

# Índice

## Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

## DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	4
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	6
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	8
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	9
--	---

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	10
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	11
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	12
----------------------------------	----

## DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	13
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	15
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	17
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	19
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	20
--	----

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	22
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	23
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	24
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	25
--------------------------	----

Notas Explicativas	27
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	104
---	-----

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	106
--	-----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	108
---	-----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	109
--	-----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Mil)</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2023</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	399.743
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>399.743</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	24.822
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>24.822</b>

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
1	Ativo Total	10.424.164	10.705.627
1.01	Ativo Circulante	896.838	1.376.827
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	34.343	3.882
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	34.343	3.882
1.01.02	Aplicações Financeiras	745.224	1.282.209
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	354.894	966.231
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	354.894	966.231
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	20.308	0
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	370.022	315.978
1.01.03	Contas a Receber	10.290	6.631
1.01.03.01	Clientes	10.290	6.631
1.01.04	Estoques	12.475	12.965
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	12.475	12.965
1.01.06	Tributos a Recuperar	20.296	11
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	20.296	11
1.01.06.01.02	Impostos e Contribuições a Compensar	20.296	11
1.01.07	Despesas Antecipadas	14.344	23.146
1.01.07.01	Despesas Antecipadas	14.344	23.146
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	59.866	47.983
1.01.08.03	Outros	59.866	47.983
1.01.08.03.01	Demais Contas	42.400	42.182
1.01.08.03.02	Instrumentos Financeiros e Derivativos	17.466	5.801
1.02	Ativo Não Circulante	9.527.326	9.328.800
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	827.018	976.465
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	23.319	7.778
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	23.319	7.778
1.02.01.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	14.197	-2.233
1.02.01.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	106.761	180.765
1.02.01.04	Contas a Receber	434	758
1.02.01.04.01	Clientes	434	758
1.02.01.05	Estoques	27.973	21.245
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	27.973	21.245
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	543.529	643.606
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	543.529	643.606
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	110.805	124.546
1.02.01.10.03	Impostos e Contribuições a Compensar	96.746	109.215
1.02.01.10.04	Contas Cor. Parceiros nos Empreendimentos	3.975	4.522
1.02.01.10.05	Demais Contas	10.084	10.809
1.02.02	Investimentos	8.600.733	8.216.267
1.02.02.01	Participações Societárias	8.600.733	8.216.267
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	2.366.756	2.245.704
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	6.233.977	5.970.563
1.02.03	Imobilizado	27.184	27.589

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	27.184	27.589
1.02.04	Intangível	72.391	108.479
1.02.04.01	Intangíveis	72.391	108.479
1.02.04.01.02	Marcas e Patentes	0	11.966
1.02.04.01.03	Gastos com Implantações	831	82
1.02.04.01.04	Software	3.340	428
1.02.04.01.05	Mais Valia	68.220	96.003

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
2	Passivo Total	10.424.164	10.705.627
2.01	Passivo Circulante	991.179	1.465.439
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	101.046	100.048
2.01.01.01	Obrigações Sociais	101.046	100.048
2.01.01.01.01	Obrigações Trabalhistas	101.046	100.048
2.01.02	Fornecedores	34.294	41.103
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	34.294	41.103
2.01.02.01.01	Fornecedores de Bens e Serviços	34.294	41.103
2.01.03	Obrigações Fiscais	3.430	2.020
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	3.430	2.020
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	3.282	1.758
2.01.03.01.03	Impostos e Contribuições de Recolhimento Diferido	148	262
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	650.423	747.353
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	164.667	228.713
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	164.667	228.713
2.01.04.02	Debêntures	485.756	518.640
2.01.04.02.01	Debêntures	40.886	12.948
2.01.04.02.03	Certificados de recebíveis imobiliários -CRI	441.816	483.094
2.01.04.02.04	Instrumentos Financeiros e Derivativos	3.054	22.598
2.01.05	Outras Obrigações	195.001	569.769
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	86.692	106.711
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	86.692	106.711
2.01.05.02	Outros	108.309	463.058
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	192.126
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	7	0
2.01.05.02.07	Demais Passivos	108.302	270.932
2.01.06	Provisões	6.985	5.146
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.985	5.146
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.273	1.020
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	2.819	1.262
2.01.06.01.05	Provisões Tributárias	2.893	2.864
2.02	Passivo Não Circulante	1.650.629	2.118.444
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.404.319	1.873.869
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	95.602	222.497
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	95.602	222.497
2.02.01.02	Debêntures	1.308.717	1.651.372
2.02.01.02.01	Debêntures	749.185	748.798
2.02.01.02.02	Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	559.532	902.574
2.02.03	Tributos Diferidos	240.812	241.120
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	240.812	241.120
2.02.03.01.01	Impostos e Contribuições de Recolhimento Diferido	240.812	241.120
2.02.04	Provisões	5.498	3.455
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.498	3.455
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	627	503
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	3.446	1.542
2.02.04.01.05	Provisões tributárias	1.425	1.410

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
2.03	Patrimônio Líquido	7.782.356	7.121.744
2.03.01	Capital Social Realizado	3.395.744	3.395.744
2.03.01.01	Capital Social	3.395.744	3.395.744
2.03.02	Reservas de Capital	-72.755	-72.755
2.03.02.04	Opções Outorgadas	31.212	31.212
2.03.02.07	(-) Gastos na emissão de ações	-103.967	-103.967
2.03.04	Reservas de Lucros	3.378.573	3.389.225
2.03.04.01	Reserva Legal	486.071	486.071
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	3.201.239	3.201.239
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-308.737	-298.085
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	694.280	0
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	386.514	409.530

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	3.328	9.571	1.957	7.513
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-1.201	-4.841	-1.027	-1.695
3.03	Resultado Bruto	2.127	4.730	930	5.818
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	285.631	799.345	336.289	704.028
3.04.01	Despesas com Vendas	-3.486	-16.413	-7.815	-20.030
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-70.485	-161.452	-60.088	-148.105
3.04.02.01	Despesas da Administração	-68.659	-155.972	-58.577	-143.373
3.04.02.02	Honorários da Administração	-1.826	-5.480	-1.511	-4.732
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	31.078	128.056	197.730	224.117
3.04.04.01	Outros Ganhos em Investimento	12.055	108.806	197.695	223.552
3.04.04.02	Outras Receitas	19.023	19.250	35	565
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-55.283	-91.799	-143.558	-167.473
3.04.05.01	Outras Perdas em Investimentos	-8.949	-26.622	-143.263	-166.344
3.04.05.02	Outras Despesas	-46.334	-65.177	-295	-1.129
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	383.807	940.953	350.020	815.519
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	287.758	804.075	337.219	709.846
3.06	Resultado Financeiro	-36.544	-110.091	-55.690	-115.730
3.06.01	Receitas Financeiras	35.983	146.710	48.852	143.921
3.06.01.01	Receitas Financeiras	35.983	146.710	48.852	143.921
3.06.02	Despesas Financeiras	-72.527	-256.801	-104.542	-259.651
3.06.02.01	Despesas Financeiras	-72.527	-256.801	-104.542	-259.651
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	251.214	693.984	281.529	594.116
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	105	296	7.100	7.063
3.08.01	Corrente	0	0	-598	-598
3.08.02	Diferido	105	296	7.698	7.661
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	251.319	694.280	288.629	601.179
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	251.319	694.280	288.629	601.179
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,67033	1,85181	0,76992	1,58635
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,67033	1,85181	0,76992	1,58635



**DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	251.319	694.280	288.629	601.179
4.02	Outros Resultados Abrangentes	11.057	-23.016	6.424	221
4.02.01	Ajustes por conversão de investimentos	-359	-897	-1.566	-1.227
4.02.02	Ajustes por AVJORA de aplicações financeiras	11.416	-22.119	7.990	1.448
4.03	Resultado Abrangente do Período	262.376	671.264	295.053	601.400

**DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-350.735	-443.461
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-62.101	-71.761
6.01.01.01	Depreciação de Bens do Ativo Imobilizado e Intangível	6.917	7.223
6.01.01.02	Amortização de Mais Valia de Ativo	27.783	7.155
6.01.01.03	Equivalência Patrimonial	-940.953	-815.519
6.01.01.04	Baixa de bens do ativo imobilizado e intangível	11.966	0
6.01.01.05	Juros, Variações monetárias sobre empréstimos	227.693	203.364
6.01.01.06	Impostos Diferidos	-126	-15
6.01.01.10	Lucro Líquido do Período Antes do IR e CS	693.984	594.116
6.01.01.14	Provisões para risco de crédito	0	-385
6.01.01.15	Valor justo de investimentos	1.789	24.219
6.01.01.16	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-105.416	-115.160
6.01.01.18	Provisões Para Riscos Tributários, Trabalhistas e Cíveis	8.833	-742
6.01.01.19	Resultado Operacional Swap	-61	21.215
6.01.01.20	Encargos Capitalizados	5.490	2.768
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-104.825	-214.856
6.01.02.02	Diminuição (Aumento) em Contas a Receber	-3.335	4.940
6.01.02.03	Diminuição (Aumento) Imóveis Comercializar	-11.728	-4.820
6.01.02.04	Diminuição (Aumento) em Conta Corrente com Parceiros no Empreendimentos	547	1.841
6.01.02.05	Diminuição (Aumento) em Partes Relacionadas	80.058	-229.081
6.01.02.06	Redução (aumento) Impostos e Contribuições a Compensar	-7.816	-10.741
6.01.02.08	Redução (aumento) Despesas Antecipadas	8.802	-2.953
6.01.02.09	Redução (aumento) Demais Ativos	508	-16.347
6.01.02.10	Redução (aumento) Contas a Pagar de Imóveis	7	-2.516
6.01.02.12	Redução (aumento) Impostos e Contribuições a Recolher	1.524	-773
6.01.02.13	Redução (aumento) Fornecedores de Bens e Serviços	-11.760	-278
6.01.02.14	Salários	998	26.346
6.01.02.16	Redução (aumento) Demais Passivos	-162.630	19.526
6.01.03	Outros	-183.809	-156.844
6.01.03.02	Juros Pagos	-183.809	-156.844
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	1.174.794	244.527
6.02.01	Aquisição de Bens do Ativo Imobilizado	-5.903	-6.925
6.02.03	Recebimento de Dividendos	138.037	736.308
6.02.04	(Aumento) redução de Investimento	393.645	-282.730
6.02.05	Aquisição de Bens do Ativo Intangível	-4.270	-99.643
6.02.06	Diminuição (Aumento) em Aplicações Financeiras	684.433	-88.237
6.02.07	Instrumentos Financeiros e Derivativos	-31.148	-14.246
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-793.598	177.354
6.03.01	Ingresso Novos Empréstimos, Financiamentos e CRI	34.007	527.731
6.03.02	Pagamento de empréstimos, financiamentos e CRI	-624.827	-350.377
6.03.06	Distribuição de Dividendos	-192.126	0
6.03.11	Ações em tesouraria	-10.652	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	30.461	-21.580
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	3.882	22.719
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	34.343	1.139

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	3.395.744	-72.755	3.389.225	0	409.530	7.121.744
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.395.744	-72.755	3.389.225	0	409.530	7.121.744
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-10.652	0	0	-10.652
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	0	-10.652	0	0	-10.652
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	694.280	-23.016	671.264
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	694.280	0	694.280
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-23.016	-23.016
5.05.02.02	Tributos s/ Ajustes Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	-22.119	-22.119
5.05.02.06	Ajustes por conversão de investimento	0	0	0	0	-897	-897
5.07	Saldos Finais	3.395.744	-72.755	3.378.573	694.280	386.514	7.782.356

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	3.395.744	-264.979	3.071.065	0	-3.778	6.198.052
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.395.744	-264.979	3.071.065	0	-3.778	6.198.052
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-66.662	0	0	0	-66.662
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-66.662	0	0	0	-66.662
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	601.179	221	601.400
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	601.179	0	601.179
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	221	221
5.05.02.06	Ajustes por conversão de investimento	0	0	0	0	-1.227	-1.227
5.05.02.07	Ajustes por AVJORA de aplicações financeiras	0	0	0	0	1.448	1.448
5.07	Saldos Finais	3.395.744	-331.641	3.071.065	601.179	-3.557	6.732.790

**DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
7.01	Receitas	30.398	9.672
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	11.148	9.107
7.01.02	Outras Receitas	19.250	565
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-160.673	-83.311
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-4.841	-1.694
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-90.654	-80.484
7.02.04	Outros	-65.178	-1.133
7.03	Valor Adicionado Bruto	-130.275	-73.639
7.04	Retenções	-11.777	-15.048
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-6.917	-6.498
7.04.02	Outras	-4.860	-8.550
7.04.02.01	Amortização de mais valia de ativos	-4.860	-8.550
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-142.052	-88.687
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	1.174.707	1.023.802
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	940.953	815.519
7.06.02	Receitas Financeiras	146.710	143.921
7.06.03	Outros	87.044	64.362
7.06.03.01	Outros Resultados em Investimentos	87.044	64.362
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	1.032.655	935.115
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	1.032.655	935.115
7.08.01	Pessoal	80.293	79.754
7.08.01.01	Remuneração Direta	45.125	39.568
7.08.01.04	Outros	35.168	40.186
7.08.01.04.01	Comissão Sobre Vendas	0	92
7.08.01.04.02	Honorários de Diretoria	5.480	4.732
7.08.01.04.03	Participação de Empregados nos Lucros	29.688	35.362
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.281	-5.469
7.08.02.01	Federais	1.281	-5.469
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	256.801	259.651
7.08.03.01	Juros	256.801	259.651
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	694.280	601.179
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	694.280	601.179

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
1	Ativo Total	17.023.249	16.560.139
1.01	Ativo Circulante	8.804.034	9.166.995
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	256.623	129.013
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	256.623	129.013
1.01.02	Aplicações Financeiras	2.395.406	2.727.728
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	1.341.702	1.766.898
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	1.341.702	1.766.898
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	662.834	638.712
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	390.870	322.118
1.01.03	Contas a Receber	2.569.020	2.150.674
1.01.03.01	Clientes	2.569.020	2.150.674
1.01.04	Estoques	3.164.365	3.821.421
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	3.164.365	3.821.421
1.01.06	Tributos a Recuperar	44.906	17.813
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	44.906	17.813
1.01.06.01.01	Impostos e Contribuições a Compensar	44.906	17.813
1.01.07	Despesas Antecipadas	24.683	33.214
1.01.07.01	Despesas Antecipadas	24.683	33.214
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	349.031	287.132
1.01.08.03	Outros	349.031	287.132
1.01.08.03.01	Impostos e Contribuições de Recolhimento Diferido	4.242	997
1.01.08.03.02	Despesas com Venda a Apropriar	100.544	82.483
1.01.08.03.03	Demais Contas	226.779	197.851
1.01.08.03.04	Instrumentos Financeiros e Derivativos	17.466	5.801
1.02	Ativo Não Circulante	8.219.215	7.393.144
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	5.513.953	4.803.092
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	23.319	105.200
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	23.319	105.200
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	1.760.840	1.472.546
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	117.609	181.265
1.02.01.04	Contas a Receber	629.874	558.334
1.02.01.04.01	Clientes	629.874	558.334
1.02.01.05	Estoques	2.250.176	1.731.437
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	2.250.176	1.731.437
1.02.01.07	Tributos Diferidos	3.434	359
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.434	359
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	534.748	534.936
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	534.748	534.936
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	193.953	219.015
1.02.01.10.03	Impostos a Compensar	129.938	150.411
1.02.01.10.04	Contas Cor. Parceiros nos Empreendimentos	9.285	9.565
1.02.01.10.05	Demais Contas	54.730	59.039
1.02.02	Investimentos	2.366.756	2.245.704

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
1.02.02.01	Participações Societárias	2.366.756	2.245.704
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	2.366.756	2.245.704
1.02.03	Imobilizado	148.904	129.357
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	148.904	129.357
1.02.04	Intangível	189.602	214.991
1.02.04.01	Intangíveis	189.602	214.991
1.02.04.01.02	Marcas e Patentes	0	11.966
1.02.04.01.03	Gastos com Implantações	833	84
1.02.04.01.04	Software	4.499	861
1.02.04.01.05	Mais Valia	184.270	202.080

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
2	Passivo Total	17.023.249	16.560.139
2.01	Passivo Circulante	3.002.368	3.701.862
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	187.533	173.528
2.01.01.01	Obrigações Sociais	187.533	173.528
2.01.01.01.01	Obrigações Trabalhistas	187.533	173.528
2.01.02	Fornecedores	259.794	247.729
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	259.794	247.729
2.01.02.01.01	Fornecedores de Bens e Serviços	259.794	247.729
2.01.03	Obrigações Fiscais	106.695	102.568
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	106.695	102.568
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	51.692	56.010
2.01.03.01.03	Impostos e Contribuições de Recolhimento Diferido	55.003	46.558
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	1.098.553	1.518.586
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	466.336	728.233
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	466.336	728.233
2.01.04.02	Debêntures	632.217	790.353
2.01.04.02.01	Debêntures	40.147	121.448
2.01.04.02.03	Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	589.016	644.762
2.01.04.02.04	Instrumentos Financeiros e Derivativos	3.054	24.143
2.01.05	Outras Obrigações	1.174.145	1.488.489
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	91.174	107.601
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	91.174	107.601
2.01.05.02	Outros	1.082.971	1.380.888
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	192.126
2.01.05.02.04	Contas Cor. Parceiros nos Empreendimentos	50.612	51.879
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	377.432	254.112
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	377.604	348.546
2.01.05.02.07	Demais Passivos	277.323	534.225
2.01.06	Provisões	175.648	170.962
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	125.652	129.101
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	51.740	58.010
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	63.786	61.428
2.01.06.01.05	Provisões Tributárias	10.126	9.663
2.01.06.02	Outras Provisões	49.996	41.861
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	49.996	41.861
2.02	Passivo Não Circulante	5.480.937	5.158.946
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	3.827.463	3.360.423
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.484.037	1.106.903
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.484.037	1.106.903
2.02.01.02	Debêntures	2.343.426	2.253.520
2.02.01.02.01	Debêntures	949.185	948.798
2.02.01.02.02	Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	1.394.241	1.304.722
2.02.03	Tributos Diferidos	328.838	317.663
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	328.838	317.663
2.02.04	Provisões	1.324.636	1.480.860
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	108.431	108.411



**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	25.484	28.572
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	77.959	75.079
2.02.04.01.05	Provisões Tributárias	4.988	4.760
2.02.04.02	Outras Provisões	1.216.205	1.372.449
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	79.566	70.045
2.02.04.02.05	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	415.789	416.708
2.02.04.02.08	Adiantamento a Clientes	720.850	885.696
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	8.539.944	7.699.331
2.03.01	Capital Social Realizado	3.395.744	3.395.744
2.03.01.01	Capital Social	3.395.744	3.395.744
2.03.02	Reservas de Capital	-72.755	-72.755
2.03.02.04	Opções Outorgadas	31.212	31.212
2.03.02.07	(-) Gastos na emissão de ações	-103.967	-103.967
2.03.04	Reservas de Lucros	3.378.573	3.389.225
2.03.04.01	Reserva Legal	486.071	486.071
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	3.201.239	3.201.239
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-308.737	-298.085
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	694.280	0
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	386.514	409.530
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	757.588	577.587

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.625.987	4.542.468	1.559.644	4.041.379
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-1.080.523	-3.075.449	-1.031.260	-2.738.114
3.03	Resultado Bruto	545.464	1.467.019	528.384	1.303.265
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-227.899	-653.338	-193.304	-613.823
3.04.01	Despesas com Vendas	-155.053	-452.539	-152.389	-358.487
3.04.01.01	Despesas Com Venda	-155.053	-452.539	-152.389	-358.487
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-150.553	-382.925	-151.238	-430.222
3.04.02.01	Despesas Gerais e da Administrativas	-148.727	-377.445	-149.727	-425.490
3.04.02.02	Honorários da Administração	-1.826	-5.480	-1.511	-4.732
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	26.088	124.470	201.308	233.537
3.04.04.01	Outros Ganhos em Investimentos	6.867	103.726	200.400	230.410
3.04.04.02	Outras Receitas	19.221	20.744	908	3.127
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-37.811	-111.933	-150.686	-217.410
3.04.05.01	Outros Perdas em Investimentos	-12.229	-42.174	-144.518	-170.581
3.04.05.02	Outras Despesas Operacionais	-25.582	-69.759	-6.168	-46.829
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	89.430	169.589	59.701	158.759
3.04.06.01	Equivalência Patrimonial	89.430	169.589	59.701	158.759
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	317.565	813.681	335.080	689.442
3.06	Resultado Financeiro	28.081	102.851	7.027	41.861
3.06.01	Receitas Financeiras	156.108	524.960	130.948	356.932
3.06.02	Despesas Financeiras	-128.027	-422.109	-123.921	-315.071
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	345.646	916.532	342.107	731.303
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-41.008	-112.809	-32.510	-89.432
3.08.01	Corrente	-35.936	-105.868	-35.365	-88.440
3.08.02	Diferido	-5.072	-6.941	2.855	-992
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	304.638	803.723	309.597	641.871
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	304.638	803.723	309.597	641.871
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	251.319	694.280	288.629	601.179

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-53.319	-109.443	-20.969	-40.692
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,67033	1,85181	0,76992	1,58635
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,67033	1,85181	0,76992	1,58635

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	304.638	803.723	309.598	641.871
4.02	Outros Resultados Abrangentes	11.057	-23.016	6.424	221
4.02.01	Ajustes por conversão de investimentos	-359	-897	-1.566	-1.227
4.02.02	Ajustes por AVJORA de aplicações financeiras	11.416	-22.119	7.990	1.448
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	315.695	780.707	316.022	642.092
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	262.376	671.264	295.053	601.400
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	53.319	109.443	20.969	40.692

**DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-246.962	20.758
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	1.025.285	751.674
6.01.01.01	Depreciação de Bens do Ativo Imobilizado e Intangível	46.327	32.285
6.01.01.02	Amortização de mais valia de ativos	41.330	8.330
6.01.01.03	Equivalência Patrimonial	-169.589	-158.759
6.01.01.04	Baixa de bens do ativo imobilizado e intangível	50.596	-5.397
6.01.01.05	Juros, Variações Monetárias sobre Empréstimos	377.165	276.564
6.01.01.06	Impostos diferidos	6.359	9.363
6.01.01.09	Ajuste a Valor Presente	8.004	25.686
6.01.01.10	Lucro Líquido do Período antes do IR e CS	916.532	731.302
6.01.01.12	Provisão para garantia	54.416	55.245
6.01.01.14	Provisões para risco de crédito	-8.846	-3.861
6.01.01.15	Valor Justo de Investimentos	1.789	24.219
6.01.01.16	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-446.722	-335.691
6.01.01.18	Provisões Para Riscos Tributários, Trabalhistas e Cíveis	62.928	12.604
6.01.01.19	Resultado Operacional Swap	-61	21.215
6.01.01.20	Encargos Capitalizados	85.057	58.569
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-849.403	-430.427
6.01.02.02	Diminuição (aumento) em contas a receber	-489.044	-399.535
6.01.02.03	Redução (aumento) Imóveis a Comercializar	53.260	-490.067
6.01.02.04	Redução (aumento) Conta Corrente Parceiro nos empreendimentos	-987	8.950
6.01.02.05	Redução (aumento) Partes Relacionadas	-16.239	187.381
6.01.02.06	Redução (aumento) Impostos e Contribuições a Compensar	-6.620	-18.146
6.01.02.07	Redução (aumento) Despesas com Vendas a Apropriar	-18.061	-17.353
6.01.02.08	Redução (aumento) Despesas Antecipadas	8.531	-12.363
6.01.02.09	Redução (aumento) Demais Ativos	-24.619	-30.503
6.01.02.10	Redução (aumento) Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	28.139	12.834
6.01.02.12	Redução (aumento) Impostos e Contribuições a Recolher	-8.288	938
6.01.02.13	Redução (aumento) Fornecedores de Bens e Serviços	-54.293	69.009
6.01.02.14	Salários	14.005	60.270
6.01.02.15	Redução (aumento) Adiantamento de clientes	-41.526	172.277
6.01.02.16	Redução (aumento) Demais Passivos	-256.901	56.603
6.01.02.18	Redução (aumento) Provisão para Manutenção de Imóveis	-36.760	-30.722
6.01.03	Outros	-422.844	-300.489
6.01.03.01	Impostos e contribuições pagos	-101.898	-83.450
6.01.03.02	Juros pagos	-320.946	-217.039
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	494.915	-632.275
6.02.01	Aquisição de bens do ativo imobilizado	-97.703	-48.119
6.02.03	Recebimento de dividendos	143.824	561.748
6.02.04	(Aumento) redução de investimento	-97.973	-620.290
6.02.05	Aquisição de bens do ativo intangível	-34.708	-200.400
6.02.06	Diminuição (aumento) em aplicações financeiras	614.168	-313.885
6.02.07	Instrumentos Financeiros e Derivativos	-32.693	-11.329
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-120.343	642.009

**DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
6.03.01	Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	1.751.947	1.630.790
6.03.02	Pagamento de empréstimos, financiamentos e CRI	-1.740.070	-977.784
6.03.06	Distribuição de Dividendos	-192.126	0
6.03.10	Aumento (Redução) na Participação dos acionistas não controladores	139.096	-10.997
6.03.11	Ações em Tesouraria	-10.652	0
6.03.12	Distribuição de Dividendos para Acionistas não Controladores	-68.538	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	127.610	30.492
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	129.013	205.944
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	256.623	236.436

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	3.395.744	-72.755	3.389.225	0	409.530	7.121.744	577.587	7.699.331
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.395.744	-72.755	3.389.225	0	409.530	7.121.744	577.587	7.699.331
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-10.652	0	0	-10.652	139.096	128.444
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	0	-10.652	0	0	-10.652	0	-10.652
5.04.08	Outras Mutações	0	0	0	0	0	0	139.096	139.096
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	694.280	-23.016	671.264	109.443	780.707
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	694.280	0	694.280	109.443	803.723
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-22.119	-22.119	0	-22.119
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	-22.119	-22.119	0	-22.119
5.05.03	Reclassificações para o Resultado	0	0	0	0	-897	-897	0	-897
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	-68.538	-68.538
5.06.05	Dividendos Intermediários	0	0	0	0	0	0	-68.538	-68.538
5.07	Saldos Finais	3.395.744	-72.755	3.378.573	694.280	386.514	7.782.356	757.588	8.539.944

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	3.395.744	-264.979	3.071.065	0	-3.778	6.198.052	603.872	6.801.924
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.395.744	-264.979	3.071.065	0	-3.778	6.198.052	603.872	6.801.924
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-66.662	0	0	0	-66.662	-10.997	-77.659
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-66.662	0	0	0	-66.662	0	-66.662
5.04.08	Outras Mutações	0	0	0	0	0	0	-10.997	-10.997
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	601.179	221	601.400	40.692	642.092
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	601.179	0	601.179	40.692	641.871
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	221	221	0	221
5.05.02.06	Ajustes por conversão de investimento	0	0	0	0	-1.227	-1.227	0	-1.227
5.05.02.07	Ajustes por AVJORA de aplicações financeiras	0	0	0	0	1.448	1.448	0	1.448
5.07	Saldos Finais	3.395.744	-331.641	3.071.065	601.179	-3.557	6.732.790	633.567	7.366.357



**DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
7.01	Receitas	4.689.456	4.146.205
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	4.668.753	4.143.299
7.01.02	Outras Receitas	20.703	2.906
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-3.617.419	-3.217.871
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-3.075.448	-2.738.009
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-468.430	-433.252
7.02.04	Outros	-73.541	-46.610
7.03	Valor Adicionado Bruto	1.072.037	928.334
7.04	Retenções	-87.657	-72.107
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-46.327	-60.389
7.04.02	Outras	-41.330	-11.718
7.04.02.01	Amortização de mais valia de ativos	-41.330	-11.718
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	984.380	856.227
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	774.509	583.848
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	169.589	158.759
7.06.02	Receitas Financeiras	524.960	356.932
7.06.03	Outros	79.960	68.157
7.06.03.01	Outros Resultados em Investimentos	79.960	68.157
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	1.758.889	1.440.075
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	1.758.889	1.440.075
7.08.01	Pessoal	293.963	291.782
7.08.01.01	Remuneração Direta	164.541	178.416
7.08.01.04	Outros	129.422	113.366
7.08.01.04.01	Comissões sobre vendas	67.849	49.077
7.08.01.04.02	Honorários de diretoria	5.480	4.732
7.08.01.04.03	Participação de empregados nos lucros	56.093	59.557
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	239.094	191.351
7.08.02.01	Federais	239.094	191.351
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	422.109	315.071
7.08.03.01	Juros	422.109	315.071
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	803.723	641.871
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	694.280	601.179
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	109.443	40.692

**Comentário do Desempenho****CYRELA**

Mensagem da administração – 3T23 | 2023

**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.

**Comentário do Desempenho****CYRELA**

Mensagem da administração – 3T23 | 2023

**CÂMARA DE ARBITRAGEM**

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme cláusula compromissória constante do seu Estatuto Social.

**RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES**

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, informamos que a Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda (“Deloitte”) foi contratada para a prestação dos seguintes serviços: auditoria das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e Normas Internacionais de Relatório Financeiro (“IFRS”); e revisão das informações contábeis intermediárias trimestrais de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executadas pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - “Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity”, respectivamente). A Companhia não contratou os auditores independentes para outros trabalhos que não os serviços de auditoria das demonstrações financeiras.

A contratação de auditores independentes está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes. Além disso, a Administração obtém dos auditores independentes declaração de que os serviços especiais prestados não afetam a sua independência profissional.

As informações no relatório de desempenho que não estão claramente identificadas como cópia das informações constantes das demonstrações financeiras, não foram objeto de auditoria ou revisão pelos auditores independentes.

## Notas Explicativas

### CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

---

#### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital aberto com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, tendo suas ações negociadas na B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão - Novo Mercado - sob a sigla CYRE3.

A sede social da Companhia está localizada na Rua do Rocio, 109 - 2º andar, Sala 01, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

A Companhia tem como objeto social e atividade preponderante a incorporação e construção de imóveis residenciais, isoladamente ou em conjunto com outras entidades. As sociedades controladas, sob controle compartilhado e coligadas, compartilham com a controladora as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia ou do parceiro, conforme cada situação.

#### 2. APRESENTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS E RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS

##### 2.1. Base de apresentação e elaboração das informações financeiras individuais e consolidadas.

###### i) Declaração de conformidade

As informações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (NBC TG21) e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), e das informações financeiras intermediárias consolidadas de acordo com as normas internacionais e a IAS 34 – Interim financial reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das informações financeiras estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas e foi elaborada de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil NBC TG09 – Demonstração do Valor Adicionado. As normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no

## Notas Explicativas

### CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

#### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

---

Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das informações financeiras às normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

As informações referentes às bases de elaboração e apresentação das informações intermediárias, ao resumo das principais práticas contábeis e ao uso de estimativas e julgamentos não sofreram alterações em relação aquelas divulgadas nas notas explicativas nº 2 das Demonstrações Financeiras Anuais, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, publicados no dia 17 de março de 2023 no jornal Folha de São Paulo, e disponibilizadas por meio dos seguintes websites: [publicidadelegal.folha.uol.com.br](http://publicidadelegal.folha.uol.com.br), [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br), [www.bmfbovespa.com.br](http://www.bmfbovespa.com.br) e [ri.cyrela.com.br](http://ri.cyrela.com.br).

Em 30 de setembro de 2023 a premissa de estimativa do valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação organizada entre participantes do mercado na data de mensuração, independentemente de esse preço ser diretamente observável ou estimado usando outra técnica de avaliação. Especificamente sobre o valor justo dos direitos creditórios, são estimados os montantes que seriam pagos por terceiros através das premissas utilizadas quando da transferência dos créditos através das cotas do fundo, ou pelas taxas utilizadas para a transferência de direitos creditórios similares próximos à data-base. Devido à natureza dos direitos creditórios permitir a antecipação do pagamento por parte dos credores, adicionamos a premissa de pré-pagamento à estimativa de valor justo, baseado no comportamento histórico e em dados de mercado.

#### ii) Base de elaboração

As informações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito no resumo das principais práticas contábeis deste relatório.

As informações financeiras individuais da Companhia estão de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e não são consideradas em conformidade com o *International Financial Reporting Standards* (IFRS), uma vez que consideram a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas nas informações financeiras da controladora.

As informações financeiras consolidadas estão de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

As informações financeiras foram elaboradas no pressuposto que as operações irão continuar no curso normal dos negócios. A Administração efetuou uma avaliação da capacidade da Companhia sobre continuidade das suas atividades e não identificou dúvidas da capacidade operacional.

**iii) Base de consolidação**

As informações financeiras consolidadas da Companhia incluem as informações financeiras da Cyrela, de suas controladas diretas e indiretas. A Companhia controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. A existência e os efeitos de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Companhia controla outra entidade.

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido e deixam de ser consolidadas a partir da data em que o controle cessa. As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme, nas transações relevantes, em todas as controladas incluídas nas informações financeiras consolidadas e o exercício social dessas entidades coincide com o da Companhia.

Quando necessário, as informações financeiras das controladas são ajustadas para adequar suas práticas contábeis àquelas estabelecidas pela Companhia.

Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as empresas controladas ou controladas em conjunto são eliminadas integralmente nas informações financeiras consolidadas.

**iv) Informações por segmento**

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para os principais tomadores de decisões operacionais, representados pela Administração da Companhia, os quais são responsáveis pela alocação de recursos, avaliação de desempenho dos segmentos operacionais e pela tomada das decisões estratégicas.

**2.2. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas**

A Companhia e suas controladas adotaram as IFRSs novas e abaixo relacionadas:

<b>Pronunciamento</b>	<b>Descrição</b>	<b>Aplicável a períodos anuais com início em ou após</b>
Alterações à IFRS 17	Contratos de Seguros	01/01/2023
IFRS 10 - Demonstrações Consolidadas e IAS 28 (alterações)	Venda ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Joint Venture	Sem definição

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Alterações à IAS 1	Classificação de Passivos como Circulantes ou Não Circulantes	01/01/2023
Alterações à IAS 1 - IFRS Declarações das Práticas Contábeis 2	Divulgação de Políticas Contábeis	01/01/2023
Alterações à IAS 8	Definição de Estimativas Contábeis	01/01/2023
Alterações à IAS 12	Imposto Diferido Relacionado a Ativos e Passivos Resultantes de Única Transação	01/01/2023

A Companhia não identificou nenhum impacto material nas informações financeiras do Grupo, sejam pelas alterações ou novas normas no período de aplicação inicial.

**3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA**

	Controladora		Consolidado	
	09/2023	2022	09/2023	2022
Caixas e Bancos	1.724	3.812	209.203	121.727
Certificado de Depósito Bancário e operações compromissadas (i)	32.619	70	47.420	7.286
	<b>34.343</b>	<b>3.882</b>	<b>256.623</b>	<b>129.013</b>

- (i) Aplicações financeiras que possuem conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e não estão sujeitas a um significativo risco de mudança de valor e a Companhia possui direito de resgate imediato, têm rendimento médio em 30 de setembro de 2023 de 104,19% (em 31 de dezembro de 2022 de 86,85%) do Certificados de Depósitos Interbancários - CDI.

**4. TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS**

	Controladora		Consolidado	
	09/2023	2022	09/2023	2022
Aplicações Financeiras (i)	268.764	330.690	330.888	356.307
Fundos de investimento exclusivo (ii)	228.998	810.590	1.185.320	1.684.544
Títulos do Governo – NTN-B	13.377	12.058	13.377	12.058
Letras Financeiras (iii)	202.296	151.761	202.296	151.761
Fundos de investimento diversos (iv)	149.215	154.624	149.273	161.097
Títulos Securitizáveis (v)	1.409	909	573.959	858.418
AVJORA Títulos Securitizáveis (vi)	-	-	118.031	227.142
Títulos Securitizados (vii)	19.719	-	1.444.423	843.512
AVJORA Títulos Securitizados (viii)	-	-	273.884	184.016
Outros	5.723	7.886	5.723	7.884
	<b>889.501</b>	<b>1.468.518</b>	<b>4.297.174</b>	<b>4.486.739</b>
<b>Circulante</b>	<b>745.224</b>	<b>1.282.209</b>	<b>2.395.406</b>	<b>2.727.728</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>144.277</b>	<b>186.309</b>	<b>1.901.768</b>	<b>1.759.011</b>

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

---

- (i) Aplicações financeiras remuneradas a taxa média de 103,87% do CDI em 30 de setembro de 2023 (em 31 de dezembro de 2022 de 99,64%) e não possuem liquidez imediata, sendo R\$ 300.460 mensurado via custo amortizado e R\$ 30.428 mensurado via AVJ, em linha com o CPC 48/IFRS 9, que considera para esta classificação tanto o modelo de negócios da Companhia, quanto as características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro.
- (ii) A companhia possui aplicação nos fundos de investimentos exclusivos administrados pelos bancos Safra S.A. e Caixa Econômica Federal. A instituição financeira é responsável pela custódia dos ativos integrantes da carteira do fundo e pela liquidação financeira de suas operações. Os fundos são compostos por títulos de renda fixa e foram remunerados à taxa média de 104,42% do CDI, sendo que o valor total é mensurado via AVJ, em linha com o CPC 48/IFRS 9, que considera para esta classificação tanto o modelo de negócios da Companhia, quanto as características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro.
- (iii) Letras financeiras remuneradas à taxa média de 104,76% do CDI, sendo mensurado via custo amortizado, em linha com o CPC 48/IFRS 9, que considera para esta classificação tanto o modelo de negócios da Companhia, quanto as características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro.
- (iv) A Companhia possui aplicação nos fundos de investimentos abertos e multimercado, os fundos são compostos por títulos com renda fixa e variável e foram remunerados à taxa média de 5,74% do CDI.
- (v) São representados por CCI e CCBs adquiridas pela subsidiária CashMe e que deverão ser cedidas futuramente em operação de CRI. Estes títulos possuem taxa média de 17,32% a.a + Inflação em 30 de setembro de 2023 e de 14,32% a.a.+ inflação em 31 de dezembro de 2022, R\$ 33.780 no curto prazo e R\$ 540.179 no longo prazo.
- (vi) De acordo com o CPC 48/IFRS 9, ativos financeiros com característica híbrida, ou seja, que tenham seu objetivo atingido tanto pelo recebimento de fluxos contratuais quanto pela venda, devem ser mensurados pelo AVJORA. Para mensuração do AVJORA, o fluxo futuro dos recebíveis foi trazido a valor presente pela taxa de juros passiva dos últimos créditos securitizados, aplicada premissa de pré-pagamentos. A diferença entre o AVJORA e o custo amortizado dos títulos do item (v) está expressa nesta linha.
- (vii) Saldo de títulos cedidos em operações de CRI da subsidiária CashMe remunerados à taxa média de 15,66% a.a + inflação em 30 de setembro de 2023 (13,08% a.a.+ inflação em 31 de dezembro de 2022), sendo R\$ 237.139 de curto prazo e R\$ 1.207.284 de longo prazo. O saldo das cotas seniores das respectivas operações está registrado no passivo na conta de "Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI" e discriminado na nota 12.
- (viii) De acordo com o CPC 48/IFRS 9, ativos financeiros com característica híbrida, ou seja, que tenham seu objetivo atingido tanto pelo recebimento de fluxos contratuais quanto pela venda, devem ser mensurados pelo AVJORA. Para mensuração do AVJORA, o fluxo futuro dos recebíveis foi trazido a valor presente pela taxa de juros passiva dos créditos securitizados, aplicada premissa de pré-pagamentos. A diferença entre o AVJORA e o custo amortizado dos títulos do item (vii) está expressa nesta linha.

A composição do fundo de investimento exclusivo, na proporção das cotas detidas pela Companhia, é demonstrada a seguir:



**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	<b>Consolidado</b>	
	<b>09/2023</b>	<b>2022</b>
Títulos públicos federais (i)	86.693	136.146
Letras financeiras (ii)	818.211	809.335
Fundo de investimento e cotas (iii)	35.344	27.197
CDB/RDB (iv)	131.865	392.771
Operações compromissadas (Over) (v)	61.399	183.527
Debêntures (vi)	51.808	135.568
	<b>1.185.320</b>	<b>1.684.544</b>

(i) Título Público Federal (LFT) à taxa média de 100% do SELIC.

(ii) Letras financeiras remuneradas à taxa média de 107,01% do CDI.

(iii) Fundos de investimentos à taxa média de 112,45% do CDI.

(iv) CDB/RDB remunerados à taxa média de 104,03% do CDI.

(v) Over à taxa média de 100,00% do CDI.

(vi) Debêntures à taxa média de 110,62% do CDI.

**5. CONTAS A RECEBER**

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	09/2023	2022	09/2023	2022
<b>Empreendimentos concluídos</b>	<b>10.280</b>	<b>7.207</b>	<b>917.701</b>	<b>831.133</b>
Empreendimentos em construção				
Receita apropriada	-	-	8.743.979	8.062.907
Parcelas recebidas	-	-	(6.006.064)	(5.714.790)
	-	-	2.737.915	2.348.117
Ajuste a valor presente (AVP)			(87.608)	(80.422)
	-	-	2.650.307	2.267.695
<b>Contas a receber de vendas apropriado</b>	<b>10.280</b>	<b>7.207</b>	<b>3.568.008</b>	<b>3.098.828</b>
Provisão para risco de crédito (i)	(20)	(20)	(55.913)	(52.327)
Provisão para distrato (ii)	-	-	(333.304)	(343.423)
Prestação de serviços	464	202	20.103	5.930
<b>Total do contas a receber</b>	<b>10.724</b>	<b>7.389</b>	<b>3.198.894</b>	<b>2.709.008</b>
<b>Circulante</b>	<b>10.290</b>	<b>6.631</b>	<b>2.569.020</b>	<b>2.150.674</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>434</b>	<b>758</b>	<b>629.874</b>	<b>558.334</b>

(i) Refere-se à provisão para risco de crédito, decorrente da adoção do CPC 48/IFRS 9, que incluiu a provisão para perda esperada.

(ii) Refere-se à provisão para distratos em linha com o Ofício CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

A movimentação da provisão para risco de crédito pode ser assim apresentada:

	Consolidado	
	09/2023	2022
<b>Saldo Inicial</b>	<b>52.327</b>	<b>58.862</b>
Adições	29.204	31.719
Baixas	(4.097)	(6.651)
Reversões	(21.521)	(31.603)
<b>Saldo Final</b>	<b>55.913</b>	<b>52.327</b>

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

A movimentação da provisão de distrato pode ser assim apresentada:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>09/2023</b>	<b>2022</b>
<b>Saldo Inicial</b>	<b>343.423</b>	<b>320.660</b>
Adições	278.347	304.165
Reversões	(288.466)	(281.402)
<b>Saldo Final</b>	<b>333.304</b>	<b>343.423</b>

O saldo de contas a receber de venda de imóveis em construção é atualizado pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até a entrega das chaves. Após a entrega das chaves, os recebíveis rendem juros de 12% ao ano mais correção monetária pelo IGP-M - Índice Geral de Preços de Mercado ou IPCA – Índice de Preços ao Consumidor Amplo, a partir do terceiro trimestre de 2019. Saldo de parcelas de financiamento de clientes na modalidade associativo, dentro do plano Minha Casa Minha Vida, não sofrem correção monetária.

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a maior taxa entre a taxa média de remuneração de títulos públicos (NTN-B) e a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos. A taxa média utilizada para o período findo em 30 de setembro de 2023 foi de 5,97% ao ano (6,60% em setembro de 2022). O ajuste a valor presente contabilizado ao resultado, na rubrica de “Receita líquida”, totalizou no período findo em 30 de setembro de 2023 R\$8.004 (R\$25.686 em 30 de setembro de 2022).

O saldo das contas a receber de unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas informações financeiras consolidadas, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida pela evolução das obras, líquida das parcelas já recebidas.

Como informação adicional, demonstramos a seguir os saldos integrais, considerando o total de vendas contratadas a apropriar que ainda não estão refletidos nas informações financeiras:

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	09/2023	2022	09/2023	2022
<b>Incorporação e revenda de imóveis:</b>				
Total no ativo circulante	9.846	6.449	2.889.508	2.494.029
Total no ativo não circulante	434	758	678.500	604.799
	<b>10.280</b>	<b>7.207</b>	<b>3.568.008</b>	<b>3.098.828</b>
Provisão para risco de crédito (i)	(20)	(20)	(55.913)	(52.327)
Provisão para distrato (ii)	-	-	(333.304)	(343.423)
Total de vendas contratadas a apropriar	-	-	6.352.544	5.243.826
Parcela classificada em adiantamento de cliente	-	-	(196.348)	(36.136)
	<b>10.260</b>	<b>7.187</b>	<b>9.334.987</b>	<b>7.910.768</b>
<b>Circulante</b>	<b>9.826</b>	<b>6.429</b>	<b>3.779.525</b>	<b>3.208.574</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>434</b>	<b>758</b>	<b>5.555.462</b>	<b>4.702.194</b>

(i) Refere-se à provisão para risco de crédito, decorrente da adoção do CPC 48/IFRS 9, que incluiu a provisão para perda esperada.

(ii) Refere-se à provisão para distratos em linha com o Ofício CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita. Essa provisão é referente apenas a parcela já reconhecida da carteira de recebíveis.

A classificação no ativo não circulante é determinada pelos montantes que se espera receber, conforme fluxo contratual, com vencimentos a partir do 12º mês após a data destas informações financeiras.

**Cronograma da carteira de recebíveis por incorporação e revenda de imóveis**

A carteira a seguir é apresentada com base na expectativa de recebimentos, considerando a receita já reconhecida e a reconhecer, como segue:

	Controladora		Consolidado	
	09/2023	2022	09/2023	2022
12 Meses	9.826	6.429	3.779.525	3.208.574
24 Meses	119	187	2.358.395	2.360.829
36 Meses	88	138	2.379.858	1.743.666
48 Meses	79	89	752.198	545.891
Acima de 48 Meses	148	344	65.011	51.808
<b>Total</b>	<b>10.260</b>	<b>7.187</b>	<b>9.334.987</b>	<b>7.910.768</b>

Em 30 de setembro de 2023, o montante de parcelas vencidas há mais de 90 dias em nossa carteira de recebíveis no consolidado era de R\$151.422 (R\$ 130.225 em 31 de dezembro de 2022).

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

**6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR**

Representados pelos custos das unidades imobiliárias disponíveis para venda (imóveis prontos e em construção), terrenos para futuras incorporações e adiantamentos para aquisição de terrenos, demonstrados a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	09/2023	2022	09/2023	2022
Imóveis em construção	-	-	1.814.844	1.718.111
Imóveis concluídos	12.475	12.965	727.826	621.579
Terrenos para futuras incorporações (a)	27.973	21.245	2.453.070	2.796.707
Adiantamento para aquisição de terrenos	-	-	94.278	96.126
Encargos capitalizados ao estoque (b)/(b.1)	-	-	106.351	94.046
Provisão para distratos (c)	-	-	218.172	226.289
	<b>40.448</b>	<b>34.210</b>	<b>5.414.541</b>	<b>5.552.858</b>
<b>Circulante</b>	<b>12.475</b>	<b>12.965</b>	<b>3.164.365</b>	<b>3.821.421</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>27.973</b>	<b>21.245</b>	<b>2.250.176</b>	<b>1.731.437</b>

- (a) A classificação dos terrenos para futuras incorporações entre o ativo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela Administração. Os imóveis em construção e imóveis concluídos são classificados no ativo circulante, tendo em vista a sua disponibilidade para venda.
- (b) Os saldos dos encargos capitalizados no consolidado representaram R\$37.846 referente a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$68.505 referente a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$106.351 em 30 de setembro de 2023, (encargos de SFH de R\$28.381, encargos de outras dívidas de R\$65.665, perfazendo total de R\$94.046 em 31 de dezembro de 2022).
- (b.1) A apropriação dos encargos capitalizados na demonstração de resultado consolidada, na rubrica "Custo de imóveis vendidos", totalizaram R\$78.060 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$6.997 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$85.057 em 30 de setembro de 2023, (encargos de SFH de R\$50.936, encargos de outras dívidas de R\$7.632, perfazendo um total de R\$ 58.569 em 30 de setembro de 2022), sendo apropriados ao resultado de acordo com a OCPC 01 (R1).
- (c) Referente aos custos dos imóveis dos quais possuem provisão para distratos correspondentes. O efeito da provisão está de acordo com a instrução CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

## Notas Explicativas

### CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

---

#### 7. INVESTIMENTOS

As principais informações das participações societárias diretas estão resumidas a seguir:







**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

A movimentação dos investimentos na Companhia pode ser assim apresentada:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
<b>Saldo em 31 de Dezembro de 2021</b>	<b>7.274.923</b>	<b>2.070.208</b>
Subscrição / (Redução) de capital	1.395.203	564.689
Valor justo (i)	(24.816)	(24.816)
Dividendos	(1.521.592)	(581.462)
Equivalência patrimonial	1.093.461	217.085
Capitalização dos Juros	(912)	-
<b>Saldo em 31 de Dezembro de 2022</b>	<b>8.216.267</b>	<b>2.245.704</b>
Subscrição / (Redução) de capital	(417.078)	97.076
Valor justo (i)	(1.789)	(1.789)
Dividendos	(138.037)	(143.824)
Equivalência patrimonial	940.953	169.589
Capitalização dos Juros	417	-
<b>Saldo em 30 de Setembro de 2023</b>	<b>8.600.733</b>	<b>2.366.756</b>

- (i) Em decorrência das ofertas públicas iniciais (IPO) e perda de controle, a Companhia registrou R\$14 milhões de valor justo e R\$ 756 milhões de goodwill. Em 30 de setembro de 2023 o montante é representado por R\$ 532 milhões (Em 31 de dezembro de 2022 R\$ 532 milhões) com a Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S/A e R\$175 milhões (Em 31 de dezembro de 2022 R\$176 milhões) com a Lavvi Empreendimentos imobiliários S/A. A Companhia movimentou em 30 de setembro de 2023 R\$ 1,79 milhão do total do valor justo em amortizações e teste de recuperabilidade (Em 31 de dezembro de 2022 R\$24 milhões). O teste de recuperabilidade foi efetuado no exercício de 2023 utilizando o valor em uso de cada um dos investimentos (Lavvi e Plano Plano), incluindo goodwill, que são consideradas, de forma separada, 2 unidades geradoras de caixa. As principais premissas utilizadas foram as estimativas de receitas com lançamentos futuros, que se baseiam substancialmente nos montantes históricos apurados pelas Companhias, e as taxas de descontos com base em estimativas usuais de mercado. Oscilações em torno de 5% nessas premissas não alteram de forma relevante as conclusões alcançadas sobre o montante do valor recuperável destas unidades geradoras de caixa. A Companhia estimou os fluxos para os próximos 5 (cinco) anos e o montante que seria obtido ao final deste período, sem projeção de crescimento para os exercícios futuros.

- b) Os saldos totais das contas patrimoniais e de resultado das sociedades consolidadas e com controle compartilhado ou coligadas, de forma direta e indireta, considerados nas informações







**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	% Participação		09/2023				2022		09/2022		
	09/2023	2022	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo) Líquido do período	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo) Líquido do período	
RO23 Ouveires Empreendimentos Participações Ltda	(i)	10,96	11,88	39.074	15.479	23.596	3.955	78.347	51.706	26.641	10.086
Ravenna Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	204.400	104.042	100.358	29.795	185.447	62.686	122.760	32.960
Reserva Casa Grande Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	39.657	1.757	37.900	4.504	34.956	1.561	33.395	5.899
Rio Manso Empreendimentos Imobiliários L		50,00	50,00	12.611	(9)	12.620	3.021	11.823	225	11.599	270
Roque Petroni Do Brasil Projetos Imob. Ltda		57,76	57,76	717.301	307.081	410.220	45.661	746.347	381.788	364.559	(160)
Scp Green		90,35	90,35	123.474	1.821	121.652	8.292	101.203	664	100.539	5.742
Scp Plano Pitangueiras		34,52	34,52	25.177	536	24.640	1.143	25.115	1.618	23.497	10.813
Seller Consultoria Imobiliária E Representações Ltda		100,00	100,00	143.547	90.389	53.158	12.561	134.245	97.988	36.257	(20.020)
Sig 10 Empreendimentos		50,00	50,00	60.903	249	60.655	370	63.792	3.499	60.294	1.524
Sk Xxv Empreendimentos Imobiliários Ltda		7,50	50,00	27.436	14.411	13.025	(33)	0	1	(0)	(6)
Sk Caxao Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	70.560	41.347	29.213	(1.591)	67.057	29.168	37.889	520
Sk Demolentes Empreendimentos Imobiliários Ltda		25,00	25,00	47.063	20.805	26.259	2.476	35.881	12.098	23.783	396
Sk Franca Empreend Imob S.A		25,00	25,00	83.003	27.218	55.786	(1.148)	81.873	30.945	50.928	(477)
Sk Lisboa Empreend Imobiliários Ltda		25,00	50,00	45.927	17.409	28.518	(864)	41.418	23.515	17.903	(522)
Sk Loefgreen Empreendimentos Imobiliários Ltda		32,50	32,50	56.138	11.449	44.689	(329)	100.284	10.509	89.774	(5.632)
Sk Pinheiros Empreend Imob Ltda	(i)	15,00	50,00	59.611	38.246	21.365	(318)	53.599	39.017	14.582	(38)
Sk Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	283.516	132.269	151.247	(26.555)	317.004	141.567	175.437	(4.974)
Snowbird Master Fundo De Investimento Imobiliários		20,00	20,00	666.072	235.236	430.836	(5.153)	736.697	416.274	320.423	(3.286)
Snowbird Paralel Fundo De Investimento Imobiliários		10,00	10,00	385.600	39.590	346.010	(2.249)	795.044	512.097	282.947	1.881
Spe 131 Brasil Incorporação Ltda		50,00	50,00	45.722	19.968	25.754	(222)	35.116	15.140	19.976	2.705
Spe 137 Brasil Incorporacao Ltda - Scp		42,00	42,00	27.878	15.116	12.762	6.119	4.750	3.433	1.317	(53)
Spe Botinha II Emp Imob	(i)	39,37	65,62	64.127	4.000	60.127	(2.137)	9.517	331	9.186	-
Spe Cl C Incorporações Ltda		50,00	50,00	18.292	1.811	16.481	(536)	18.789	1.772	17.017	917
Spe Faicalville Incorporação 3 Ltda		50,00	50,00	28.894	15.777	13.117	1.099	30.070	18.052	12.018	3.297
Tamoios Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		60,00	60,00	11.958	265	11.693	1.079	31.934	170	31.764	1.236
Tarjab-Ares Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		35,70	35,70	33.640	3.336	30.304	989	78.730	45.001	33.729	10.120
Teresopolis Empreendimentos Imobiliários Ltda		80,00	80,00	24.939	13.129	11.810	72	24.591	12.983	11.608	0
Touton Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		100,00	100,00	18.014	1.212	16.801	2	18.013	1.214	16.799	(6)
Villa Real Incorporações Ltda	(i)	60,96	61,88	11.013	539	10.474	(0)	10.741	500	10.241	(4)
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda		63,48	63,48	172.034	89.816	82.218	14.901	179.133	86.111	93.022	20.410
Vivaz Vendas - Consultoria Imobiliária Ltda		100,00	100,00	35.322	18.748	16.574	(37.252)	44.048	17.820	26.228	(48.482)

- (i) Alteração decorrente de aumento / (redução) na participação  
(ii) Refere-se à constituição/ingresso de nova empresa

**c) Investimentos no exterior:**

As informações financeiras da sociedade controlada sob controle comum Cyrsa S.A. (sediada na Argentina), cuja moeda funcional corresponde ao peso argentino, foram convertidas para reais utilizando-se a taxa de câmbio em vigor em 30 de setembro de 2023 R\$0,0143 (Em 31 de dezembro de 2022: R\$0,0296). Os efeitos de conversão do balanço para a moeda de apresentação da Companhia estão refletidos em “Outros resultados abrangentes” patrimônio líquido, representado por R\$358 em 30 de setembro de 2023 (Em 30 de setembro de 2022 foi representado por R\$ 1.566).

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDEMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

**d) Composição dos investimentos apresentados no consolidado:**

	% Participação		Patrimônio líquido		Lucro (prejuízo) líquido do período		Investimento		Equivalência		
	09/2023	2022	09/2023	2022	09/2023	09/2022	09/2023	2022	09/2023	09/2022	
	Aurea Extrema Empreendimentos Imobiliari	50,00	50,00	147.275	96.934	(35)	(306)	73.637	48.467	(18)	(153)
Brasil Incorporacao 199 Spe Ltda	50,00	50,00	19.216	10.292	8.924	618	9.608	5.146	4.462	309	
Camargo Correa Cyrela Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	50,00	50,00	24.874	24.409	(0)	(1)	12.437	12.204	(0)	(1)	
Carapa Empreendimentos Imobiliários S/A	60,00	60,00	25.977	28.407	(2.467)	330	15.586	17.044	(1.480)	198	
Cbr 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda	32,50	32,50	76.008	97.097	3.341	68.127	24.703	31.557	1.086	22.141	
Cbr 046 Empreendimentos Imobiliários Ltda	58,50	58,50	22.982	34.083	4.114	6.827	13.444	19.939	2.407	3.994	
Cbr 051 Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	25.620	39.173	10.447	47.962	12.810	19.586	5.223	23.981	
Ccisa90 Incorporadora Ltda	40,00	40,00	33.294	10.714	2.643	(113)	13.318	4.286	1.057	(45)	
Companhia Hipotecária Piratini - Chp	7,49	-	138.367	-	489	-	10.368	-	37	-	
Cury Construtora E Incorporadora S/A	(i)	21,92	923.162	751.891	321.271	238.100	202.355	178.722	70.422	58.106	
Cy 2 Pqnm Empreend Imob Ltda		20,00	20,00	48.616	31.556	(1.197)	(17)	9.723	6.311	(239)	
Ebm Incorporacoes S.A.		50,00	50,00	171.800	122.879	20.245	(7.708)	85.900	61.440	10.123	(3.854)
Emovel Servicos De Informacoes S/A		40,00	40,00	10.066	13.410	(585)	4.475	4.026	5.364	(234)	1.790
Embu Investimentos Imobiliarios E Participacoes S.A.		40,00	40,00	50.700	65.754	(7.402)	(961)	20.280	26.301	(2.961)	-
Ibiraja Empre Imob Spe Ltda	(i)	35,70	49,00	49.483	46.450	4.956	9.474	17.665	22.761	1.769	3.382
Iracema Incorporadora Ltda		50,00	50,00	71.837	98.562	15.276	13.633	35.919	49.281	7.638	6.817
Ivoti Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	10.799	4.846	4.539	5	5.399	2.423	2.270	3
Jardim Loureiro Da Silva Empreendimentos Imobiliários Ltda		65,00	65,00	22.626	22.728	798	(233)	14.707	14.773	519	(151)
Lamballe Incorporadora Ltda		40,00	40,00	21.562	22.308	(746)	148	8.625	8.923	(298)	59
Lawi Empreendimentos Imobiliários S.A		28,36	28,36	1.261.233	1.171.691	143.308	82.420	561.288	535.897	40.637	23.372
Lawi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda		20,00	20,00	13.748	52.369	7.836	10.796	2.749	10.474	1.567	2.159
Living Botucatu Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	16.137	23.703	(2.566)	(9.188)	8.069	11.852	(1.283)	(4.594)
Locadora De Imoveis Inacio Vasconcelos Ltda.		1,92	1,92	24.069	24.587	2.090	1.720	462	472	40	33
M Patri Spe 01 Empreendimentos Imob	(i)	22,79	20,00	56.936	41.970	(410)	(92)	12.975	8.394	(93)	(18)
Mac Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	14.278	12.511	3.667	327	7.139	6.256	1.833	163
Mãos Dadas Empreendimentos Imobiliários Ltda		40,16	40,16	21.224	13.927	(2.342)	4	8.523	5.593	(940)	2
Marquise - Mandara By Yoo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		33,00	33,00	53.137	26.180	26.956	(6.982)	17.535	8.639	8.896	(2.304)
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S.A		34,52	34,52	597.322	410.238	185.472	76.361	738.466	673.887	64.022	26.359
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empreendimentos Imobiliários S/A		15,00	15,00	15.858	13.954	1.903	1.277	2.379	2.093	286	191
Reserva Casa Grande Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	37.900	33.395	4.504	5.899	18.950	16.698	2.252	2.949
Rio Manso Empreendimentos Imobiliários L		50,00	50,00	12.620	11.599	3.021	270	6.310	5.799	1.511	135
Sig 10 Empreendimentos		50,00	50,00	60.655	60.294	370	1.524	30.327	30.147	185	762
Sk Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda	(iii)	50,00	50,00	151.247	175.437	(26.555)	(4.974)	75.623	-	(13.277)	-
Snowbird Master Fundo De Investimento Imobiliários		20,00	20,00	430.836	320.423	(5.153)	(3.286)	86.177	64.085	(1.031)	(657)
Spe 131 Brasil Incorporação Ltda		50,00	50,00	25.754	19.976	(222)	2.705	12.867	9.988	(1.111)	1.352
Spe Chi Cv Incorporações Ltda		50,00	50,00	16.481	17.017	(536)	917	8.240	8.508	(268)	459
Spe Falcatville Incorporação 3 Ltda		50,00	50,00	13.117	12.018	1.099	3.297	6.559	6.009	549	1.648
Tamoio Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		60,00	60,00	11.693	31.764	1.079	1.236	7.016	19.058	647	741
Tarjab-Ares Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	(i)	35,70	49,00	30.304	33.729	989	10.120	10.819	16.527	353	3.613
Villa Real Incorporações Ltda		50,00	50,00	10.474	10.241	(0)	(4)	5.237	5.120	(0)	(2)
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda		49,02	49,02	82.218	93.022	14.901	20.410	40.303	45.599	7.304	10.005
Outras SPE's com PL até 10MMM			4.946.757	4.208.518	997.307	557.350	108.232	220.079	(45.273)	(24.183)	
							<b>2.366.756</b>	<b>2.245.704</b>	<b>169.589</b>	<b>158.759</b>	

- (i) Alteração decorrente de aumento / (redução) na participação  
(ii) Refere-se à constituição/ingresso de nova empresa  
(iii) Em 31 de março de 2023, houve a desconsolidação de subsidiárias em decorrência de perda de controle da SKR

**e) Investimento registrado ao valor justo**

O investimento da SYN PROP E TECH S.A em 30 de setembro de 2023 totalizou R\$7.453 (R\$7.526 em 31 de dezembro de 2022), considerando 1.813.472 ações detidas pela Companhia avaliadas pelo valor de mercado por ação de R\$4,11. A movimentação líquida de resultado, já desconsiderada distribuição de dividendos ocorrida no exercício, foi reconhecida na rubrica de outras em investimentos no montante aproximado de R\$345. O investimento da Tecnisa S/A em 30 de setembro de 2023 totalizou R\$3.137 (R\$2.699 em 31 de dezembro de 2022), considerando 1.018.480 ações detidas pela Companhia avaliadas pelo valor de mercado por ação de R\$3,08 conforme montante negociado na Bovespa em 30 de setembro 2023. A movimentação líquida de resultado foi reconhecida na rubrica de outras em investimentos no montante aproximado de R\$407.

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

**8. IMOBILIZADO**

As movimentações estão demonstradas a seguir:

Custo:	Controladora							Total
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Computadores	Instalações	Veículos	Benfeitorias em Imóveis de Terceiros (i)	Direito de Uso (iii)	
Saldo em 31.12.2021	1.451	5.949	16.015	374	-	30.832	37.614	92.235
Adições	778	201	238	-	-	1.472	7.530	7.275
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.12.2022	2.229	6.150	16.253	374	-	29.360	45.144	99.510
Adições	6	281	556	-	-	4.266	794	5.903
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 30.09.2023	2.235	6.431	16.809	374	-	33.626	45.938	105.413

Depreciação:	Controladora					Benfeitorias em Imóveis de Terceiros (i)	Direito de Uso (iii)	Total
	10% a.a. - Máquinas e equipamentos	10% a.a. - Móveis e utensílios	20% a.a. - Computadores	10% a.a. - Instalações	20% a.a. - Veículos			
Saldo em 31.12.2021	(1.342)	(5.922)	(12.179)	(374)	-	(28.910)	(15.193)	(63.920)
Depreciações	(81)	(5)	(1.003)	-	-	(416)	(6.496)	(8.001)
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.12.2022	(1.423)	(5.927)	(13.182)	(374)	-	(29.326)	(21.689)	(71.921)
Depreciações	(66)	(20)	(774)	-	-	(317)	(5.131)	(6.308)
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 30.09.2023	(1.489)	(5.947)	(13.956)	(374)	-	(29.643)	(26.820)	(78.229)
Saldo residual em 31.12.2021	109	27	3.836	-	-	1.922	22.421	28.315
Saldo residual em 31.12.2022	806	223	3.071	-	-	34	23.455	27.589
Saldo residual em 30.09.2023	746	484	2.853	-	-	3.983	19.118	27.184

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Custo:	Consolidado								Total
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Computadores	Instalações	Veículos	Benfeitorias em Imóveis de Terceiros (i)	Direito de Uso (iii)	Estande de Vendas (ii)	
<b>Saldo em 31.12.2021</b>	<b>5.343</b>	<b>12.497</b>	<b>27.603</b>	<b>1.085</b>	<b>38</b>	<b>48.400</b>	<b>54.439</b>	<b>194.757</b>	<b>344.162</b>
Adições	896	915	1.499	-	-	2.175	12.461	81.527	99.473
Baixas	(11)	-	-	-	-	-	-	(62.853)	(62.864)
Alteração de critério (iv)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo em 31.12.2022</b>	<b>6.228</b>	<b>13.412</b>	<b>29.102</b>	<b>1.085</b>	<b>38</b>	<b>50.575</b>	<b>66.900</b>	<b>213.431</b>	<b>380.771</b>
Adições	73	592	2.226	-	-	4.463	993	89.356	97.703
Baixas	(1.321)	(606)	(505)	(15)	-	(1.692)	(9.001)	(47.902)	(61.042)
Itens 100% Depreciados	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alteração de critério (iv)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo em 30.09.2023</b>	<b>4.980</b>	<b>13.398</b>	<b>30.823</b>	<b>1.070</b>	<b>38</b>	<b>53.346</b>	<b>58.892</b>	<b>254.885</b>	<b>417.432</b>

Depreciação:	Consolidado								Total
	10% a.a. - Máquinas e equipamentos	10% a.a. - Móveis e utensílios	20% a.a. - Computadores	10% a.a. - Instalações	20% a.a. - Veículos	Benfeitorias em Imóveis de Terceiros (i)	Direito de Uso (iii)	Estande de Vendas (ii)	
<b>Saldo em 31.12.2021</b>	<b>(4.936)</b>	<b>(11.276)</b>	<b>(20.433)</b>	<b>(1.078)</b>	<b>(38)</b>	<b>(44.159)</b>	<b>(22.021)</b>	<b>(116.033)</b>	<b>(219.974)</b>
Depreciações	(130)	(199)	(1.975)	(2)	-	(1.618)	(10.472)	(27.223)	(41.619)
Baixas	11	-	-	-	-	-	-	10.168	10.179
<b>Saldo em 31.12.2022</b>	<b>(5.055)</b>	<b>(11.475)</b>	<b>(22.408)</b>	<b>(1.080)</b>	<b>(38)</b>	<b>(45.777)</b>	<b>(32.493)</b>	<b>(133.088)</b>	<b>(251.414)</b>
Depreciações	(93)	(166)	(2.775)	-	-	(1.327)	(6.409)	(28.998)	(39.768)
Baixas	1.302	323	271	17	-	1.558	4.931	14.252	22.654
<b>Saldo em 30.09.2023</b>	<b>(3.846)</b>	<b>(11.318)</b>	<b>(24.912)</b>	<b>(1.063)</b>	<b>(38)</b>	<b>(45.546)</b>	<b>(33.971)</b>	<b>(147.834)</b>	<b>(268.528)</b>
<b>Saldo residual em 31.12.2021</b>	<b>407</b>	<b>1.221</b>	<b>7.170</b>	<b>7</b>	<b>-</b>	<b>4.241</b>	<b>32.418</b>	<b>78.724</b>	<b>124.188</b>
<b>Saldo residual em 31.12.2022</b>	<b>1.173</b>	<b>1.937</b>	<b>6.694</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>4.798</b>	<b>34.407</b>	<b>80.343</b>	<b>129.357</b>
<b>Saldo residual em 30.09.2023</b>	<b>1.134</b>	<b>2.080</b>	<b>5.911</b>	<b>7</b>	<b>-</b>	<b>7.800</b>	<b>24.921</b>	<b>107.051</b>	<b>148.904</b>

- (i) Os gastos são apropriados ao resultado conforme prazo de locação dos imóveis que variam de três até cinco anos.
- (ii) A depreciação é efetuada conforme a vida útil dos ativos, com prazo de até 24 meses, utilizados durante o exercício de comercialização dos empreendimentos e apropriada ao resultado na rubrica “Despesas com vendas”. Quando o estande de vendas é construído no terreno, a desmobilização ocorre em prazo menor para dar início às obras do empreendimento.
- (iii) Adição referente à adoção do IFRS 16 – Arrendamentos, na qual a Companhia é locatária de alguns ativos.

Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, não foram identificados ativos com necessidade de provisão para “Impairment”.

**9. INTANGÍVEL**

As movimentações estão demonstradas a seguir:



**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Custo:	Controladora					
	Marcas, patentes e Direitos	Gastos com implantações	Direito de uso de software	Sub-total	Mais Valia	Total
<b>Saldo em 31.12.2021</b>	<b>11.966</b>	<b>72.864</b>	<b>26.277</b>	<b>111.107</b>	<b>168.838</b>	<b>279.945</b>
Adições	-	-	-	-	99.642	99.642
Baixas	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo em 31.12.2022</b>	<b>11.966</b>	<b>72.864</b>	<b>26.277</b>	<b>111.107</b>	<b>268.480</b>	<b>379.587</b>
Adições	-	803	3.467	4.270	-	4.270
Baixas	(11.966)	-	-	(11.966)	-	(11.966)
<b>Saldo em 30.09.2023</b>	<b>-</b>	<b>73.667</b>	<b>29.744</b>	<b>103.411</b>	<b>268.480</b>	<b>371.891</b>
	Controladora					
Amortização:	Marcas, patentes e Direitos	14% a.a. - Gastos com implantações	20% a.a. - Direito de uso de software	Sub-total	Mais Valia	Total
<b>Saldo em 31.12.2021</b>	<b>-</b>	<b>(71.190)</b>	<b>(25.653)</b>	<b>(96.843)</b>	<b>(153.363)</b>	<b>(250.206)</b>
Amortizações	-	(1.592)	(196)	(1.788)	(19.114)	(20.902)
<b>Saldo em 31.12.2022</b>	<b>-</b>	<b>(72.782)</b>	<b>(25.849)</b>	<b>(98.631)</b>	<b>(172.477)</b>	<b>(271.108)</b>
Amortizações	-	(54)	(555)	(609)	27.783	(28.392)
<b>Saldo em 30.09.2023</b>	<b>-</b>	<b>(72.836)</b>	<b>(26.404)</b>	<b>(99.240)</b>	<b>(200.260)</b>	<b>(299.500)</b>
<b>Saldo residual em 31.12.2021</b>	<b>11.966</b>	<b>1.674</b>	<b>624</b>	<b>14.264</b>	<b>15.475</b>	<b>29.739</b>
<b>Saldo residual em 31.12.2022</b>	<b>11.966</b>	<b>82</b>	<b>428</b>	<b>12.476</b>	<b>96.003</b>	<b>108.479</b>
<b>Saldo residual em 30.09.2023</b>	<b>-</b>	<b>831</b>	<b>3.340</b>	<b>4.171</b>	<b>68.220</b>	<b>72.391</b>

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Custo:	Consolidado					
	Marcas, patentes e Direitos	Gastos com implantações	Direito de uso de software	Sub-total	Mais Valia	Total
<b>Saldo em 31.12.2021</b>	<b>11.966</b>	<b>89.792</b>	<b>39.467</b>	<b>141.225</b>	<b>152.116</b>	<b>293.341</b>
Adições	-	-	132	132	200.800	200.932
Baixas	-	-	-	-	-	-
Alteração de critério (i)	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo em 31.12.2022</b>	<b>11.966</b>	<b>89.792</b>	<b>39.599</b>	<b>141.357</b>	<b>352.916</b>	<b>494.273</b>
Adições	-	6.552	4.636	11.188	23.520	34.708
Baixas	(11.966)	-	(377)	(12.343)	-	(12.343)
Alteração de critério (i)	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo em 30.09.2023</b>	<b>-</b>	<b>96.344</b>	<b>43.858</b>	<b>140.202</b>	<b>376.436</b>	<b>516.638</b>

Amortização:	Consolidado					
	Marcas, patentes e Direitos	14% a.a. - Gastos com implantações	20% a.a. - Direito de uso de software	Sub-total	Mais Valia	Total
<b>Saldo em 31.12.2021</b>	<b>-</b>	<b>(88.116)</b>	<b>(38.475)</b>	<b>(126.591)</b>	<b>(131.037)</b>	<b>(257.628)</b>
Amortizações	-	(1.592)	(263)	(1.855)	(19.799)	(21.654)
Baixas	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo em 31.12.2022</b>	<b>-</b>	<b>(89.708)</b>	<b>(38.738)</b>	<b>(128.446)</b>	<b>(150.836)</b>	<b>(279.282)</b>
Amortizações	-	(5.803)	(756)	(6.559)	(41.330)	(47.889)
Baixas	-	-	135	135	-	135
Alteração de critério (i)	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo em 30.09.2023</b>	<b>-</b>	<b>(95.511)</b>	<b>(39.359)</b>	<b>(134.870)</b>	<b>(192.166)</b>	<b>(327.036)</b>
<b>Saldo residual em 31.12.2021</b>	<b>11.966</b>	<b>1.676</b>	<b>992</b>	<b>14.634</b>	<b>21.079</b>	<b>35.713</b>
<b>Saldo residual em 31.12.2022</b>	<b>11.966</b>	<b>84</b>	<b>861</b>	<b>12.911</b>	<b>202.080</b>	<b>214.991</b>
<b>Saldo residual em 30.09.2023</b>	<b>-</b>	<b>833</b>	<b>4.499</b>	<b>5.332</b>	<b>184.270</b>	<b>189.602</b>

Os saldos de mais-valia de ativos têm vida útil definida de acordo com a construção dos empreendimentos, e são alocados nas rubricas de imóveis a comercializar nas informações financeiras consolidadas, e na controladora ficam no grupo de intangível.

Para os demais intangíveis, a Administração efetua revisão periódica ao final de cada exercício da vida útil dos intangíveis da Companhia.

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

A movimentação analítica dos saldos de mais-valia de ativos com vida útil definida está demonstrada a seguir:

	Controladora			09/2023
	2022	Mais Valia	Amortização	
<b>Mais-valia na Companhia</b>				
Spe Mg 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-
Spe Mg 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	-	-	-	-
Spe Mg 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	-	-	-	-
Spe Barbacena Empreendimentos Imobiliários S/A	70	-	(14)	56
Cyma Desenvolvimento Imobiliario S/A	1.606	-	-	1.606
Trimmo Emp e Participações S/A	-	-	-	-
Lb 2017 Empreendimentos E Participações Imobiliárias S/A (i)	2.922	-	(2.585)	337
Bro 2020 Participações S.A	2.432	-	-	2.432
Prs Xxi Incorporadora Ltda	5.296	-	(2.262)	3.034
Embu Investimento Imobiliarios Participações Sa	10.642	-	-	10.642
M Patri Spe 01 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	22.922	-	(22.922)	-
EBM Incorporacoes S.A.	50.113	-	-	50.113
<b>Total</b>	<b>96.003</b>	<b>-</b>	<b>(27.783)</b>	<b>68.220</b>

- (i) Mais-valia das Investidas, na visão consolidado, são reclassificados para a rubrica de estoque. Baixa do saldo no trimestre devido à venda de participação nas investidas.

	Consolidado			09/2023
	2022	Mais Valia	Amortização	
<b>Mais-valia na Companhia</b>				
Cyma Desenvolvimento Imobiliario S/A	1.606	-	-	1.606
Living Sul Empreendimentos imobiliarios Ltda	-	-	-	-
Spe Barbacena Empreendimentos Imobiliários S/A	70	-	(14)	56
Trimmo Emp e Participações S/A	-	-	-	-
Bro 2020 Participações S.A	2.432	-	-	2.432
Gruvi Tecnologias S.A.	1.615	-	-	1.615
Charlie Tecnologia E Acomodaco	2.595	-	-	2.595
Prs Xxi Incorporadora Ltda	5.296	-	(2.262)	3.034
Cyma 10 Empreendimentos imobiliarios	953	-	-	953
Edi Anita Lorenzoni Maraschin Karwo	3.206	-	(148)	3.058
Eemovel Servicos De Informação	6.604	-	-	6.604
Embu Investimento Imobiliarios Participações Sa	10.642	-	-	10.642
M Patri Spe 01 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	22.922	-	-	22.922
Imobiliaria 518 Do Brasil Projetos	94.026	-	(15.980)	78.046
EBM Incorporacoes S.A.	50.113	-	-	50.113
COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI -CHP	-	594	-	594
<b>Total</b>	<b>202.080</b>	<b>594</b>	<b>(18.404)</b>	<b>184.270</b>

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

**10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>09/2023</b>	<b>2022</b>	<b>09/2023</b>	<b>2022</b>
Empréstimos - principal	150.000	374.167	241.063	574.814
Empréstimos - juros a pagar	11.304	6.958	13.266	11.761
Empréstimos - custos de transação	-	(2.829)	-	(2.829)
Financiamentos - principal	98.396	72.497	1.689.425	1.247.003
Financiamentos - juros a pagar	569	417	6.619	4.387
<b>Total</b>	<b>260.269</b>	<b>451.210</b>	<b>1.950.373</b>	<b>1.835.136</b>
<b>Circulante</b>	<b>164.667</b>	<b>228.713</b>	<b>466.336</b>	<b>728.233</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>95.602</b>	<b>222.497</b>	<b>1.484.037</b>	<b>1.106.903</b>

Em 30 de setembro de 2023, os financiamentos de R\$ 1.689.425 (R\$ 1.247.003 em 31 de dezembro de 2022) correspondem a contratos de operações de crédito imobiliário, sujeitos a juros entre 7,99% a.a. (acrescido de TR) e Poupança + 5,00% a.a. (acrescido de TR). Possuem cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles assumidos, como a aplicação dos recursos no objeto do contrato, registro de hipoteca do empreendimento, cumprimento de cronograma das obras e outros. As garantias dos financiamentos são compostas por caução de recebíveis, representando de 120% a 130% dos valores dos empréstimos, hipoteca do terreno e das futuras unidades, e também o aval da Companhia.

<b>Emissão</b>	<b>09/2023</b>	<b>2022</b>	<b>Taxa</b>
dez-13	91.063	105.945	TJLP + 3,78%
jul-20	100.000	100.000	CDI + 1,75%
jul-20	-	99.167	CDI + 2,50%
out-22	-	50.000	CDI + 2,40%
mar-21	50.000	50.000	CDI + 1,75%
mai-21	-	29.702	CDI + 1,83%
jun-22	-	15.000	CDI + 2,40%
dez-22	-	125.000	CDI + 1,25%
<b>Total</b>	<b>241.063</b>	<b>574.814</b>	

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Os juros de empréstimos dos contratos de operações de crédito imobiliário, elegíveis à capitalização aos estoques, líquido de rendimentos de aplicações financeiras, totalizaram, no período findo em 30 de setembro de 2023, R\$29.046 (R\$92.125, em 31 de dezembro de 2022)

Os saldos têm a seguinte composição:

Ano	Controladora		Consolidado	
	09/2023	2022	09/2023	2022
12 meses	164.667	228.713	466.336	728.233
24 meses	30.736	160.465	736.534	568.060
36 meses	54.886	27.254	534.592	402.293
48 meses	9.980	34.778	145.307	127.853
60 meses	-	-	67.604	8.697
> 60 meses	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>260.269</b>	<b>451.210</b>	<b>1.950.373</b>	<b>1.835.136</b>

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	09/2023	2022	09/2023	2022
<b>Saldo Inicial</b>	<b>451.210</b>	<b>521.206</b>	<b>1.835.136</b>	<b>1.387.334</b>
Adições	34.007	181.854	1.081.527	1.446.003
Pagamento do principal	(233.535)	(249.864)	(856.789)	(994.407)
Pagamento de juros	(24.360)	(55.557)	(118.038)	(147.453)
Juros e encargos	32.947	53.571	146.822	159.845
Alteração de critério (i)/(ii)	-	-	(138.285)	(16.186)
<b>Total</b>	<b>260.269</b>	<b>451.210</b>	<b>1.950.373</b>	<b>1.835.136</b>

(i) Referente a alteração de controle em investidas.

(ii) Em 31 de março de 2023, houve a desconsolidação de subsidiária em decorrência de perda de controle da SKR.

**Cláusulas contratuais restritivas**

Alguns contratos de empréstimos citados acima possuem cláusulas restritivas determinando níveis máximos de endividamento e alavancagem, bem como níveis mínimos de cobertura de parcelas a vencer, que devem ser cumpridas trimestralmente. A seguir, demonstramos os índices requeridos:

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	<u>Índice requerido contratualmente</u>
Dívida Líquida (adicionada de imóveis a pagar e deduzidas de dívida SFH) / Patrimônio Líquido	Igual ou inferior a 0,8
Recebíveis (adicionado de imóveis a comercializar) / dívida líquida (adicionado de imóveis a pagar e custos e despesas a apropriar)	Igual ou superior a 1,5 ou menor que 0

Todas as cláusulas contratuais foram cumpridas em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

**11. DEBÊNTURES (CONTROLADORA E CONSOLIDADO)**

a) O resumo das características e dos saldos das debêntures é como segue:

**O resumo das características e dos saldos das debêntures é com segue:**

<b>Características</b>	<b>CYREA4</b>	<b>CashMe</b>
Série Emitida	Primeira	Primeira e Segunda
Tipo de Emissão	Simple	Simple
Natureza Emissão	Pública	Pública
Data da Emissão	17/05/21	28/09/22
Data de Vencimento	17/05/26	28/09/27
Espécie da Debêntures	Quirografária	Quirografária
Condição de Remuneração	CDI + 1,69%	CDI + 1,25% / CDI + 1,75%
Valor Nominal (unitário)	1.000	1.000
Títulos Emitidos (unidade)	750.000	300.000
Títulos em Circulação (unidade)	750.000	300.000
Títulos Resgatados (unidade)	0	0
Forma de Pagamento do Juros	Semestral	Bullet / Semestral
Parcelas de Amortização	2	1 / 3
Parcelas de Amortização		

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	<b>Controladora</b>	
	<b>09/2023</b>	<b>2022</b>
	<b>CYREA4</b>	<b>CYREA4</b>
Debêntures a Pagar	750.000	750.000
Juros sobre Debêntures a Pagar	41.415	13.471
Gastos	(1.344)	(1.725)
<b>Total</b>	<b>790.071</b>	<b>761.746</b>
<b>Circulante</b>	<b>40.886</b>	<b>12.948</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>749.185</b>	<b>748.798</b>

	<b>Consolidado</b>	
	<b>09/2023</b>	<b>2022</b>
	<b>CYREA4</b>	<b>CYREA4</b>
Debêntures a Pagar	950.000	1.050.000
Juros sobre Debêntures a Pagar	41.523	23.379
Gastos	(2.191)	(3.133)
<b>Total</b>	<b>989.332</b>	<b>1.070.246</b>
<b>Circulante</b>	<b>40.147</b>	<b>121.448</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>949.185</b>	<b>948.798</b>

As debêntures podem ser resgatadas antecipadamente a exclusivo critério da Companhia. A Companhia também pode adquirir debêntures em circulação no mercado, observando a legislação vigente.

Os saldos têm a seguinte composição:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>09/2023</b>	<b>2022</b>	<b>09/2023</b>	<b>2022</b>
<b>Saldo Inicial</b>	<b>761.746</b>	<b>756.014</b>	<b>1.070.246</b>	<b>762.661</b>
Adições	-	-	-	300.000
Pagamento do principal	-	-	(100.000)	(4.000)
Pagamento de juros	(55.353)	(99.114)	(98.811)	(99.114)
Juros e encargos	83.678	104.846	117.897	110.699
<b>Total</b>	<b>790.071</b>	<b>761.746</b>	<b>989.332</b>	<b>1.070.246</b>

As movimentações do saldo da rubrica “Debêntures” são demonstradas a seguir:

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Prazo	Controladora		Consolidado	
	09/2023	2022	09/2023	2022
12 meses	40.886	12.948	40.147	121.448
24 meses	374.473	(525)	441.133	(525)
36 meses	374.712	374.477	441.382	441.137
48 meses	-	374.846	66.670	441.516
60 meses	-	-	-	66.670
> 60 meses	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>790.071</b>	<b>761.746</b>	<b>989.332</b>	<b>1.070.246</b>

**b) Cláusulas contratuais**

Em 17 de maio de 2021, a Companhia concluiu a 14ª emissão de debêntures simples CYREA4, não conversíveis em ações, escriturais e nominativas, de espécie quirografária, em série única, para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, no valor total de R\$ 750.000. As debêntures terão prazo de vencimento de 5 (cinco) anos contados da data de emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de maio de 2026, sendo sua amortização em 2 (duas) parcelas anuais e consecutivas, a partir do 4º (quarto) ano (inclusive) contado da data de emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 17 de maio de 2025, e a outra parcela na data de vencimento das debêntures. As debêntures farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cento por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma de percentual ao ano-base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, acrescida de spread (sobretaxa) correspondente a 1,69% (um inteiro e sessenta e nove centésimos por cento) ao ano-base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, pago semestralmente, nos meses de novembro e maio de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 17 de novembro de 2021 e o último pagamento na data de vencimento.

**Cláusulas contratuais restritivas**

O instrumento particular de escritura da emissão de debêntures possui cláusulas restritivas determinando níveis máximos de endividamento e alavancagem, bem como níveis mínimos de cobertura de parcelas a vencer e custos a incorrer. A seguir demonstramos os índices requeridos:

	<b>Índice requerido contratualmente</b>
Divida líquida (adicionada de imóveis a pagar e deduzidas de dividas SFH)/Patrimônio Líquido	Igual ou inferior a 0,8
Recebíveis (adicionado de imóveis a comercializar) / divida líquida (adicionado de imóveis a pagar e custos e despesas a apropriar)	Igual ou superior a 1,5 ou menos que 0



**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

---

Essas cláusulas contratuais foram totalmente cumpridas nos períodos findo em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

Classificação de risco: em 01 de dezembro de 2022, a agência de rating S&P Global Ratings atribuiu à 1ª Série da 14ª Emissão de Debentures da Companhia o rating brAAA (escala nacional), perspectiva Estável, através de relatório contemplando a avaliação de risco da emissão. A Companhia acompanha os relatórios de “rating” (avaliação de risco) das operações de securitização periodicamente. O rating encontra-se disponível em: <https://webapp.oliveiratrust.com.br/home>.

**12. CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – CRI (CONTROLADORA E CONSOLIDADO)****a) Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A (“Securitizadora”)**

Em 14 de dezembro de 2011, a Securitizadora realizou sua 1ª série da 1ª emissão das operações de CRI, aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 23 de fevereiro de 2011.

A colocação dos CRIs no mercado da 1ª série da 1ª emissão ocorreu por meio da oferta pública de 900 CRI nominativos e escriturais com valor unitário de R\$300, perfazendo R\$270.000. Conforme definido nos Termos de Securitização de Créditos Imobiliários os CRIs da 1ª emissão contam com garantia representada pela cessão fiduciária de:

- Direitos creditórios oriundos da comercialização de unidades imobiliárias de empreendimentos de titularidade das cedentes fiduciantes (investidas da Controladora) e da Companhia, direitos e valores depositados pelos compradores das unidades imobiliárias, pelas cedentes fiduciantes ou pela Controladora, em contas bancárias designadas especificamente para o recebimento de tais valores, nos termos do contrato de cessão fiduciária.

Os CRIs da 1ª emissão têm como lastro créditos imobiliários decorrentes de CCBs de emissão da Companhia. A Securitizadora instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da controlada e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos e, no Sistema Bovespafix da B3 S.A. - Brasil Bolsa Balcão - Novo Mercado, respectivamente.

As principais características da 1ª emissões, é:

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

<b>Características</b>	<b>1ª série da 1ª emissão (i)</b>
Data de emissão	14/06/2011
Data de amortização	Juros semestrais e valor principal em 1ª de junho de 2023.
Valor nominal unitário na emissão	300
Quantidade de certificados emitidos	900
Remuneração	Não haverá atualização monetária e haverá juros incidentes sobre o saldo do valor nominal unitário, desde a data de emissão, correspondente á taxa de 107% da taxa DI, calculada e divulgada pela CETIP.
Retrocessão	Não houve
Pagamento da parcela principal e juros no semestre	Houve pagamento de juros em 02/12/2013 e pagamento do principal no montante de R\$226.800 em 30/05/2014 O cálculo do índice de cobertura mínimo é realizado pela divisão entre: (a) o saldo das contas vinculadas multiplicado por fator de ponderação de 1,1, acrescido do montante de equivalente ao saldo devedor dos direitos creditórios imobiliários multiplicado por fator de ponderação equivalente a 1, e (b) o saldo devedor das obrigações garantidas na data do cálculo. O resultado da referida divisão deverá ser igual ou superior a 110%.

Cláusulas contratuais restritivas

(i) A inadimplência de recebíveis vinculados à emissão do CRI não possui impacto para operação, pois os recebíveis são apenas garantia do futuro pagamento.

c) Gaia Securitizadora S/A (“Gaia”)

Os CRIs da 4ª emissão da Gaia, da 131ª à 134ª séries têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Gaia, que por sua vez emitiu 160 Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI em conformidade com a Lei nº 10.931/04 (“Créditos Imobiliários”). A Gaia instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Gaia e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública com esforços restritos de 74.072 unidades de CRIs Seniores (131ª série), nominativos e escriturais com valor unitário de R\$1, perfazendo R\$ 74.072; 10.581 unidades de CRIs Mezaninos 1 (132ª série), nominativos e escriturais com valor unitário de R\$1, perfazendo R\$ 10.852; 3.174 unidades de CRIs Mezaninos 2 (133ª série), nominativos e escriturais com valor unitário de R\$ 1, perfazendo R\$ 3.174; e 17.088 Unidades de CRIs Subordinados (134ª série), nominativos e escriturais com valor unitário de R\$ 1, perfazendo R\$ 17.989 adquiridos integralmente pela Companhia. Os CRIs Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRIs subordinados. Dessa forma, os CRIs Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRIs Seniores.

Características	131ª série da 4ª emissão	132ª série da 4ª emissão	133ª série da 4ª emissão	134ª série da 4ª emissão
Data de emissão	13/12/2019	13/12/2019	13/12/2019	13/12/2019
Data de amortização	Mensal			
Remuneração	Juros Remuneratórios correspondentes a 100% do CDI acrescidos de um Spread de 1%	Juros Remuneratórios correspondentes a 100% do CDI acrescidos de um Spread de 3,4%	Juros Remuneratórios correspondentes a 100% do CDI acrescidos de um Spread de 6%	Juros Remuneratórios correspondentes a 100% do CDI acrescidos de um Spread de 7%
Retrocessão	Não Há			

Cláusulas contratuais restritivas

4ª Emissão de CRI da GAIA Securitizadora, Séries 131, 132, 133 e 134. A Ordem de pagamentos deve seguir o grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Série Sênior (nº 131), Série Mezanino 1 (nº 132), Série Mezanino 2 (nº 133), Série Subordinada (nº 134) e todos os pagamentos de remuneração aos titulares dos CRI somente serão pagos após os pagamentos dos devidos custos do patrimônio separado da emissão. A Série Subordinada somente será paga após os pagamentos das séries com grau de senioridade mais elevadas; a Série Subordinada ainda contará com distribuição de prêmio por performance de forma não sequencial/mensal. Os recursos retidos na Conta Centralizadora, conforme previsto no item 7.2 do Termo de Securitização, serão utilizados para pagamento dos CRI Juniores sempre que houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente: (Saldo CRI Sênior, CRI Mezanino 1 e CRI Mezanino 2 / VPL CRI Total) ≤ Índice de Senioridade. A Presente emissão observa as seguintes instruções da CVM (CVM): Instrução CVM 414; Instrução CVM 476; Instrução CVM 539; Instrução CVM 583. O Processo de emissão se deu por Emissão Pública mediante esforços restritos de distribuição, em observância a CVM 476. Esta emissão é Aderente as seguintes leis: Lei das Sociedades por Ações" ou "Lei nº 6.404; Lei nº 8.981; Lei nº 9.307; Lei nº 9.514; Lei nº 10.931; Lei nº 12.846 e desde que aplicável, a US Foreign Corrupt Practice Act of 1977 e o UK Bribery Act 2000.

Os CRIs da 4ª emissão da Gaia, das séries 140ª e 141ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Gaia, representadas por 80 Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI em conformidade com a Lei nº 10.931/04 ("Créditos Imobiliários"). A Gaia instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Gaia e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública com esforços restritos de 86.465 unidades de CRIs Seniores (140ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1; e 37.056 Unidades de CRIs Subordinados (141ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, adquiridos integralmente pela Companhia. Os CRIs Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRIs subordinados. Dessa forma, os CRIs Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRIs Seniores.

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Características	140ª série da 4ª emissão	141ª série da 4ª emissão
Data de emissão	30/09/2020	30/09/2020
Valor nominal unitário na emissão	1000,01	1000,01
Data de amortização	Mensal	
Remuneração	IPCA + 5%	IPCA + 7,5%
Retrocessão	Não Há	

## Cláusulas contratuais restritivas

4ª Emissão de CRI da GAIA Securitizadora, Séries 140 e 141. Todos os pagamentos de remuneração aos titulares dos CRI somente serão pagos após os pagamentos dos devidos custos do patrimônio separado da emissão. A Série Subordinada somente será paga após os pagamentos das séries com grau de senioridade mais elevadas; a Série Subordinada ainda contará com distribuição de prêmio por performance de forma não sequencial/mensal. Os recursos retidos na Conta Centralizadora, conforme previsto no item 7.2. do Termo de Securitização, serão utilizados para pagamento dos CRI Juniores sempre que houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente:  $(\text{Saldo CRI Sênior} / \text{VPL CRITotal}) \leq \text{Índice de Senioridade}$ . A Presente emissão observa as seguintes instruções da CVM (iCVM): Instrução CVM 414; Instrução CVM 476; Instrução CVM 539; Instrução CVM 583. O Processo de emissão se deu por Emissão Pública mediante esforços restritos de distribuição, em observância a iCVM 476. Esta emissão é Aderente as seguintes leis: Lei das Sociedades por Ações” ou “Lei nº 6.404; Lei nº 8.981; Lei nº 9.307; Lei nº 9.514; Lei nº 10.931; Lei nº 12.846 e desde que aplicável, a U.S Foreign Corrupt Practice Act of 1977 e o UK Bribery Act 2000.

Os CRIs da 4ª emissão da Gaia, das séries 145ª e 146ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Gaia, representadas por 74 Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI em conformidade com a Lei nº 10.931/04 (“Créditos Imobiliários”). A Gaia instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da Simplific Pavarini DTVM Ltda. como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Gaia e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública com esforços restritos de 33.674 unidades de CRIs Seniores (145ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1; e 14.431 Unidades de CRIs Subordinados (146ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de R\$ 14.431 adquiridos integralmente pela Companhia. Os CRIs Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRIs subordinados. Dessa forma, os CRIs Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRIs Seniores.

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

<b>Características</b>	<b>145ª série da 4ª emissão</b>	<b>146ª série da 4ª emissão</b>
Data de emissão	16/10/2020	16/10/2020
Valor nominal unitário na emissão	1,00	1,00
Data de amortização	Mensal	
Remuneração	CDI + 3,75%	CDI + 5%
Retrocessão	Não Há	
Cláusulas contratuais restritivas	<p>4ª Emissão de CRI da GAIA Securitizadora, Séries 145 e 146</p> <p>A Série Subordinada somente será paga após os pagamentos das séries com grau de senioridade mais elevadas; a Série Subordinada ainda contará com distribuição de prêmio por performance de forma não sequencial/mensal.</p> <p>Os recursos retidos na Conta Centralizadora, conforme previsto nos itens da cláusula 7.2. do Termo de Securitização, serão utilizados para pagamento da cascata normal de pagamentos, incluindo os pagamentos de Prêmio dos CRI Juniores, sempre que não forem acionados os seguintes gatilhos:</p> <p>I) Média movel trimestral de inadimplentes a 90 dias, ou mais, inferior a 10% do saldo devedor dos créditos imobiliários</p> <p>II) Média ponderada do LTV inferior a 70%</p> <p>III) Saldo dos CRI Sênior Inferior a 5% do valor dos CRI Senior da data de Emissão</p> <p>IV) (Índice de Cobertura x 70%) / Divido pelo saldo dos Cri Seniores</p>	

Os CRIs da 4ª emissão da Gaia, das séries 167ª e 168ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Gaia, representadas por 188 Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI em conformidade com a Lei nº 10.931/04 (“Créditos Imobiliários”). A Gaia instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Gaia e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública com esforços restritos de 142.875 unidades de CRIs Seniores (167ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1; e 47.625 unidades de CRIs Subordinados (168ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de R\$ 47.625 adquiridos integralmente pela Companhia. Os CRIs Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRIs subordinados. Dessa forma, os CRIs Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRIs Seniores.

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

<b>Características</b>	<b>167ª série da 4ª emissão</b>	<b>168ª série da 4ª emissão</b>
Data de emissão	15/12/2020	15/12/2020
Valor nominal unitário na emissão	1,00	1,00
Data de amortização	Mensal	
Remuneração	IPCA + 5%	IPCA + 8%

Retrocessão

Não Há

Cláusulas contratuais restritivas

4ª Emissão de CRI da GAIA Securitizadora, Séries 167 e 168

A Ordem de pagamentos deve seguir o grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Série Sênior (nº 167), Série Subordinada (nº 168), Todos os pagamentos de remuneração aos titulares dos CRI somente serão pagos após os pagamentos dos devidos custos do patrimônio separado da emissão. A Série Subordinada somente será paga após os pagamentos das séries com grau de senioridade mais elevadas; a Série Subordinada ainda contará com distribuição de prêmio por performance de forma não sequencial/mensal. Os recursos retidos na Conta Centralizadora, conforme previsto no item 7.2. do Termo de Securitização, serão utilizados para pagamento dos CRI Juniores sempre que houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente:  $(\text{Saldo CRI Sênior} / \text{VPL CRI Total}) \leq \text{Índice de Senioridade}$ . A Presente emissão observa as seguintes instruções da CVM (iCVM): Instrução CVM 414; Instrução CVM 476; Instrução CVM 539; Instrução CVM 583. O Processo de emissão se deu por Emissão Pública mediante esforços restritos de distribuição, em observância a iCVM 476. Esta emissão é Aderente as seguintes leis: Lei das Sociedades por Ações” ou “Lei nº 6.404; Lei nº 8.981; Lei nº 9.307; Lei nº 9.514; Lei nº 10.931; Lei nº 12.846 e desde que aplicável, a U.S Foreign Corrupt Practice Act of 1977 e o UK Bribery Act 2000.

Os CRIs da 4ª emissão da Gaia, das séries 180ª, 181ª e 182ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Gaia, representadas por 241 Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI em conformidade com a Lei nº 10.931/04 (“Créditos Imobiliários”). A Gaia instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Gaia e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública com esforços restritos de 105.313 unidades de CRIs Seniores (180ª e 181ª séries), com valor nominal unitário de R\$ 1; e 35.104 unidades de CRIs Subordinados (182ª séries), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de R\$ 35.104 adquiridos integralmente pela Companhia. Os CRIs Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRIs subordinados. Dessa forma, os CRIs Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRIs Seniores.

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Características	180ª série da 4ª emissão	181ª série da 4ª emissão	182ª série da 4ª emissão
Data de emissão	23/04/2021	23/04/2021	23/04/2021
Valor nominal unitário na emissão	1,00	1,00	1,00
Data de amortização	Mensal		
Remuneração	CDI + 3%	IPCA + 5,5%	IPCA + 8,5%
Retrocessão	Não Há		

4ª Emissão de CRI da GAIA Securitizadora, Séries 180, 181 e 182

A Ordem de pagamentos deve seguir o grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Série Sênior (nº 180 e 181), Série Subordinada (nº 182). Todos os pagamentos de remuneração aos titulares dos CRI somente serão pagos após os pagamentos dos devidos custos do patrimônio separado da emissão. A Série Subordinada somente será paga após os pagamentos das séries com grau de senioridade mais elevadas; a Série Subordinada ainda contará com distribuição de prêmio por performance de forma não sequencial/mensal. Os recursos retidos na Conta Centralizadora, conforme previsto no item 7.2. do Termo de Securitização, serão utilizados para pagamento dos CRI Juniores sempre que houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente:  $(\text{Saldo CRI Sênior} / \text{VPL CRI Total}) \leq \text{Índice de Senioridade}$ . A Presente emissão observa as seguintes instruções da CVM (iCVM): Instrução CVM 414; Instrução CVM 476; Instrução CVM 539; Instrução CVM 583. O Processo de emissão se deu por Emissão Pública mediante esforços restritos de distribuição, em observância à iCVM 476. Esta emissão é Aderente às seguintes leis: Lei das Sociedades por Ações" ou "Lei nº 6.404; Lei nº 8.981; Lei nº 9.307; Lei nº 9.514; Lei nº 10.931; Lei nº 12.846 e desde que aplicável, a U.S Foreign Corrupt Practice Act of 1977 e o UK Bribery Act 2000.

Cláusulas contratuais restritivas

## d) Opea Securitizadora S.A. (antiga RB Capital Companhia de Securitização S/A) - ("Opea")

Em 05 de abril de 2019 a Opea emitiu a 211ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública via Instrução CVM nº 476 (esforços restritos) de 100.000 CRI nominativos e escriturais com o valor unitário de R\$1, perfazendo R\$100.000.

Em 15 de julho de 2019 a Opea emitiu a 212ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública via Instrução CVM nº 400 de 601.809 CRIs nominativos e escriturais com o valor unitário de R\$1, perfazendo R\$601.809.

Em 23 de julho de 2020 a Opea emitiu a 283ª e 285ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública via Instrução CVM nº 476 (esforços restritos) de 100.000 CRIs nominativos e escriturais com o valor unitário de R\$1, perfazendo R\$100.000.

Em 02 de junho de 2021 a Opea emitiu a 362ª e 363ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

**Notas Explicativas**

**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública via Instrução CVM nº 476 (esforços restritos) de 40.000 CRIs nominativos e escriturais com o valor unitário de R\$1, perfazendo R\$ 40.000.

Em 24 de abril de 2022 a Opea emitiu a 489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública via Instrução CVM nº 400 de 480.000 CRIs nominativos e escriturais com o valor unitário de R\$1, perfazendo R\$ 480.000.

Os CRIs da 211ª, 212ª, 283ª, 285ª, 362ª, 363ª, 489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª Emissão da Opea têm como lastro créditos imobiliários decorrentes de Debêntures de emissão da Companhia. Todos os créditos imobiliários são representados por uma Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) que foram adquiridas pela Opea em conformidade com a Lei nº 10.931/04 (“Créditos Imobiliários Opea”) por meio de um instrumento particular de contrato de cessão de créditos imobiliários. A Opea instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários Opea, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da Simplific Pavarini DTVM Ltda. como agente fiduciário da 211ª e 212ª séries da 1ª Emissão da RB Capital e a nomeação da Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários como agente fiduciário da 283ª, 285ª, 362ª, 363ª, 489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª Emissão da Opea. Os Créditos Imobiliários Opea e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da controlada e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos e, no Sistema Bovespafix da B3 S.A. - Brasil Bolsa Balcão - Novo Mercado, respectivamente.

As principais características das 211ª, 212ª, 283ª, 285ª, 362ª, 363ª, 489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª Emissão da Opea são:

Características	211ª série da 1ª emissão	212ª série da 1ª emissão (I)	283ª e 285ª Séries da 1ª emissão	362ª e 363ª Séries da 1ª emissão	489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª emissão (II) (III)
Data de emissão	05/04/2019	15/07/2019	23/07/2020	02/06/2021	24/04/2022
Data de amortização	Juros trimestrais e valor principal em 09 de abril de 2023, 09 de outubro de 2023 e 09 de abril de 2024	Juros trimestrais e valor principal em 15 de janeiro de 2023, 15 de julho de 2023, 15 de janeiro de 2024 e 15 de julho de 2024	Juros e amortização mensais e 87,3% do valor principal no vencimento em 15 de abril de 2025	Juros e amortização mensais entre 10 de setembro de 2021 e 10 de junho de 2024	Juros trimestrais e valor principal em: (i) 15 de junho de 2022 para a 489ª e 490ª Séries, e (ii) 15 de junho de 2023 e 15 de junho de 2024 para a 491ª Série
Valor nominal sobrito no emissão					
Quantidade de certificados emitidos	100.000	601.800	100.000	40.000	800.121.500, 200.250.500, 401.90.500
Remuneração	Não haverá atualização monetária e haverá juros incidentes sobre o saldo do valor nominal unitário, desde a data de emissão, correspondente à taxa de 100% da taxa DI, calculada e divulgada pela CETIP.	Não haverá atualização monetária e haverá juros incidentes sobre o saldo do valor nominal unitário, desde a data de emissão, correspondente à taxa de 100% da taxa DI, calculada e divulgada pela CETIP.	Os Debêntures terão título e seu Valor Nominal Unitário no saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, analisado mensalmente, a partir da primeira data de integralização das Debêntures, pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma exponencial e cumulativa por sua duração por Dias Úteis. São previstos a Atualização Monetária, a remuneração que os Titulares de CRI terão por correspondência a uma subrota de 3,91% ao ano, base 252 DI, calculada de forma exponencial e cumulativa por sua duração por DI decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Anualizado.	Os Debêntures terão título e seu Valor Nominal Unitário analisado mensalmente. A remuneração que os Titulares de CRI terão por correspondência a uma taxa de 7% (sete por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa por sua duração por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a partir da primeira data de integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração mensalmente, anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, em regime de capitalização composta.	Não haverá atualização monetária sobre as Debêntures lastro da 489ª Série, e haverá juros incidentes sobre o saldo do valor nominal unitário, desde a data de emissão, correspondente à taxa de 100% da variação acumulada da taxa DI, calculada e divulgada pela CETIP, analisada exponencialmente de subrota de 6,40% ao ano, base 252 Dias Úteis. Os Debêntures lastro da 490ª e 491ª Séries terão o seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, analisado mensalmente, a partir da primeira data de integralização das Debêntures, pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma exponencial e cumulativa por sua duração por Dias Úteis. São previstos a Atualização Monetária, a
Retorno	Não haverá	Não haverá	Não haverá	Não haverá	Não haverá
Classificação contábil restritiva	O não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emissora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Emissora ("Índices Financeiros"): (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Inativos a Pagar e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta por cento); e (ii) a razão entre (A) a soma de Total de Recebíveis e Inativos a Comercializar e (B) a soma de Dívida Líquida, Inativos a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).	O não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emissora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Emissora ("Índices Financeiros"): (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Inativos a Pagar e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta por cento); e (ii) a razão entre (A) a soma de Total de Recebíveis e Inativos a Comercializar e (B) a soma de Dívida Líquida, Inativos a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).	O não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emissora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Emissora ("Índices Financeiros"): (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Inativos a Pagar e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta por cento); e (ii) a razão entre (A) a soma de Total de Recebíveis e Inativos a Comercializar e (B) a soma de Dívida Líquida, Inativos a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).	O não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emissora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Emissora ("Índices Financeiros"): (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Inativos a Pagar e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta por cento); e (ii) a razão entre (A) a soma de Total de Recebíveis e Inativos a Comercializar e (B) a soma de Dívida Líquida, Inativos a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).	O não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emissora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Emissora ("Índices Financeiros"): (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Inativos a Pagar e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta por cento); e (ii) a razão entre (A) a soma de Total de Recebíveis e Inativos a Comercializar e (B) a soma de Dívida Líquida, Inativos a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).



**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

- (i) Classificação de risco: em 23 de fevereiro de 2022, a agência de rating S&P Global Ratings manteve à 212ª Série da 1ª Emissão de CRIs da Opea o rating brAAA (escala nacional), através de relatório contemplando a avaliação de risco da emissão. A Companhia acompanha os relatórios de “rating” (avaliação de risco) das operações de securitização periodicamente. O relatório encontra-se disponível em: <http://opeacapital.com/emissoes/0:10240/19G0000001>.
- (ii) Classificação de risco: (i) em 7 de junho de 2022, a agência de rating S&P Global Ratings atribuiu à 489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª Emissão de CRIs da Opea o rating brAAA (escala nacional), através de relatório contemplando a avaliação de risco da emissão. A Companhia acompanha os relatórios de “rating” (avaliação de risco) das operações de securitização periodicamente. O relatório encontra-se disponível em: <https://opeacapital.com/emissoes/22D1289009>, <https://opeacapital.com/emissoes/22D1289010> e <https://opeacapital.com/emissoes/22D1289011>;
- (iii) Em 17 de junho de 2022, a agência de rating Moody’s Local atribuiu à 489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª Emissão de CRIs da Opea o rating AA+.br (escala nacional), através de relatório contemplando a avaliação de risco da emissão. A Companhia acompanha os relatórios de “rating” (avaliação de risco) das operações de securitização periodicamente. O relatório encontra-se disponível em: <https://opeacapital.com/emissoes/22D1289009>, <https://opeacapital.com/emissoes/22D1289010> e <https://opeacapital.com/emissoes/22D1289011>.

**e) Companhia Província de Securitização S/A (“Província”)**

Em 01 de setembro de 2021 a Província emitiu a 45ª e a 46ª Séries da 3ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Os CRIs da 3ª emissão da Província, das séries 45ª e 46ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Província, representadas por 268 Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI em conformidade com a Lei nº 10.931/04 (“Créditos Imobiliários”). A Província instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Província e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública com esforços restritos de 101.937 unidades de CRIs Seniores (45ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1; e 25.484 unidades de CRIs Subordinados (46ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de R\$ 25.484 adquiridos integralmente pela Companhia. Os CRIs Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRIs subordinados. Dessa forma, os CRIs Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRIs Seniores.

Em 03 de março de 2023 a Província emitiu a 1ª, 2ª e a 3ª Séries da 30ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Os CRIs da 30ª emissão da Província, das séries 1ª, 2ª e a 3ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Província, representadas por 474 Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI em

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

conformidade com a Lei nº 10.931/04 (“Créditos Imobiliários”). A Província instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da da H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Província e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública com esforços restritos de 340.095 unidades de CRIs Seniores (1ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de R\$ 253.347; 23.844 unidades de CRIs Subordinados Mezanino (2ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de R\$ 23.844, adquiridos integralmente pela Companhia e 20.865 unidades de CRIs Subordinados Junior (3ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de R\$ 20.865, adquiridos integralmente pela Companhia. Os CRIs Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRIs subordinados. Dessa forma, os CRIs Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRIs Seniores.

As principais características das 30ª Séries da 1ª, 2ª e 3ª emissão e das 45ª e 46ª Séries da 3ª Emissão da Província são:

Características	45ª série da 3ª emissão	46ª série da 3ª emissão	1ª, 2ª e 3ª séries da 30ª emissão
Data de emissão	01/09/2021	01/09/2021	03/03/2023
Data de amortização	Mensal	Mensal	Mensal
Valor nominal unitário na emissão	1	1	1
Remuneração	IPCA + 5,50%	IPCA + 7,00%	IPCA + 8,0% / IPCA + 8,5% / IPCA + 9,0%
Retrocessão	Não Há	Não Há	Não Há

Cláusulas contratuais restritivas

3ª Emissão de CRI da Cia Província de Securitização, Séries 45 e 46  
A Ordem de pagamentos deve seguir o grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Série Sênior (nº 45), Série Subordinada (nº 46)

Todos os pagamentos de remuneração aos titulares dos CRI somente serão pagos após os pagamentos dos devidos custos do patrimônio separado da emissão.

A Série Subordinada somente será paga após os pagamentos das séries com grau de senioridade mais elevadas; a Série Subordinada ainda contará com distribuição de prêmio por performance de forma não sequencial/mensal. Os recursos retidos na Conta Centralizadora, conforme previsto no item 7.2. do Termo de Securitização, serão utilizados para pagamento dos CRI Juniores sempre que houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente: (Saldo CRI Sênior/ VPL CRITotal) < Índice de Senioridade.

A Presente emissão observa as seguintes instruções da CVM (ICVM): Instrução CVM 414; Instrução CVM 476; Instrução CVM 539; Instrução CVM 583

O Processo de emissão se deu por Emissão Pública mediante esforços restritos de distribuição, em observância a ICVM 476.

Esta emissão é Aderente as seguintes leis: Lei das Sociedades por Ações” ou “Lei nº 6.404; Lei nº 8.981; Lei nº 9.307; Lei nº 9.514; Lei nº 10.931; Lei nº 12.846 e desde que aplicável, a U.S Foreign Corrupt Practice Act of 1977 e o UK Bribery Act 2000.

30ª Emissão de CRI da Cia Província de Securitização, Séries 1, 2 e 3  
A Ordem de pagamentos deve seguir o grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Série Sênior (nº 1), Série Subordinada Mezanino (nº 2), Série Subordinada Junior (nº 3)

Todos os pagamentos de remuneração aos titulares dos CRI somente serão pagos após os pagamentos dos devidos custos do patrimônio separado da emissão.

A Série Subordinada somente será paga após os pagamentos das séries com grau de senioridade mais elevadas; a Série Subordinada ainda contará com distribuição de prêmio por performance de forma não sequencial/mensal. Os recursos retidos na Conta Centralizadora, conforme previsto no item 7.2. do Termo de Securitização, serão utilizados para pagamento dos CRI Juniores sempre que houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente: (Saldo CRI Sênior/ VPL CRITotal) < Índice de Senioridade.

A Presente emissão observa Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 (“Lei nº 14.430”), conforme em vigor, e da Resolução nº 60, da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 60”)

O Processo de emissão se deu por Emissão Pública Sob Regime Misto de Garantia Firme e de Melhores Esforços de Colocação, em observância a ICVM 60.

Esta emissão é Aderente as seguintes leis: Lei das Sociedades por Ações” ou “Lei nº 6.404; Lei nº 8.981; Lei nº 9.307; Lei nº 9.514; Lei nº 10.931; Lei nº 12.846 e desde que aplicável, a U.S Foreign Corrupt Practice Act of 1977 e o UK Bribery Act 2000.

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

---

**f) True Securitizadora S.A (“True”)**

Em 30 de agosto de 2022 a True emitiu a 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 24ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Os CRIs da 24ª emissão da True, das séries 1ª, 2ª, 3ª e 4ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela True, representadas por 988 Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI em conformidade com a Lei nº 10.931/04 (“Créditos Imobiliários”). A Província instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da True e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública com esforços restritos de 88.612 unidades de CRIs Seniores (1ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1; 142.715 unidades de CRIs Seniores (2ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1; 113.788 unidades de CRIs Mezaninos (3ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1 e 38.596 unidades de CRIs Subordinados (4ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de R\$ 38.596 adquiridos integralmente pela Companhia. Os CRIs Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRIs subordinados. Dessa forma, os CRIs Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRIs Seniores.

As principais características das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 24ª Emissão da True são:

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

<b>Características</b>	<b>1ª série da 24ª emissão</b>	<b>2ª série da 24ª emissão</b>	<b>3ª série da 24ª emissão</b>	<b>4ª série da 24ª emissão</b>
Data de emissão	30/08/2022	30/08/2022	30/08/2022	30/08/2022
Data de amortização	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal
Valor nominal unitário na emissão	1	1	1	1
Remuneração	CDI+1,375%	IPCA+7,1439%	IPCA+7,8049%	IPCA + 8,15%
Retrocessão	Não Há	Não Há	Não Há	Não Há
Cláusulas contratuais restritivas				

24ª Emissão de CRI da True Securitizadora S.A., Séries 1ª, 2ª e 3ª e 4ª

A Ordem de pagamentos deve seguir o grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Séries Sêniores (nº 1 e nº 2), Série Mezanino (nº 3) e Série Subordinada (nº 4)

Todos os pagamentos de remuneração aos titulares dos CRI somente serão pagos após os pagamentos dos devidos custos do patrimônio separado da emissão.

A Série Subordinada somente será paga após os pagamentos das séries com grau de senioridade mais elevadas; a Série Subordinada ainda contará com distribuição de prêmio por performance de forma não sequencial/mensal. Os recursos retidos na Conta Centralizadora, conforme previsto no item 7.2. do Termo de Securitização, serão utilizados para pagamento dos CRI Juniores sempre que houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente: (Saldo CRI Sênior/ VPL CRITotal) ≤ Índice de Senioridade.

A Presente emissão observa as seguintes instruções da CVM (iCVM): Instrução CVM 414; Instrução CVM 476; Instrução CVM 539; Instrução CVM 583

O Processo de emissão se deu por Emissão Pública mediante esforços restritos de distribuição, em observância a iCVM 476.

Esta emissão é Aderente as seguintes leis: Lei das Sociedades por Ações” ou “Lei nº 6.404; Lei nº 8.981; Lei nº 9.307; Lei nº 9.514; Lei nº 10.931; Lei nº 12.846 e desde que aplicável, a *U.S Foreign Corrupt Practice Act of 1977* e o *UK Bribery Act 2000*.

Em 3 de abril de 2023 a True emitiu a 1ª, 2ª e 3ª Séries da 155ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Os CRIs da 155ª emissão da True, das séries 1ª, 2ª e 3ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela True, em conformidade com a Lei nº 10.931/04 (“Créditos Imobiliários”). A Província instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da True e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública com esforços restritos de 40.721 unidades de CRIs Seniores CDI (1ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1; 132.343 unidades de CRIs Seniores IPCA (2ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1; e 30.540 unidades de CRIs Subordinados (3ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de R\$ 30.540 adquiridos integralmente pela Companhia. Os CRIs Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRIs subordinados. Dessa forma, os CRIs Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRIs Seniores.

As principais características das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 155ª Emissão da True são:

<b>Características</b>	<b>1ª série da 155ª emissão</b>	<b>2ª série da 155ª emissão</b>	<b>3ª série da 155ª emissão</b>
Data de emissão	03/04/2023	03/04/2023	03/04/2023
Data de amortização	Mensal	Mensal	Mensal
Valor nominal unitário na emissão	1	1	1
Remuneração	CDI+1,95%	IPCA+7,8529%	IPCA + 8,90%
Retrocessão	Não Há	Não Há	Não Há
Cláusulas contratuais restritivas			

155ª Emissão de CRI da True Securitizadora S.A., Séries 1ª, 2ª e 3ª

A Ordem de pagamentos deve seguir o grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Séries Sêniores (nº 1 e nº 2) e Série Subordinada (nº 3)

Todos os pagamentos de remuneração aos titulares dos CRI somente serão pagos após os pagamentos dos devidos custos do patrimônio separado da emissão.

A Série Subordinada somente será paga após os pagamentos das séries com grau de senioridade mais elevadas; a Série Subordinada ainda contará com distribuição de prêmio por performance de forma não sequencial/mensal. Os recursos retidos na Conta Centralizadora, conforme previsto no item 7.2. do Termo de Securitização, serão utilizados para pagamento dos CRI Juniores sempre que houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente:  $(\text{Saldo CRI Sênior} / \text{VPL CRITotal}) \leq \text{Índice de Senioridade}$ .

A Presente emissão observa Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei nº 14.430"), conforme em vigor, e da Resolução nº 60, da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60")

O processo de emissão se deu por distribuição pública, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII da n.º Resolução CVM n.º 160, de 13 de junho de 2022 ("Resolução CVM 160").

Esta emissão é Aderente as seguintes leis: Lei das Sociedades por Ações" ou "Lei nº 6.404; Lei nº 8.981; Lei nº 9.307; Lei nº 9.514; Lei nº 10.931; Lei nº 12.846 e desde que aplicável, a U.S Foreign Corrupt Practice Act of 1977 e o UK Bribery Act 2000.

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

## g) Saldos, vencimentos e movimentações dos CRIs

O saldo consolidado no passivo, apresentado nas informações financeiras, pode ser assim demonstrado:

Emissão	Controladora					
	09/2023			2022		
	Saldo	Juros a pagar	Total	Saldo	Juros a pagar	Total
1ª série da 1ª emissão - código 12E0019753	-	-	-	43.200	519	43.719
<b>menos:</b>						
Despesas com emissão de CRI	-	-	-	(21)	-	(21)
211ª série da 1ª emissão - código 19D0618118	66.667	2.056	68.723	100.000	3.041	103.041
<b>menos:</b>						
despesas com emissão de CRI	(216)	-	(216)	(412)	-	(412)
212ª série da 1ª emissão - código 19G0000001	300.907	8.185	309.092	601.809	36.299	638.108
<b>menos:</b>						
despesas com emissão de CRI	(1.968)	-	(1.968)	(3.526)	-	(3.526)
283ª e 285ª Séries da 1ª emissão - código 20G0855350 e 20G0855277	92.611	21.014	113.625	94.913	17.012	111.925
<b>menos:</b>						
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
362ª e 363ª Séries da 1ª emissão - códigos 21F0001460 e 21F0001459	11673	50	11.723	22.770	98	22.868
<b>menos:</b>						
despesas com emissão de CRI	(50)	-	(50)	(105)	-	(105)
489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª emissão Opea Sec Cód 22D1289009, 22D1289010 e 22D1289011	480.000	31.680	511.680	480.000	2.817	482.817
<b>menos:</b>						
despesas com emissão de CRI	(11.261)	-	(11.261)	(12.746)	-	(12.746)
	<b>938.363</b>	<b>62.985</b>	<b>1.001.348</b>	<b>1.325.882</b>	<b>59.786</b>	<b>1.385.668</b>
<b>Circulante</b>	<b>378.831</b>	<b>62.985</b>	<b>441.816</b>	<b>423.308</b>	<b>59.786</b>	<b>483.094</b>
<b>Não circulante</b>	<b>559.532</b>	<b>-</b>	<b>559.532</b>	<b>902.574</b>	<b>-</b>	<b>902.574</b>

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Emissão	Consolidado					
	09/2023			2022		
	Saldo	Juros a pagar	Total	Saldo	Juros a pagar	Total
1ª série da 1ª emissão - código 12E0019753	-	-	-	43.200	519	<b>43.719</b>
<b>menos:</b> Despesas com emissão de CRI	-	-	-	(21)	-	(21)
131ª, 132ª e 133ª série da 4ª emissão - código 19K1139473, 19K1139655 e 19K1139656	-	-	-	7.921	61	<b>7.982</b>
<b>menos:</b> despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
140ª série da 4ª emissão - código 20H0794682	6.155	12	<b>6.167</b>	33.970	69	<b>34.039</b>
<b>menos:</b> despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
211ª série da 1ª emissão - código 19D0618118	66.667	2.056	<b>68.723</b>	100.000	3.041	<b>103.041</b>
<b>menos:</b> despesas com emissão de CRI	(216)	-	(216)	(412)	-	(412)
212ª série da 1ª emissão - código 19G0000001	300.905	8.185	<b>309.090</b>	601.809	36.299	<b>638.108</b>
<b>menos:</b> despesas com emissão de CRI	(1.968)	-	(1.968)	(3.526)	-	(3.526)
283ª e 285ª Séries da 1ª emissão - código 20G0855350 e 20G0855277	92.611	21.013	<b>113.624</b>	94.913	17.012	<b>111.925</b>
<b>menos:</b> despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
145ª Série da 4ª emissão - código 20J0647410	-	-	-	4.590	36	<b>4.626</b>
<b>menos:</b> despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
167ª Série da 4ª emissão - código 20L0610016	1.582	3	<b>1.585</b>	20.888	44	<b>20.932</b>
<b>menos:</b> despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	0	-
180ª e 181ª séries da 4ª emissão - código 21D0733766 e 21D0733780	36.990	136	<b>37.126</b>	69.490	285	<b>69.775</b>
<b>menos:</b> despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
362ª e 363ª Séries da 1ª emissão - códigos 21F0001460 e 21F0001459	11.673	50	<b>11.723</b>	22.770	98	<b>22.868</b>
<b>menos:</b> despesas com emissão de CRI	(50)	-	(50)	(105)	-	(105)
45ª série da 3ª emissão Província Sec Código 21I0016224	51.212	76	<b>51.288</b>	82.284	130	<b>82.414</b>
<b>menos:</b> despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª emissão Opea Sec Cód 22D1289009, 22D1289010 e 22D1289011	480.000	31.680	<b>511.680</b>	<b>480.000</b>	<b>2.817</b>	<b>482.817</b>
<b>menos:</b> despesas com emissão de CRI	(11.258)	-	(11.258)	(12.746)	-	(12.746)
1ª, 2ª e 3ª séries da 24ª emissão True Sec 22H1664933, 22H1666875 e 22H1697882	259.291	951	<b>260.242</b>	342.638	1.410	<b>344.048</b>
<b>menos:</b> despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª série da 30ª emissão Província Sec 23C0248214	226.852	694	<b>227.546</b>	-	-	-
<b>menos:</b> despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª e 2ª séries da 155ª emissão True Sec 23D0888625 e 23D0888626	157.860	590	<b>158.450</b>	-	-	-
<b>menos:</b> despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª, 2ª e 3ª séries da 113ª emissão Vert Sec 23F1354282, 23F1354284 e 23F1354447	89.921	544	<b>90.465</b>	-	-	-
<b>menos:</b> despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª e 2ª séries da 31ª emissão Província Sec 23F2408637 e 23F2409130	148.632	408	<b>149.040</b>	-	-	-
<b>menos:</b> despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
	<b>1.916.859</b>	<b>66.398</b>	<b>1.983.257</b>	<b>1.887.663</b>	<b>61.821</b>	<b>1.949.484</b>
<b>Circulante</b>	<b>522.618</b>	<b>66.398</b>	<b>589.016</b>	<b>582.941</b>	<b>61.821</b>	<b>644.762</b>
<b>Não circulante</b>	<b>1.394.241</b>	<b>-</b>	<b>1.394.241</b>	<b>1.304.722</b>	<b>-</b>	<b>1.304.722</b>

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Os saldos têm a seguinte composição:

Ano	Controladora		Consolidado	
	09/2023	2022	09/2023	2022
12 meses	441.816	483.094	589.016	644.762
24 meses	86.818	411.160	244.945	473.215
36 meses	(2.028)	20.802	158.428	74.521
48 meses	378.485	(2.022)	565.820	46.595
60 meses	47.750	375.866	167.402	421.282
> 60 meses	48.507	96.768	257.646	289.109
<b>Total</b>	<b>1.001.348</b>	<b>1.385.668</b>	<b>1.983.257</b>	<b>1.949.484</b>

As movimentações dos saldos são demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	09/2023	2022	09/2023	2022
<b>Saldo Inicial</b>	<b>1.385.668</b>	<b>1.032.906</b>	<b>1.949.484</b>	<b>1.475.475</b>
Adições	-	480.000	670.421	828.354
Pagamento do principal	(391.291)	(147.495)	(644.996)	(375.223)
Pagamento de juros	(104.097)	(100.640)	(104.097)	(100.640)
Juros e encargos	111.068	120.897	112.445	121.518
<b>Total</b>	<b>1.001.348</b>	<b>1.385.668</b>	<b>1.983.257</b>	<b>1.949.484</b>



**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

---

**13. CRÉDITOS A RECEBER E OBRIGAÇÕES A PAGAR COM PARTES RELACIONADAS****a) Operações de mútuo com partes relacionadas para financiamentos de obras**

Os saldos das operações de mútuo mantidas com partes relacionadas não possuem vencimento predeterminado e não estão sujeitos a encargos financeiros, exceto aqueles firmados com as “joint ventures”, quando indicado.

Os saldos nas informações financeiras da controladora e do consolidado são assim apresentados:

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Controladora				Consolidado			
	Créditos a receber com partes relacionadas		Obrigações a pagar com partes relacionadas		Créditos a receber com partes relacionadas		Obrigações a pagar com partes relacionadas	
	09/2023	2022	09/2023	2022	09/2023	2022	09/2023	2022
Alleric Participacoes Ltda	61	108	-	-	11.773	9.478	111	204
Angra Dos Reis Empreendimentos Imobiliários Ltda	3	5.091	-	8.850	3	-	-	1.074
Arizona Investimento Imobiliária Ltda	-	-	6.643	6.671	-	-	6.643	6.671
Canoa Quebrada Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.397	391	-	-	1	2	-	-
Cashme Soluções Financeiras S.A	570	601	-	-	21.222	21.883	-	-
Cbr 017 Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.330	15	-	-	-	-	-	-
Cbr 051 Empreendimentos Imobiliários Ltda	53	34.281	-	-	53	34.281	-	-
Cbr 058 Empreendimentos Imobiliários Ltda	22.430	128	-	-	-	-	-	-
Cbr 076 Empreendimentos Imobiliários Ltda	22.015	64	-	-	-	-	-	-
CBR 096 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO	231	3	-	-	3.979	3.979	-	-
Cbr 123 Empreendimentos Imobiliários S.A	1	9.675	-	-	-	-	-	-
Cbr122 Empreendimentos Imobiliários S.A	280	309	38	-	-	-	-	42.954
Cbr142 Emp.Imob Ltda	8.662	24	-	-	-	-	-	-
Cury Construtora E Incorporadora S/A	32.880	18.623	-	-	32.880	18.623	-	-
Cybra De Investimento Imobiliária Ltda	50	184	-	-	5.359	-	-	-
Cyma Desenvolvimento Imobiliário S/A	2	867	-	-	2.009	1.907	7.433	7.021
Cyrela Bentevi Empreendimentos Imobiliária Ltda	46.606	741	-	-	-	-	-	-
CYRELA DESENVOLVIMENTO LOGISTICO FU	-	11.156	-	-	-	11.156	-	-
Cyrela Greenwood De Investimento Imobiliária Ltda	73	161	4	10.350	-	-	-	-
Cyrela Jamaica Empreendimentos Imobiliários Ltda	4	5.918	108	-	-	-	-	-
Cyrela Magiklz Nazca Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.562	14	-	-	-	-	1.187	-
Cyrela Manaus Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	4.628	140	-	1.521	1.514	-	-
Cyrela Montblanc Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	4	4.259	4.259	106	106	2.288	2.288
Cyrela Normandia Empreendimentos Imobiliários Ltda	14.150	20.068	-	-	10	10	-	-
Cyrela Rjz Construtora E Empreendimentos Imobiliários Ltda	413	377	128	128	82.419	77.684	99	99
Cyrela Somerset De Investimentos Imobiliários Ltda	2	1	981	4.121	-	643	986	986
Goldstein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda	11.772	37.380	-	-	44.845	45.855	-	790
Ibiraja Empre Imob Spe Ltda	1.507	1.507	15.156	-	1.507	1.507	15.156	-
Laplace Investimentos Imobiliários Spe Ltda	5.600	27	-	-	-	-	2.400	-
Lavvi Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda	60.458	-	-	-	60.458	-	-	-
Living Amoreira Empreendimentos Imobiliários Ltda	12.252	1.387	-	7.800	-	1.325	-	-
Living Araraquara Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.329	159	-	-	21	21	-	7
Living Cabreuva Empreendimentos Imobiliária Ltda	4.207	2.521	-	-	-	-	-	-
Living Cerejeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.331	37	-	-	6.331	37	-	-
Living Emp. Imob. Ltda	-	2.829	-	4.570	2.987	2.133	756	8.158
Living Panama Empreendimentos Imobiliários Ltda	227	6.735	-	-	5	286	48	48
Living Salinas Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.370	7.929	108	-	1	3	-	1
Living Tallinn Empreendimentos Imobiliários Ltda	133	14.634	-	-	-	-	-	72
Magik Lz Empreend Imob Ltda	7.625	6.781	-	-	7.625	6.781	-	-
Marquise - Mandara By Yoo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	10.971	10.971	-	-	10.971	10.971	-	-
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S.A	-	10.960	155	156	-	10.960	155	156
Plano Eucalipto Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	4.766	-	-	979
Pre 105 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	1.745	4.400	-	-	1.745	4.400	-	-
Pre 45 Empreendimentos Imobiliários Spe	3.378	9.780	-	-	3.378	9.780	-	-
Pre 55 Empreendimentos Imobiliários Spe	3.847	-	-	-	3.847	-	-	-
Pre 60 Empreendimentos Imobiliários Spe	15.965	11.545	-	-	15.965	11.545	-	-
Pre 74 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	17.802	-	-	-	17.802	-	-	-
Pre 75 Empreendimentos Imobiliários Spe	1.927	5.150	-	-	1.927	5.150	-	-
Pre 83 Empreendimentos Imobiliários	6.283	3.800	-	-	6.283	3.800	-	-
Pre 91 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	12.595	-	-	-	12.595	-	-
Precon Engenharia S.A	74.114	74.114	-	-	74.114	74.114	-	-
Ravenna Empreendimentos Imobiliários Ltda	14	296	3	23.000	21	21	-	-
SABIA SALVADOR ALENDE EMPREENDIMENT	-	-	3.652	3.652	-	-	3.652	3.652
Seller Consultoria Imobiliária E Representações Ltda	6.761	1.784	2	2	21.805	20.840	-	-
Sig 10 Empreendimentos	-	-	13.223	-	-	-	13.223	-
Sk Nilo Empreendimento Imobiliário Ltda	-	-	-	-	-	13.775	-	-
Sk Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	11.462	-	1.420
Spe Brasil Incorporação 59 Ltda	-	4.150	-	1.550	-	4.150	-	1.550
Spe Brasil Incorporação 83 Ltda	-	6.385	200	-	-	6.385	200	-
Tarjab-Ares Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	2.652	2.652	15.093	-	2.652	2.652	15.093	-
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	14.361	-	-	-	14.361	-	-
Vix One Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	60	168.044	-	-	-	2.246	364	364
Outras 808 SPE's com saldos até R\$3,5MM	115.424	107.261	26.799	31.602	84.357	76.515	21.380	29.107
	<b>543.529</b>	<b>643.606</b>	<b>86.692</b>	<b>106.711</b>	<b>534.748</b>	<b>534.936</b>	<b>91.174</b>	<b>107.601</b>

Em 30 de setembro de 2023, a Companhia possui operações de crédito a receber da Precon Engenharia S/A, no montante de R\$ 132.109, mas que devido às incertezas do recebimento de tal montante, foi registrado uma perda de R\$ 57.995, permanecendo o montante de R\$74.114, e representam substancialmente as garantias reais sobre as quais a Companhia tem direito. Esses

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

---

recursos são destinados a financiar as incorporações que a Cyrela possui em parceria com a Precon e estão sujeitos a atualização com base na variação do CDI.

Em 30 de setembro de 2023, na Cyrela Rjz Construtora e Empreendimento Imobiliários Ltda, há um saldo de R\$81.440 (R\$74.085 em 31 de dezembro de 2022), que corresponde a adiantamentos concedidos à empresa da qual foi adquirido terreno, como estabelecido contratualmente. Os adiantamentos estão sujeitos à atualização com base na variação do CDI. Os juros vencem mensalmente, e o principal será amortizado por meio de recebimentos correspondentes à sua participação no empreendimento.

**b) Operações**

As operações mantidas com partes relacionadas representam, principalmente, serviços que envolvem a responsabilidade técnica de projetos e o controle de todos os empreiteiros que fornecem mão de obra especializada de construção, aplicada no desenvolvimento dos empreendimentos da Companhia e de suas investidas.

Essas operações são classificadas como custos incorridos das unidades em construção e alocados ao resultado conforme o estágio de comercialização das unidades do empreendimento.

**c) Remunerações a administradores****i) Remuneração global**

A remuneração global da Companhia para o exercício de 2023, foi definida na Assembleia Geral Ordinária de 27 de abril de 2023 no montante de até R\$33.099 (no exercício de 2022, a remuneração global foi fixada em até R\$31.305) – excluindo os encargos. A remuneração global é composta pela remuneração fixa e variável e esta última é paga no exercício seguinte. Em 30 de setembro de 2023 o total incorrido referente ao exercício de 2023 foi de R\$ 8.478. (Em 30 de setembro de 2022 o total incorrido referente ao exercício de 2022 foi de R\$7.017) – excluindo os encargos.

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

## ii) Remuneração fixa

As remunerações fixas registradas no resultado da Companhia estão na rubrica “Despesas com honorários da Administração” e podem ser assim demonstradas:

	Controladora		Consolidado		Total de membros	
	09/2023	09/2022	09/2023	09/2022	09/2023	09/2022
Conselho	2.349	1.873	2.349	1.873	9	8
Conselho fiscal	109	61	109	61	3	3
Comitê de Auditoria, Riscos e Finanças - CARF	76	68	76	68	1	1
Diretoria	2.033	1.943	2.033	1.943	6	6
Encargos	913	787	913	787	-	-
<b>Total</b>	<b>5.480</b>	<b>4.732</b>	<b>5.480</b>	<b>4.732</b>	<b>19</b>	<b>18</b>
Benefícios Conselho	1.286	1.008	1.286	1.008		
Benefícios Diretoria	2.626	2.066	2.626	2.066		
	<b>3.912</b>	<b>3.074</b>	<b>3.912</b>	<b>3.074</b>		
<b>Total</b>	<b>9.392</b>	<b>7.806</b>	<b>9.392</b>	<b>7.806</b>		
Conselho - maior	351	208	351	208		
Conselho - menor	207	207	207	207		
Diretoria - maior	378	360	378	360		
Diretoria - menor	290	288	290	288		
Conselho fiscal - maior	36	20	36	20		
Conselho fiscal - menor	36	20	36	20		
Conselho Comitê de Auditoria, Riscos e Finanças CARF - maior	76	68	76	68		
Conselho Comitê de Auditoria, Riscos e Finanças CARF - menor	76	68	76	68		

## iii) Remuneração variável

De acordo com o artigo 42 do Estatuto Social da Companhia, parágrafo 1º, a atribuição e participação nos lucros aos administradores e empregados, somente poderá ocorrer nos exercícios sociais em que for assegurado aos acionistas o pagamento do dividendo mínimo obrigatório, previsto no inciso IV do Artigo 38 do Estatuto Social.

A Companhia não possui planos de opção de compra de ações (“stock options”) vigentes para novas outorgas ou outorgas em período de vesting. Os últimos exercícios ocorreram em 2020 tiveram seus ganhos/perdas registrados em rubrica específica de “Despesas gerais e administrativas”.

A Companhia não efetuou pagamentos de valores a título de: (1) benefícios pós-emprego (pensões, outros benefícios de aposentadoria, seguro de vida pós-emprego e assistência médica pós-emprego); (2) benefícios de longo prazo (licença por anos de serviço e benefícios de invalidez de longo prazo); e (3) benefícios de rescisão de contrato de trabalho.

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

**14. CONTAS-CORRENTES COM PARCEIROS NOS EMPREENDIMENTOS**

Os saldos em ativos e passivos líquidos podem ser assim demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
	09/2023	2022	09/2023	2022
Abc Realty De Investimento Imobiliária Ltda	-	-	2.388	2.615
Consórcio de Urbanização Jundiai	3.975	4.522	3.975	4.522
Cyrela Begonia Empreendimentos Imobiliária Ltda	-	-	55	(280)
Cyrela Brazil Realty Rjz Empreendimentos Imobiliária Ltda	-	-	439	255
Cyrela Europa Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(6.170)	(6.122)
Cyrela Imobiliária Ltda	-	-	(357)	(314)
Cyrela Jasmim Ltda	-	-	1.004	932
Cyrela Roraima Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(2.970)	(3.140)
Cyrela Suecia Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(1.749)	(3.759)
Living Indiana Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(707)	(707)
Plano Aroeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	1.100	1.100
Plano Pitangueiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(36.740)	(35.597)
Vero Santa Isabel Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	-	(1.819)	(1.835)
Outras SPE's com saldos de até R\$100	-	-	224	16
	<b>3.975</b>	<b>4.522</b>	<b>(41.327)</b>	<b>(42.314)</b>
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>3.975</b>	<b>4.522</b>	<b>9.285</b>	<b>9.565</b>
<b>Passivo Circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(50.612)</b>	<b>(51.879)</b>

**15. OBRAS EM ANDAMENTO**

Em decorrência do procedimento determinado pela Deliberação CVM nº 561/08, alterada pela Deliberação nº 624/10, os saldos de receitas de vendas e correspondentes custos orçados, referentes às unidades vendidas e com os custos ainda não incorridos, não estão refletidos nas Informações financeiras da Companhia e de suas controladas.

Os principais saldos a serem refletidos à medida que os custos incorrem podem ser apresentados conforme segue:

a) Operações imobiliárias contratadas a apropriar das obras em andamento acumulado.

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	<b>Consolidado</b>	
	<b>09/2023</b>	<b>2022</b>
(+) Receita total de vendas	23.035.407	19.066.878
(-) Receita total apropriada	(16.682.863)	(13.823.052)
<b>(=) Saldo de receita a apropriar</b>	<b>6.352.544</b>	<b>5.243.826</b>
(+) Custo total dos imóveis vendidos	14.471.346	11.621.350
(-) Custo total apropriado	(10.335.901)	(8.265.213)
<b>(=) Saldo de custo a apropriar</b>	<b>4.135.445</b>	<b>3.356.137</b>
<b>Resultado a apropriar</b>	<b>2.217.099</b>	<b>1.887.689</b>

b) Compromissos com custos orçados e ainda não ocorridos, referente a unidades vendidas:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>09/2023</b>	<b>2022</b>
<b>Valores não refletidos nas informações financeiras</b>		
12 meses	2.139.029	1.831.421
Acima de 12 meses	1.996.416	1.524.716
	<b>4.135.445</b>	<b>3.356.137</b>

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

**16. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES**

	<b>Consolidado</b>	
	<b>09/2023</b>	<b>2022</b>
<b>Por recebimento da venda de imóveis</b>		
Valores recebidos por venda de empreendimentos:		
Demais antecipações	103.430	85.408
	<b>103.430</b>	<b>85.408</b>
Unidades vendidas de empreendimentos efetivados		
Receitas apropriadas	(7.938.884)	(5.760.145)
Receitas recebidas	8.135.232	5.796.281
	<b>196.348</b>	<b>36.136</b>
<b>Por permuta física na compra de imóveis</b>		
Valores por permuta com terrenos	798.504	1.018.264
<b>Total de Adiantamento de Clientes</b>	<b>1.098.282</b>	<b>1.139.808</b>
<b>Circulante</b>	<b>377.432</b>	<b>254.112</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>720.850</b>	<b>885.696</b>

**17. PROVISÃO PARA MANUTENÇÃO DE IMÓVEIS**

	<b>Consolidado</b>	
	<b>09/2023</b>	<b>2022</b>
Provisão para garantia de obra (i)	127.353	115.904
Demais provisões	6.367	278
Provisão para distrato	(4.158)	(4.276)
<b>Total</b>	<b>129.562</b>	<b>111.906</b>
<b>Circulante</b>	<b>49.996</b>	<b>41.861</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>79.566</b>	<b>70.045</b>

- (i) A Companhia e suas controladas oferecem garantia para seus clientes na venda de seus imóveis. Essas garantias possuem características específicas de acordo com determinados itens e são prestadas por exercícios que variam até cinco anos após a conclusão da obra e são parcialmente compartilhados com os fornecedores de bens e serviços.

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

**18. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS**

Referem-se a terrenos adquiridos, objetivando o lançamento de novos empreendimentos, de forma isolada ou com a participação de terceiros, com o seguinte cronograma de vencimentos:

Ano	Controladora		Consolidado	
	09/2023	2022	09/2023	2022
24 meses	-	-	61.123	166.304
36 meses	-	-	349.644	248.025
48 meses	-	-	4.160	2.084
60 meses	-	-	850	295
Acima de 60 meses	-	-	12	-
<b>Não Circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>415.789</b>	<b>416.708</b>
<b>Circulante</b>	<b>7</b>	<b>-</b>	<b>377.604</b>	<b>348.546</b>
<b>Total</b>	<b>7</b>	<b>-</b>	<b>793.393</b>	<b>765.254</b>

São atualizadas pela variação do INCC, pela variação do IGP-M ou pela variação do índice do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC.

Os juros e atualizações monetárias elegíveis à capitalização aos estoques, referentes ao saldo a pagar de terrenos, totalizaram R\$9.837 no período findo de 30 de setembro de 2023 (Reversão de R\$8.235 em 30 de setembro de 2022).

**19. PROVISÕES PARA RISCOS TRIBUTÁRIOS, TRABALHISTAS E CÍVEIS**

As provisões para riscos de perdas prováveis estão resumidas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	09/2023	2022	09/2023	2022
Processos Cíveis	6.265	2.804	141.745	136.508
Processos Tributários	4.317	4.274	15.115	14.424
Processos Trabalhistas	1.901	1.523	77.223	86.581
<b>Total</b>	<b>12.483</b>	<b>8.601</b>	<b>234.083</b>	<b>237.513</b>
<b>Circulante</b>	<b>6.985</b>	<b>5.146</b>	<b>125.652</b>	<b>129.102</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>5.498</b>	<b>3.455</b>	<b>108.431</b>	<b>108.411</b>



**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

O montante total envolvendo processos classificados como perda possível na controladora e no consolidado, é assim apresentado:

	<b>Controladora</b>	
	<b>09/2023</b>	<b>2022</b>
Cível	51	2.197
Tributário	25.702	23.529
Trabalhista	694	485
	<b>26.447</b>	<b>26.211</b>

  

	<b>Consolidado</b>	
	<b>09/2023</b>	<b>2022</b>
Cível	30.615	27.893
Tributário	98.268	89.491
Trabalhista	10.465	5.820
	<b>139.348</b>	<b>123.204</b>

Os principais processos classificados como perda possível estão descritos a seguir:

- A Companhia e suas investidas possuem processos administrativos tributários, provenientes de despacho decisório da Receita Federal do Brasil, referente à não homologação de impostos pagos por compensação de créditos. Os valores destes créditos são em sua maioria provenientes de utilização de saldo de impostos retidos na fonte apurados em declaração de ajuste anual. Tais processos possuem defesa na esfera administrativa, porém ainda não foram analisadas pela autoridade fiscal. Em 30 de setembro de 2023, o valor desses processos totalizou R\$17.089 (R\$16.067 em 31 de dezembro de 2022).

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

A movimentação dos saldos provisionados pode ser assim apresentada:

	<b>Controladora</b>			
	<b>Cíveis</b>	<b>Tributárias</b>	<b>Trabalhistas</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo em 31.12.2021</b>	<b>3.000</b>	<b>4.805</b>	<b>1.571</b>	<b>9.376</b>
Adições	285	553	29	867
Pagamento	624	-	(671)	(47)
Reversão	(1.531)	(1.173)	(40)	(2.744)
Atualizações	426	89	634	1.149
<b>Saldo em 31.12.2022</b>	<b>2.804</b>	<b>4.274</b>	<b>1.523</b>	<b>8.601</b>
Adições	2.202	247	1.058	3.507
Pagamento	(3.044)	-	(1.907)	(4.951)
Reversão	(271)	(447)	-	(718)
Atualizações	4.574	243	1.227	6.044
<b>Saldo em 30.09.2023</b>	<b>6.265</b>	<b>4.317</b>	<b>1.901</b>	<b>12.483</b>

	<b>Consolidado</b>			
	<b>Cíveis</b>	<b>Tributárias</b>	<b>Trabalhistas</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo em 31.12.2021</b>	<b>120.561</b>	<b>13.338</b>	<b>90.465</b>	<b>224.364</b>
Adições (i)	33.618	3.768	10.689	48.075
Pagamento	(38.438)	-	(23.178)	(61.616)
Reversão (ii)	(22.056)	(3.573)	(2.053)	(27.682)
Atualizações	42.823	890	10.658	54.371
<b>Saldo em 31.12.2022</b>	<b>136.508</b>	<b>14.423</b>	<b>86.581</b>	<b>237.512</b>
Adições	44.377	3.934	35.409	83.720
Pagamento	(48.200)	-	(18.158)	(66.358)
Reversão	(4.591)	(4.256)	(31.038)	(39.885)
Atualizações	13.651	1.014	4.429	19.094
<b>Saldo em 30.09.2023</b>	<b>141.745</b>	<b>15.115</b>	<b>77.223</b>	<b>234.083</b>

(i) Inclui a reclassificação R\$6.088, referente a alteração de controle em investidas.

(ii) Inclui a reclassificação R\$1.083, referente a alteração de controle em investidas.

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

A segregação entre circulante e não circulante pode ser assim apresentada:

	Controladora		Consolidado	
	09/2023	2022	09/2023	2022
<b>Circulante</b>				
Cíveis	2.819	1.262	63.786	61.428
Tributárias	2.893	2.864	10.126	9.663
Trabalhistas	1.273	1.020	51.740	58.011
	<b>6.985</b>	<b>5.146</b>	<b>125.652</b>	<b>129.102</b>
<b>Não Circulante</b>				
Cíveis	3.446	1.542	77.959	75.079
Tributárias	1.425	1.410	4.988	4.760
Trabalhistas	627	503	25.484	28.572
	<b>5.498</b>	<b>3.455</b>	<b>108.431</b>	<b>108.411</b>
<b>Total</b>	<b>12.483</b>	<b>8.601</b>	<b>234.083</b>	<b>237.513</b>

**20. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DE RECOLHIMENTO DIFERIDOS****a) Composição de imposto de renda, contribuição social, PIS e COFINS de recolhimentos diferidos**

São registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina o momento do recolhimento, conforme o recebimento das vendas de imóveis (Instrução Normativa SRF nº 84/79), e a efetiva apropriação do lucro imobiliário, em conformidade com a Resolução CFC nº 1.266/09 e Deliberação CVM nº 561/08, alterada pela Deliberação CVM nº 624/10 (OCPC 01(R1)).

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

A seguir estão apresentados os saldos dos impostos e das contribuições de recolhimentos diferidos:

	<b>Consolidado</b>			
	<b>09/2023</b>		<b>2022</b>	
<b>No Ativo</b>				
IRPJ		2.417		426
CSLL		1.267		224
<b>Subtotal</b>		<b>3.684</b>		<b>650</b>
PIS		710		126
COFINS		3.282		580
<b>Subtotal</b>		<b>3.992</b>		<b>706</b>
<b>Total</b>		<b>7.676</b>		<b>1.356</b>
<b>Circulante</b>		<b>4.242</b>		<b>997</b>
<b>Não Circulante</b>		<b>3.434</b>		<b>359</b>

  

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>09/2023</b>	<b>2022</b>	<b>09/2023</b>	<b>2022</b>
<b>No Passivo</b>				
IRPJ	177.055	177.273	223.561	217.771
CSLL	63.740	63.818	88.103	84.965
Provisão para distratos	-	-	(6.365)	(6.562)
<b>Subtotal</b>	<b>240.795</b>	<b>241.091</b>	<b>305.299</b>	<b>296.174</b>
PIS	30	52	14.885	13.056
COFINS	135	239	70.552	62.099
Provisão para distratos	-	-	(6.895)	(7.108)
<b>Subtotal</b>	<b>165</b>	<b>291</b>	<b>78.542</b>	<b>68.047</b>
<b>Total</b>	<b>240.960</b>	<b>241.382</b>	<b>383.841</b>	<b>364.221</b>
<b>Circulante</b>	<b>148</b>	<b>262</b>	<b>55.003</b>	<b>46.558</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>240.812</b>	<b>241.120</b>	<b>328.838</b>	<b>317.663</b>

O recolhimento efetivo desses tributos ocorre em prazo equivalente ao do recebimento das parcelas de vendas e alienação de participações.

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Em decorrência dos créditos e das obrigações tributários anteriormente mencionados, foram contabilizados os correspondentes efeitos tributários (imposto de renda e contribuição social diferidos), como a seguir indicados:

	Controladora		Consolidado	
	09/2023	2022	09/2023	2022
<b>No ativo circulante e não circulante</b>				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	24	26
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - RET	-	-	3.660	624
	-	-	<b>3.684</b>	<b>650</b>
<b>No passivo circulante e não circulante</b>				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro real	(384)	(680)	(838)	(1.717)
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	(5.434)	(5.587)
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - RET	-	-	(58.616)	(48.458)
Diferença de lucro sob atividade não operacional - lucro real (IPO)	(240.411)	(240.411)	(240.411)	(240.412)
	<b>(240.795)</b>	<b>(241.091)</b>	<b>(305.299)</b>	<b>(296.174)</b>

## b) Bases de cálculo das diferenças tributárias de resultados futuros

Em 30 de setembro de 2023, a Companhia possui ativos fiscais diferidos que não foram reconhecidos no montante do consolidado de R\$3.394.043 (Em 31 de dezembro de 2022, o montante era de R\$ 3.202.928), pois não é provável que lucros tributáveis futuros estejam disponíveis para que o Grupo possa utilizar seus benefícios.

## c) Saldo de PIS e COFINS

O PIS e a COFINS diferidos calculados sobre a diferença entre a receita tributada pelo regime de caixa e as receitas reconhecidas pelo regime de competência estão registrados na rubrica “Impostos e contribuições de recolhimento diferidos”, no passivo circulante e não circulante, de acordo com a expectativa de liquidação:

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	09/2023	2022	09/2023	2022
Corrente	-	500	2.009	3.652
Recolhimento diferido	165	291	85.437	75.155
Provisão para distratos	-	-	(6.895)	(7.108)
	<b>165</b>	<b>791</b>	<b>80.551</b>	<b>71.699</b>

**d) Despesa com imposto de renda e contribuição social do exercício**

As despesas de imposto de renda e contribuição social, referentes aos períodos findos em 31 de setembro de 2023 e de 2022, podem ser assim conciliadas com o resultado antes dos impostos:

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/01/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	251.215	693.984	281.529	594.116	345.646	916.532	342.107	731.303
aliquota nominal de:	-34%	-34%	-34%	-34%	-34%	-34%	-34%	-34%
Expectativa de créditos (da despesa) de IRPJ e CSLL	(85.413)	(235.955)	(95.720)	(201.999)	(117.520)	(311.621)	(116.316)	(248.643)
Efeito da alíquota nominal sobre:								
Resultado de Equivalência Patrimonial	130.494	319.924	119.007	815.519	30.406	57.660	20.298	53.978
Adições e exclusões permanentes, RET e outros	(51.442)	(49.656)	(21.683)	(645.579)	33.603	38.179	68.178	12.973
Créditos fiscais não constituídos	6.466	(34.017)	5.496	39.122	12.503	102.973	(4.670)	92.260
Despesa de imposto de renda e contribuição social	<b>105</b>	<b>296</b>	<b>7.100</b>	<b>7.063</b>	<b>(41.008)</b>	<b>(112.809)</b>	<b>(32.510)</b>	<b>(89.432)</b>
Impostos de Recolhimento Diferido	105	296	7.698	7.661	(5.072)	(6.941)	2.855	(992)
Impostos Correntes	-	-	(598)	(598)	(35.936)	(105.868)	(35.365)	(88.440)
	<b>105</b>	<b>296</b>	<b>7.100</b>	<b>7.063</b>	<b>(41.008)</b>	<b>(112.809)</b>	<b>(32.510)</b>	<b>(89.432)</b>
Alíquota Efetiva					10%	12%	10%	12%

(i) Refere-se a saldo de prejuízos fiscais e base negativa não contabilizados.

**21. PATRIMÔNIO LÍQUIDO****a) Capital social**

O capital social subscrito e integralizado é de R\$3.395.744 em 30 de setembro de 2023 (R\$3.395.744 em 31 de dezembro de 2022), representado por 399.742.799 ações ordinárias nominativas.

O Conselho de Administração da Companhia está autorizado a aumentar o capital social, independentemente de Assembleia Geral ou reforma estatutária, até o limite de 750.000.000 de ações ordinárias nominativas, para distribuição no País e/ou exterior, sob a forma pública ou privada.

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

---

**b) Ações em tesouraria**

A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração, adquirir suas próprias ações para permanência em tesouraria e, posteriormente, cancelamento ou alienação.

- (i) A quantidade de ações ordinárias de emissão da Companhia em circulação no mercado é de 264.705.566 ações ordinárias, conforme informado pela instituição depositária em 30 de setembro de 2023 (265.505.599 em 31 de dezembro de 2022).
- (ii) Em 30 de setembro de 2023 a quantidade de ações da companhia ordinárias de emissão mantidas em tesouraria é de 24.822.195 e seu valor médio de aquisição é de R\$ 12,44 (24.012.395 e valor médio de aquisição de R\$ 12,41 em 31 de dezembro de 2022).

**c) Outras reservas**

São representadas por gastos com emissão de ações e movimentações em transações de capital. As reservas de capital são majoritariamente explicadas pela aquisição de participações minoritárias em sociedades que já eram consolidadas nas informações financeiras da Companhia.

**d) Reserva de Lucros (Expansão)**

O saldo remanescente do lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, após constituição de reserva legal e da proposição de dividendos, no montante de R\$ 576.327, foi transferido para a rubrica “Reserva de Lucros” e conforme artigo 39 do Estatuto Social a parcela ou totalidade do saldo remanescente alocado nesta rubrica pode, por proposta da administração, ser retida para execução de orçamento de capital previamente aprovado, nos termos do art. 196 da lei 6.404.

**e) Outras Mutações**

O saldo nessa rubrica é substancialmente representado pelas movimentações de aumentos e ou reduções na participação de acionistas não controladores.

**22. BENEFÍCIOS A DIRETORES E EMPREGADOS**

Os benefícios aos empregados e administradores são todos na forma de remuneração paga, a pagar, ou proporcionada pela Companhia, ou em nome dela, em troca de serviços que lhes são prestados.

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

**a) Benefícios pós-aposentadoria**

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada para seus empregados, porém efetuam contribuições mensais com base na folha de pagamento de previdência social, as quais são lançadas em despesas pelo regime de competência.

**b) Programa de Participação nos Lucros e Resultados - PLR**

A Companhia e demais empresas do Grupo possuem programa de participação de empregados nos resultados, conforme acordo coletivo com o Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo. Em 30 de setembro de 2023, a provisão é de R\$52.749 (R\$68.188 em 31 de dezembro de 2022), registrada no resultado na rubrica “Despesas gerais e administrativas” e no passivo “Salários, encargos sociais e participações”, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado e projeções de resultados.

**23. INSTRUMENTOS FINANCEIROS****a) Resumo dos principais instrumentos financeiros**

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades e a reduzir a exposição a riscos de crédito, de moeda e de taxa de câmbio e de juros. A administração desses riscos é efetuada por meio de definição de estratégias, estabelecimento de sistemas de controle e determinação de limites de posições. A Companhia não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros com finalidade especulativa.

	Controladora		Consolidado		Classificação
	09/2023	2022	09/2023	2022	
<b>ATIVOS FINANCEIROS</b>	<b>1.482.072</b>	<b>2.127.917</b>	<b>8.296.724</b>	<b>7.869.261</b>	
Caixa e equivalentes de caixa	34.343	3.882	256.623	129.013	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários (i)	378.213	974.009	1.365.021	1.872.097	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários	476.782	496.743	508.478	503.383	Custo amortizado
Títulos e valores mobiliários	34.505	(2.233)	2.423.674	2.111.259	Valor justo por meio de outros resultados abrangentes
Contas a receber	10.724	7.389	3.198.894	2.709.008	Custo amortizado
Créditos a receber com partes relacionadas	543.529	643.606	534.748	534.936	Custo amortizado
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	3.975	4.522	9.285	9.565	Custo amortizado
<b>PASSIVOS FINANCEIROS</b>	<b>2.172.681</b>	<b>2.746.438</b>	<b>6.117.935</b>	<b>6.027.329</b>	
Empréstimos e financiamentos	260.269	451.210	1.950.373	1.835.136	Custo amortizado
Debêntures	790.071	761.746	989.332	1.070.246	Custo amortizado
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	1.001.348	1.385.668	1.983.257	1.949.484	Custo amortizado
Contas a pagar por aquisição de imóveis	7	-	793.393	765.254	Custo amortizado
Fornecedores de bens e serviços	34.294	41.103	259.794	247.729	Custo amortizado
Obrigações a pagar com partes relacionadas	86.692	106.711	91.174	107.601	Custo amortizado
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	-	-	50.612	51.879	Custo amortizado



**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

---

A Companhia possui instrumentos financeiros no qual são mensurados a valor justo, então neste cenário é aplicado a regra de hierarquia do valor justo vide CPC 46, que requer que a Companhia faça uma avaliação da hierarquia do valor justo que são classificados em três níveis a seguir:

- (i) Nível 1 – São preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos a que a entidade possa ter acesso a data da mensuração.
- (ii) Nível 2 – São informações que são observáveis para o ativo ou passivo, seja direta ou indiretamente, exceto preços cotados incluídos no nível 1.
- (iii) Nível 3 – Informações (inputs) de nível 3 são dados observados para o ativo ou passivo.

**b) Análise de sensibilidade para os ativos e passivos financeiros****Ativos Financeiros**

A partir do cenário provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, para os ativos financeiros. Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 11,40% ao ano com base nas taxas referenciais de “swap” pré x DI de um ano divulgadas pela BM&FBOVESPA e cenários alternativos considerando o CDI de 8,55% ao ano e 5,70% ao ano. Para cada cenário, foi calculada a “receita financeira bruta”, não se levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. Calculou-se a sensibilidade dos títulos e valores mobiliários aos cenários para as remunerações médias mensais, a partir do saldo existente em 30 de setembro de 2023. Para os casos em que o fator de risco é a variação da taxa do dólar norte-americano, a partir do cenário para os próximos 12 meses, de R\$ 5,21, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, considerando o dólar norte-americano a R\$ 3,91 e R\$ 2,61, respectivamente.

A partir do cenário provável para o IPCA acumulado para os próximos 12 meses, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, para títulos e valores mobiliários. Definiu-se a taxa provável para o IPCA acumulado para os próximos 12 meses de 3,96% ao ano com base no relatório divulgado pelo Santander e cenários alternativos considerando o IPCA de 2,97% ao ano e 1,98% ao ano.

A partir do cenário provável para o IGP-M acumulado para os próximos 12 meses, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, para a carteira performada do contas a receber. Definiu-se a taxa provável para o IGP-M acumulado para os próximos 12 meses de 3,72% ao ano com base no relatório divulgado pelo Santander e cenários alternativos considerando o IGP-M de 2,79% ao ano e 1,86% ao ano. As carteiras performadas possuem juros contratuais de 12% ao ano.

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

A partir do cenário provável para o INCC acumulado para os próximos 12 meses, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, para a carteira não performada do contas a receber. Definiu-se a taxa provável para o INCC acumulado para os próximos 12 meses de 3,54% ao ano com base no relatório divulgado pelo Santander e cenários alternativos considerando o INCC de 2,66% ao ano e 1,77% ao ano.

As referidas taxas utilizadas para as projeções de mercado foram extraídas de fonte externa.

<b>Operações Financeiras</b>	<b>Posição 09/2023</b>	<b>Fator de Risco</b>	<b>Cenário I Provável</b>	<b>Cenário II</b>	<b>Cenário III</b>
Fundos de investimentos exclusivos Receita projetada	1.185.320	CDI	11,90% 141.099	8,93% 105.824	5,95% 70.550
Fundo de investimentos diversos Receita projetada	149.273	CDI	0,65% 977	0,49% 733	0,33% 488
Certificado de depósito bancário Receita projetada	378.309	CDI	11,84% 44.796	8,88% 33.597	5,92% 22.398
Títulos do Governo – NTN B Receita projetada	13.377	IPCA	3,96% 530	2,97% 397	1,98% 265
Letras Financeiras Receita projetada	202.296	CDI	11,94% 24.159	8,96% 18.120	5,97% 12.080
Títulos Securitizáveis Receita projetada	573.959	IPCA	3,96% 22.725	2,97% 17.044	1,98% 11.363
AVJORA Títulos Securitizáveis Receita projetada	118.031	IPCA	3,96% 4.673	2,97% 3.505	1,98% 2.337
Títulos Securitizados Receita projetada	1.444.423	IPCA	3,96% 57.190	2,97% 42.893	1,98% 28.595
AVJORA Títulos Securitizados Receita projetada	273.884	IPCA	3,96% 10.844	2,97% 8.133	1,98% 5.422
Outros Receita projetada	5.722	IGPM	3,72% 213	2,79% 160	1,86% 106
	<b>4.344.594</b>		<b>307.206</b>	<b>230.406</b>	<b>153.604</b>

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Contas a Receber	Posição 09/2023	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
Carteira performada	917.701	IGPM	3,72%	2,79%	1,86%
Receita projetada			34.165	25.624	17.083
Carteira não performada (i)	2.650.307	INCC	3,54%	2,66%	1,77%
Receita projetada			93.920	70.440	46.960
	<b>3.568.008</b>		<b>128.085</b>	<b>96.064</b>	<b>64.043</b>

(i) Saldo antes da provisão para risco de crédito e prestação de serviço.

**Passivos Financeiros**

A Companhia possui valores mobiliários (debêntures e CRIs) em valor total de R\$ 2.988.272, bruto dos gastos de emissão, que são remuneradas com taxas de juros que podem variar de IPCA + 3,91% até CDI + 3,0% a.a. Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos endividamentos atrelados ao CDI e ao IPCA, fatores de riscos de taxas de juros ao qual a Companhia possuía exposições passivas na data-base 30 de setembro de 2023, foram definidos três cenários diferentes. Definiu-se as prováveis taxas para o CDI e o IPCA acumulados para os próximos 12 meses de 11,40% ao ano e 3,96% ao ano respectivamente, com base nas taxas referenciais de “swap” pré x DI de um ano divulgadas pela B3 e com base no relatório divulgado pelo Santander para a projeção do IPCA, o que equivale aos cenários possíveis listados a seguir. A partir da taxa provável para o CDI, foram definidos cenários com deteriorações com a taxa média de 14,25% ao ano e 17,10% ao ano para os próximos 12 meses. A partir da taxa provável para o IPCA, foram definidos cenários com deteriorações com a taxa média de 4,95% ao ano e 5,94% ao ano para os próximos 12 meses. Calculou-se as sensibilidades das despesas financeiras aos cenários para os riscos de variações do CDI e o do IPCA, a partir dos saldos existentes em 30 de setembro de 2023, bruto dos gastos com emissão, conforme destacado a seguir:

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

<b>Operações Financeiras</b>	<b>Posição 09/2023</b>	<b>Fator de Risco</b>	<b>Cenário I Provável</b>	<b>Cenário II</b>	<b>Cenário III</b>
14ª Emissão de Debêntures Despesa projetada	791.415	CDI	13,28% 105.100	16,60% 131.375	19,92% 157.650
CRI - 4º Emissão - 140ª série (Gaia) Despesa projetada	6.167	IPCA	9,16% 565	11,45% 706	13,74% 847
CRI - 1º Emissão - 211ª série (Opea) Despesa projetada	68.723	CDI	11,40% 7.834	14,25% 9.793	17,10% 11.752
CRI - 1º Emissão - 212ª série (Opea) Despesa projetada	309.090	CDI	11,40% 35.236	14,25% 44.045	17,10% 52.854
CRI - 1º Emissão - 283ª e 285ª séries (Opea) Despesa projetada	113.624	IPCA	8,02% 9.113	10,03% 11.391	12,03% 13.669
CRI - 4º Emissão - 167ª série (Gaia) Despesa projetada	1.585	IPCA	9,16% 145	11,45% 182	13,74% 218
CRI - 4ª Emissão - 180ª e 181ª séries (Gaia) Despesa projetada	37.126	CDI	14,74% 5.472	18,43% 6.840	22,11% 8.208
CRI - 4ª Emissão - 362ª e 363ª séries (Opea) Despesa projetada	11.723	Pré	7,00% 821	7,00% 821	7,00% 821
CRI - 3ª Emissão - 45ª série (Província) Despesa projetada	51.289	IPCA	9,68% 4.965	12,10% 6.206	14,52% 7.447
CRI - 1ª Emissão - 489ª série (Opea) Despesa projetada	126.057	CDI	14,74% 18.581	18,43% 23.226	22,11% 27.871
CRI - 1ª Emissão - 490ª série (Opea) Despesa projetada	278.607	IPCA	10,10% 28.139	12,63% 35.174	15,15% 42.209
CRI - 1ª Emissão - 491ª série (Opea) Despesa projetada	107.016	IPCA	10,33% 11.055	12,91% 13.818	15,50% 16.582
CRI - 24ª Emissão - 1ª, 2ª e 3ª séries (True) Despesa projetada	260.242	IPCA	12,07% 31.411	15,09% 39.264	18,11% 47.117
30ª emissão - 1ª série (Província) Despesa projetada	227.546	IPCA	12,28% 27.943	15,35% 34.928	18,42% 41.914
CRI - 155ª Emissão - 1ª e 2ª séries (True) Despesa projetada	158.450	IPCA	12,12% 19.204	15,15% 24.005	18,18% 28.806
1ª Emissão de Debêntures da CashMe Despesa projetada	200.108	CDI	13,16% 26.334	16,45% 32.918	19,74% 39.501
CRI - 113ª Emissão - 1ª, 2ª e 3ª séries (Vert Sec) Despesa projetada	90.465	IPCA	13,16% 11.905	16,45% 14.881	19,74% 17.858
CRI - 31ª Emissão - 1ª e 2ª séries (Província Sec) Despesa projetada	149.039	CDI	13,16% 19.614	16,45% 24.517	19,74% 29.421
	<b>2.988.272</b>		<b>363.437</b>	<b>454.090</b>	<b>544.745</b>

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

---

A dívida assumida com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social BNDES possui remuneração de 3,78% ao ano, acrescida à TJLP. Com o intuito de verificar a sensibilidade do endividamento atrelada à TJLP, fatores de risco de taxas de juros às quais a Companhia possuía exposição passiva na data-base 30 de setembro de 2023, foram definidos três cenários diferentes, tendo sido utilizada a TJLP de 6,71% ao ano para o cenário provável. A partir dele, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50% para os próximos 12 meses e recalculou-se a taxa anual aplicada a esses financiamentos.

A Companhia possui empréstimos em moeda nacional remunerados com taxas de juros de CDI + 1,75%. Com a finalidade de verificar a sensibilidade do endividamento atrelado ao CDI, fator de risco de taxa de juros ao qual a Companhia possuía exposição passiva na data-base 30 de setembro de 2023, foram definidos três cenários diferentes. Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 11,40% ao ano, com base nas taxas referenciais de “swap” pré x DI de um ano divulgadas pela B3. A partir da taxa provável para o CDI, foram definidos cenários com deteriorações com a taxa média de 14,25% ao ano e 17,10% ao ano para os próximos 12 meses. Calculou-se a sensibilidade das despesas financeiras aos cenários para o risco de variação do CDI, a partir dos saldos existentes em 30 de setembro de 2023, o que equivale aos cenários possíveis listados.

A Companhia possui financiamentos para a construção em moeda nacional, sendo uma parte remunerados com taxas de juros entre 7,99% a 10,1% ao ano, acrescida à TR e outra parte remunerados com taxas de juros entre Poupança + 2,50% ao ano e Poupança + 5,00% ao ano, acrescida à TR. Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos financiamentos para a construção atrelados à TR, CDI e Selic (Poupança), fatores de risco de taxas de juros ao qual a Companhia possuía exposição passiva na data-base 30 de setembro de 2023, foram definidos três cenários diferentes, tendo sido utilizada a TR de 0,81% ao ano, CDI acumulado para os próximos 12 meses de 11,40% ao ano e a Selic de 9,50% ao ano, com base nas taxas referenciais de “swap” TR x pré e de “swap” pré x DI de um ano divulgadas pela B3, e com base no relatório divulgado pelo Santander para a projeção da Selic. A partir das taxas prováveis para a TR, CDI e Selic, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50% para os próximos 12 meses e recalculou-se a taxa anual aplicada a esses financiamentos, assim como a sensibilidade das despesas financeiras aos cenários para o risco de variação da TR, CDI e Selic, a partir dos saldos existentes em 30 de setembro de 2023, o que equivale aos cenários possíveis listados.

Abaixo estão as análises da dívida assumida com o BNDES, empréstimos nacionais e de financiamentos.

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Operações Financeiras	Posição 09/2023	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
BNDES Despesa projetada	93.026	TJLP	10,75% 10.000	12,49% 11.619	14,23% 13.238
Empréstimo nacionais Despesa projetada	161.304	CDI +	13,35% 21.534	16,25% 26.212	19,15% 30.890
Financiamento de obra Despesa projetada	480.592	TR	9,82% 47.206	10,04% 48.266	10,26% 49.326
Financiamento de obra Despesa projetada	1.215.451	Poupança +	10,06% 122.274	10,28% 124.948	10,50% 127.622
	<b>1.950.373</b>		<b>201.014</b>	<b>211.045</b>	<b>221.076</b>

**c) Operação com instrumento financeiro derivativo**

De acordo com a Deliberação CVM nº 550, de 17 de outubro de 2008, as companhias abertas devem divulgar em nota explicativa específica informações sobre todos os seus instrumentos financeiros derivativos. Os instrumentos financeiros derivativos são utilizados pela Companhia como forma de gerenciamento dos riscos de mercado relacionados à taxa de juros, principalmente para os empréstimos de modalidade CCB que são prefixados.

**(i) Swap de fluxo de caixa**

Essa modalidade de “swap” proporciona o pagamento de diferencial de juros durante a vigência do contrato, em intervalos periódicos (fluxo constante).

A Companhia possui operações de swap abaixo, no qual tem a posição ativa em taxas pré-fixadas e cotas de fundo e como contrapartida passiva os percentuais do CDI, sendo a amortização do valor principal de acordo com os vencimentos da dívida à qual os contratos estão atrelados.

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Operações Financeiras	Valor Original	Contratação	Vencimento	Ponta ativa (Cyrela)	Ponta Passiva (BTG Pactual)	09/2023	2022
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	93.500	out/18	jul/22	8,25% a.a	79,30% CDI	-	-
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	16.100	fev/19	set/23	8,26% a.a	105,56% CDI	-	(658)
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	100.000	mar/20	abr/24	6,20% a.a	79,00% CDI	(822)	(3.577)
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	199.928	mar/20	abr/24	6,20% a.a	93,00% CDI	(2.232)	(9.461)
						<b>(3.054)</b>	<b>(13.696)</b>

Operações Financeiras	Valor Original	Contratação	Vencimento	Ponta ativa (Cyrela)	Ponta Passiva (Plural)	09/2023	2022
Swap de fluxo de caixa vinculado à mutuo	2.446	mar/21	fev/36	100% Cotas FIDC	100% DI + 3% a.a	-	-
						-	-

Operações Financeiras	Valor original em R\$ mil	Contratação	Vencimento	Ponta ativa (Cyrela)	Ponta Passiva (Santander)	09/2023	2022
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	105.081	jun/21	abr/25	IPCA +3,91%	100% CDI + 1,15%	11.512	5.801
						<b>11.512</b>	<b>5.801</b>

Operações Financeiras	Valor original em R\$ mil	Contratação	Vencimento	Ponta ativa (Cyrela)	Ponta Passiva (Santander)	09/2023	2022
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	99.500	jun/22	jun/29	IPCA +6,128%	100% CDI + 0,79%	1.111	(3.509)
						<b>1.111</b>	<b>(3.509)</b>

Operações Financeiras	Valor original em R\$ mil	Contratação	Vencimento	Ponta ativa (Cyrela)	Ponta Passiva (Banco do Brasil)	09/2023	2022
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	259.200	jun/22	jun/27	IPCA +5,9068%	100% CDI + 0,47%	4.842	(5.392)
						<b>4.842</b>	<b>(5.392)</b>

Operações Financeiras	Valor original em R\$ mil	Contratação	Vencimento	Ponta ativa (Cyrela)	Ponta Passiva (Bocom)	09/2023	2022
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	30.000	mai/21	nov/23	100% V.C + 2,41%	100% CDI + 1,41%	-	(1.545)
						-	<b>(1.545)</b>

**d) Considerações sobre riscos e gestão de capital**

Os principais riscos de mercado que a Companhia e suas controladas estão expostas na condução das suas atividades são:

**(i) Risco de mercado**

O risco de mercado está atrelado as flutuações no valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro num mercado ativo. Os preços de mercado são afetados, principalmente, pela variação na taxa de juros (inflação) e pela flutuação da moeda estrangeira. Instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem títulos e valores mobiliários, contas a receber, contas a pagar, empréstimos a pagar, instrumentos disponíveis para venda e instrumentos financeiros derivativos

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

---

- Risco de taxa de juros: os resultados da Companhia e de suas controladas estão sujeitas a variações das taxas de juros incidentes sobre as aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, dívidas, e contas a receber de clientes.
- Risco de distratos de clientes: A Companhia aplica com eficiência suas políticas de análise de crédito visando a garantia do crédito ao final da obra e repasse definitivo do cliente ao banco. Apesar disso, há clientes que procuram a Companhia buscando distratar seus respectivos contratos de promessa de compra e venda.
- Risco de moeda: a Companhia mantém operações em moedas estrangeiras que estão expostas a riscos de mercado decorrentes de mudanças nas cotações dessas moedas. Qualquer flutuação da taxa de câmbio pode aumentar ou reduzir os referidos saldos. Em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018, a Companhia não apresentava saldo de empréstimos em moeda estrangeira. Os títulos e valores mobiliários em moeda estrangeira apresentavam saldo de R\$6.760 em 30 de setembro de 2023 e R\$6.958 em 31 de dezembro de 2022, sendo essa exposição protegida por recebíveis futuros, em dólares norte-americanos, de empreendimento imobiliário já entregue realizado na Argentina.

**(ii) Risco de crédito**

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em instrumentos financeiros e contratos de compra e venda de imóveis, o que levaria ao prejuízo financeiro. A Companhia está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais.

O risco de crédito nas atividades operacionais da Companhia é administrado por normas específicas de aceitação de clientes, análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente, os quais são revisados periodicamente.

Adicionalmente, a Administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade. Exemplos: (i) atrasos no pagamento das parcelas; (ii) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão para perda esperadas é registrada. O montante a ser registrado nesta provisão considera que o imóvel será recuperado pela Companhia, que eventuais montantes poderão ser retidos quando do pagamento das indenizações aos respectivos promitentes compradores, entre outros.

**(iii) Risco de liquidez**



**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

O risco de liquidez consiste na eventualidade de a Companhia e suas controladas não disporem de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em virtude das diferentes moedas e dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Companhia e de suas controladas é monitorado diariamente pelas áreas de Gestão da Companhia, a fim de garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando riscos de liquidez para a Companhia e suas controladas.

A dívida líquida da Companhia pode ser assim apresentada:

	Controladora		Consolidado	
	09/2023	2022	09/2023	2022
( + ) Dívida atualizada (principal): (i)	1.950.252	2.539.356	4.810.839	4.776.289
( - ) Caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários:	(923.844)	(1.472.401)	(4.553.797)	(4.615.753)
	<b>1.026.408</b>	<b>1.066.955</b>	<b>257.042</b>	<b>160.536</b>

- (i) Composta por empréstimos e financiamentos, debêntures e CRIs, bruto dos gastos com emissão e excluídos os juros apropriados até 30 de setembro de 2023.

**(iv) Gestão de capital**

O objetivo da gestão de capital da Companhia é assegurar que se mantenha um “rating” de crédito adequado perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios e maximizar o valor aos acionistas.

A Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada essa estrutura, a Companhia pode efetuar pagamentos de dividendos, retorno de capital aos acionistas, captação de novos empréstimos e emissões de debêntures.

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

**24. LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO**

Apresentamos a seguir a composição da receita líquida e dos custos relacionados às receitas, apresentada na demonstração do resultado:

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023 a 30/09/2023	01/01/2022 a 30/09/2022	01/01/2023 a 30/09/2023	01/01/2022 a 30/09/2022
<b>Receita bruta</b>				
Incorporação e revenda de imóveis	1.549	1.780	4.598.860	4.039.496
Loteamento	(1.539)	(28)	2.811	20.108
Provisão Para Distrato	-	-	12.432	(4.576)
Provisão Para Distrato - PCLD	-	385	(3.586)	8.436
Prestação de serviços e outras	11.138	6.970	58.236	79.835
	<b>11.148</b>	<b>9.107</b>	<b>4.668.753</b>	<b>4.143.299</b>
Deduções da receita bruta	(1.577)	(1.594)	(126.285)	(101.920)
<b>Receita líquida</b>	<b>9.571</b>	<b>7.513</b>	<b>4.542.468</b>	<b>4.041.379</b>
<b>Custo das vendas e serviços realizados</b>				
Dos imóveis vendidos	(4.911)	(1.756)	(3.045.353)	(2.671.478)
Loteamento	70	61	(843)	(5.670)
Provisão Para Distrato	-	-	(8.169)	1.052
Da prestação de serviços	-	-	(21.084)	(62.018)
	<b>(4.841)</b>	<b>(1.695)</b>	<b>(3.075.449)</b>	<b>(2.738.114)</b>
	<b>4.730</b>	<b>5.818</b>	<b>1.467.019</b>	<b>1.303.265</b>

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

**25. DESPESAS COM VENDAS**

Os principais gastos incorridos nos exercícios podem ser apresentados da seguinte forma:

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Estande de vendas	-	-	-	-	(30.161)	(113.697)	(43.791)	(103.198)
Propaganda e publicidade (mídia)	(1.978)	(10.653)	(4.231)	(10.737)	(26.049)	(66.531)	(25.274)	(63.125)
Serviços profissionais	(1.499)	(5.712)	(4.003)	(9.541)	(46.382)	(125.577)	(43.884)	(108.197)
Ociosidade	(9)	(47)	(67)	(225)	(9.486)	(29.047)	(6.712)	(21.082)
Cash Me (i) (ii)	-	-	-	-	(19.164)	(54.396)	(18.663)	(18.663)
Outras despesas comerciais (iii)	-	(1)	486	473	(23.811)	(63.291)	(14.065)	(44.222)
	<b>(3.486)</b>	<b>(16.413)</b>	<b>(7.815)</b>	<b>(20.030)</b>	<b>(155.053)</b>	<b>(452.539)</b>	<b>(152.389)</b>	<b>(358.487)</b>

- (i) Consiste em comissões sobre intermediações, serviços de terceiros e folha salarial do comercial da CashMe.
- (ii) Em julho de 2022 a equipe de captação e estruturação da CashMe passou a ser considerada como despesas comerciais, até 30 de junho de 2022 o incorrido totalizou R\$32 Milhões, alocados no grupo de despesa gerais e administrativas.
- (iii) Refere-se à despesas apropriadas de comissão de vendas, salários e outras despesas das empresas de venda do Grupo.

**26. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS**

Os principais gastos incorridos nos exercícios podem ser assim apresentados:

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Salários e Encargos	(15.399)	(45.998)	(13.885)	(39.710)	(45.319)	(130.709)	(46.543)	(151.859)
Participação de empregados e administradores (PLR)	(15.959)	(27.401)	(15.521)	(31.862)	(18.436)	(53.806)	(18.792)	(56.057)
Serviços de Terceiros	(24.606)	(55.833)	(21.844)	(50.453)	(37.395)	(90.717)	(46.898)	(128.132)
Aluguel, utilidades e viagens	(5.655)	(13.728)	(3.526)	(11.307)	(7.653)	(19.378)	(6.066)	(18.780)
Indenizações para riscos diversos (i)	(3.692)	(4.951)	(629)	(1.337)	(34.397)	(66.358)	(24.538)	(46.986)
Outras despesas administrativas	(3.348)	(8.061)	(3.172)	(8.704)	(5.527)	(16.478)	(6.890)	(23.678)
	<b>(68.659)</b>	<b>(155.972)</b>	<b>(58.577)</b>	<b>(143.373)</b>	<b>(148.727)</b>	<b>(377.446)</b>	<b>(149.727)</b>	<b>(425.492)</b>

- (i) Conforme nota explicativa 19.

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

**27. RESULTADO FINANCEIRO**

Os principais gastos e receitas incorridas nos exercícios podem ser apresentados da seguinte forma:

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	
<b>Despesas financeiras:</b>								
Juros do sistema financeiro da habitação (SFH)	(2.567)	(6.585)	(1.616)	(3.347)	(41.368)	(113.866)	(29.127)	(71.013)
Juros de empréstimos nacionais e estrangeiros	(60.078)	(214.984)	(84.132)	(215.933)	(98.665)	(329.600)	(87.493)	(222.491)
Capitalização de juros	1.885	5.902	1.616	3.347	31.929	89.868	20.236	49.742
Variações monetárias	(9)	(612)	(2.196)	(3.911)	(317)	(1.707)	(4.113)	(11.729)
Despesas bancárias	(395)	(1.781)	(387)	(1.457)	(2.358)	(9.510)	(2.914)	(14.973)
Descontos Concedidos	-	-	-	-	-	(1)	-	(13)
Outras despesas financeiras	(2.109)	(8.133)	(2.080)	(6.543)	(7.994)	(26.685)	(4.763)	(12.787)
Perdas operacionais SWAP	(9.254)	(30.608)	(15.747)	(31.807)	(9.254)	(30.608)	(15.747)	(31.807)
	<b>(72.527)</b>	<b>(256.801)</b>	<b>(104.542)</b>	<b>(259.651)</b>	<b>(128.027)</b>	<b>(422.109)</b>	<b>(123.921)</b>	<b>(315.071)</b>
<b>Receitas financeiras:</b>								
Rendimentos aplicações financeiras	32.866	105.416	40.120	115.160	148.544	446.722	119.285	335.691
Receitas financeiras sobre contas a receber	-	-	-	-	-	-	-	-
Variações monetárias ativas	488	745	205	967	4.105	9.998	3.596	19.327
Descontos obtidos	-	-	1	5	77	231	170	268
Juros ativos diversos	5.983	15.176	6.638	18.300	10.119	25.431	8.696	22.757
PCE - Ativos financeiros	-	-	-	275	(3.644)	19.823	(1.236)	(27.617)
Outras receitas financeiras	481	1.343	715	5.427	2.367	6.004	2.047	11.230
Ganhos operacionais SWAP	(1.964)	30.669	3.372	10.592	(1.964)	30.669	3.372	10.592
PIS/COFINS sobre receitas financeiras	(1.871)	(6.639)	(2.199)	(6.805)	(3.496)	(13.918)	(4.982)	(15.316)
	<b>35.983</b>	<b>146.710</b>	<b>48.852</b>	<b>143.921</b>	<b>156.108</b>	<b>524.960</b>	<b>130.948</b>	<b>356.932</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(36.544)</b>	<b>(110.091)</b>	<b>(55.690)</b>	<b>(115.730)</b>	<b>28.081</b>	<b>102.851</b>	<b>7.027</b>	<b>41.861</b>

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

**28. LUCRO POR AÇÃO**

Os lucros básicos e diluídos por ação estão demonstrados a seguir:

	<b>Controladora</b>	
	<b>09/2023</b>	<b>09/2022</b>
<b>Lucro diluído por ação:</b>		
Lucro líquido do exercício	694.280	601.179
Número total de ações (-) tesouraria (ações em milhares)	374.921	378.971
<b>Lucro básico por ação - em R\$</b>	<b>1,85181</b>	<b>1,58635</b>
<b>Lucro diluído por ação:</b>		
Lucro líquido do período	694.280	601.179
Média ponderada de ações em circulação (ações em milhares)	374.921	378.971
Efeito das opções de compra de ações outorgadas (ações em milhares)	-	-
<b>Média ponderada de ações em circulação - diluído</b>	<b>374.921</b>	<b>378.971</b>
<b>Lucro diluído por ação - em R\$</b>	<b>1,85181</b>	<b>1,58635</b>

**29. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO**

## a) Critério de identificação dos segmentos operacionais

A Companhia definiu a segmentação de sua estrutura operacional levando em consideração a forma com a qual a Administração gerencia o negócio. Os segmentos operacionais apresentados nas informações financeiras são demonstrados a seguir:

- (i) Atividade de incorporação.
- (ii) Atividade de prestação de serviços.

O segmento de incorporação contempla a venda e revenda de imóveis e também a atividade de loteamentos e está subdividida, conforme apresentado a seguir:

- (i) Cyrela: estão classificados os empreendimentos definidos pelo Comitê de Lançamentos como alto padrão e luxo, tanto da controladora como das “joint ventures”.
- (ii) Living: estão classificados os empreendimentos definidos pelo Comitê de Lançamentos como Living, tanto da controladora como das “joint ventures”.

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

(iii) MCMV: estão classificados os empreendimentos definidos pelo Comitê de Lançamento como “Minha Casa Minha Vida”, tanto da controladora como das “Joint ventures”.

As informações sobre as atividades de loteamento e prestação de serviços estão sendo apresentadas nesta nota explicativa com o termo “Demais”.

**b) Demonstrações consolidadas dos segmentos operacionais**

	Consolidado 09/2023					
	Cyrela	Living	MCMV	Demais	Corporativo	Total
Receita Líquida	2.252.920	1.381.116	894.865	13.567	-	4.542.468
Custo das vendas e serviços	(1.497.671)	(964.256)	(634.398)	20.876	-	(3.075.449)
<b>Lucro bruto</b>	<b>755.249</b>	<b>416.860</b>	<b>260.467</b>	<b>34.443</b>	<b>-</b>	<b>1.467.019</b>
Receitas/(Despesas) operacionais	(231.447)	(124.909)	(103.832)	(45.728)	(147.423)	(653.339)
<b>Lucro/(Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro</b>	<b>523.802</b>	<b>291.951</b>	<b>156.635</b>	<b>(11.285)</b>	<b>(147.423)</b>	<b>813.680</b>
<b>Ativo total</b>	<b>6.637.804</b>	<b>2.903.034</b>	<b>958.432</b>	<b>89.002</b>	<b>6.434.977</b>	<b>17.023.249</b>
<b>Passivo total</b>	<b>2.961.955</b>	<b>1.267.133</b>	<b>340.961</b>	<b>127.867</b>	<b>3.785.389</b>	<b>8.483.305</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>3.675.849</b>	<b>1.635.901</b>	<b>617.471</b>	<b>(38.865)</b>	<b>2.649.588</b>	<b>8.539.944</b>

  

	Consolidado 09/2022					
	Cyrela	Living	MCMV	Demais	Corporativo	Total
Receita Líquida	2.090.346	1.047.870	871.634	31.529	-	4.041.379
Custo das vendas e serviços	(1.392.430)	(706.806)	(619.759)	(19.119)	-	(2.738.114)
<b>Lucro bruto</b>	<b>697.916</b>	<b>341.064</b>	<b>251.875</b>	<b>12.410</b>	<b>-</b>	<b>1.303.265</b>
Receitas/(Despesas) operacionais	(225.464)	(71.094)	(81.397)	(45.211)	(190.659)	(613.825)
<b>Lucro/(Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro</b>	<b>472.452</b>	<b>269.970</b>	<b>170.478</b>	<b>(32.800)</b>	<b>(190.659)</b>	<b>689.441</b>
<b>Ativo total</b>	<b>6.026.820</b>	<b>2.620.608</b>	<b>989.525</b>	<b>75.225</b>	<b>5.973.339</b>	<b>15.685.516</b>
<b>Passivo total</b>	<b>2.922.884</b>	<b>1.195.498</b>	<b>347.423</b>	<b>234.928</b>	<b>3.618.426</b>	<b>8.319.159</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>3.103.935</b>	<b>1.425.110</b>	<b>642.102</b>	<b>(159.703)</b>	<b>2.354.913</b>	<b>7.366.357</b>

Os valores apresentados como corporativo envolvem, substancialmente, despesas da unidade corporativa não alocadas aos demais segmentos.

**c) Informações sobre principais clientes**

A Companhia e suas investidas não possuem clientes que concentrem participação relevante (acima de 10%) em seus empreendimentos e que afetem os resultados operacionais.

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

---

**30. SEGUROS**

A Companhia e suas controladas mantêm seguros, como indicados a seguir, para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades:

a) Risco de engenharia:

- (i) Básica –R\$8.251: acidentes (causa súbita e imprevista) no canteiro de obra tais como: danos da natureza ou de força maior, ventos, tempestades, raios, alagamento, terremoto etc., danos inerentes a construção, emprego de material defeituoso ou inadequado, falhas na construção e desmoronamento de estruturas.
- (ii) Projetos - R\$8.251: cobre danos indiretos causados por possíveis erros de projeto.
- (iii) Outras - R\$15.010: referem-se a despesas extraordinárias, desentulho, tumultos, greves e cruzadas com fundações, entre outros.
- (iv) “Stand” de vendas: incêndio - R\$44, roubo - R\$1 e outros riscos - R\$8.
- (v) Garantias contratuais: R\$3.063
- (vi) Riscos de Danos Físicos aos Imóveis Hipotecados: R\$178
- (vii) Riscos de construção: responsabilidade civil: R\$512
- (viii) Responsabilidade Civil sobre ações de Diretores e Gestores: R\$100

**31. 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.

**Notas Explicativas****CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 e 2022**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

---

**32. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS**

As informações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas na Reunião do Conselho de Administração em 08 de novembro de 2023.

Em observância às disposições da Instrução CVM nº 480/09, a diretoria da Companhia declarou que discutiu, revisou e concordou com as informações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e com as conclusões expressas no relatório dos auditores independentes relativos ao período de 09 meses findo em 30 de setembro de 2023.



**Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**

<b>CYRELA BRAZIL REALTY S.A.EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES</b>				
<b>Posição em 30/09/2023</b>				
<b>Acionistas</b>	<b>Quantidade de Ações Ordinárias (Em unidades)</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade Total de Ações (Em unidades)</b>	<b>%</b>
Controlador	79.733.578	19,9%	79.733.578	19,9%
Eirenor Sociedad Anonima (1)	21.900.008	5,5%	21.900.008	5,5%
EH Capital Management (2)	7.502.400	1,9%	7.502.400	1,9%
Susette Horn (3)	2	0,0%	2	0,0%
BlackRock Inc.	38.034.924	9,5%	38.034.924	9,5%
Ações em Tesouraria	24.822.195	6,2%	24.822.195	6,2%
Outros	227.749.692	57,0%	227.749.692	57,0%
<b>Total</b>	<b>399.742.799</b>	<b>100,0%</b>	<b>399.742.799</b>	<b>100,0%</b>

- (1) Companhia holding constituída de acordo com as leis do Uruguai, na qual Elie Horn detém participação de 100,0%.
- (2) Companhia holding constituída de acordo com as leis das Ilhas Virgens Britânicas, na qual Elie Horn detém participação de 100,0%.
- (3) Pessoa ligada a Elie Horn

**Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**

<b>POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO</b>				
<b>Posição em 30/09/2023</b>				
<b>Acionistas</b>	<b>Quantidade de Ações Ordinárias (Em unidades)</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade Total de Ações (Em unidades)</b>	<b>%</b>
<b>Controlador</b>	109.135.988	27,3%	109.135.988	27,3%
<b>Administradores</b>				
Conselho de Administração	890.000	0,2%	890.000	0,2%
Diretoria	189.049	0,0%	189.049	0,0%
Conselho Fiscal	1	0,0%	1	0,0%
<b>Ações em Tesouraria</b>	24.822.195	6,2%	24.822.195	6,2%
<b>Outros Acionistas</b>	264.705.566	66,2%	264.705.566	66,2%
<b>Total</b>	<b>399.742.799</b>	<b>100,0%</b>	<b>399.742.799</b>	<b>100,0%</b>
<b>Ações em Circulação</b>	264.705.566	66,2%	264.705.566	66,2%

De acordo com o Estatuto Social, capítulo X artigo 51, a Sociedade, seus acionistas, administradores e os membros do Conselho Fiscal da Sociedade, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas neste Estatuto Social, nos eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Sociedade, na Lei nº 6.404/76, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, ou delas decorrentes, além daquelas constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, do Contrato de Participação do Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, em conformidade com o Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado instituída pela B3.

## Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

### RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS

Aos Acionistas e Administradores da  
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações  
São Paulo - SP

#### Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos nessa data, e, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias individuais de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e das informações financeiras intermediárias consolidadas de acordo com o CPC 21 (R1) - Demonstrações Intermediárias e com a norma internacional IAS 34 - "Interim Financial Reporting", emitida pelo "International Accounting Standards Board - IASB", assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

#### Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity", respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis, e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

#### Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1), aplicável à elaboração de Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

#### Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e a norma internacional IAS 34, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

#### Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1 às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e a norma internacional IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da Administração da Companhia quanto à aplicação do pronunciamento técnico CPC 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa conclusão não contém ressalva relacionada a esse assunto.

#### Outros assuntos

##### Demonstrações do valor adicionado

As informações financeiras intermediárias anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA, individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações financeiras intermediárias, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não

temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 08 de novembro de 2023

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU  
Auditores Independentes Ltda.  
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Tarcisio Luiz dos Santos  
Contador  
CRC nº 1 SP 207626/O-0

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25, §1º, inciso VI, DA INSTRUÇÃO CVM nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, sociedade por ações, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 73.178.600/0001-18, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 1, parte, CEP 04552-000, Vila Olímpia, (“Companhia”), nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras da Companhia para o exercício social encerrado em 30 de setembro de 2023.

São Paulo, 08 de novembro de 2023.

À diretoria.

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente**

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25, § 1º, inciso V, DA INSTRUÇÃO CVM nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, sociedade por ações, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 73.178.600/0001-18, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 1, parte, CEP 04552-000, Vila Olímpia, (“Companhia”), nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia (Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda) referentes às demonstrações financeiras da Companhia para o exercício social encerrado em 30 de setembro de 2023.

São Paulo, 08 de novembro de 2023.

À diretoria.