

Cyrela atinge Lucro Líquido de R\$ 208 milhões no trimestre e R\$ 809 milhões em 2022

São Paulo, 16 de março de 2023 - A Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("CBR" ou "Companhia" ou "Cyrela") (B3: CYRE3; OTCQPink: CYRBY), uma das maiores empresas do mercado imobiliário brasileiro na incorporação de empreendimentos residenciais, apresenta seus resultados referentes ao quarto trimestre (4T22) e do ano de 2022. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, estão apresentadas em Reais (R\$), seguem as normas contábeis internacionais (IFRS) que consideram as orientações técnicas OCPC 04 e interpretação técnica ICPC 02 e os princípios brasileiros de contabilidade e normas para preparação de relatório financeiro aplicáveis às entidades de incorporação imobiliárias brasileiras e regulamentações pertinentes. As comparações referem-se aos mesmos períodos de 2021 e, eventualmente, ao terceiro trimestre de 2022.

LANÇAMENTOS

No trimestre:

R\$ 2.821 milhões, 10% superior vs. 4T21 e 4% abaixo do 3T22

No ano:

R\$ 9.113 milhões, 28% superior vs. 2021

MARGEM BRUTA

No trimestre:

31,4%, 2,0 p.p. abaixo do 4T21 e 2,5 p.p. menor que o 3T22

No ano:

32,0%, 2,7 p.p. inferior vs. 2021

ROE – RETURN ON EQUITY

de 12,5%

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

VENDAS

No trimestre:

R\$ 2.691 milhões, 71% superior vs. 4T21 e 18% acima do 3T22

No ano:

R\$ 7.911 milhões, 43% superior vs. 2021

LUCRO LÍQUIDO

No trimestre:

R\$ 208 milhões, vs. R\$ 218 milhões no 4T21 e R\$ 289 milhões no 3T22

No ano:

R\$ 809 milhões, vs. R\$ 914 milhões em 2021

GERAÇÃO DE CAIXA

No trimestre:

Consumo de R\$ 54 milhões, vs. geração de R\$ 100 milhões no 4T21 e de R\$ 188 milhões no 3T22

No ano:

Geração de R\$ 33 milhões, vs geração de R\$ 434 milhões em 2021

CYRE3
(16/03/2023)

Nº. de Ações:
399.742.799

Valor de mercado:
R\$ 5.985,4 milhões
US\$ 1.142,2 milhões

Teleconferências sobre os Resultados do 4T22

Português
(Com tradução simultânea)
17 de março de 2023
11h00 (horário de Brasília)
10h00 (US EST)

ZOOM: [clique aqui](#)

Contatos de RI:

Tel.: +55 (11) 4502-3153
ri@cyrela.com.br

Visite o website de RI:

<http://ri.cyrela.com.br/>

Sumário

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	3
PRINCIPAIS INDICADORES	4
DESEMPENHO OPERACIONAL	5
LANÇAMENTOS	5
VENDAS	8
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)	12
ESTOQUES	13
TERRENOS	15
ENTREGAS	16
OBRAS	18
Desempenho Econômico – Financeiro	19
RECEITA	19
MARGEM BRUTA	20
VENDAS A RECONHECER	21
DESPESAS COMERCIAIS	22
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS	23
RESULTADO FINANCEIRO	24
LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA	25
Destaques das Demonstrações Financeiras	26
CONTAS A RECEBER	26
IMÓVEIS A COMERCIALIZAR	27
ENDIVIDAMENTO	28
GERAÇÃO DE CAIXA	32
ANEXO I – BALANÇO PATRIMONIAL	33
ANEXO II – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	35
ANEXO III – RECONHECIMENTO DE RECEITA	36
ANEXO IV – LANÇAMENTOS	37
ANEXO V – VENDAS	39
ANEXO VI – TERRENOS	40
ANEXO VII – EMPREENDIMENTOS ENTREGUES	41
Glossário	42

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2022, como esperado, apresentou obstáculos para o mercado imobiliário e para a Cyrela. A crescente taxa de juros, os elevados níveis de inflação da construção civil, incertezas macroeconômicas nos âmbitos global e local e eventos não recorrentes que impactam vendas, como Copa do Mundo e eleições, fizeram de 2022 um ano bastante desafiador. Mesmo nessas condições e apesar de toda cautela, a Cyrela apresentou sólidos resultados operacionais e financeiros no ano.

A Companhia lançou um total de 48 empreendimentos com VGV potencial de R\$9,1 bilhões, sendo R\$ 6,5 bilhões no %CBR, mesmo patamar de 2021. As vendas líquidas totalizaram R\$ 7,9 bilhões, ou R\$ 6,1 bilhões no %CBR, 25% superiores às vendas contratadas em 2021.

O superior desempenho operacional refletiu-se nos indicadores financeiros da Cyrela. No ano, a receita operacional líquida atingiu R\$5,4 bilhões, 13% acima do ano anterior, com margem bruta de 32,0%. Apesar de inferior a 2021, a mesma reflete a resiliência da Companhia, mesmo em um ano com todos os desafios citados anteriormente. Além disso, o lucro líquido foi de R\$ 809 milhões, com ROE de 12,5%. Por fim, destacamos o conservadorismo financeiro da Companhia, evidenciado pelo baixo endividamento relativo, com alavancagem de 7,8%.

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

PRINCIPAIS INDICADORES

	4T22	4T21	4T22 x 4T21	3T22	4T22 x 3T22	2022	2021	2022 x 2021
Lançamentos ⁽¹⁾								
Número de Lançamentos	15	17	(2)	14	1	48	54	(6)
VGTV Lançado - R\$ milhões (100%)	2.821	2.555	10,4%	2.928	-3,6%	9.113	7.105	28,3%
VGTV Lançado - R\$ milhões (%CBR)	1.642	2.408	-31,8%	2.149	-23,6%	6.500	6.393	1,7%
Participação CBR	58,2%	94,2%	-36,0 p.p.	73,4%	-15,2 p.p.	71,3%	90,0%	-18,7 p.p.
VGTV Permutado - R\$ milhões (100%)	372	65	468,6%	145	156,5%	872	372	134,5%
Unidades Lançadas	4.698	5.153	-8,8%	4.453	5,5%	14.186	14.010	1,3%
Vendas ⁽²⁾								
Vendas Totais Contratadas - R\$ milhões (100%)	2.691	1.575	70,9%	2.286	17,7%	7.911	5.531	43,0%
Vendas Totais Contratadas - R\$ milhões (%CBR)	1.739	1.420	22,5%	1.797	-3,2%	6.123	4.913	24,6%
Participação CBR	64,6%	90,2%	-25,6 p.p.	78,6%	-14,0 p.p.	77,4%	88,8%	-11,4 p.p.
Unidades Vendidas	5.297	3.070	72,5%	4.027	31,5%	15.504	11.556	34,2%
Entregas								
VGTV Entregue - R\$ milhões (100%)	1.043	781	33,5%	1.628	-35,9%	4.284	2.215	93,4%
Unidades Entregues	3.163	2.194	44,2%	4.289	-26,3%	11.098	4.844	129,1%
Banco de Terrenos								
VGTV potencial com permuta - R\$ milhões (100%)	28.463	29.513	-3,6%	31.402	-9,4%	28.463	29.513	-3,6%
VGTV potencial sem permuta - R\$ milhões (100%)	23.228	24.970	-7,0%	26.496	-12,3%	23.228	24.970	-7,0%
% Permuta sobre valor do terreno	72,7%	69,8%	2,9 p.p.	71,2%	1,5 p.p.	72,7%	69,8%	2,9 p.p.
% CBR	88,7%	91,7%	-3,1 p.p.	89,2%	-0,5 p.p.	88,7%	91,7%	-3,1 p.p.
Indicadores Financeiros								
Receita Líquida (R\$ milhões)	1.371	1.317	4,1%	1.560	-12,1%	5.412	4.791	13,0%
Lucro Bruto (R\$ milhões)	431	440	-2,1%	528	-18,5%	1.734	1.666	4,1%
Lucro Líquido (R\$ milhões)	208	218	-4,5%	289	-28,0%	809	914	-11,5%
Margem Bruta	31,4%	33,4%	-2,0 p.p.	33,9%	-2,5 p.p.	32,0%	34,8%	-2,7 p.p.
Margem Líquida	15,2%	16,5%	-1,4 p.p.	18,5%	-3,4 p.p.	14,9%	19,1%	-4,1 p.p.
Lucro por Ação (R\$) ⁽³⁾	0,55	0,57	-2,3%	0,76	-27,4%	2,13	2,38	-10,6%
ROE LTM	12,5%	15,6%	-3,1 p.p.	12,7%	-0,2 p.p.	12,5%	15,6%	-3,1 p.p.
Dívida Líquida Ajustada / Patrimônio Líquido Ajustado ⁽⁴⁾	7,8%	4,1%	3,7 p.p.	3,5%	4,3 p.p.	7,8%	4,1%	3,7 p.p.
Geração / Queima de Caixa	(54)	100	n.a.	188	n.a.	33	434	-92,4%
Backlog								
	31/12/2022			30/09/2022		31/12/2022	31/12/2021	
Receitas Líquidas a Apropriar (R\$ milhões)	5.244			5.108	2,7%	5.244	4.353	20,5%
Resultado Bruto a Apropriar (R\$ milhões)	1.888			1.837	2,7%	1.888	1.610	17,2%
Margem a Apropriar	36,0%			36,0%	0,0 p.p.	36,0%	37,0%	-1,0 p.p.

(1) incluindo as unidades permutadas

(2) líquido de distratos e com permuta

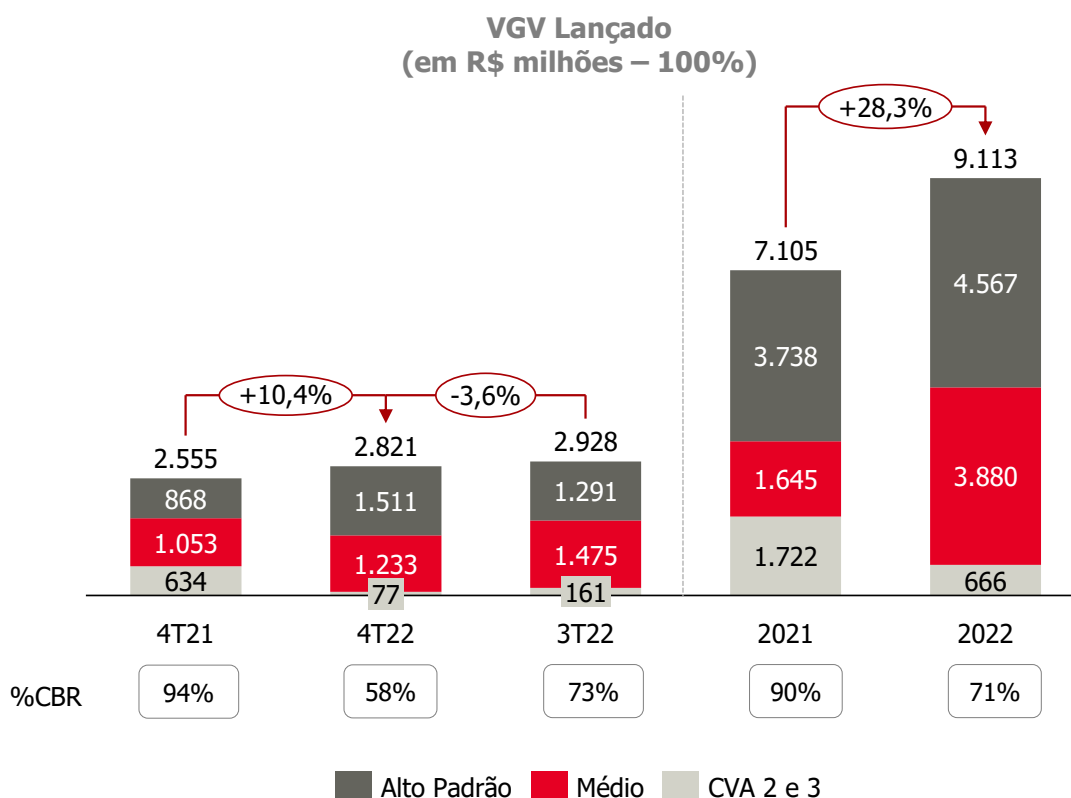
(3) o Lucro por Ação é calculado excluindo-se as ações em tesouraria

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

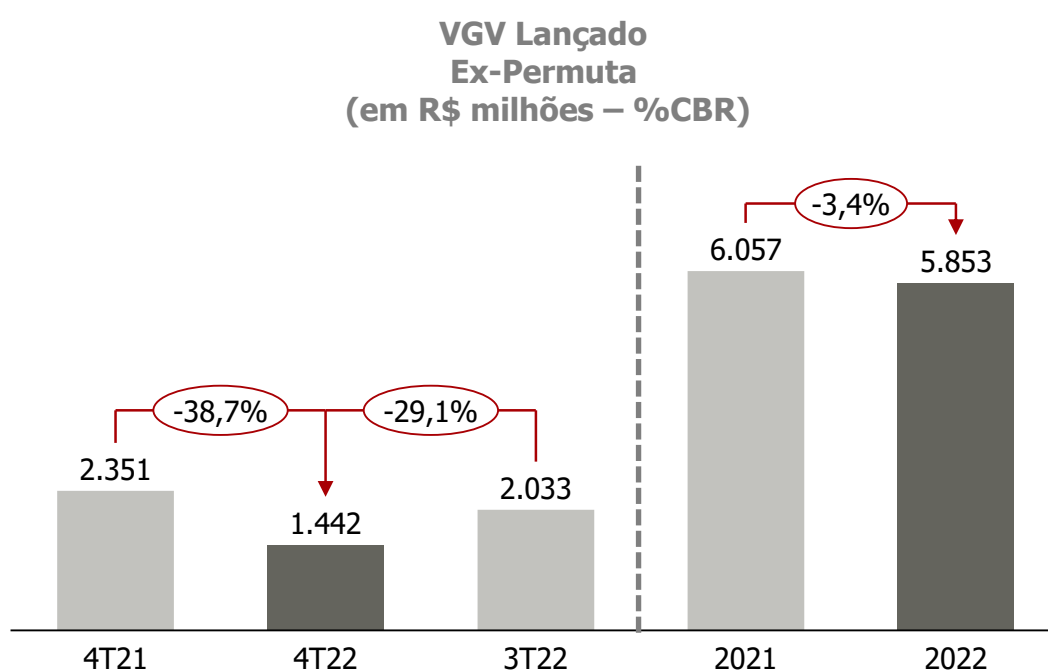
DESEMPENHO OPERACIONAL**LANÇAMENTOS**

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

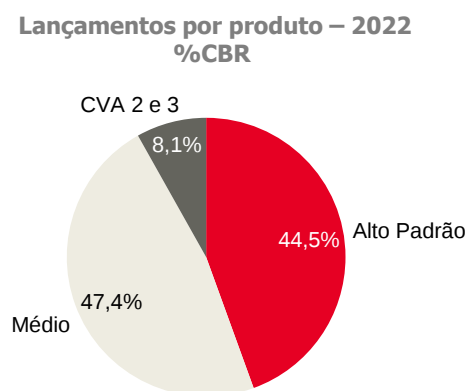
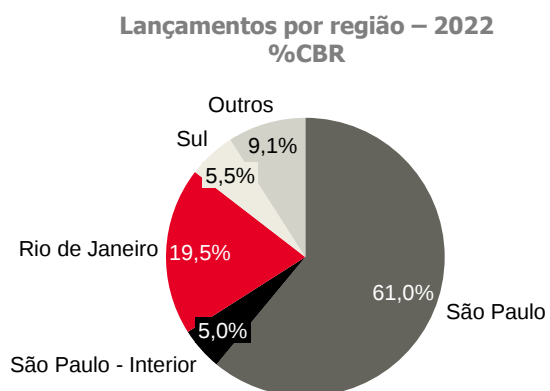
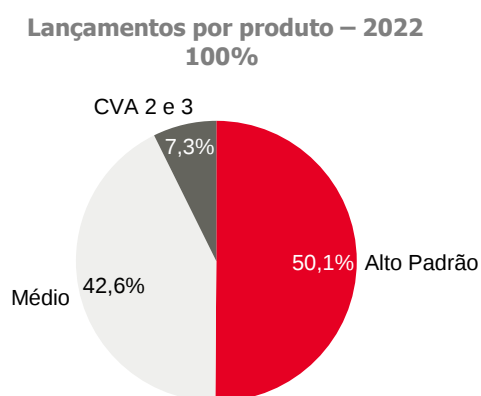
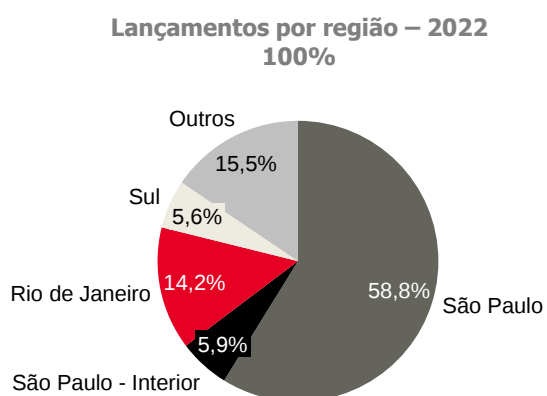
A Companhia lançou 15 empreendimentos no trimestre totalizando um volume de R\$ 2.821 milhões, 10% superior ao realizado no 4T21 (R\$ 2.555 milhões) e 4% abaixo do 3T22 (R\$ 2.928 milhões). As permutas nos lançamentos foram R\$ 372 milhões no 4T22 vs. R\$ 65 milhões no 4T21 e R\$ 145 milhões no 3T22. A participação da Companhia nos lançamentos do trimestre atingiu 58%, sendo inferior à apresentada no 4T21 (94%) e no 3T22 (73%). Do VGV lançado no trimestre, 36% serão reconhecidos via consolidação e 64% via método de equivalência patrimonial. No ano, o VGV de lançamentos atingiu R\$ 9.113 milhões, sendo 28% maior que em 2021.



Ao se excluir as permutas, e tomando como base apenas o %CBR, o volume lançado no 4T22 foi de R\$ 1.442 milhões, 39% inferior ao mesmo período do ano anterior (R\$ 2.351 milhões no 4T21) e 29% abaixo do 3T22 (R\$ 2.033 milhões). Em 2022, os lançamentos foram de R\$ 5.853 milhões comparados a R\$ 6.057 milhões em 2021.



A distribuição dos lançamentos em 2022 por geografia e segmento pode ser vista abaixo:

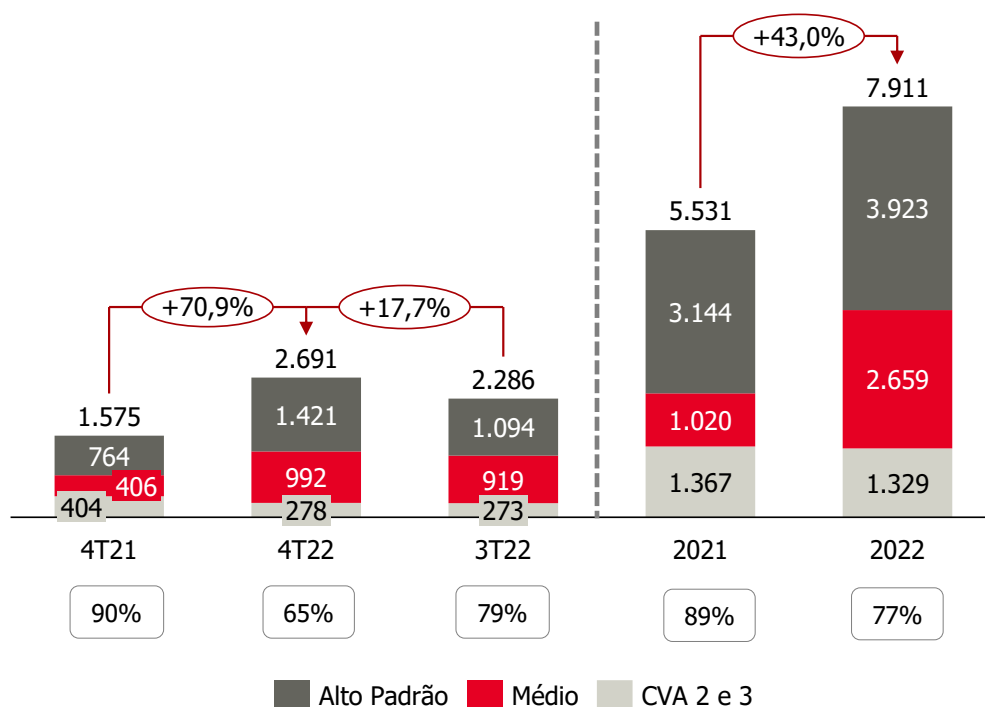


VENDAS

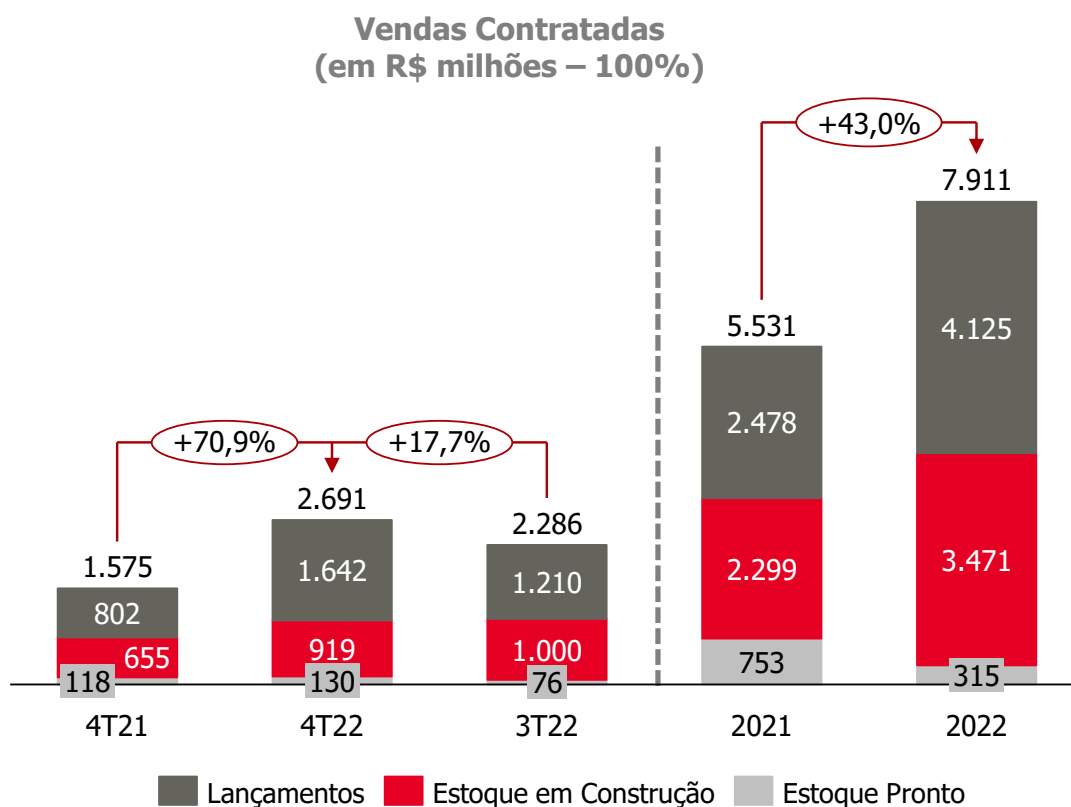
Nota: informações detalhadas referentes a vendas contratadas estão ao final do relatório, em tabelas anexas.

As vendas líquidas contratadas neste trimestre somaram R\$ 2.691 milhões, valor 71% superior ao registrado no 4T21 (R\$ 1.575 milhões) e 18% acima do 3T22 (R\$ 2.286 milhões). A participação da Companhia nas vendas contratadas foi de 65% no 4T22, inferior aos 90% do mesmo trimestre do ano anterior e abaixo do 3T22 (79%). Em relação às demonstrações contábeis, 48% das vendas líquidas do trimestre serão reconhecidas via consolidação e 52% via método de equivalência patrimonial. No ano, as vendas contratadas atingiram R\$ 7.911 milhões, sendo 43% superiores ao ano de 2021, e a participação Cyrela nas vendas foi de 77%, inferior ao percentual registrado no ano anterior.

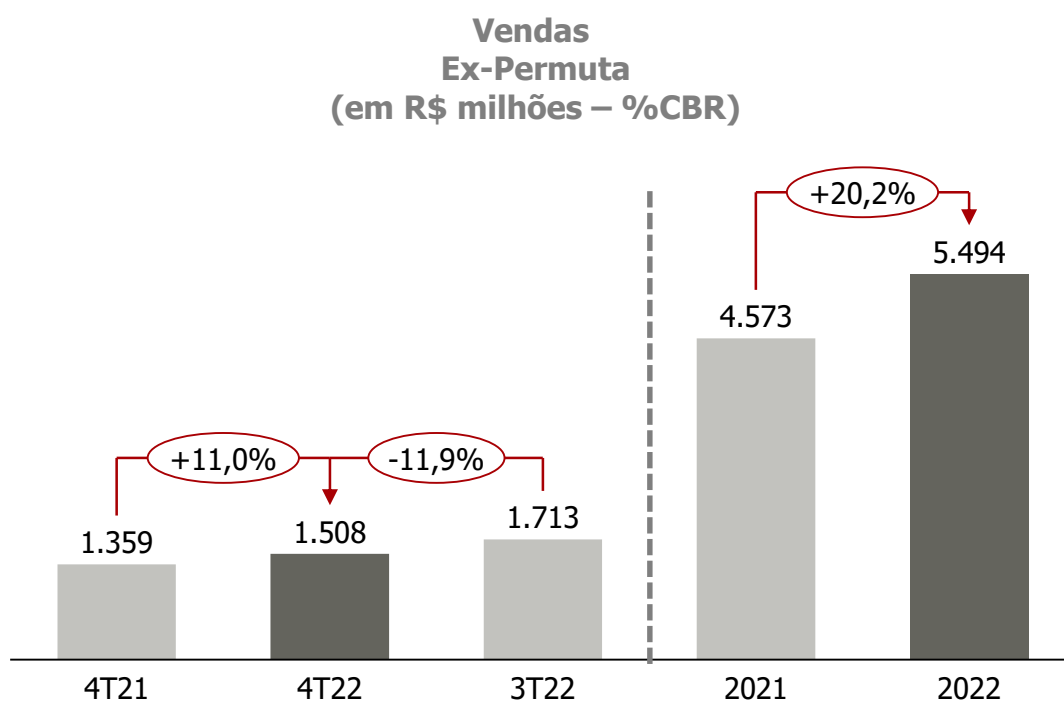
Vendas Contratadas
(em R\$ milhões – 100%)



Das vendas líquidas realizadas no trimestre, R\$ 130 milhões se refere à venda de estoque pronto (5%), R\$ 919 milhões à venda de estoque em construção (34%) e R\$ 1.642 milhões à venda de lançamentos (61%). Dessa forma, a Cyrela atingiu uma velocidade de vendas ("VSO") de lançamentos de 58,2% no trimestre. Esse indicador foi positivamente impactado por: (i) venda de uma das torres do projeto Cyrela Eden Park by Dror em São Paulo, de apartamentos compactos, no valor de R\$ 219 milhões (45% % Cia) e (ii) permutas no valor de R\$ 372 milhões.

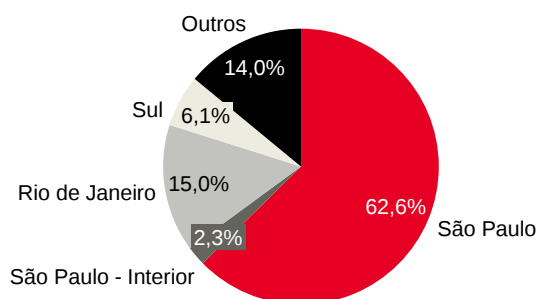


Ao se excluir as permutas e tomando como base apenas o %CBR, o volume vendido atingiu R\$ 1.508 milhões no 4T22, 11% superior ao mesmo período do ano anterior (R\$ 1.359 milhões no 4T21) e 12% abaixo do 3T22 (R\$ 1.713 milhões). Em 2022, as vendas alcançaram R\$ 5.494 milhões, em comparação aos R\$ 4.573 milhões em 2021.

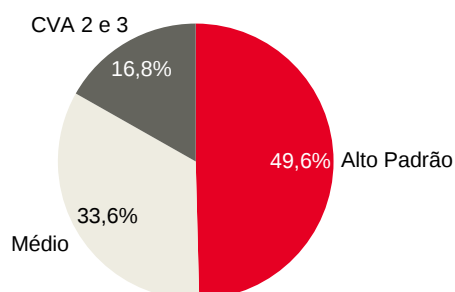


O Estado de São Paulo representou 65% do total vendido no ano, seguido pelo Rio de Janeiro com 15%. A distribuição das vendas no ano por geografia e segmento pode ser vista abaixo:

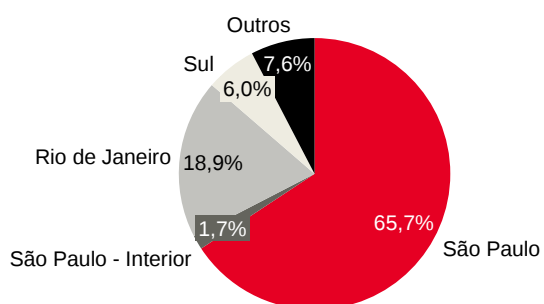
Vendas por região – 2022
100%



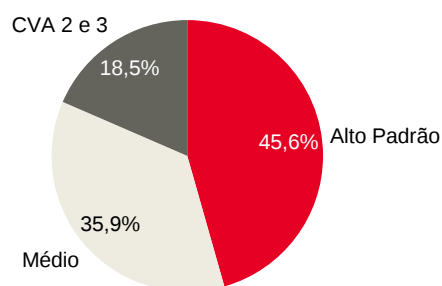
Vendas por produto – 2022
100%



Vendas por região – 2022
%CBR

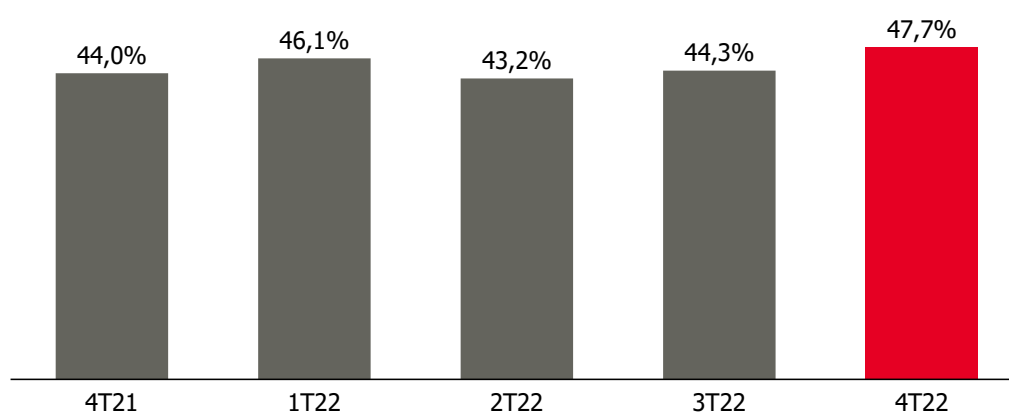


Vendas por produto – 2022
%CBR

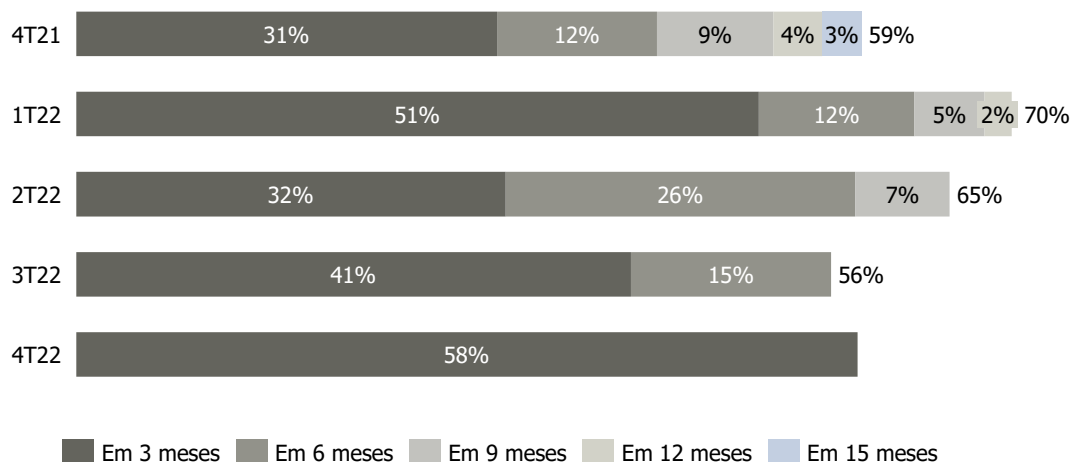


VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

Os dados operacionais resultaram em um indicador de Vendas sobre Oferta (VSO) de 12 meses de 47,7%, ficando acima do VSO 12 meses apresentado no mesmo trimestre do ano anterior (44,0%) e acima do VSO apresentado no 3T22 (44,3%).

VSO (12 meses) – 100%

Observando a velocidade de vendas por safra de lançamentos, a safra lançada no 4T22 foi 58% vendida.

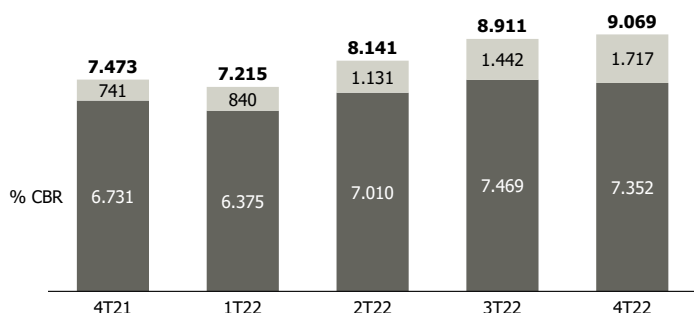
Vendas por Safra de Lançamento – 100%

ESTOQUES

Ao final do 4T22, o estoque a valor de mercado somava R\$ 9.069 milhões (100%) e R\$ 7.352 milhões (%CBR), e apresentou aumento de 2% quando comparado ao trimestre anterior.

Do estoque total de R\$ 9.069 milhões, a parcela correspondente que será reconhecida de forma consolidada na receita é de R\$ 7.630 milhões (%CBR R\$ 6.746 milhões), enquanto R\$ 1.439 milhões (%CBR R\$ 606 milhões) serão reconhecidos na linha de equivalência patrimonial.

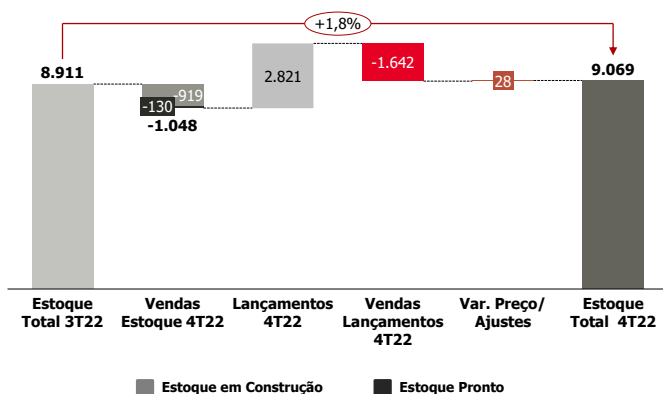
VGV Estoque a Valor de Mercado (R\$ MM)



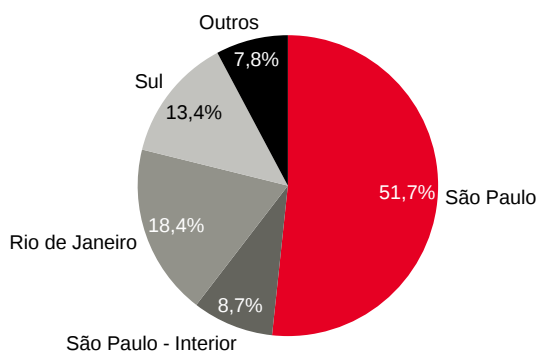
Estoque por Safra de Entrega (R\$ MM)

Safra de Entrega	Total	Consolidação	Equivalência
Pronto	1.199	957	242
12 Meses	1.419	1.082	338
24 Meses	2.902	2.664	239
36 Meses	2.743	2.123	620
48 Meses	805	805	-
Total	9.069	7.630	1.439

Variação do Estoque (R\$ milhões)



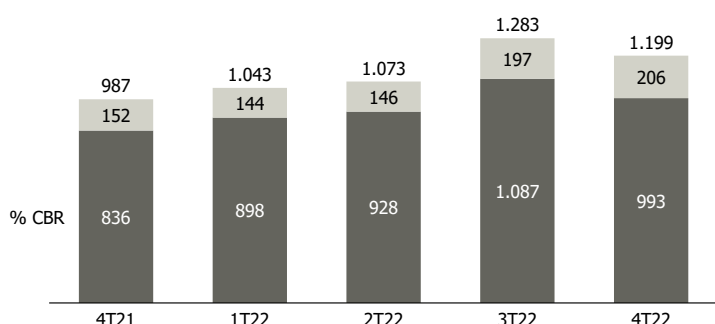
Breakdown Estoque Total 2022



No 4T22, a Companhia vendeu 10% do seu estoque pronto do início do período. Agregando-se as entregas, o estoque pronto da Companhia reduziu de R\$ 1.283 milhões (100%) (%CBR R\$ 1.087 milhões) no 3T22 para R\$ 1.199 milhões (100%) (%CBR R\$ 993 milhões) no 4T22.

A parcela do estoque pronto que será reconhecida de forma consolidada na receita é de R\$ 957 milhões (%CBR R\$ 869 milhões), enquanto R\$ 242 milhões (%CBR R\$ 124 milhões) serão reconhecidos na linha de equivalência patrimonial.

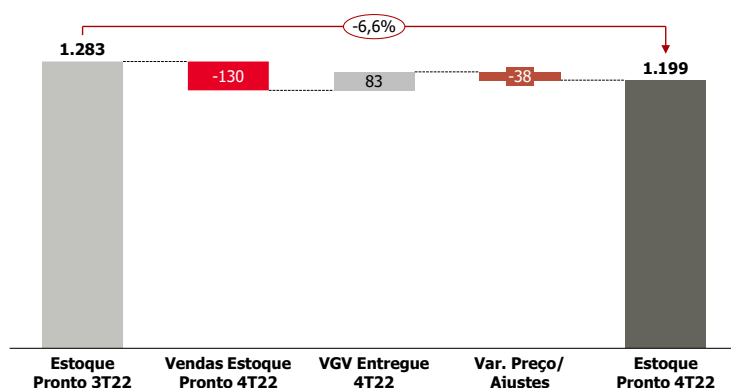
VGv Estoque a Valor de Mercado (R\$ MM)



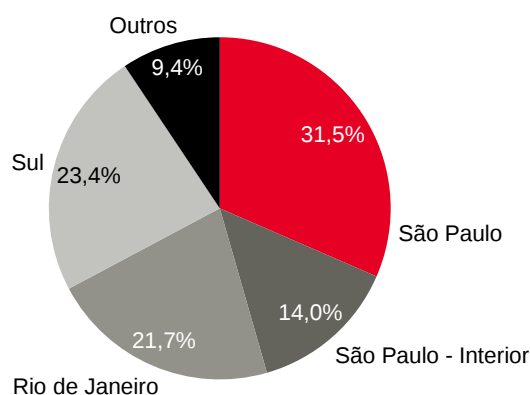
Estoque Pronto por Ano Entregue (R\$ MM)

Período Entregue	Total	Consolidação	Equivalência
2018 e anterior	376	274	102
2019	93	62	31
2020	75	69	6
2021	171	168	2
2022	484	383	101
Total	1.199	957	242

Variação do Estoque Pronto (R\$ milhões)



Breakdown Estoque Pronto 4T22

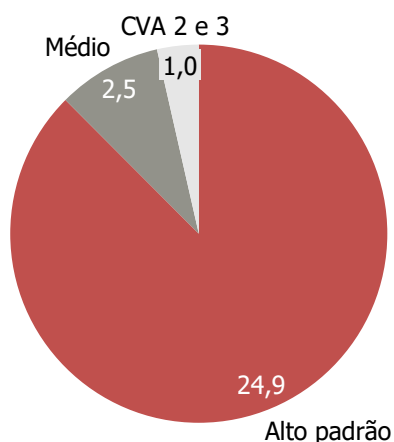
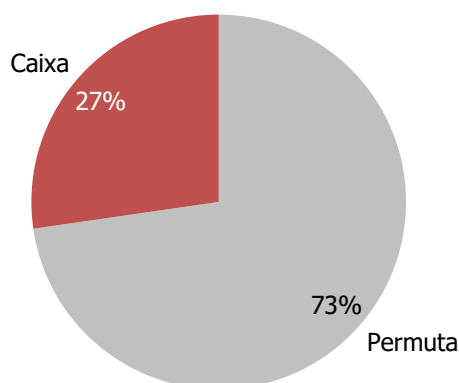
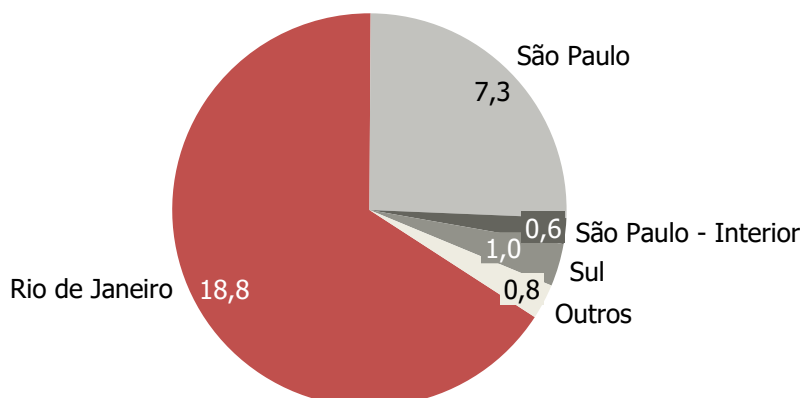


TERRENOS

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

Ao final do 4T22 o estoque de terrenos da Cyrela (sem considerar o landbank das JVs) somava potencial de vendas total de R\$ 28,5 bilhões. A participação da Companhia no estoque de terrenos é de 89%, ou o equivalente a R\$ 25,2 bilhões.

Durante o 4T22, a Cyrela adquiriu 7 novos terrenos, sendo 5 na cidade de São Paulo e 2 na cidade de Porto Alegre, com VGV potencial de R\$ 1,3 bilhões (79% participação Companhia).

Banco de Terrenos em 31/12/2022***Distribuição por Segmento (VGV em R\$ bi)****Forma de Aquisição (em %)****Distribuição por Região (VGV em R\$ bi)**

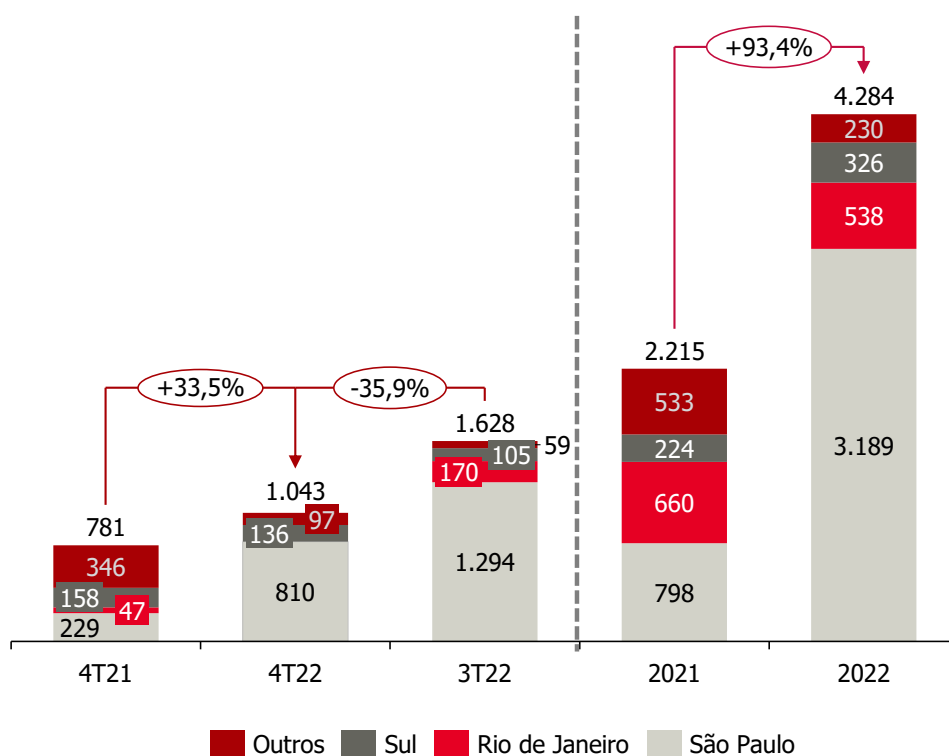
*O VGV em landbank é baseado na última viabilidade de avaliação do terreno corrigida a INCC até a data de hoje.

ENTREGAS

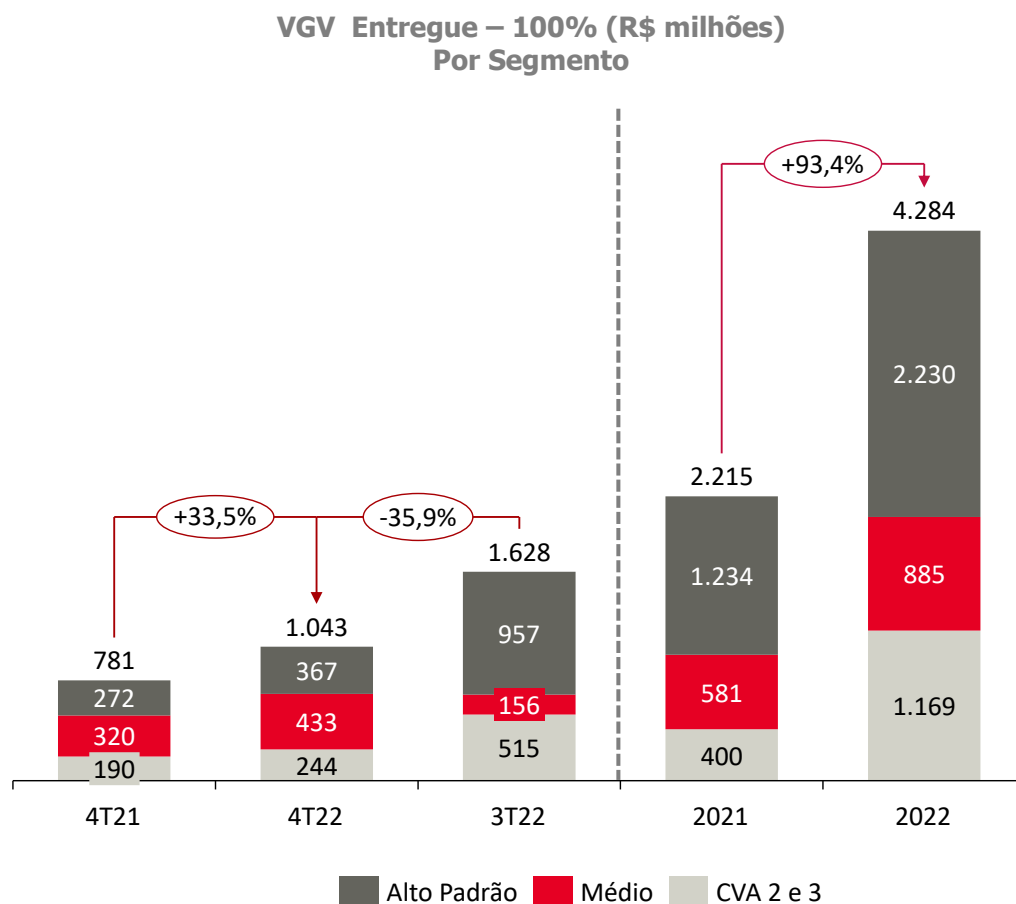
Nota: informações detalhadas referentes a unidades entregues estão ao final do relatório, em tabelas anexas.

A Cyrela entregou 14 projetos no trimestre, com 3.163 unidades que representavam R\$ 1.043 milhões de VGV (100%) na data dos respectivos lançamentos. No ano, foram entregues 11.098 unidades com VGV (100%) de R\$ 4.284 milhões, em um total de 54 empreendimentos entregues.

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

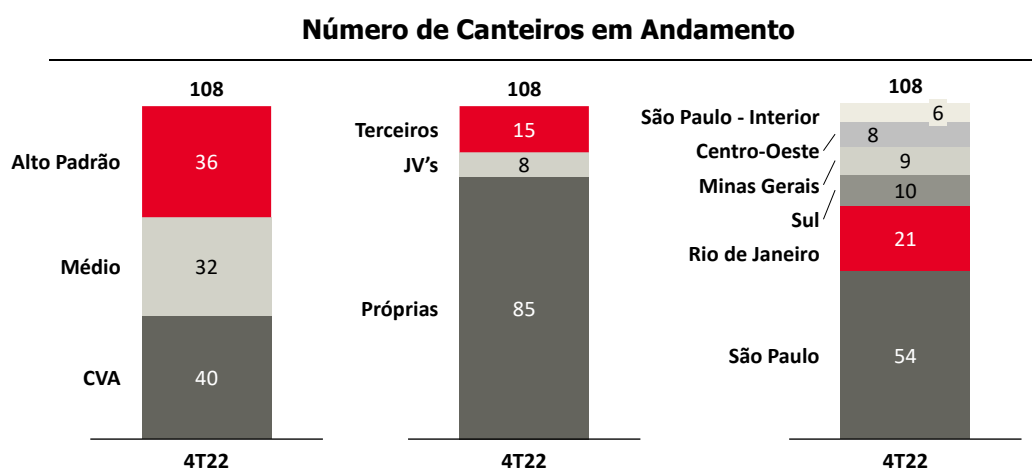


O segmento Médio Padrão representou 42% das entregas do trimestre, seguido pelo segmento Alto Padrão, com 35% e pelo segmento CVA com 23%.

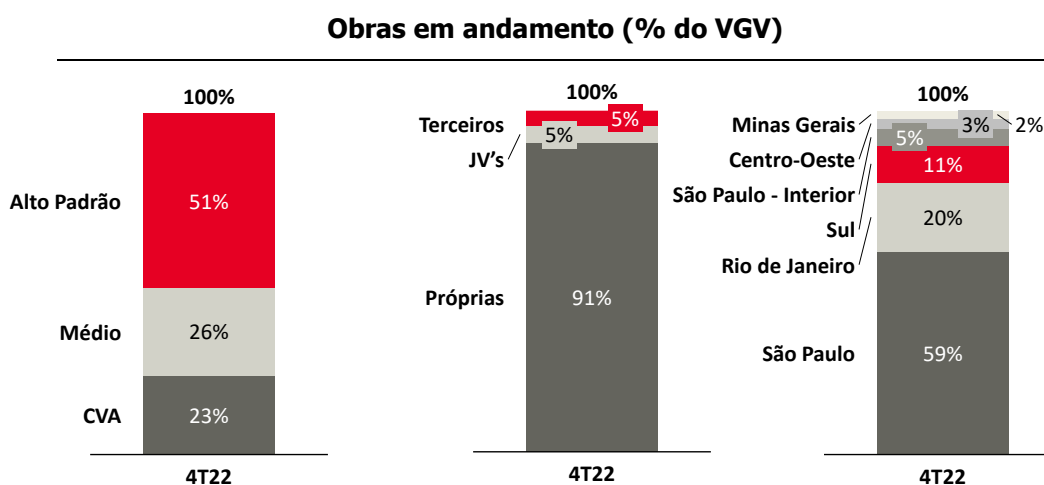


OBRAS

Ao final de 2022, seguindo o critério de canteiros ativos, havia 108 obras em andamento, distribuídas conforme o gráfico abaixo nas visões de segmentos, execução e também de acordo com a distribuição geográfica.

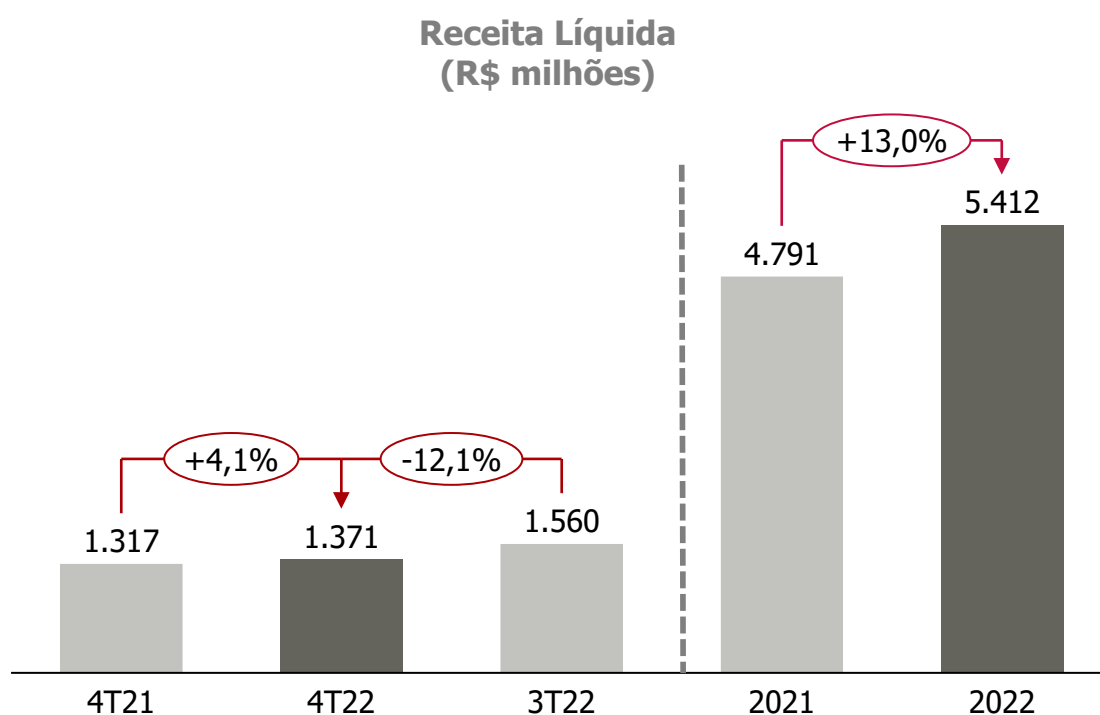


Em linha com o seu direcionamento estratégico, a Cyrela mantém alto percentual na gestão dos canteiros de obra de forma a garantir o controle de execução das mesmas. No fechamento do trimestre, 96% do VGV em construção (R\$ 14,9 bilhões na data dos respectivos lançamentos) estavam sendo geridos por equipes próprias ou de JVs. Isso reforça o seu compromisso com a gestão de custos e a qualidade dos produtos ofertados.



Desempenho Econômico – Financeiro**RECEITA**

A receita líquida total da Companhia somou R\$ 1.371 milhões no 4T22, montante 12% inferior aos R\$ 1.560 milhões no 3T22 e 4% maior que os R\$ 1.317 milhões registrados no 4T21. No ano, a receita líquida somou R\$ 5.412 milhões vs. R\$ 4.791 milhões em 2021.



O aumento na receita líquida apresentada nos períodos de comparação se deu devido principalmente ao maior volume de obras em andamento de unidades já comercializadas (de acordo com o método contábil POC) e maior volume de vendas.

MARGEM BRUTA

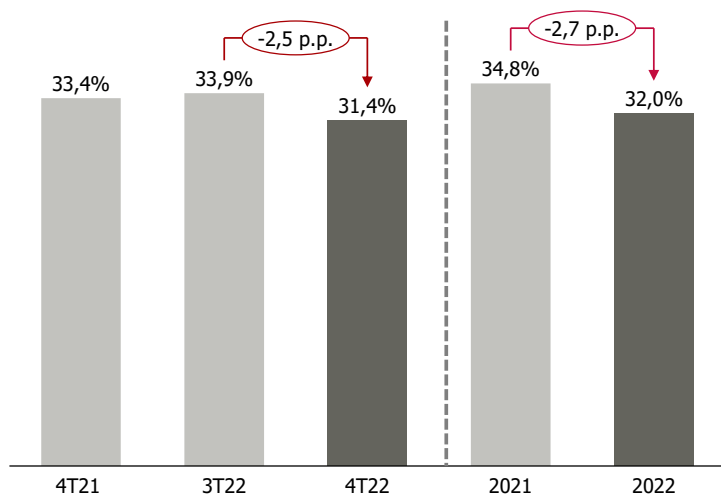
A margem bruta total reportada pela Companhia no 4T22 foi de 31,4%, 2,5 p.p. inferior à margem de 33,9% do 3T22 e 2,0 p.p. abaixo da margem bruta reportada no 4T21 (33,4%). No ano, a margem bruta atingiu 32,0%, sendo 2,7 p.p. menor que em 2021 (34,8%).

A margem bruta ajustada do trimestre foi de 33,1%, sendo 2,2 p.p. inferior à margem de 35,3% do 3T22 e 1,4 p.p. abaixo da margem de 34,6% do 4T21. No ano, a margem bruta ajustada atingiu 33,6%, sendo 2,2 p.p. menor que em 2021 (35,7%).

Margem Bruta	4T22 R\$ MM	3T22 R\$ MM	4T22 x 3T22	4T21 R\$ MM	4T22 x 4T21	2022 R\$ MM	2021 R\$ MM	2022 x 2021
Receita Líquida	1.371	1.560	-12,1%	1.317	4,1%	5.412	4.791	13,0%
Lucro Bruto	431	528	-18,5%	440	-2,1%	1.734	1.666	4,1%
Margem Bruta	31,4%	33,9%	-2,5 p.p.	33,4%	-2,0 p.p.	32,0%	34,8%	-2,7 p.p.
Juros Apropriados no Custo	23	23	2,9%	15	53,6%	82	46	78,9%
Margem Bruta Ajustada	33,1%	35,3%	-2,2 p.p.	34,6%	-1,4 p.p.	33,6%	35,7%	-2,2 p.p.

A redução na margem bruta da Cyrela nos períodos de comparação pode ser explicada, principalmente, pelo aumento nos custos de obra acima do INCC no primeiro semestre do ano e pela queda nas margens dos novos lançamentos em comparação com 2021.

Evolução da Margem Bruta variação gráfico trimestre e ano



Lucro Bruto 4T22: R\$ 431 milhões.

Margem Bruta 4T22: 31,4%

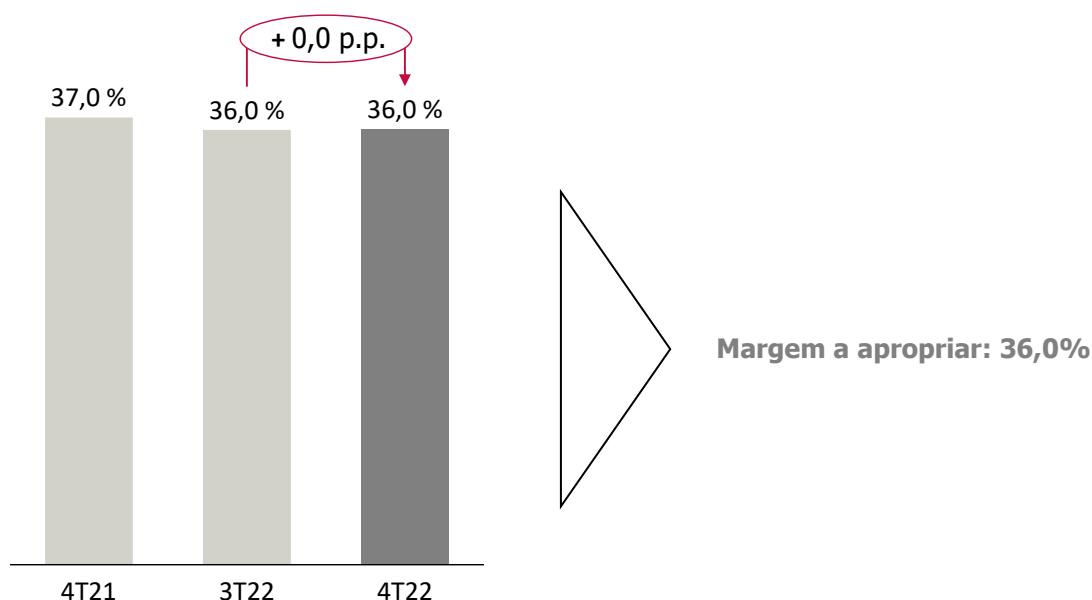
Lucro Bruto 2022: R\$ 1.734 milhões.

Margem Bruta 2022: 32,0%

VENDAS A RECONHECER

Ao final do 4T22, a receita líquida de vendas a apropriar somava R\$ 5.345 milhões. A margem bruta dessa receita a apropriar foi de 36,0%, em linha com a do 3T22 e 1,0 p.p. inferior ao 4T21.

Evolução da Margem Bruta de Backlong



Vendas a Reconhecer (R\$ MM)	4T22	3T22	4T22 x 3T22	4T21	4T22 x 4T21
Receitas de Vendas a Apropriar	5.345	5.208	2,6%	4.438	20,5%
Impostos a apropriar	(102)	(99)	2,5%	(84)	20,6%
Receita Líquida a Apropriar	5.244	5.108	2,7%	4.353	20,5%
Custo Orçado das Unidades Vendidas a Apropriar	(3.356)	(3.271)	2,6%	(2.743)	22,3%
Lucro Bruto a Apropriar	1.888	1.837	2,7%	1.610	17,2%
Margem Bruta a Apropriar	36,0%	36,0%	0,0 p.p.	37,0%	-1,0 p.p.

DESPESAS COMERCIAIS

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

As despesas comerciais do trimestre totalizaram R\$ 156 milhões, R\$ 4 milhões superior em relação ao 3T22 e R\$ 35 milhões acima do 4T21. No ano, as despesas comerciais totalizaram R\$ 547 milhões, sendo R\$ 155 milhões superior a 2021.

Despesas Comerciais	4T22 R\$ MM	3T22 R\$ MM	4T22 x 3T22	4T21 (pro forma) R\$ MM	4T22 x 4T21	2022 (pro forma) R\$ MM	2021 (pro forma) R\$ MM	2022 x 2021
Estande de Vendas	38	44	-12,2%	34	14,1%	142	113	25,8%
Mídia	28	25	9,7%	29	-3,6%	91	72	26,6%
Serviços de Terceiros	35	44	-19,6%	21	71,8%	137	87	57,3%
Manutenção Estoque Pronto*	8	7	26,4%	7	25,2%	30	27	8,7%
Outros	23	14	61,4%	14	66,2%	67	41	54,1%
CashMe	24	19	27,7%	18	34,0%	81	52	54,1%
Total	156	152	2,7%	121	29,1%	547	392	39,4%

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

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas do trimestre atingiram R\$ 125 milhões, R\$ 27 milhões abaixo dos R\$ 151 milhões apresentados no 3T22 e R\$ 4 milhões superior em relação ao 4T21. No ano, as despesas somaram R\$ 523 milhões, valor R\$ 66 milhões maior vs. 2021.

Despesas Gerais e Administrativas	4T22	3T22	4T22 x 3T22	4T21 (pro forma)	4T22 x 4T21	2022 (pro forma)	2021 (pro forma)	2022 x 2021
	R\$ MM	R\$ MM		R\$ MM		R\$ MM	R\$ MM	
Salários e Encargos Sociais	46	47	-1,4%	39	18,8%	185	138	34,1%
Honorários da Administração	2	2	10,5%	2	3,2%	6	6	4,6%
Participação dos Empregados	18	19	-1,6%	14	35,1%	75	60	24,0%
Serviços de Terceiros	28	47	-39,5%	27	3,4%	141	118	20,4%
Aluguel, viagens e representações	6	6	0,7%	4	66,2%	24	15	60,1%
Indenizações	15	25	-40,4%	22	-32,3%	62	74	-16,5%
Outros	9	7	36,6%	14	-32,9%	30	47	-35,6%
Total	125	151	-17,6%	121	3,2%	523	457	14,4%

Nas comparações anuais, as variações das despesas gerais e administrativas podem ser explicadas principalmente por um aumento nas linhas de Salários, Participação dos Empregados e Serviços de Terceiros, em linha com a evolução natural das operações da Companhia. Destaque para a redução na rubrica Indenizações pagas.

Além disso, contribuiu para o acréscimo nas linhas destacadas a expansão das atividades da CashMe. O G&A da CashMe totalizou R\$ 22 milhões no trimestre, comparado a R\$ 18 milhões no 4T21 (pro forma) e R\$ 22 milhões no 3T22. No ano, as despesas gerais e administrativas da CashMe totalizaram R\$ 86 milhões (pro forma), comparado a R\$ 44 milhões em 2021 (pro forma).

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro do trimestre foi positivo em R\$ 26 milhões, maior que os R\$ 7 milhões positivos registrados no 3T22 e superior aos R\$ 14 milhões registrado no 4T21. No ano, o resultado foi positivo em R\$ 68 milhões, sendo maior que os R\$ 43 milhões do ano de 2021.

Resultado Financeiro	4T22 R\$ MM	3T22 R\$ MM	4T22 x 3T22	4T21 R\$ MM	4T22 x 4T21	2022 R\$ MM	2021 R\$ MM	2022 x 2021
Despesas Financeiras								
Juros SFH	(31)	(29)	5,6%	(14)	116,5%	(102)	(29)	247,9%
Juros Empréstimos Nacionais e Estrangeiros	(160)	(87)	82,7%	(62)	158,0%	(382)	(139)	175,7%
Juros Capitalizados	22	20	10,6%	8	164,6%	72	19	271,0%
Sub Total	(168)	(96)	74,5%	(68)	148,5%	(412)	(149)	177,4%
Variações Monetárias sobre Financiamentos	(1)	(4)	-77,6%	(1)	-33,5%	(13)	(5)	162,6%
Despesas bancárias	(3)	(3)	4,8%	(2)	31,6%	(18)	(10)	81,2%
Outras Despesas Financeiras	(17)	(21)	-16,5%	(9)	85,4%	(62)	(66)	-5,9%
Total de Despesas Financeiras	(189)	(124)	52,8%	(81)	134,8%	(504)	(229)	120,4%
Receitas Financeiras								
Rendimento de Aplicações	202	119	69,5%	83	143,8%	538	222	142,6%
Variações monetárias	6	4	78,8%	3	132,5%	26	10	168,2%
Outras Receitas Financeiras	7	8	-11,9%	9	-20,0%	9	41	-77,7%
Total de Receitas Financeiras	216	131	64,8%	95	128,1%	573	272	110,7%
Resultado Financeiro	26	7	276,7%	14	89,6%	68	43	58,9%

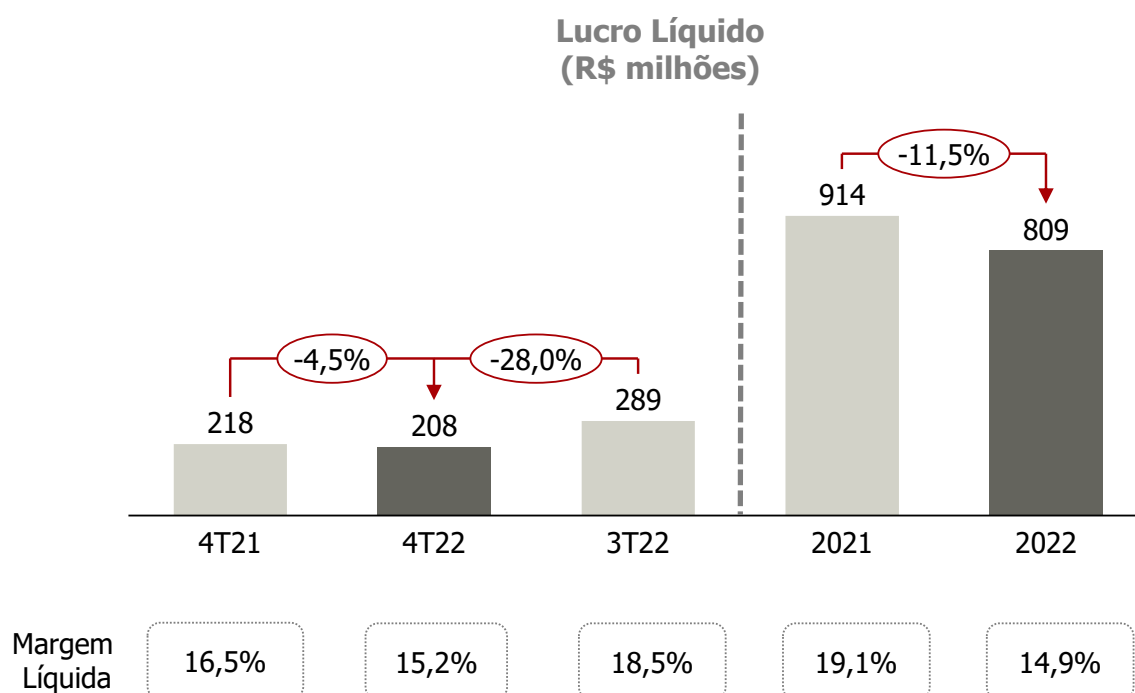
O aumento das Receitas e Despesas Financeiras na comparação anual é explicado principalmente pela alta na taxa dos Depósitos Interbancários ao longo dos últimos meses, além do acréscimo nos níveis de endividamento bruto e caixa e aplicações financeiras da Companhia.

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

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

- (i) Impacto positivo de R\$ 51 milhões na linha de “Equivalência Patrimonial” referente à participação da Cyrela no resultado das JVs, da seguinte forma: (a) R\$ 20 milhões da Cury, (b) R\$ 20 milhões da Plano&Plano e (c) R\$ 12 milhões da Lavvi;
- (ii) Impacto líquido positivo de R\$ 18 milhões referentes à alienação de ações da Cury, reconhecido na linha de “Outros Resultados nos Investimentos”;
- (iii) Impacto de R\$ 15 milhões devido às contingências judiciais, pagos em despesas gerais e administrativas.

Dessa forma, a Companhia registrou lucro líquido no trimestre de R\$ 208 milhões, comparado ao lucro líquido de R\$ 218 milhões no 4T21 e ao lucro líquido de R\$ 289 milhões no 3T22. Esse resultado gerou um ROE (últimos doze meses) de 12,5%. No 4T22, o lucro por ação da Companhia atingiu o montante de R\$ 0,55. Esse valor se compara ao valor de R\$ 0,57 no mesmo trimestre de 2021 e de R\$ 0,76 no trimestre passado.



Destaques das Demonstrações Financeiras

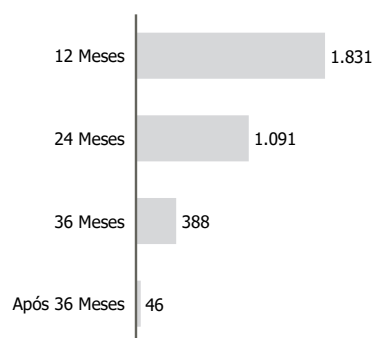
CONTAS A RECEBER

Considerando a totalidade dos contratos de venda assinados, a linha de Contas a Receber totalizou R\$ 7,9 bilhões em 31 de dezembro de 2022, sendo 2% maior que o montante registrado em 30 de setembro de 2022. No Balanço Patrimonial, esse valor representa R\$ 2,7 bilhões, sendo apropriado conforme o andamento de obra de cada projeto.

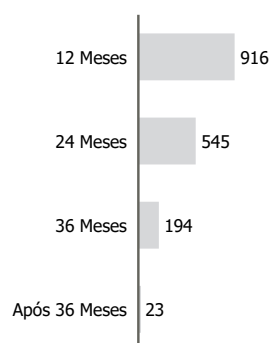
Desse total, 11% refere-se a unidades entregues, e 89% a unidades em construção ou em processo de entrega. O prazo médio ponderado de realização do Contas a Receber é de cerca de 2,0 anos (23,7 meses).

Contas a receber	4T22 R\$ MM	3T22 R\$ MM	4T22 x 3T22
Unidades em construção	7.080	6.917	2,4%
Unidades construídas	831	843	-1,4%
Total dos Recebíveis	7.911	7.760	1,9%
Compromisso com custos orçados e ainda não incorridos, referente a unidades vendidas	(3.356)	(3.271)	2,6%
Compromisso com custos orçados e ainda não incorridos, referente a unidades em estoque	(1.678)	(1.644)	2,1%
Contas a Receber Líquido	2.877	2.845	1,1%

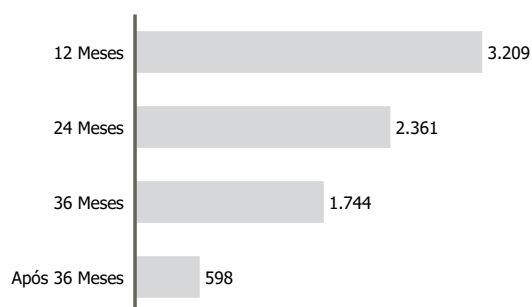
Cronograma do Custo a Incorrer
(ref, unidades vendidas – R\$ milhões)



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



Cronograma de Recebíveis
(em R\$ milhões)



IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

O principal item na linha Imóveis a Comercializar/Estoques reportado no Balanço Patrimonial da Companhia se refere a terrenos destinados à incorporação futura que, em 31 de dezembro de 2022, totalizava R\$ 2.797 milhões e representava 50% do total.

Imóveis a Comercializar	4T22 R\$ MM	3T22 R\$ MM	4T22 x 3T22
Imóveis em Construção	1.718	1.533	12,1%
Imóveis Concluídos	622	646	-3,8%
Terrenos	2.797	2.813	-0,6%
Adiantamento a Fornecedores	96	113	-15,1%
Encargos Capitalizados ao Estoque	94	91	2,9%
Provisão para Distratos	226	220	2,9%
Total	5.553	5.417	2,5%

Além dos efetivos adiantamentos de clientes, a rubrica “Adiantamento de Clientes” representa compromissos originados pelas permutas físicas na compra de terrenos (contrapartidas das permutas), avaliadas ao preço de custo. Essa linha contém R\$ 553 milhões referentes aos terrenos para futura incorporação e R\$ 465 milhões referente aos imóveis já incorporados, totalizando R\$ 1.018 milhões relativo ao preço de custo das unidades permutadas. Tais compromissos serão amortizados com o mesmo procedimento do reconhecimento dos custos de venda, não existindo desembolsos efetivos de caixa.

Adiantamento de Clientes	4T22 R\$ MM	3T22 R\$ MM	4T22 x 3T22
Por recebimento de venda de imóveis	122	161	-24,2%
Permuta física - Terrenos para futura incorporação	553	691	-19,9%
Permuta física - Imóveis incorporados	465	444	4,7%
Total	1.140	1.296	-12,0%

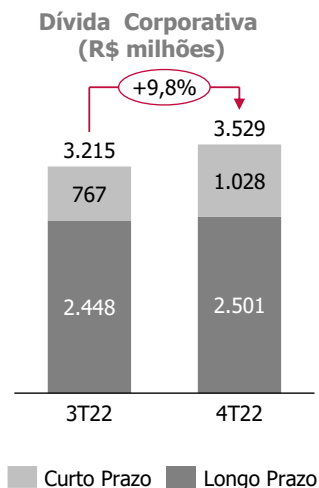
A rubrica “Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis” de curto e longo prazo totaliza R\$ 766 milhões, sendo R\$ 612 milhões relativos a imóveis já incorporados.

Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	4T22 R\$ MM	3T22 R\$ MM	4T22 x 3T22
Já incorporado	612	584	4,8%
Outros	154	223	-30,9%
Total	766	807	-5,1%

ENDIVIDAMENTO

Em 31 de dezembro de 2022, a dívida bruta com juros a pagar somava R\$ 4.855 milhões, 12% maior do que os R\$ 4.338 milhões registrados em 30 de setembro de 2022.

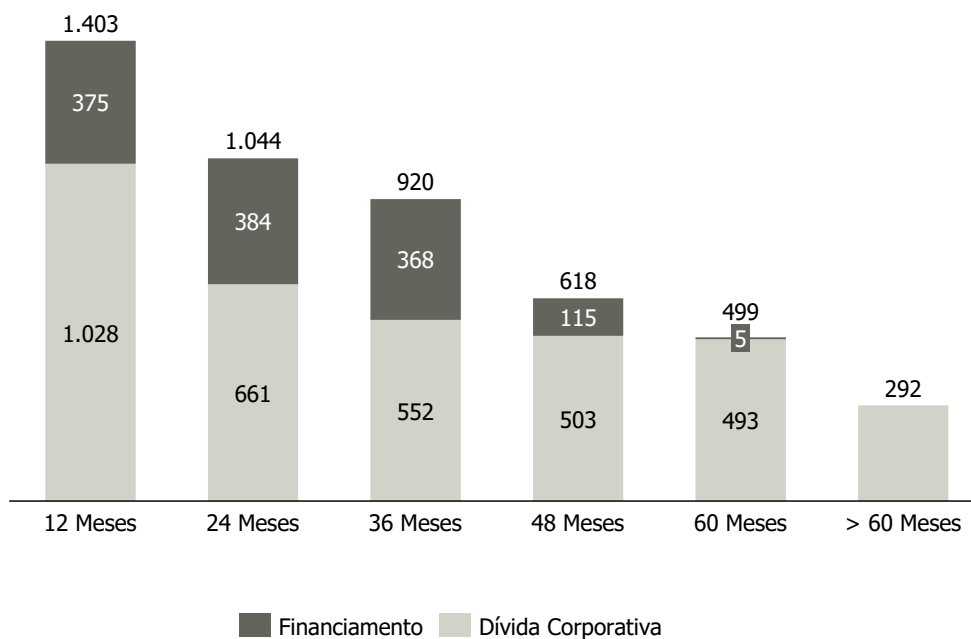
O saldo de financiamentos em moeda nacional representava 26% do total da dívida (sem juros a pagar) e registrou alta de 22% no trimestre.



Modalidade (em R\$ milhões)	4T22	3T22	4T22 x 3T22
Financiamentos - moeda nacional	1.247	1.026	21,6%
Empréstimos - moeda nacional	3.529	3.215	9,8%
Subtotal	4.776	4.241	12,6%
Juros a pagar - moeda nacional	79	97	-18,8%
Total	4.855	4.338	11,9%

Cronograma de Amortização da Dívida

R\$ (Milhões)



Dessa forma, o saldo de empréstimos (dívida corporativa) em moeda nacional, que representa 74% do total da dívida (sem considerar juros a pagar), refere-se a:

Em R\$ milhões	Emissão	Vencimento	Custo a.a.	Saldo
Dívida Corporativa Cyrela				
Debentures - 14ª emissão	2021	mai-26	CDI + 1,69%	750
1ª Série da 1ª emissão de CRI - Brazil Realty	2011	jun-23	107% CDI	43
211ª Série da 1ª emissão de CRI - Opea Capital	2019	abr-24	100% CDI	100
212ª Série da 1ª emissão de CRI - Opea Capital	2019	jul-24	100% CDI	602
283ª e 285ª Séries da 1ª emissão de CRI - Opea Capital	2020	abr-25	IPCA + 3,91% (swap p/ CDI + 1,15%)	95
362ª e 363ª Séries da 1ª emissão de CRI - Opea Capital	2021	jun-24	7,00%	23
489ª Série da 1ª emissão de CRI - Opea Capital	2022	jun-27	CDI + 0,40%	121
490ª Série da 1ª emissão de CRI - Opea Capital	2022	jun-27	IPCA + 5,9068% (swap p/ CDI + 0,47%)	259
491ª Série da 1ª emissão de CRI - Opea Capital	2022	jun-29	IPCA + 6,1280% (swap p/ CDI + 0,79%)	100
CCB China Construction Bank	2021	abr-24	CDI + 1,75%	150
Compror Santander	2020	jul-23	CDI + 2,50%	99
CCB Banco ABC - SKR	2022	out-23	CDI + 2,40%	50
4131 Banco BBM BOCOM - SKR	2021	nov-23	CDI + 1,83%	30
CCB Banco Alfa - SKR	2022	jun-23	CDI + 2,40%	15
CCB Banco XP	2022	fev-23	CDI + 1,25%	125
BNDES	2013	2025-2027	TJLP + 3,78%	106
Subtotal				2.668
Em R\$ milhões	Emissão	Vencimento	Custo a.a.	Saldo
Dívidas CashMe				
131ª, 132ª e 133ª Séries da 4ª emissão de CRI - Gaia Sec	2019	2038	CDI + 1,0% - CDI + 6,0%	8
140ª Série da 4ª emissão de CRI - Gaia Sec	2020	2034	IPCA + 5,0%	34
145ª Série da 4ª emissão de CRI - Gaia Sec	2020	2035	IPCA + 3,75%	5
167ª Série da 4ª emissão de CRI - Gaia Sec	2020	2036	IPCA + 5,0%	21
180ª e 181ª Séries da 4ª emissão de CRI - Gaia Sec	2021	2042	CDI + 3,0% / IPCA + 5,5%	69
45ª série da 3ª emissão de CRI - Província Sec	2021	2028	IPCA + 5,5%	82
1ª, 2ª e 3ª Séries da 24ª emissão de CRI - True Sec	2022	2029	CDI + 1,375% / IPCA + 7,8049%	343
1ª Emissão de Debentures - 1ª Série	2022	2023	CDI + 1,25%	100
1ª Emissão de Debentures - 2ª Série	2022	2027	CDI + 1,75%	200
Subtotal				862
TOTAL DÍVIDA CORPORATIVA				3.529

A partir do 4T22, a CashMe realiza a avaliação a valor justo de suas carteiras (securitizáveis e já securitizadas), em função da existência de *spread* da taxa de originação dessas carteiras versus o custo de securitização. Essa avaliação de valor justo é alocada no Balanço Patrimonial Ativo da Companhia dentro da rubrica de Títulos e Valores Mobiliários e alocada no Patrimônio Líquido através da linha de Outros Resultados Abrangentes (AVJORA). Os dados de endividamento líquido e alavancagem apresentados a seguir excluem essa avaliação a valor justo.

Em R\$ milhões	4T22	3T22	4T22 x 3T22
Dívida LP	3.374	3.198	5,5%
Dívida CP	1.403	1.043	34,5%
Total da Dívida	4.776	4.241	12,6%
Caixa, Equivalentes e Títulos de Val. Mob.	2.857	2.629	8,7%
Títulos e Valores Mobiliários LP	1.759	1.351	30,2%
Total de Disponibilidades	4.616	3.980	16,0%
Dívida Líquida Contábil	161	261	-38,5%
AVJORA CashMe	411	0	n.a.
Dívida Líquida Ajustada	572	261	119,1%

A alavancagem da Companhia, medida por meio do indicador Dívida Líquida/ Patrimônio Líquido, apresentou aumento em relação ao trimestre anterior, atingindo 7,8% no 4T22, ratificando a solidez financeira e reforçando o compromisso da Cyrela em manter esse índice em níveis saudáveis. Esse endividamento líquido inclui R\$ 862 milhões de dívida bruta e R\$ 1.710 milhões de Títulos e Valores Mobiliários das carteiras da CashMe.

Em R\$ milhões	4T22	3T22	% Var
Dívida Líquida Ajustada	572	261	119,1%
Patrimônio Líquido Ajustado	7.288	7.366	-1,1%
Financiamento à Construção	1.247	1.026	21,6%
Dívida Líquida Ajustada / Patrimônio Líquido Ajustado	7,8%	3,5%	4,3 p.p.
Dívida Líquida Ajust. (ex Fin) / Patrimônio Líquido Ajust.	-9,3%	-10,4%	1,1 p.p.

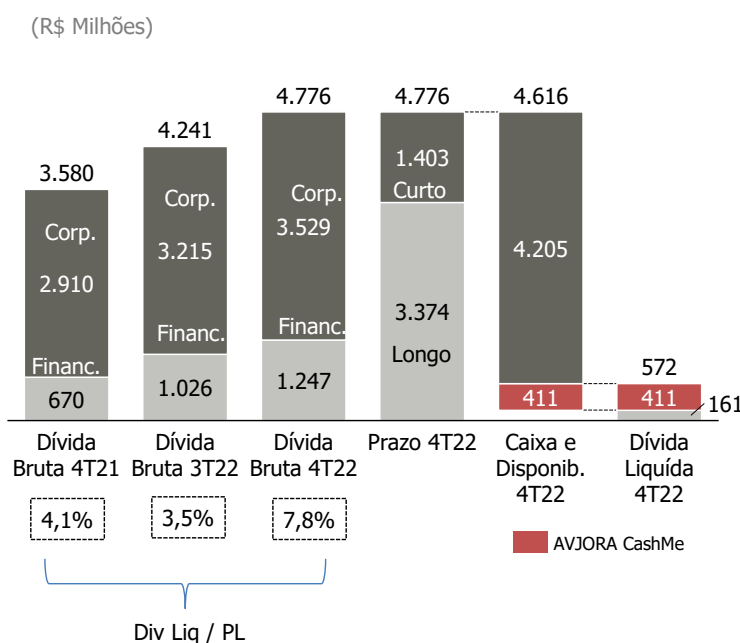
* Dívida Líquida e Patrimônio Líquido Consolidado excluindo AVJORA CashMe

Endividamento

Indicadores	Dívida Total	Dívida Corporativa
Dívida Líquida/ Patrimônio Líq.		7,8%
Prazo Médio	2,7 anos	2,8 anos
Curto Prazo	29%	29%
Longo Prazo	71%	71%

	Custo Médio de Financiamentos	Custo Médio de Dívida Corp.*	
Poupança + 2,95%	54,4%	TJLP + 3,78%	4,0%
TR + 8,83%	45,6%	100% do CDI	27,9%
TOTAL	100,0%	CDI + 1,39%	67,2%
Taxa Mínima	TR + 7,99%	Pré (7,0%)	0,9%
Taxa Máxima	Poupança + 5,0%	TOTAL	100,0%

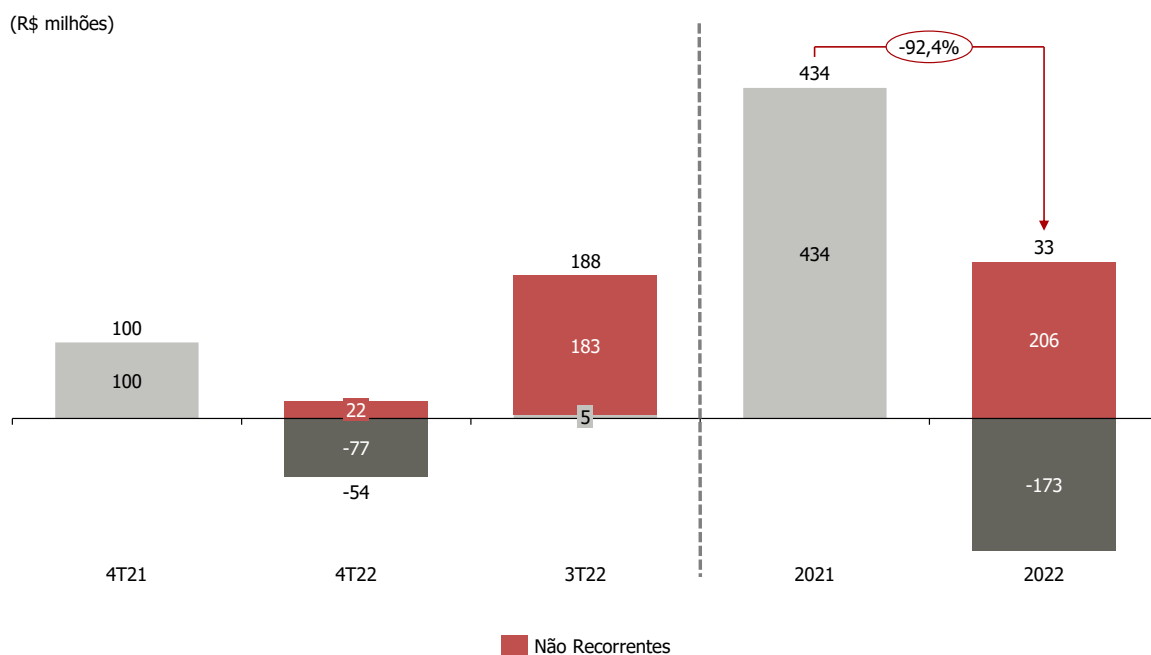
* Exclui dívidas da CashMe (R\$ 862 MM)



GERAÇÃO DE CAIXA

No 4T22, a Companhia apresentou consumo de caixa de R\$ 54 milhões, comparável a geração de caixa de R\$ 100 milhões no 4T21 e geração de caixa de R\$ 188 milhões no 3T22. No acumulado do ano, a Cyrela apresentou geração de caixa de R\$ 33 milhões, abaixo da geração atingida em 2021 (R\$ 434 milhões). Destaca-se que, dessa geração de caixa no acumulado do ano, R\$ 206 milhões são de efeitos não recorrentes referentes às alienações das ações da Cury ao longo do ano. Além disso, o cálculo da geração de caixa exclui o efeito do AVJORA da CashMe, no montante de R\$ 411 milhões.

Geração / Consumo de Caixa



Geração/Consumo de Caixa (R\$ milhões)	4T22	3T22	Var %	4T21	Var %	2022	2021	Var %
	R\$ MM	R\$ MM	4T22 x 3T22	R\$ MM	4T22 x 4T21	R\$ MM	R\$ MM	2022 x 2021
Dívida Total (Dívida Bruta s/ Juros a Pagar)	4.776	4.241	12,6%	3.580	33,4%	4.776	3.580	33,4%
Caixa Total	4.616	3.980	16,0%	3.299	39,9%	4.616	3.299	39,9%
Dívida Líquida Contábil	161	261	-38,5%	282	-43,0%	161	282	-43,0%
Δ Dívida Líquida Contábil	100	121	-17,1%	100	0,7%	121	15	682,9%
(+) Programa Recompra	39	67	-41,2%	-	n.a.	106	-	n.a.
(+) Dividendos	217	-	n.a.	-	n.a.	217	418	-48,1%
(+) AVJORA CashMe	(411)	-	n.a.	-	n.a.	(411)	-	n.a.
Geração/Consumo de Caixa	(54)	188	n.a.	100	n.a.	33	434	-92,4%
(+) Aquisição/Venda de Participação Societária	(22)	(183)	-87,7%	-	n.a.	(206)	-	n.a.
Geração/Consumo de Caixa Operacional	(77)	5	n.a.	100	n.a.	(173)	434	n.a.

ANEXO I – BALANÇO PATRIMONIAL

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES		
Balanço Patrimonial Consolidado		
R\$ milhões		
	31 de Dezembro, 2022	30 de Setembro, 2022
ATIVO		
Circulante	9.167	8.074
Caixa e Equivalentes de Caixa	129	236
Títulos e Valores Mobiliários	2.728	2.393
Contas a Receber	2.151	2.005
Imóveis a Comercializar	3.821	3.112
Impostos e Contribuições a Compensar	18	44
Imposto e Contribuições de Recolhimentos Diferidos	1	1
Despesas com Vendas a Apropriar	82	69
Despesas Antecipadas	33	35
Instrumentos Financeiros e Derivativos	6	4
Demais Contas a Receber	198	174
Não Circulante	7.393	7.612
Realizável a Longo Prazo	4.803	4.976
Contas a Receber	558	706
Títulos e Valores Mobiliários	1.759	1.351
Contas-Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	10	10
Partes Relacionadas	535	423
Impostos e Contribuições a Compensar	150	117
Imposto e Contribuições de Recolhimentos Diferidos	0	1
Imóveis a Comercializar	1.731	2.305
Demais Contas a receber	59	63
Ativo Permanente	2.590	2.635
Investimentos em Controladas e Coligadas	2.246	2.262
Imobilizado	129	147
Intangível	215	226
Total do Ativo	16.560	15.686

	31 de Dezembro, 2022	30 de Setembro, 2022
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Circulante	3.702	3.123
Empréstimos e Financiamentos	728	528
Debêntures	121	41
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	645	586
Instrumentos Financeiros e Derivativos	24	29
Fornecedores	248	288
Provisões para Garantias	42	58
Impostos e Contribuições a Recolher	56	48
Impostos e Contribuições Diferidos	47	43
Salários, encargos sociais e participações	174	168
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	349	270
Dividendos a Pagar	192	217
Partes Relacionadas	108	167
Contas-Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	52	40
Adiantamentos de Clientes	254	307
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	129	130
Demais Contas a Pagar	534	204
Exigível a Longo Prazo	5.159	5.196
Empréstimos e Financiamentos	1.107	1.022
Debêntures	949	749
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	1.305	1.413
Provisões para Garantias	70	67
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	417	538
Provisões para Riscos Fiscais, Trabalhistas e Cíveis	108	107
Impostos e Contribuições Diferidos	318	312
Adiantamento de Clientes	886	989
Patrimônio Líquido Consolidado	7.699	7.366
Participações Minoritárias	578	634
Patrimônio Líquido	7.122	6.733
Capital Social	3.396	3.396
Reservas de Capital	(73)	(73)
Reserva Legal	486	446
Reserva de Lucros	3.201	2.625
Ações em Tesouraria	(298)	(259)
Lucros/Prejuízos Acumulados	-	601
Outros Resultados Abrangentes	410	(4)
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	16.560	15.686

ANEXO II – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

Demonstração de Resultados Consolidados R\$ milhões						
	4T22	3T22	% Variação	2022	2021	% Variação
Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços						
Incorporação e Revenda de Imóveis	1.401	1.549	-9,6%	5.441	4.851	12,2%
Loteamentos	3	3	10,0%	23	52	-55,5%
Prestação de Serviços e Outras	21	30	-31,3%	101	114	-11,4%
Provisão Para Distrato	(11)	8	n.a	(15)	(63)	-76,0%
Provisão Para Distrato - PCLD	(2)	10	n.a	7	(36)	n.a
Deduções da Receita Bruta	(42)	(40)	2,9%	(144)	(127)	13,2%
Receita Líquida Operacional	1.371	1.560	-12,1%	5.412	4.791	13,0%
Dos Imóveis Vendidos e Revendidos	(933)	(1.003)	-7,0%	(3.604)	(3.077)	17,1%
Loteamentos	(0)	(1)	-78,0%	(6)	(23)	-75,0%
Da Prestação de Serviços e Outras	(14)	(22)	-36,9%	(76)	(64)	19,5%
Provisão Para Distrato	7	(6)	n.a	8	39	-80,2%
Custo das Vendas e Serviços Realizados	(940)	(1.031)	-8,8%	(3.678)	(3.125)	17,7%
Lucro (Prejuízo) Bruto Operacional	431	528	-18,5%	1.734	1.666	4,1%
Receitas (Despesas) Operacionais						
Com Vendas	(156)	(152)	2,7%	(515)	(348)	48,0%
Gerais e Administrativas	(123)	(150)	-17,9%	(548)	(495)	10,7%
Honorários de Administração	(2)	(2)	10,5%	(6)	(6)	4,6%
Equivalência Patrimonial	58	60	-2,3%	217	297	-26,9%
Outros Resultados nos Investimentos	56	56	-0,3%	116	(15)	n.a
Outras Despesas/Receitas Operacionais	(40)	(5)	657,4%	(84)	(35)	135,5%
	(207)	(193)	7,0%	(821)	(603)	36,1%
Lucro (Prejuízo) antes do Resultado Financeiro	224	335	-33,2%	913	1.063	-14,1%
Despesas Financeiras	(189)	(124)	52,8%	(504)	(229)	120,4%
Receitas Financeiras	216	131	64,8%	573	272	110,7%
Lucro Antes dos Impostos Sobre o Lucro, e de Acionistas não Controladores	250	342	-26,8%	982	1.106	-11,2%
Diferido	(1)	3	n.a	(2)	4	n.a
Corrente	(33)	(35)	-7,5%	(121)	(93)	30,3%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(34)	(33)	3,3%	(123)	(89)	38,8%
Lucro Antes da Part. dos Acionistas não Controladores	217	310	-30,0%	859	1.017	-15,6%
Parcela de Lucro atribuída aos acionistas não controladores	(9)	(21)	-57,0%	(50)	(103)	-51,7%
Lucro (Prejuízo) Líquido	208	289	-28,0%	809	914	-11,5%

ANEXO III – RECONHECIMENTO DE RECEITA

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

EMPREENDIMENTO	SEGMENTO	DATA RECONHECIMENTO	%EVOLUÇÃO FINANCEIRA		RECEITA APROPRIADA NOS PERÍODOS (R\$ mi)	
			4T22	4T21	4T22	4T21
Isla By Cyrela	Alto Padrão	nov-20	7,8%	7,2%	37	26
On The Parc	Alto Padrão	set-20	5,2%	1,1%	20	6
Vivaz Socorro	CVA 2 e 3	mar-21	10,8%	5,3%	19	13
Latitud	Alto Padrão	set-20	6,3%	8,0%	18	25
Vivaz Estacao Guaianases	CVA 2 e 3	jan-21	10,0%	8,4%	17	9
Atmosfera 360º	Alto Padrão	mai-21	10,8%	3,5%	17	4
Vivaz Estação Belém	CVA 2 e 3	mar-21	10,2%	7,8%	17	5
Iconyc	Alto Padrão	abr-20	6,2%	8,5%	15	20
Vivaz Prime Zona Norte	CVA 2 e 3	dez-20	11,4%	8,3%	15	10
Atmosfera	Alto Padrão	dez-19	5,5%	8,0%	14	16
Living Alto Do Ipiranga	Médio	fev-21	8,6%	2,3%	14	5
Living Grand Wish Nova Campinas	Médio	mar-21	8,5%	2,7%	14	5
Living Magic Rudge Ramos	Médio	mai-20	4,7%	9,4%	14	30
Yoo Moinhos	Alto Padrão	abr-18	0,5%	0,1%	14	0
Cyrela By Pininfarina	Alto Padrão	jun-21	11,8%	1,3%	13	9
Cyrela For You Moema	Alto Padrão	ago-20	7,8%	7,1%	13	13
Riserva Golf Vista Mare Residenziale F2	Alto Padrão	fev-21	6,2%	3,6%	12	2
Artisan Moema	Alto Padrão	dez-19	6,9%	9,5%	12	16
Atmosfera Vila Mariana	Alto Padrão	mar-20	4,7%	8,1%	12	17
Way Orquidário (Azaleia E Hortênsia)	Alto Padrão	nov-19	8,0%	9,5%	12	12
The Park Inspired By Dror	Alto Padrão	abr-21	6,9%	3,0%	12	7
Glass Art By Yoo	Alto Padrão	set-19	4,4%	8,4%	12	21
Riserva Golf	Alto Padrão	jul-14	0,0%	0,0%	12	26
Rjz Cyrela Like - 2ª Fase	Alto Padrão	set-20	7,7%	12,2%	12	5
Mudra Full Living	Médio	abr-21	7,8%	9,7%	12	12
Demais empreendimentos					529	1.001
Sub-Total					908	1.315
Obras Reconhecidas após Dezembro 2021						
Nova Olaria	Alto Padrão	dez-22	44,6%	0,0%	63	-
Oscar Freire 1.560	Alto Padrão	out-22	42,7%	0,0%	60	-
Living Duett Mooca	Médio	nov-22	37,4%	0,0%	59	-
Vivaz Prime Vila Nova Cachoeirinha	CVA 2 e 3	jun-22	3,3%	0,0%	32	-
Casa Ibirapuera	Alto Padrão	jul-22	1,8%	0,0%	31	-
Vivaz Prime Alto Do Ipiranga	CVA 2 e 3	nov-22	33,5%	0,0%	29	-
Vivaz Prime Vila Prudente	CVA 2 e 3	nov-22	31,0%	0,0%	29	-
Cyrela For You Perdizes	Alto Padrão	dez-22	41,8%	0,0%	27	-
Living Unique Saude	Médio	dez-22	38,2%	0,0%	18	-
Wave By Yoo	Alto Padrão	fev-22	2,9%	0,0%	15	-
Vivaz Prime Rio Bonito	CVA 2 e 3	mar-22	4,0%	0,0%	13	-
Easy Botafogo	Alto Padrão	mar-22	5,3%	0,0%	11	-
Connect João Wallig	Alto Padrão	dez-22	12,8%	0,0%	10	-
Boa Vista Country Club	Alto Padrão	dez-22	30,9%	0,0%	10	-
Vivaz Prime Bandeirantes	CVA 2 e 3	abr-22	9,3%	0,0%	9	-
Demais empreendimentos	Alto Padrão				80	-
Sub-Total					496	-
Total					1.404	1.315

ANEXO IV – LANÇAMENTOS

Empreendimento	Trimestre	Mês	Região	VG (R\$ MM)	Area Útil (m ²)	Unidades	Produto	%CBR
1 Wave By Yoo	1T22	fev-22	RJ	483	21.370	166	Alto Padrão	100%
2 Vivaz Rua Honório	1T22	fev-22	RJ	65	9.745	276	CVA 2 e 3	100%
3 Living Infinity Nova Klabin	1T22	mar-22	SP	305	32.967	457	Médio	75%
4 Vivaz Estação Bresser	1T22	mar-22	SP	39	5.932	192	CVA 2 e 3	100%
5 Ville Hibisco	1T22	mar-22	MG	13	3.124	66	CVA 2 e 3	30%
6 Latitude	1T22	mar-22	SP	132	9.110	127	Alto Padrão	50%
7 Orygem Aqua Home	2T22	abr-22	RJ	105	8.165	64	Alto Padrão	100%
8 Vivaz Penha - Fase 2	2T22	mai-22	SP	97	15.335	440	CVA 2 e 3	75%
9 Living Duett Mooca	2T22	mai-22	SP	301	30.019	365	Médio	100%
10 Vivaz Prime Rio Bonito - Fase 2	2T22	mai-22	SP	130	18.154	417	Médio	100%
11 Vivaz Zona Norte	2T22	jun-22	RJ	78	13.329	320	CVA 2 e 3	100%
12 Casa Ibirapuera Cyrela	2T22	jun-22	SP	715	47.291	425	Alto Padrão	75%
13 Living Full Faria Lima	2T22	jun-22	SP	165	21.795	454	Médio	100%
14 Vivaz Prime Vila Maria	2T22	jun-22	SP	141	19.060	430	Médio	65%
15 Boa Vista Country Club	2T22	jun-22	Sul	101	8.469	104	Alto Padrão	70%
16 Ville Roma II	2T22	jun-22	RJ	50	9.178	192	CVA 2 e 3	50%
17 Leaf Loefgren	2T22	jun-22	SP	228	13.841	131	Alto Padrão	25%
18 Living Haus Nova Campinas	2T22	jun-22	SP Int	128	11.387	85	Médio	100%
19 Now Parque Amazônia	2T22	jun-22	CO	87	16.494	324	CVA 2 e 3	50%
20 Vivaz Prime Bandeirantes - Fase 2	3T22	jul-22	RJ	45	7.365	159	CVA 2 e 3	100%
21 Living Unique Saúde	3T22	jul-22	SP	165	14.499	175	Médio	100%
22 Cyrela Oscar Freire 1.560	3T22	jul-22	SP	240	12.033	102	Alto Padrão	70%
23 Vivaz Prime Santa Cecilia	3T22	jul-22	SP	122	14.274	408	Médio	75%
24 Cyrela For You Perdizes	3T22	ago-22	SP	155	10.491	300	Alto Padrão	75%
25 Legacy Paineiras - Cyrela	3T22	ago-22	SP Int	132	11.767	98	Médio	100%
26 Living Full Vila Nova Conceição	3T22	ago-22	SP	294	23.821	598	Alto Padrão	100%
27 Vivaz Prime Vila Prudente	3T22	ago-22	SP	149	19.444	431	Médio	75%
28 Mandara By Yoo	3T22	set-22	NE	701	57.065	370	Alto Padrão	33%
29 Living Parque Jardim - Jasmim	3T22	set-22	RJ	138	18.763	400	Médio	100%
30 N.A.U. Klabin by Cyrela	3T22	set-22	SP	196	13.251	209	Alto Padrão	75%
31 Vivaz Prime Alto do Ipiranga	3T22	set-22	SP	150	17.174	422	Médio	100%
32 Vivaz Freguesia do Ô	3T22	set-22	SP	116	17.313	476	CVA 2 e 3	100%
33 Living Wellness Aclimação	3T22	set-22	SP	326	29.208	305	Médio	75%
34 Nova Olaria	4T22	out-22	Sul	308	19.689	501	Alto Padrão	70%
35 Vivaz Prime Vila Nova Cachoeirinha - Fase 2	4T22	out-22	SP	125	18.317	428	CVA 2 e 3	100%
36 Concept By RJZ Cyrela	4T22	out-22	RJ	200	14.756	77	Alto Padrão	100%
37 Wish Vaca Brava	4T22	out-22	CO	148	22.765	287	Médio	50%
38 Wish 211	4T22	out-22	CO	68	10.920	160	Médio	50%
39 Wish Gran 29	4T22	out-22	CO	73	10.704	120	Médio	50%
40 Wish Passeio Castanheiras	4T22	out-22	SP Int	77	11.043	157	Médio	50%
41 Metropolitan Bueno	4T22	out-22	CO	187	19.992	500	Médio	50%
42 Now Reserva das Águas	4T22	out-22	CO	90	16.425	316	CVA 2 e 3	50%
43 Wish Park Jundiá	4T22	out-22	CO	62	9.157	136	Médio	50%
44 Helbor Patteo São Bernardo Dom Jaime	4T22	out-22	SP Int	200	26.494	380	Médio	13%
45 Living Grand Exclusive Freguesia Do Ô	4T22	nov-22	SP	165	19.479	242	Médio	75%
46 Living Parque Jardim - Orquídea	4T22	nov-22	RJ	127	18.816	400	Médio	100%
47 Connect João Wallig	4T22	nov-22	Sul	101	9.165	308	Alto Padrão	70%
48 Eden Park By Dror	4T22	nov-22	SP	902	50.412	752	Alto Padrão	45%
Total				9.113	856.244	14.186		

4T22

Por Região	VGV Lançado (R\$ MM)			VGV Lançado CBR (R\$ MM)			%CBR			Unidades			Preço Médio (m²)			VGV Permutado (R\$ MM)		
	4T22	4T21	Var%	4T22	4T21	Var%	4T22	4T21	Var p.p.	4T22	4T21	Var%	4T22	4T21	Var%	4T22	4T21	Var%
São Paulo	1.193	1.838	-35,1%	655	1.750	-62,6%	54,9%	95,2%	-40,3 p.p.	1.422	3.862	-63,2%	13.522	9.081	48,9%	222	57	292,9%
São Paulo - Interior	277	108	156,8%	64	81	-21,5%	22,9%	75,0%	-52,1 p.p.	537	200	168,5%	7.376	7.448	-1,0%	28	0	0,0%
Rio de Janeiro	327	544	-39,9%	327	544	-39,9%	100,0%	100,0%	0,0 p.p.	477	927	-48,5%	9.739	9.694	0,5%	55	1	5112,2%
Norte	0	0	0,0%	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	0,0 p.p.	0	0	0,0%	0	0	0,0%	0	0	0,0%
Centro Oeste	628	65	869,9%	314	32	869,9%	50,0%	50,0%	0,0 p.p.	1.519	164	826,2%	6.986	5.589	25,0%	42	8	436,1%
Sul	409	0	0,0%	286	0	0,0%	70,0%	0,0%	70,0 p.p.	809	0	0,0%	14.167	0	0,0%	25	0	0,0%
Nordeste	0	0	0,0%	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	0,0 p.p.	0	0	0,0%	0	0	0,0%	0	0	0,0%
Total	2.821	2.555	10,4%	1.642	2.408	-31,8%	58,2%	94,2%	-36,0 p.p.	4.698	5.153	-8,8%	10.259	8.977	14,3%	372	65	468,6%

Por Produto	VGV Lançado (R\$ MM)			VGV Lançado CBR (R\$ MM)			%CBR			Unidades			Preço Médio (m²)			VGV Permutado (R\$ MM)		
	4T22	4T21	Var%	4T22	4T21	Var%	4T22	4T21	Var p.p.	4T22	4T21	Var%	4T22	4T21	Var%	4T22	4T21	Var%
Alto padrão	1.511	868	74,2%	892	863	3,3%	59,0%	99,5%	-40,4 p.p.	1.638	572	186,4%	16.069	15.535	3,4%	299	41	622,2%
Médio	1.233	1.053	17,1%	709	977	-27,4%	57,5%	92,7%	-35,2 p.p.	2.810	2.351	19,5%	7.356	8.000	-8,1%	73	15	380,8%
CVA 2 e 3	77	634	-87,8%	41	568	-92,8%	53,2%	89,6%	-36,4 p.p.	250	2.230	-88,8%	5.795	6.529	-11,3%	0	9	-100,0%
Total	2.821	2.555	10,4%	1.642	2.408	-31,8%	58,2%	94,2%	-36,0 p.p.	4.698	5.153	-8,8%	10.259	8.977	14,3%	372	65	468,6%

2022

Por Região	VGV Lançado (R\$ MM)			VGV Lançado CBR (R\$ MM)			%CBR			Unidades			Preço Médio (m²)			VGV Permutado (R\$ MM)		
	2022	2021	Var%	2022	2021	Var%	2022	2021	Var p.p.	2022	2021	Var%	2022	2021	Var%	2022	2021	Var%
São Paulo	5.360	4.151	29,1%	3.964	3.868	2,5%	74,0%	93,2%	-19,2 p.p.	8.286	8.738	-5,2%	11.327	9.007	25,7%	518	126	311,3%
São Paulo - Interior	537	235	128,6%	323	208	55,6%	60,3%	88,5%	-28,3 p.p.	720	403	78,7%	8.844	9.551	-7,4%	32	17	89,9%
Rio de Janeiro	1.291	1.586	-18,6%	1.266	1.476	-14,2%	98,1%	93,1%	5,0 p.p.	2.054	2.450	-16,2%	10.628	9.893	7,4%	245	189	29,7%
Minas Gerais	0	114	-100,0%	0	47	-100,0%	0,0%	41,1%	-41,1 p.p.	0	778	-100,0%	0	3.108	-100,0%	0	9	-100,0%
Centro Oeste	715	220	225,8%	358	110	225,8%	50,0%	50,0%	0,0 p.p.	1.843	754	144,4%	6.718	4.670	43,8%	43	21	101,7%
Sul	509	800	-36,3%	357	684	-47,9%	70,0%	85,5%	-15,5 p.p.	913	887	2,9%	13.647	12.845	6,2%	35	11	224,7%
Nordeste	701	0	0,0%	231	0	0,0%	33,0%	0,0%	33,0 p.p.	370	0	0,0%	12.278	0	0,0%	0	0	0,0%
Total	9.113	7.105	28,3%	6.500	6.393	1,7%	71,3%	90,0%	-18,7 p.p.	14.186	14.010	1,3%	10.697	8.999	18,9%	872	372	134,5%

Por Produto	VGV Lançado (R\$ MM)			VGV Lançado CBR (R\$ MM)			%CBR			Unidades			Preço Médio (m²)			VGV Permutado (R\$ MM)		
	2022	2021	Var%	2022	2021	Var%	2022	2021	Var p.p.	2022	2021	Var%	2022	2021	Var%	2022	2021	Var%
Alto padrão	4.567	3.738	22,2%	2.890	3.424	-15,6%	63,3%	91,6%	-28,3 p.p.	3.636	2.707	34,3%	15.476	13.784	12,3%	637	289	120,5%
Médio	3.880	1.645	135,9%	3.081	1.491	106,6%	79,4%	90,7%	-11,3 p.p.	7.855	3.445	128,0%	8.621	7.908	9,0%	220	39	466,9%
CVA 2 e 3	666	1.722	-61,3%	529	1.478	-64,2%	79,4%	85,8%	-6,4 p.p.	2.695	7.858	-65,7%	5.996	5.511	8,8%	15	44	-65,3%
Total	9.113	7.105	28,3%	6.500	6.393	1,7%	71,3%	90,0%	-18,7 p.p.	14.186	14.010	1,3%	10.697	8.999	18,9%	872	372	134,5%

ANEXO V – VENDAS

4T22

Por Região	Vendas Contratadas (R\$ MM)			Unidades			Área Útil Vendida (m²)			Preço Médio (R\$/m²)			% CBR		
	4T22	4T21	Var %	4T22	4T21	Var %	4T22	4T21	Var %	4T22	4T21	Var %	4T22	4T21	Var p.p.
São Paulo	1.414	975	45,0%	2.517	2.023	24,4%	129.946	107.222	21,2%	11.958	9.738	22,8%	66,5%	94,3%	-27,8 p.p
São Paulo - Interior	127	25	419,3%	243	65	273,8%	13.734	4.968	176,4%	9.896	7.099	39,4%	39,7%	90,8%	-51,1 p.p
Rio de Janeiro	257	300	-14,3%	602	506	19,0%	24.709	36.473	-32,3%	11.501	9.610	19,7%	98,9%	91,7%	7,3 p.p
Minas Gerais	8	16	-49,9%	58	72	-19,4%	3.167	5.452	-41,9%	4.340	4.305	0,8%	50,4%	46,2%	4,2 p.p
Espírito Santo	0	0	0,0%	0	0	0,0%	0	0	0,0%	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	0,0 p.p
Norte	1	0	-396,1%	4	0	0,0%	343	60	473,6%	3.353	4.513	-25,7%	100,0%	100,0%	0,0 p.p
Centro Oeste	482	85	468,4%	1.148	306	275,2%	63.979	13.836	362,4%	7.668	6.617	15,9%	50,0%	50,0%	0,0 p.p
Sul	288	173	65,8%	671	97	591,8%	28.223	13.136	114,9%	11.877	14.603	-18,7%	73,5%	88,4%	-14,8 p.p
Nordeste	114	0	55747,5%	54	1	5300,0%	9.100	78	11530,4%	13.080	5.291	147,2%	32,8%	100,0%	-67,2 p.p
Total	2.691	1.575	70,9%	5.297	3.070	72,5%	273.201	181.225	50,8%	10.738	9.587	12,0%	64,6%	90,2%	-25,6 p.p

Por Produto	Vendas Contratadas(R\$ MM)			Unidades			Área Útil Vendida (m²)			Preço Médio(R\$/m²)			% CBR		
	4T22	4T21	Var %	4T22	4T21	Var %	4T22	4T21	Var %	4T22	4T21	Var %	4T22	4T21	Var p.p.
Alto padrão	1.421	764	86,1%	1.617	662	144,3%	94.458	58.064	62,7%	16.161	14.538	11,2%	61,0%	90,8%	-29,8 p.p
Médio	992	406	144,1%	2.544	742	242,9%	125.572	50.159	150,3%	8.598	9.053	-5,0%	66,5%	90,8%	-24,3 p.p
CV4 2 e 3	278	404	-31,3%	1.136	1.666	-31,8%	53.171	73.002	-27,2%	6.159	6.016	2,4%	76,4%	88,5%	-12,0 p.p
Total	2.691	1.575	70,9%	5.297	3.070	72,5%	273.201	181.225	50,8%	10.738	9.587	12,0%	64,6%	90,2%	-25,6 p.p

2022

Por Região	Vendas Contratadas (R\$ MM)			Unidades			Área Útil Vendida (m²)			Preço Médio (R\$/m²)			% CBR		
	2022	2021	Var %	2022	2021	Var %	2022	2021	Var %	2022	2021	Var %	2022	2021	Var p.p.
São Paulo	4.954	3.029	1	10.190	6.563	55,3%	511.276	360.829	41,7%	10.581	9.145	0,0%	81,2%	93,4%	-12,2 p.p
São Paulo - Interior	182	235	0	342	498	-31,3%	26.428	28.397	-6,9%	9.014	8.466	6,5%	56,4%	93,6%	-37,3 p.p
Rio de Janeiro	1.183	1.157	0	2.068	1.668	24,0%	116.212	120.110	-3,2%	11.645	10.768	8,1%	98,0%	93,0%	5,0 p.p
Minas Gerais	55	193	-1	255	1.107	-77,0%	16.087	68.172	-76,4%	4.422	3.765	17,5%	40,7%	43,3%	-2,6 p.p
Espírito Santo	0	1	-1	1	3	-66,7%	65	201	-67,8%	5.103	4.465	14,3%	60,0%	60,0%	0,0 p.p
Norte	0	7	-1	-2	22	-109,1%	567	1.571	-63,9%	3.545	4.909	-27,8%	100,0%	100,0%	0,1 p.p
Centro Oeste	568	240	1	1.481	840	76,3%	85.489	46.643	83,3%	7.113	5.587	27,3%	50,0%	50,0%	0,0 p.p
Sul	482	667	0	936	851	10,0%	50.529	53.834	-6,1%	12.056	13.082	-7,8%	76,6%	86,1%	-9,4 p.p
Nordeste	486	3	186	233	4	5725,0%	36.948	417	8768,0%	13.343	7.888	69,2%	33,0%	92,5%	-59,6 p.p
Total	7.911	5.531	0	15.504	11.556	34,2%	843.599	680.175	24,0%	10.414	8.919	16,8%	77,4%	88,8%	-11,5 p.p

Por Produto	Vendas Contratadas (R\$ MM)			Unidades			Área Útil Vendida (m²)			Preço Médio (R\$/m²)			% CBR		
	2022	2021	Var %	2022	2021	Var %	2022	2021	Var %	2022	2021	Var %	2022	2021	Var p.p.
Alto padrão	3.923	3.144	0	3.450	3.236	6,6%	265.817	245.438	8,3%	16.232	13.525	20,0%	71,2%	90,5%	-19,3 p.p
Médio	2.659	1.020	2	6.260	1.890	231,2%	322.202	147.154	119,0%	9.164	8.172	12,1%	82,7%	90,0%	-7,2 p.p
CV4 2 e 3	1.329	1.367	0	5.794	6.430	-9,9%	255.580	287.583	-11,1%	5.939	5.371	10,6%	85,2%	84,2%	1,0 p.p
Total	7.911	5.531	0	15.504	11.556	34,2%	843.599	680.175	24,0%	10.414	8.919	16,8%	77,4%	88,8%	-11,5 p.p

ANEXO VI – TERRENOS

Estoque de Terrenos

Por Região	VGv Potencial com Permuta (R\$ MM)	VGv Potencial sem Permuta (R\$ MM)	Terrenos	Unidades	Permuta sobre o valor do terreno	% CBR
São Paulo	7.274	5.866	35	14.275	60,5%	80,0%
São Paulo - Interior	604	365	9	7.904	77,5%	100,0%
Rio de Janeiro	18.766	15.384	22	40.681	82,8%	94,0%
Minas Gerais	17	17	2	134	0,0%	50,0%
Norte	488	459	15	3.623	20,7%	36,5%
Centro Oeste	318	279	6	1.793	93,7%	50,0%
Sul	996	858	8	1.394	71,5%	82,9%
Nordeste	0	0	0	0	0,0%	0,0%
Total	28.463	23.228	97	69.804	72,7%	88,7%

Por Produto	VGv Potencial com Permuta (R\$ MM)	VGv Potencial sem Permuta (R\$ MM)	Terrenos	Unidades	Permuta sobre o valor do terreno	% CBR
Alto padrão	24.905	20.116	63	53.911	76,4%	89,2%
Médio	2.544	2.217	23	8.279	52,0%	80,2%
CVA 2 e 3	1.014	895	11	7.614	59,3%	98,1%
Total	28.463	23.228	97	69.804	72,7%	88,7%

Aquisição de Terrenos

Por Região	VGv Potencial com Permuta (R\$ MM)	VGv Potencial sem Permuta (R\$ MM)	Terrenos	Unidades	Permuta sobre o valor do terreno	% CBR
São Paulo	976	700	5	1.892	78,8%	78,1%
São Paulo - Interior	0	0	0	0	0,0%	0,0%
Rio de Janeiro	0	0	0	0	0,0%	0,0%
Minas Gerais	0	0	0	0	0,0%	0,0%
Espírito Santo	0	0	0	0	0,0%	0,0%
Norte	0	0	0	0	0,0%	0,0%
Centro Oeste	0	0	0	0	0,0%	0,0%
Sul	307	288	2	576	47,6%	80,0%
Nordeste	0	0	0	0	0,0%	0,0%
Total	1.283	988	7	2.468	75,5%	78,6%

Por Produto	VGv Potencial com Permuta (R\$ MM)	VGv Potencial sem Permuta (R\$ MM)	Terrenos	Unidades	Permuta sobre o valor do terreno	% CBR
Alto padrão	654	493	3	774	76,5%	63,6%
Médio	351	259	2	495	88,2%	89,4%
CVA 2 e 3	279	235	2	1.199	56,0%	100,0%
Total	1.283	988	7	2.468	75,5%	78,6%

ANEXO VII – EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

	Empreendimentos Entregues	Lançamento	Entrega	Região	VGV Lançamento (R\$ MM)	Unidades Entregues	Produto	%CBR
1	Living Exclusive Tucuruvi	nov-18	jan-22	SP	56	139	Médio	100%
2	ON	abr-19	fev-22	RJ	163	126	Alto Padrão	100%
3	Open Gallery & Design	ago-19	mar-22	RJ	75	44	Alto Padrão	100%
4	Legacy Klabin	nov-18	mar-22	SP	175	180	Alto Padrão	80%
5	Cyrela Haus by Yoo	set-18	mar-22	SP	191	99	Alto Padrão	100%
6	Lucas By Yoo	out-18	mar-22	Sul	85	233	Alto Padrão	93%
7	Lead Americas - Bloco 6	out-20	mar-22	RJ	34	81	Alto Padrão	100%
8	Ville Vermont	jan-19	abr-22	MG	14	96	CVA 2 e 3	49%
9	Ville Luxemburgo	mai-18	abr-22	MG	19	168	CVA 2 e 3	30%
10	Vvaz Santo Amaro	ago-19	abr-22	SP	77	403	CVA 2 e 3	100%
11	Vvaz Taboão Da Serra	jul-19	mai-22	SP	72	332	CVA 2 e 3	100%
12	Moema by Cyrela	jul-19	mai-22	SP	117	65	Alto Padrão	70%
13	Living Clássico	set-18	mai-22	SP	118	239	Médio	80%
14	Vvaz Del Castilho	jul-19	mai-22	RJ	96	465	CVA 2 e 3	100%
15	Jardim Venus	fev-20	jun-22	MG	30	238	CVA 2 e 3	40%
16	Living Wish Mooca	abr-19	jun-22	SP	122	177	Médio	100%
17	Vvaz Jardim Pirituba 2	jan-20	jun-22	SP	91	472	CVA 2 e 3	100%
18	Float By Yoo	out-18	jun-22	SP	66	29	Alto Padrão	50%
19	Ville Everest	mar-19	jun-22	MG	11	60	CVA 2 e 3	49%
20	Ville Honolulu	mai-19	jul-22	MG	16	83	CVA 2 e 3	49%
21	Ville Firenze I	out-18	jul-22	MG	13	88	CVA 2 e 3	49%
22	Ville Firenze II	mar-19	jul-22	MG	14	94	CVA 2 e 3	49%
23	Ville Firenze III	out-19	jul-22	MG	15	96	CVA 2 e 3	49%
24	Vvaz Piedade - Fase 1	dez-19	jul-22	RJ	18	102	CVA 2 e 3	100%
25	Vvaz Piedade - Fase 2	dez-19	jul-22	RJ	18	102	CVA 2 e 3	100%
26	Vvaz Piedade - Fase 3	dez-19	jul-22	RJ	18	102	CVA 2 e 3	100%
27	Vvaz São Cristóvão	set-19	jul-22	RJ	37	188	CVA 2 e 3	100%
28	Vidamérica F2	dez-19	jul-22	RJ	51	178	Médio	100%
29	Vvaz Transamérica	abr-20	jul-22	SP	89	458	CVA 2 e 3	100%
30	Vvaz Estação Itaquera - Fase 1	mar-20	jul-22	SP	74	403	CVA 2 e 3	71%
31	Prime	nov-18	jul-22	Sul	52	114	Médio	80%
32	Atmosfera Brooklin	mar-19	ago-22	SP	142	219	Alto Padrão	71%
33	Grandmond	jun-19	ago-22	SP	205	164	Alto Padrão	80%
34	Vvaz Jardim Prudência	mar-20	ago-22	SP	94	500	CVA 2 e 3	31%
35	Ville Cristal	mai-19	ago-22	RJ	14	96	CVA 2 e 3	100%
36	Greenmond	jun-19	set-22	SP	194	252	Alto Padrão	34%
37	Cyrela Ibirapuera by Yoo	out-18	set-22	SP	416	327	Alto Padrão	49%
38	Vvaz Sacomã	jan-20	set-22	SP	80	500	CVA 2 e 3	31%
39	Ville Cuba	set-19	set-22	RJ	15	95	CVA 2 e 3	96%
40	Prime Altos do Germânia	mar-19	set-22	Sul	54	128	Médio	50%
41	JP Redenção	mai-19	out-22	Sul	68	282	Alto Padrão	50%
42	Connect	ago-19	out-22	Sul	68	350	Médio	50%
43	Living Wish Panamby	mar-19	out-22	SP	125	210	Médio	80%
44	Living Dream Panamby	mai-19	out-22	SP	109	232	Médio	80%
45	Living Elegance São Paulo	jun-19	out-22	SP	131	287	Médio	80%
46	Ville Hollywood I	jun-18	out-22	MG	13	80	CVA 2 e 3	80%
47	Ville Hollywood III	fev-19	out-22	MG	12	76	CVA 2 e 3	80%
48	Vida Milão	jul-20	out-22	CO	26	136	CVA 2 e 3	100%
49	Vvaz Cantareira	out-20	nov-22	SP	77	393	CVA 2 e 3	49%
50	Ville Europa	jan-19	dez-22	MG	23	112	CVA 2 e 3	31%
51	Ville Colorado	fev-20	dez-22	MG	23	160	CVA 2 e 3	34%
52	Skyline Jockey	abr-19	dez-22	SP	182	183	Alto Padrão	34%
53	Cyrela For You	nov-19	dez-22	SP	116	330	Alto Padrão	49%
54	Vvaz Taboão Da Serra - Fase 2	ago-20	dez-22	SP	69	332	CVA 2 e 3	75%
Total					4.284	11.098		

Glossário

VG: Valor Geral de Vendas, que é o montante em R\$ que pode ser obtido ao vender cada unidade imobiliária

%CBR: participação da Companhia obtida pela somatória da participação direta e indireta nos projetos.

Vendas contratadas: somatória dos valores das unidades vendidas que tenham contratos assinados.

Percentage of Completion ("PoC"): custo incorrido dividido pelo custo total da obra. A receita é reconhecida até o limite da relação "custo incorrido / custo total".

Resultado a apropriar: devido ao método contábil "PoC", o resultado das unidades vendidas é apropriado conforme a evolução financeira das obras. Portanto é o resultado que será reconhecido à medida que o custo incorrido evoluir.

Geração (Consumo) de caixa: variação da dívida líquida entre dois períodos.

Dívida líquida: endividamento total adicionado aos gastos de emissão de debêntures e CRI's e líquido de juros acruados deduzido da posição de caixa (disponibilidades + títulos e valores mobiliários de curto e longo prazos).

Usinagem: andamento de obras de unidades já comercializadas (de acordo com o método contábil POC).

CRI: Certificado de Recebível Imobiliário

Lucro por ação: lucro líquido do período dividido pela quantidade de ações (no último dia do trimestre) emitidas sem considerar aquelas mantidas em tesouraria.

Landbank: estoque de terrenos disponíveis para lançamentos futuros.

Permuta: alternativa para a compra de terreno que consiste em pagar o proprietário do terreno com unidades (no caso da permuta física) ou com o fluxo de caixa de vendas de unidades (no caso de permuta financeira).

SFH: Sistema Financeiro da Habitação.