

Cyrela atinge Lucro Líquido de R\$ 267 milhões e Geração de Caixa de R\$ 130 milhões no trimestre

São Paulo, 9 de maio de 2024 - A Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("CBR" ou "Companhia" ou "Cyrela") (B3: CYRE3; OTCQPink: CYRBY), uma das maiores empresas do mercado imobiliário brasileiro na incorporação de empreendimentos residenciais, apresenta seus resultados referentes ao primeiro trimestre (1T24). As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, estão apresentadas em Reais (R\$), seguem as normas contábeis internacionais (IFRS) que consideram as orientações técnicas OCPC 04 e interpretação técnica ICPC 02 e os princípios brasileiros de contabilidade e normas para preparação de relatório financeiro aplicáveis às entidades de incorporação imobiliárias brasileiras e regulamentações pertinentes. As comparações referem-se aos mesmo período de 2023 (1T23) e, eventualmente, ao quarto trimestre de 2023 (4T23).

<p>LANÇAMENTOS</p> <p>No trimestre: R\$ 1.700 milhões, 26% superior vs. 1T23 e 38% abaixo do 4T23</p>	<p>MARGEM BRUTA</p> <p>No trimestre: 31,4%, 0,6 p.p. acima do 1T23 e 2,3 p.p. abaixo do 4T23</p>	<p>ROE – RETURN ON EQUITY</p> <p>de 14,5%</p> <p>(Lucro líquido dos últimos 12 meses sobre o patrimônio líquido médio do período, excluindo participações minoritárias)</p>
<p>VENDAS</p> <p>No trimestre: R\$ 2.147 milhões, 39% superior vs. 1T23 e 17% abaixo do 4T23</p>	<p>LUCRO LÍQUIDO</p> <p>No trimestre: R\$ 267 milhões, vs. R\$ 164 milhões no 1T23 e R\$ e R\$ 248 milhões no 4T23</p>	<p>GERAÇÃO DE CAIXA</p> <p>No trimestre: Geração de R\$ 130 milhões, vs. consumo de R\$ 35 milhões no 1T23 e consumo de R\$ 94 milhões no 4T23</p>

CYRE3
(09/05/2024)

Nº. de Ações:
399.742.799

Valor de mercado:
R\$ 7.993,3 milhões
US\$ 1.554,2 milhões

Teleconferências sobre os Resultados do 1T24

Português
(Com tradução simultânea)
10 de maio de 2024
11h00 (horário de Brasília)
10h00 (US EST)

ZOOM: [clique aqui](#)

Contatos de RI:
ri@cyrela.com.br

Visite o website de RI:
<http://ri.cyrela.com.br/>

Sumário

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	3
PRINCIPAIS INDICADORES	4
DESEMPENHO OPERACIONAL	5
LANÇAMENTOS	5
VENDAS	8
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)	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
INDENIZAÇÕES	24
RESULTADO FINANCEIRO	25
LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA	26
Destaques das Demonstrações Financeiras	27
CONTAS A RECEBER	27
IMÓVEIS A COMERCIALIZAR	28
ENDIVIDAMENTO	29
GERAÇÃO DE CAIXA	33
EVENTOS SUBSEQUENTES	34
ANEXO I – BALANÇO PATRIMONIAL	35
ANEXO II – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	37
ANEXO III – RECONHECIMENTO DE RECEITA	38
ANEXO IV – LANÇAMENTOS	39
ANEXO V – VENDAS	39
ANEXO VI – TERRENOS	40
ANEXO VII – EMPREENDIMENTOS ENTREGUES	41
Glossário	42

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Inicialmente, gostaríamos de registrar que ficamos muito sensibilizados pelos eventos trágicos ocorridos no Rio Grande do Sul, estado no qual mantemos operações há quase 20 anos. Neste momento, estamos focados no apoio aos que foram impactados pela tragédia e fazendo esforços para contribuir com a comunidade local. Nossos corações estão com as vítimas e com toda a população do estado.

A Cyrela apresentou sólidos resultados operacionais no primeiro trimestre de 2024. Apesar de este ser tradicionalmente um período de menor atividade no nosso setor, neste ano conseguimos lançar 9 empreendimentos, com volume total de R\$ 1,2 bilhão, um crescimento de 37% em relação ao primeiro trimestre de 2023. Além disso, tivemos uma performance forte de vendas tanto de estoques como de lançamentos, com volume total no período de R\$ 1,6 bi, 43% acima do mesmo período de 2023. No trimestre, nosso destaque foi o lançamento do projeto La Isla no Rio de Janeiro, com R\$ 500 milhões de VGV e desempenho excelente já nos seus primeiros dias de comercialização. Atualmente, encontra-se aproximadamente 90% vendido.

Nosso resultado financeiro foi também positivo. Atingimos R\$ 1,6 bilhão de receita líquida, crescimento de 23% quando comparado ao primeiro trimestre do ano passado, com margem bruta de 31,4% e lucro líquido de R\$ 267 milhões, 63% acima de 2023. A margem líquida foi de 17,0%, e o ROE nos últimos 12 meses superou os 14%, seguindo a trajetória de melhora nos nossos níveis de rentabilidade.

Por fim, durante este trimestre, observamos certa deterioração no cenário macroeconômico, mas estamos preparados para entregar sólidos resultados mesmo neste contexto. Seguiremos nossa filosofia de manter o foco em cada um de nossos projetos e continuaremos buscando incessantemente uma maior geração de valor para nossos acionistas.

PRINCIPAIS INDICADORES

	1T24	1T23	1T24 x 1T23	4T23	1T24 x 4T23
Lançamentos ⁽¹⁾					
Número de Lançamentos	9	8	1	13	-4
VGv Lançado - R\$ milhões (100%)	1.700	1.345	26%	2.744	-38%
Participação CBR	78%	69%	8,4 p.p.	64%	14,0 p.p.
VGv Permutado - R\$ milhões (100%)	163	86	89%	75	116%
VGv Lançado ex-permuta - R\$ milhões (%CBR)	1.195	875	37%	1.716	-30%
Vendas ⁽²⁾					
Vendas Totais Contratadas - R\$ milhões (100%)	2.147	1.545	39%	2.593	-17%
Participação CBR	79%	75%	4,4 p.p.	72%	7,7 p.p.
Vendas ex-permuta - R\$ milhões (%CBR)	1.577	1.100	43%	1.825	-14%
Velocidade de Vendas (VSO) 12 Meses					
VSO 12 Meses	50,5%	49,0%	1,5 p.p.	47,2%	3,3 p.p.
Estoques					
VGv Estoque a Valor de Mercado - R\$ Milhões (100%)	9.478	8.694	9%	9.934	-5%
VGv Estoque Pronto a Valor de Mercado - R\$ Milhões (100%)	1.417	1.248	14%	1.586	-11%
Banco de Terrenos					
VGv potencial com permuta - R\$ milhões (100%)	10.321	28.965	-64%	25.975	-60%
% Permuta sobre valor do terreno	48%	70%	-22,3 p.p.	71%	-22,7 p.p.
% CBR	85%	90%	-4,5 p.p.	93%	-7,4 p.p.
Entregas					
Número de Entregas	6	10	-4	18	-12
VGv Entregue - R\$ milhões (100%)	676	1.098	-38%	2.093	-68%
Unidades Entregues	1.452	2.714	-46%	4.942	-71%
Indicadores Financeiros					
Receita Líquida (R\$ milhões)	1.573	1.283	23%	1.710	-8%
Lucro Bruto (R\$ milhões)	494	394	25%	577	-14%
Margem Bruta	31,4%	30,7%	0,6 p.p.	33,7%	-2,3 p.p.
Margem Bruta Ajustada	33,1%	32,7%	0,4 p.p.	35,4%	-2,3 p.p.
Despesas Comerciais (R\$ milhões)	154	142	8%	176	-13%
Despesas Gerais e Administrativas - Pro forma (R\$ milhões)	107	98	10%	98	9%
Lucro Líquido (R\$ milhões)	267	164	63%	248	8%
Margem Líquida	17,0%	12,7%	4,2 p.p.	14,5%	2,5 p.p.
ROE LTM	14,2%	12,3%	1,9 p.p.	13,1%	1,1 p.p.
Dívida Líquida Ajustada / Patrimônio Líquido Ajustado ⁽⁴⁾	8,8%	6,5%	2,3 p.p.	10,7%	-1,9 p.p.
Geração / Queima de Caixa (R\$ milhões)	130	(35)	n.a.	(94)	n.a.
Backlog					
	31/03/2024	31/03/2023		31/12/2023	
Receitas Líquida a Apropriar (R\$ milhões)	7.105	5.758	23%	6.634	7%
Margem a Apropriar	36,1%	35,0%	1,1 p.p.	35,9%	0,2 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

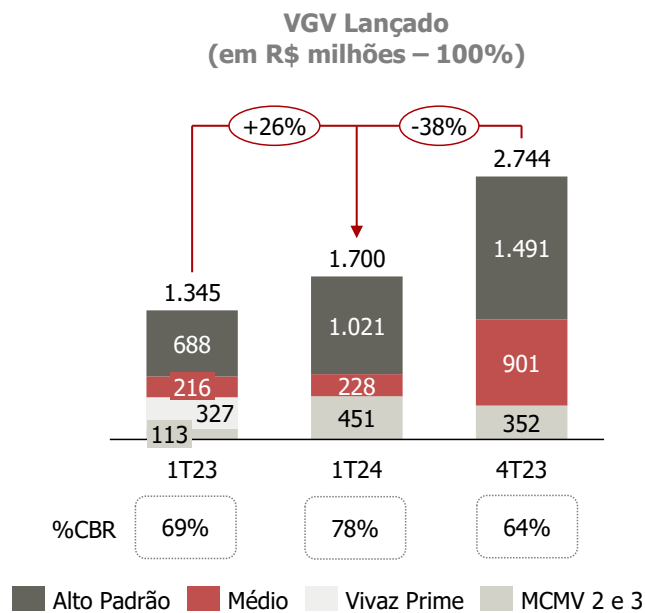
(4) Dívida Líquida e Patrimônio Líquido Consolidado excluindo AVJORA CashMe

DESEMPENHO OPERACIONAL

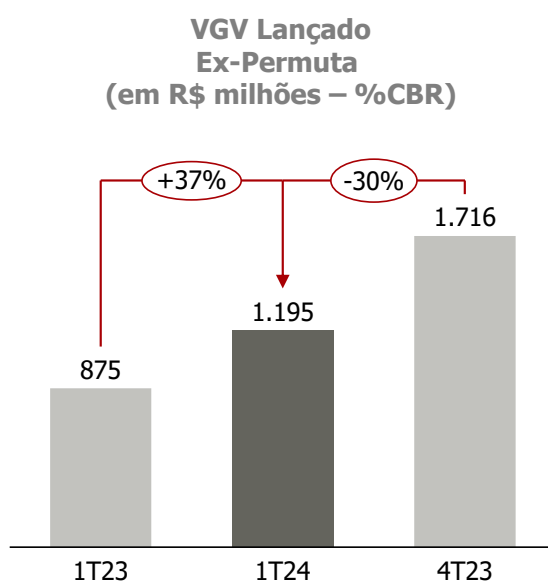
LANÇAMENTOS

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

A Companhia lançou 9 empreendimentos no trimestre totalizando um volume de R\$ 1.700 milhões, 26% superior ao realizado no 1T23 (R\$ 1.345 milhões) e 38% abaixo do 4T23 (R\$ 2.744 milhões). As permutas nos lançamentos foram R\$ 163 milhões no 1T24 vs. R\$ 86 milhões no 1T23 e R\$ 75 milhões no 4T23. A participação da Companhia nos lançamentos do trimestre atingiu 78%, acima do 1T23 (69%) e superior ao 4T23 (64%). Do VGV lançado no trimestre, 73% serão reconhecidos via consolidação e 27% via método de equivalência patrimonial.

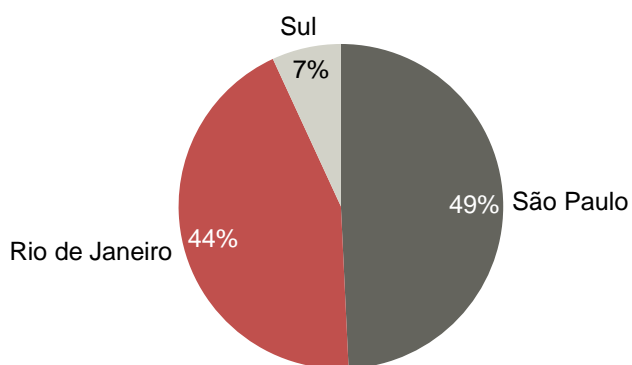


Ao se excluir as permutas, e tomando como base apenas o %CBR, o volume lançado no 1T24 foi de R\$ 1.195 milhões, 37% superior ao mesmo período do ano anterior (R\$ 875 milhões no 1T23) e 30% abaixo do 4T23 (R\$ 1.716 milhões).

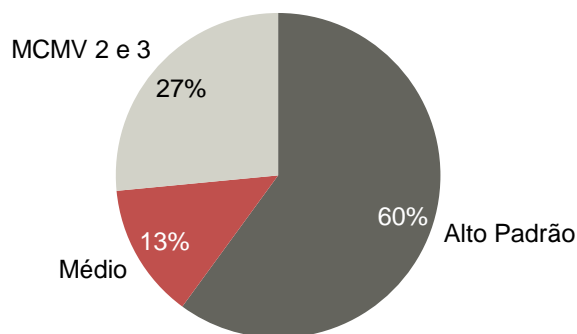


A distribuição dos lançamentos em 2024 por geografia e segmento pode ser vista abaixo:

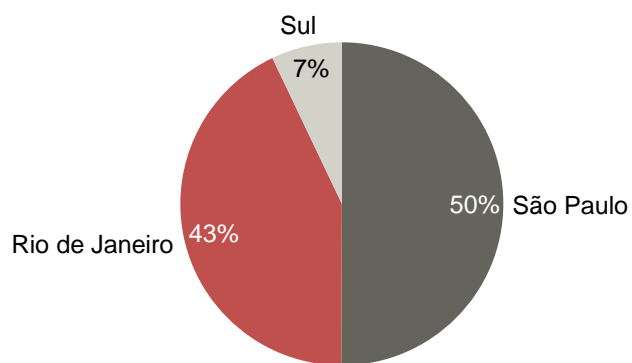
Lançamentos por região – 2024
100%



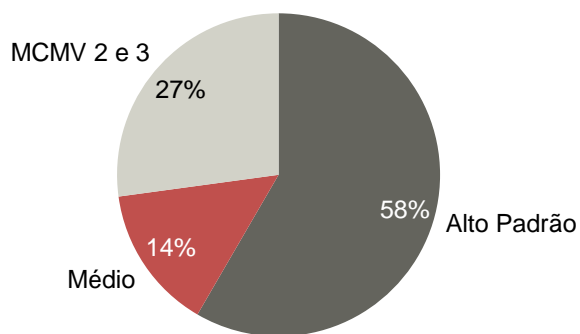
Lançamentos por produto – 2024
100%



Lançamentos por região – 2024
%CBR



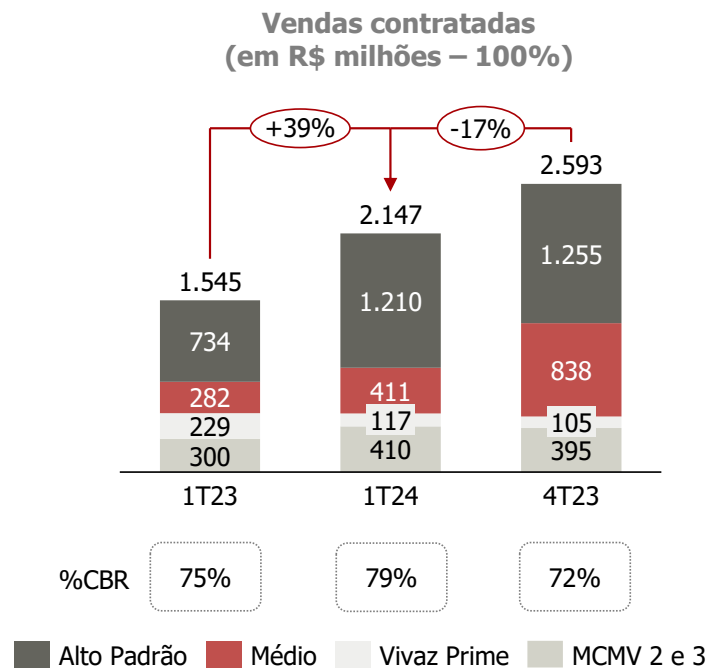
Lançamentos por produto – 2024
%CBR



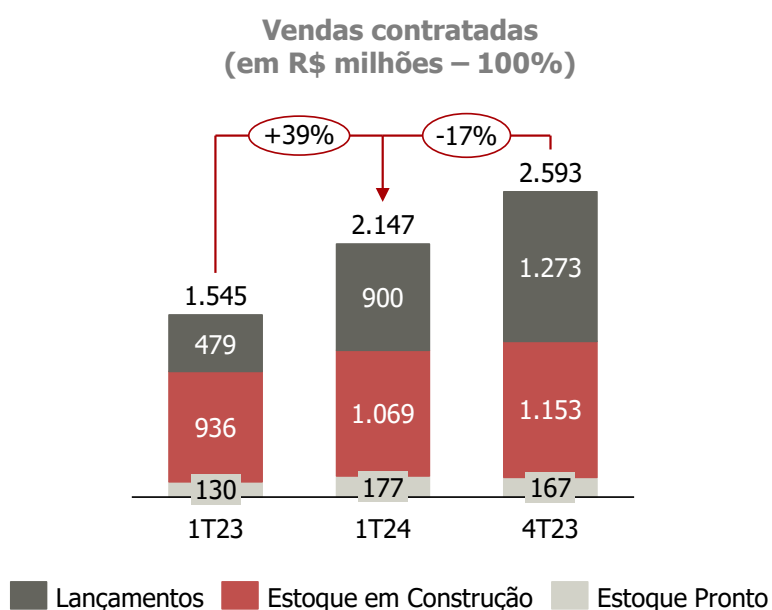
VENDAS

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

As vendas líquidas contratadas neste trimestre somaram R\$ 2.147 milhões, 39% acima do valor registrado no 1T23 (R\$ 1.545 milhões) e 17% abaixo do 4T23 (R\$ 2.593 milhões). A participação da Companhia nas vendas contratadas foi de 79% no 1T24, superior aos 75% do mesmo trimestre do ano anterior e acima do 4T23 (72%). Em relação às demonstrações contábeis, 84% das vendas líquidas do trimestre serão reconhecidas via consolidação e 16% via método de equivalência patrimonial.

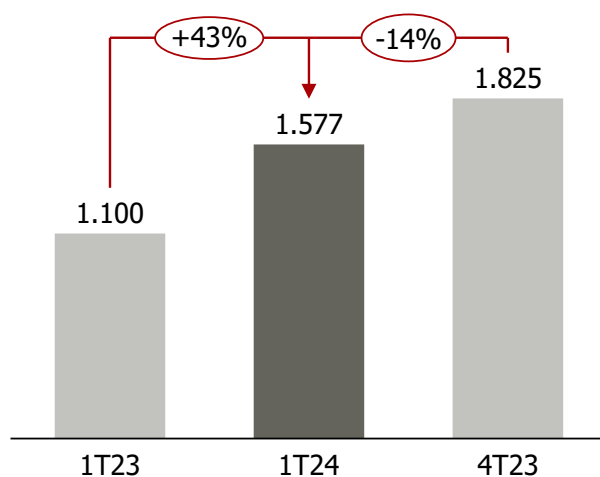


Das vendas líquidas realizadas no trimestre, R\$ 177 milhões se refere à venda de estoque pronto (8%), R\$ 1.069 milhões à venda de estoque em construção (50%) e R\$ 900 milhões à venda de lançamentos (42%). Dessa forma, a Cyrela atingiu uma velocidade de vendas (“VSO”) de lançamentos de 53% no trimestre.



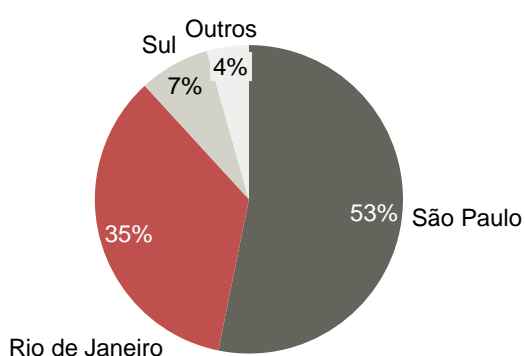
Ao se excluir as permutas e tomando como base apenas o %CBR, o volume vendido atingiu R\$ 1.577 milhões no 1T24, 43% superior ao mesmo período do ano anterior (R\$ 1.100 milhões no 1T23) e 14% abaixo do 4T23 (R\$ 1.825 milhões).

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

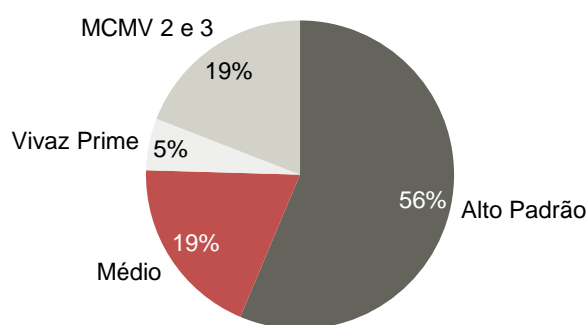


A cidade de São Paulo representou 53% do total vendido no ano, seguido pelo Rio de Janeiro com 35%. A distribuição das vendas no ano por geografia e segmento pode ser vista abaixo:

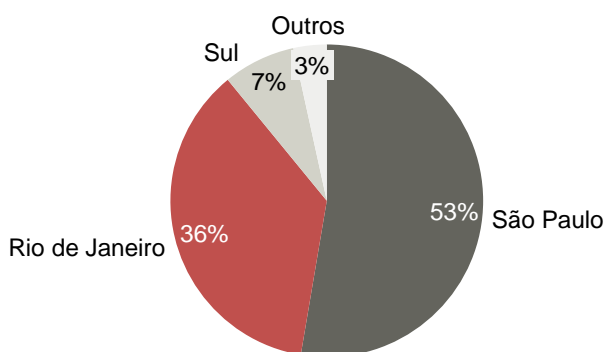
Vendas por região – 2024
100%



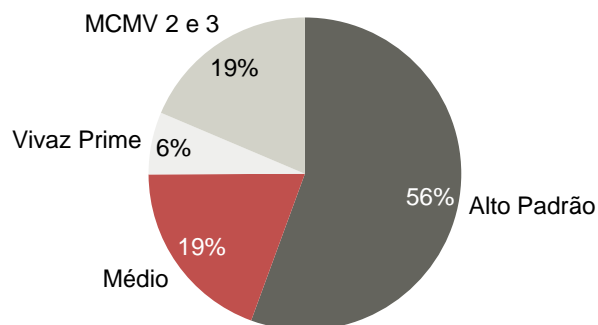
Vendas por produto – 2024
100%



Vendas por região – 2024
%CBR



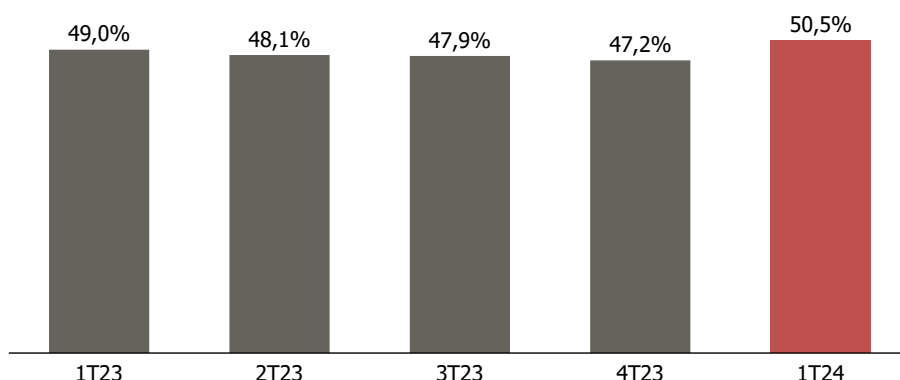
Vendas por produto – 2024
%CBR



VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

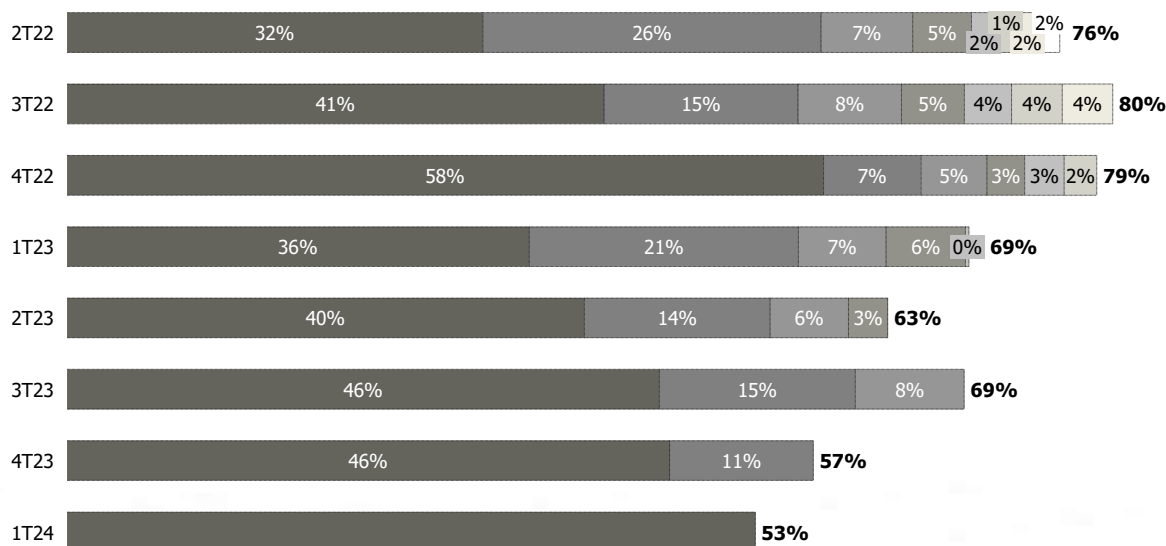
Os dados operacionais resultaram em um indicador de Vendas sobre Oferta (VSO) de 12 meses de 50,5%, ficando acima do VSO 12 meses apresentado no mesmo trimestre do ano anterior (49,0%), e sendo superior ao VSO apresentado no 4T23 (47,2%).

VSO (12 meses) – 100%



Observando a velocidade de vendas por safra de lançamentos, a safra lançada no 1T24 foi 53% vendida.

Vendas por Safra de Lançamento – 100%



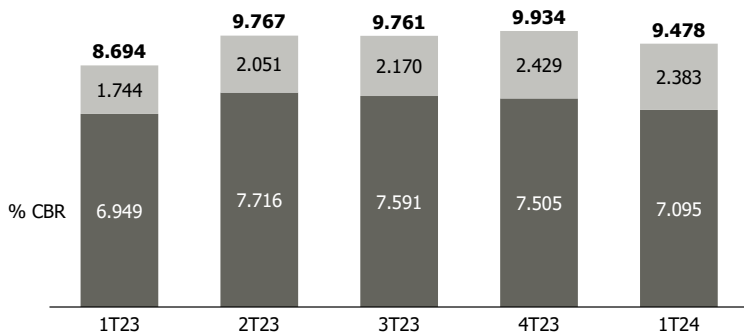
Em 3 meses
 Em 6 meses
 Em 9 meses
 Em 12 meses
 Em 15 meses
 Em 18 meses
 Em 21 meses
 Em 24 meses

ESTOQUES

Ao final do 1T24, o estoque a valor de mercado somava R\$ 9.478 milhões (100%) e R\$ 7.095 milhões (%CBR), e apresentou redução de 5% quando comparado ao trimestre anterior.

Do estoque total de R\$ 9.478 milhões, a parcela correspondente que será reconhecida de forma consolidada na receita é de R\$ 7.206 milhões (%CBR R\$ 6.175 milhões), enquanto R\$ 2.272 milhões (%CBR R\$ 920 milhões) serão reconhecidos na linha de equivalência patrimonial.

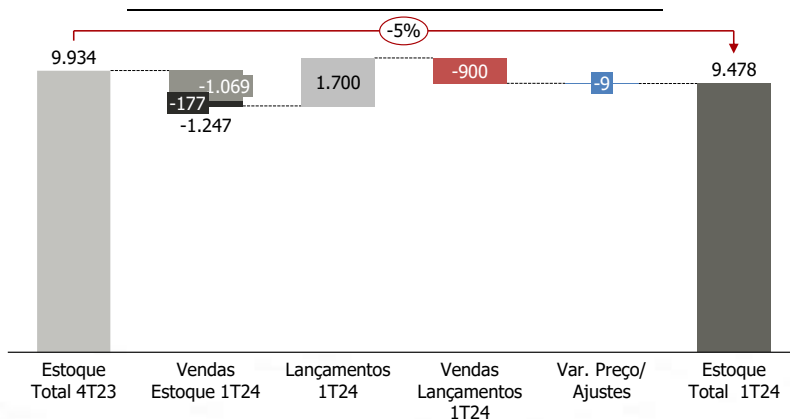
VGV Estoque a Valor de Mercado (R\$ MM)



Estoque por Safra de Entrega (R\$ MM)

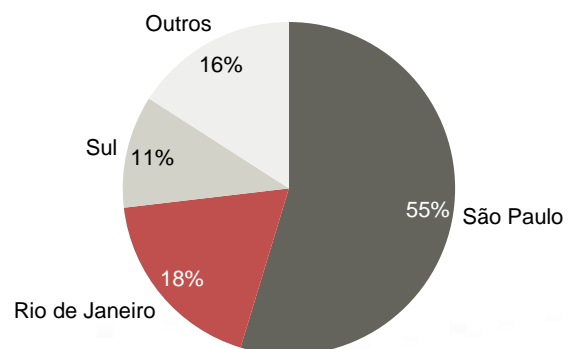
Safra de Entrega	Total	Consolidação	Equivalência
Pronto	1.417	1.078	339
12 Meses	2.136	1.836	300
24 Meses	1.847	1.364	483
36 Meses	3.335	2.185	1.150
48 Meses	743	743	-
Total	9.478	7.206	2.272

Variação do Estoque (R\$ milhões)



■ Estoque em Construção ■ Estoque Pronto

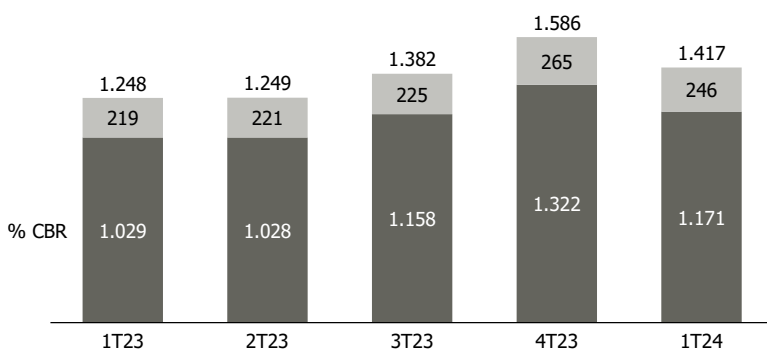
Breakdown Estoque Total 1T24



No 1T24, a Companhia vendeu 11% do seu estoque pronto do início do período. Agregando-se as entregas, o estoque pronto da Companhia reduziu de R\$ 1.586 milhões (100%) (%CBR R\$ 1.322 milhões) no 4T23 para R\$ 1.417 milhões (100%) (%CBR R\$ 1.171 milhões) no 1T24.

A parcela do estoque pronto que será reconhecida de forma consolidada na receita é de R\$ 1.078 milhões (%CBR R\$ 994 milhões), enquanto R\$ 339 milhões (%CBR R\$ 177 milhões) serão reconhecidos na linha de equivalência patrimonial.

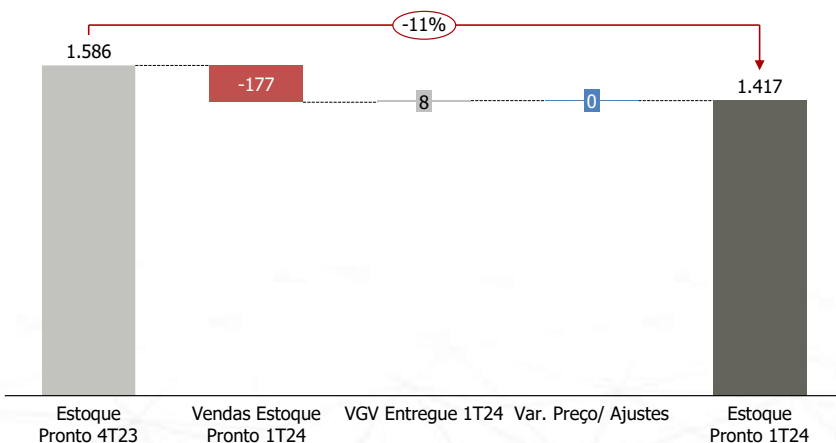
VGW Estoque a Valor de Mercado (R\$ MM)



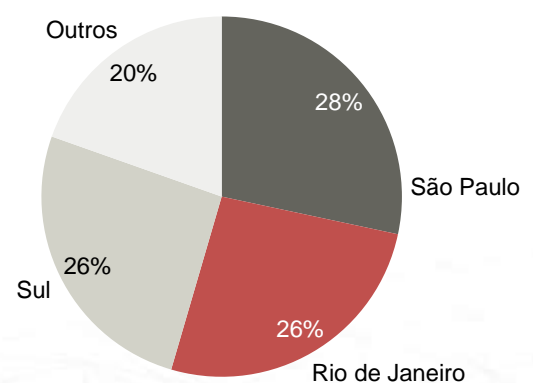
Estoque Pronto por Ano Entregue (R\$ MM)

Período Entregue	Total	Consolidação	Equivalência
2020 e anterior	387	271	117
2021	78	78	0
2022	190	118	73
2023	755	607	149
2024	6	5	0
Total	1.417	1.078	339

Varição do Estoque Pronto (R\$ milhões)



Breakdown Estoque Pronto 1T24



TERRENOS

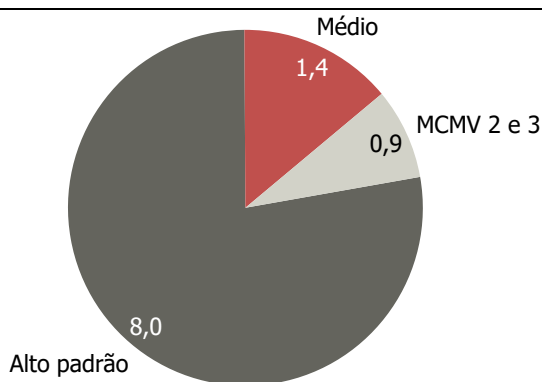
Nota: informações detalhadas referentes a terrenos estão ao final do relatório, em tabelas anexas.

A partir do primeiro trimestre de 2024, optamos por alterar o formato de divulgação da abertura da seção de Terrenos. Dessa forma, para que seja considerado um terreno da Companhia, este deve ter sido escriturado no Cartório de Notas e registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente. Tais atos formalizam a transferência da propriedade e posse do terreno para a Cyrela.

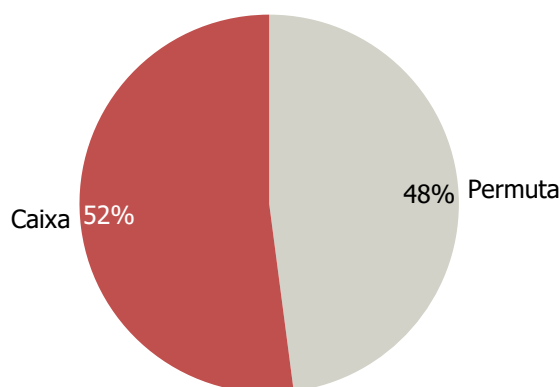
Assim, ao final do 1T24 o estoque de terrenos da Cyrela (sem considerar o landbank das JVs) somava potencial de vendas total de R\$ 10,3 bilhões. A participação da Companhia no estoque de terrenos é de 85%, ou o equivalente a R\$ 8,8 bilhões. Durante o trimestre, a Cyrela adquiriu 2 novos terrenos, ambos na cidade de São Paulo, com VGV potencial de R\$ 350 milhões (100% participação Companhia).

Banco de Terrenos em 31/03/2024*

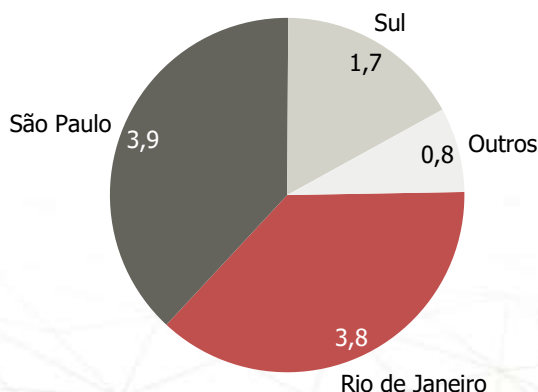
Distribuição por Segmento (VGV em R\$ bi)



Forma de Aquisição (em %)



Distribuição por Região (VGV em R\$ bi)

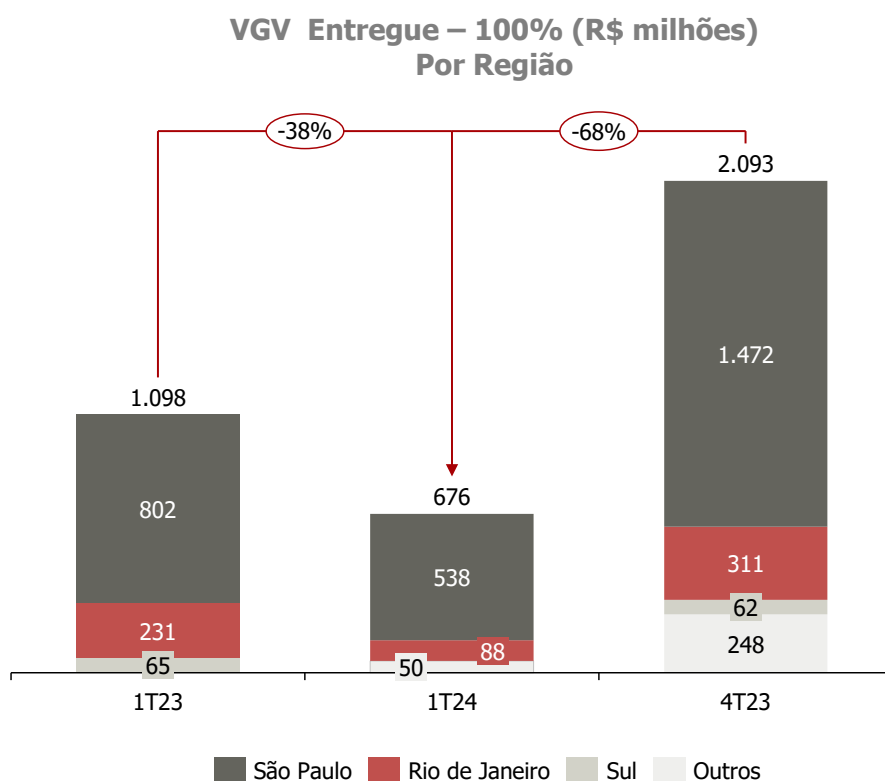


*O VGV em landbank é baseado na última viabilidade de avaliação do terreno corrigida a INCC até a data de hoje.

ENTREGAS

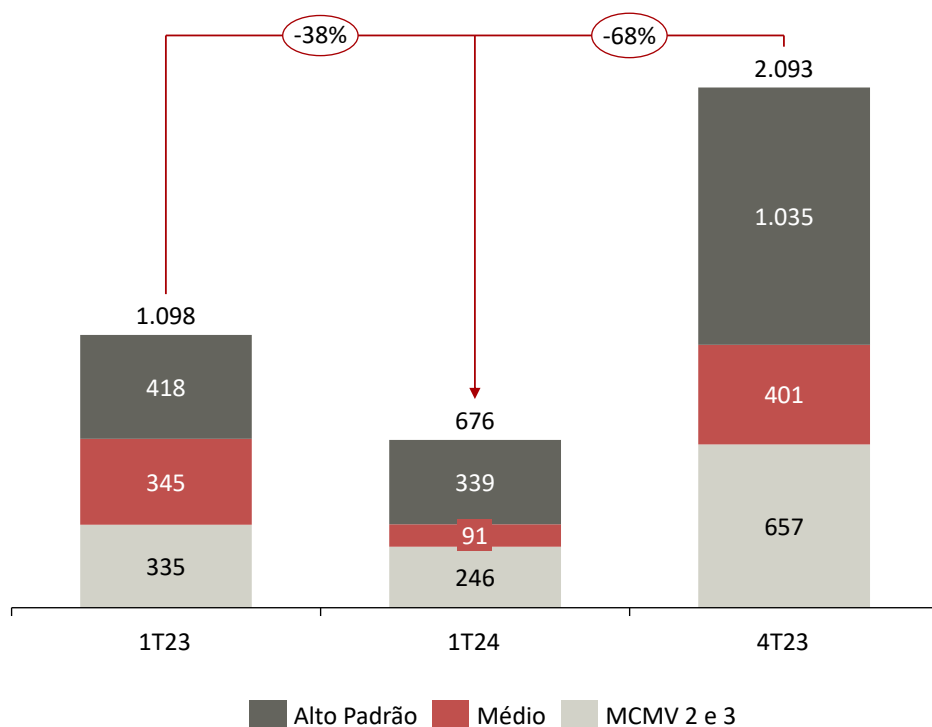
Nota: informações detalhadas referentes a unidades entregues estão ao final do relatório, em tabelas anexas.

A Cyrela entregou 6 projetos no trimestre, com 1.452 unidades que representavam R\$ 676 milhões de VGV (100%) na data dos respectivos lançamentos.



O segmento Alto Padrão representou 50% das entregas do trimestre, seguido pelo segmento MCMV 2 e 3 com 36% e pelo segmento Médio com 13%.

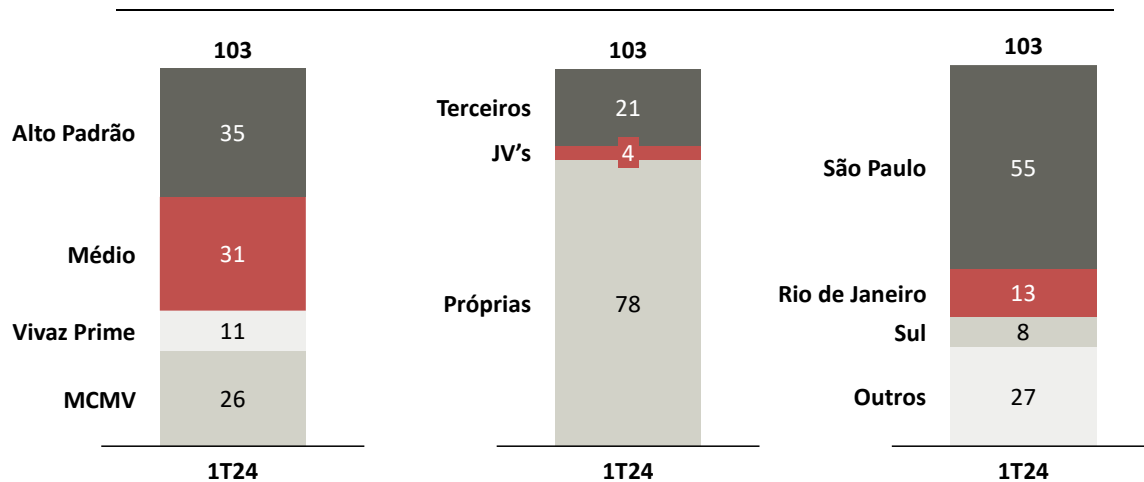
**VGV Entregue – 100% (R\$ milhões)
Por Segmento**



OBRAS

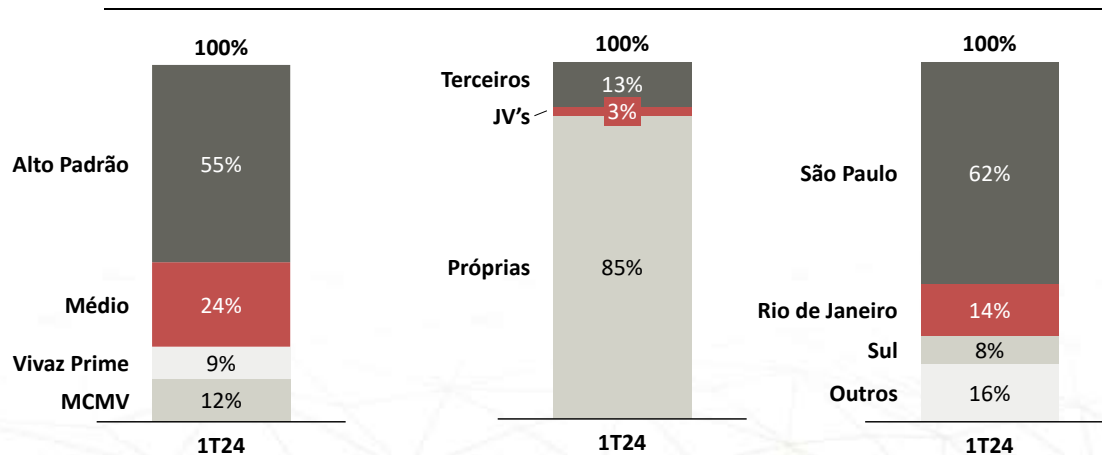
Ao final do 1T24, seguindo o critério de canteiros ativos, havia 103 obras em andamento, distribuídas conforme o gráfico abaixo nas visões de segmentos, execução e também de acordo com a distribuição geográfica.

Número de Canteiros em Andamento



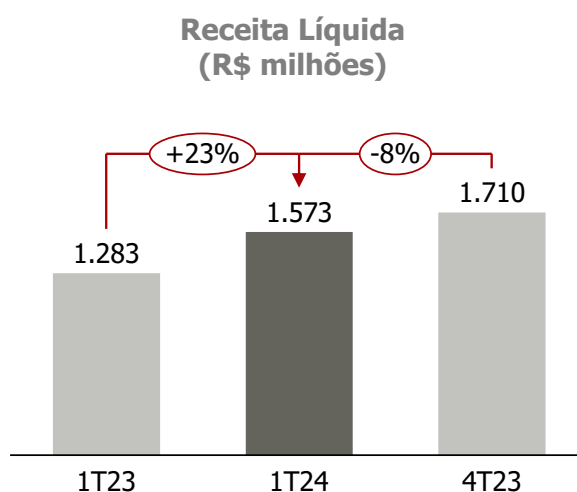
Em linha com o seu direcionamento estratégico, a Cyrela mantém alto percentual na gestão dos canteiros de obra de forma a garantir o controle de execução das mesmas. No fechamento do trimestre, 88% do VGV em construção (R\$ 21,1 bilhões na data dos respectivos lançamentos) estavam sendo geridos por equipes próprias ou de JVs. Isso reforça o seu compromisso com a gestão de custos e a qualidade dos produtos ofertados.

Obras em andamento (% do VGV)



DESEMPENHO ECONÔMICO – FINANCEIRO**RECEITA**

A receita líquida total da Companhia somou R\$ 1.573 milhões no 1T24, montante 23% superior aos R\$ 1.283 milhões no 1T23 e 8% abaixo dos R\$ 1.710 milhões registrados no 4T23.

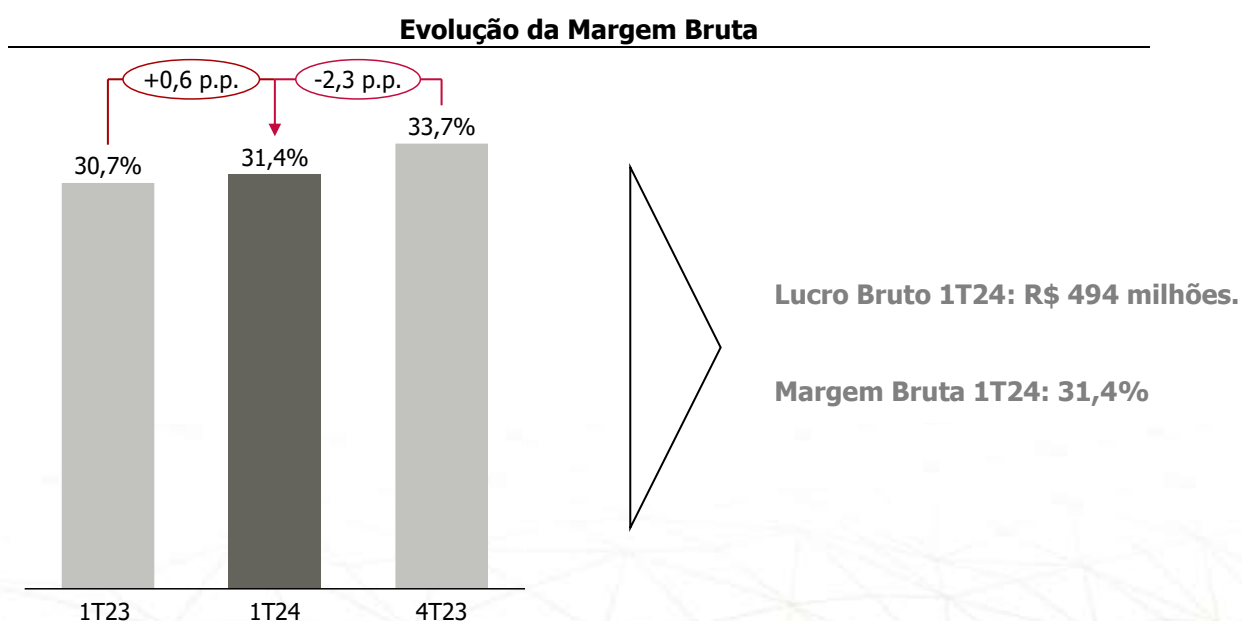


MARGEM BRUTA

A margem bruta total reportada pela Companhia no 1T24 foi de 31,4%, 0,6 p.p. acima da margem bruta reportada no 1T23 (30,7%) e 2,3 p.p. inferior à margem de 33,7% do 4T23. A margem bruta ajustada do trimestre foi de 33,1%, 0,4 p.p. acima da margem de 32,7% do 1T23 e 2,3 p.p. inferior à margem de 35,4% do 4T23.

Margem Bruta	1T24 R\$ MM	4T23 R\$ MM	1T24 x 4T23	1T23 R\$ MM	1T24 x 1T23
Receita Líquida	1.573	1.710	-8%	1.283	23%
Lucro Bruto	494	577	-14%	394	25%
Margem Bruta	31,4%	33,7%	-2,3 p.p.	30,7%	0,6 p.p.
Juros Apropriados no Custo	27	30	-8%	25	10%
Margem Bruta Ajustada	33,1%	35,4%	-2,3 p.p.	32,7%	0,4 p.p.

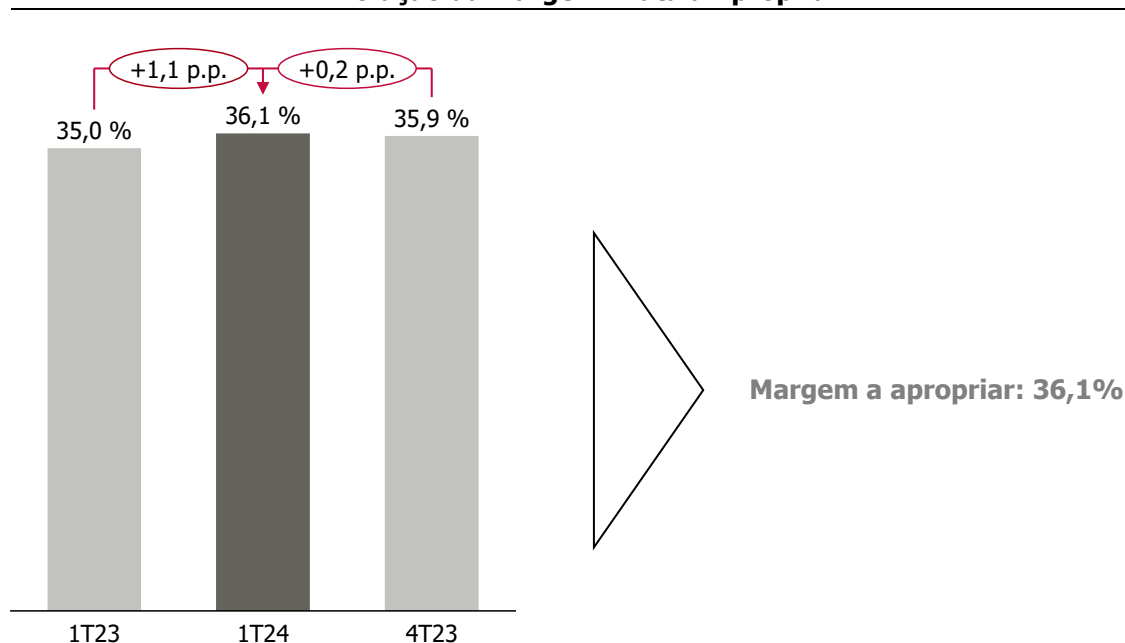
A queda na margem bruta em relação ao trimestre anterior pode ser explicada, em parte, pela menor margem média dos lançamentos reconhecidos no trimestre. Destaca-se o projeto La Isla no Rio de Janeiro, com desempenho operacional e rentabilidade sólidos, porém adquirido inteiramente via permuta física, que naturalmente possui margem contábil menor. Além disso, vendemos no período unidades de estoque pronto com margem bruta menor do que a média.



VENDAS A RECONHECER

Ao final do 1T24, a receita líquida de vendas a apropriar somava R\$ 7.105 milhões. A margem bruta dessa receita a apropriar foi de 36,1%, 1,1 p.p. superior ao 1T23 (35,0%) e 0,2 p.p. acima do 4T23 (35,9%).

Evolução da Margem Bruta a Apropriar



Vendas a Reconhecer (R\$ MM)	1T24	4T23	1T24 x 4T23	1T23	1T24 x 1T23
Receitas de Vendas a Apropriar	7.244	6.764	7%	5.870	23%
Impostos a apropriar	(139)	(131)	7%	(112)	24%
Receita Líquida a Apropriar	7.105	6.634	7%	5.758	23%
Custo Orçado das Unidades Vendidas a Apropriar	(4.540)	(4.251)	7%	(3.743)	21%
Lucro Bruto a Apropriar	2.565	2.383	8%	2.014	27%
Margem Bruta a Apropriar	36,1%	35,9%	0,2 p.p.	35,0%	1,1 p.p.

DESPESAS COMERCIAIS

As despesas comerciais do trimestre totalizaram R\$ 154 milhões, acima dos valores apresentados no 1T23 (R\$ 142 milhões) e abaixo do 4T23 (R\$ 176 milhões).

Despesas Comerciais	1T24	4T23	1T24 x 4T23	1T23	1T24 x 1T23
	R\$ MM	R\$ MM		R\$ MM	
Estande de Vendas	35	50	-30%	42	-16%
Mídia	21	29	-28%	17	21%
Serviços de Terceiros	45	43	4%	36	23%
Manutenção Estoque Pronto	11	12	-2%	9	28%
Outros	22	24	-11%	19	15%
CashMe	20	18	11%	19	3%
Total	154	176	-13%	142	8%

As variações no montante de Despesas Comerciais nas comparações estão relacionadas principalmente ao volume de lançamentos e vendas da Companhia em cada período.

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

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

As despesas gerais e administrativas do trimestre atingiram R\$ 107 milhões, R\$ 9 milhões acima dos R\$ 98 milhões apresentados no 1T23 (Pro Forma) e no 4T23 (Pro Forma).

Despesas Gerais e Administrativas	1T24	4T23 (Pro Forma)	1T24 x 4T23	1T23 (Pro Forma)	1T24 x 1T23
	R\$ MM	R\$ MM		R\$ MM	
Salários e Encargos Sociais	43	41	5%	40	7%
Honorários da Administração	2	2	0%	2	0%
Participação dos Empregados	18	18	2%	18	1%
Serviços de Terceiros	33	24	36%	26	27%
Aluguel, viagens e representações	5	4	17%	7	-22%
Outros	6	8	-35%	5	14%
Total	107	98	9%	98	10%

O G&A da CashMe totalizou R\$ 12 milhões no trimestre, comparado a R\$ 15 milhões no 1T23 e R\$ 13 milhões no 4T23.

INDENIZAÇÕES

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

Indenizações	1T24	4T23 (Pro Forma)	1T24 x 4T23	1T23 (Pro Forma)	1T24 x 1T23
	R\$ MM	R\$ MM		R\$ MM	
Delta Provisão	-13	19	n.a	-3	316%
Gastos com Indenizações (Caixa)	-20	-37	-47%	-16	20%
Comprometimento com Indenizações	4	-7	n.a	0	n.a.
Total Impacto DRE (Outras Despesas/Receitas Operacionais)	-29	-25	18%	-19	49%

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro do trimestre foi positivo em R\$ 13 milhões, abaixo dos R\$ 46 milhões positivos registrados no 1T23 e inferior aos R\$ 34 milhões registrado no 4T23.

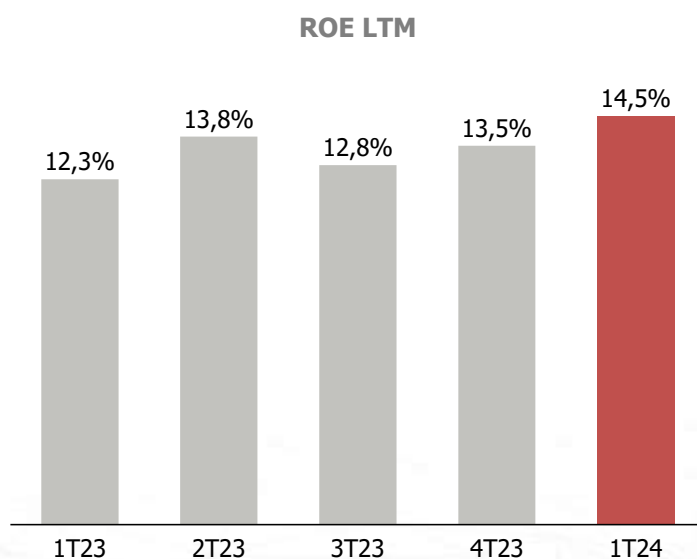
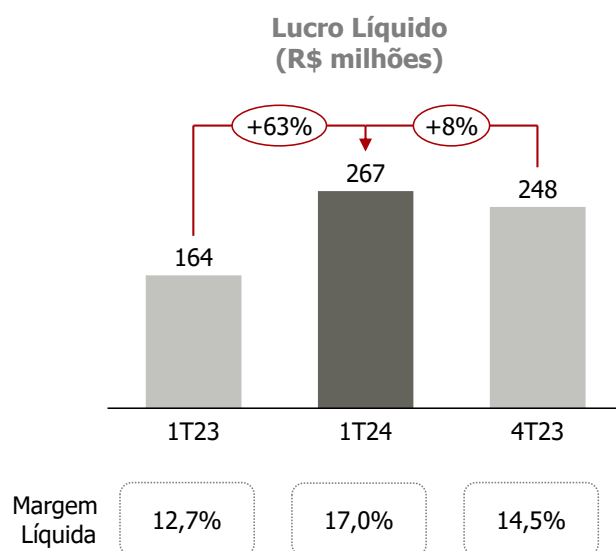
Resultado Financeiro	1T24	4T23	1T24 x 4T23	1T23	1T24 x 1T23
	R\$ MM	R\$ MM		R\$ MM	
Despesas Financeiras					
Juros SFH	(40)	(41)	-2%	(34)	20%
Juros Empréstimos Nacionais e Estrangeiros	(101)	(89)	14%	(121)	-16%
Juros Capitalizados	14	28	-50%	26	-47%
Sub Total	(127)	(102)	25%	(128)	-1%
Variações Monetárias sobre Financiamentos	(0)	(1)	-43%	(1)	-49%
Despesas bancárias	(2)	(2)	15%	(2)	0%
Outras Despesas Financeiras	(14)	(32)	-55%	(14)	1%
Total de Despesas Financeiras	(144)	(136)	6%	(145)	-1%
Receitas Financeiras					
Rendimento de Aplicações	144	142	2%	147	-2%
Variações monetárias	4	2	58%	3	30%
Outras Receitas Financeiras	9	26	-64%	41	-78%
Total de Receitas Financeiras	157	170	-7%	191	-17%
Resultado Financeiro	13	34	-61%	46	-71%

A contribuição da CashMe no resultado financeiro líquido totalizou R\$ 49 milhões no trimestre, comparado a R\$ 69 milhões no 1T23 e R\$ 42 milhões 4T23.

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

A Companhia registrou lucro líquido no trimestre de R\$ 267 milhões, comparado ao lucro líquido de R\$ 164 milhões no 1T23 e ao lucro líquido de R\$ 248 milhões no 4T23. Esse resultado gerou um ROE (últimos doze meses) de 14,5%.

No trimestre, o lucro por ação da Companhia atingiu o montante de R\$ 0,71. Esse valor se compara ao valor de R\$ 0,44 no mesmo período de 2023 e de R\$ 0,66 no trimestre passado.



Destaques das Demonstrações Financeiras

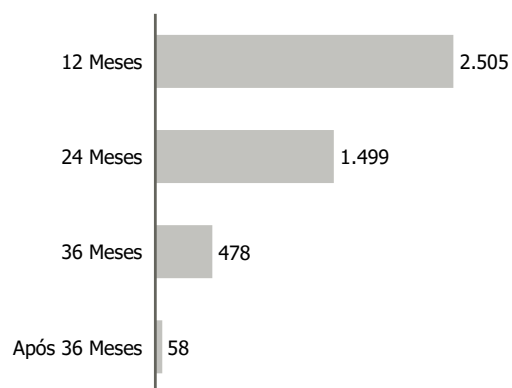
CONTAS A RECEBER

Considerando a totalidade dos contratos de venda assinados, a linha de Contas a Receber totalizou R\$ 10,6 bilhões em 31 de março de 2024, sendo 6% maior que o montante registrado em 31 de dezembro de 2023. No Balanço Patrimonial, esse valor representa R\$ 3,6 bilhões, sendo apropriado conforme o andamento de obra de cada projeto.

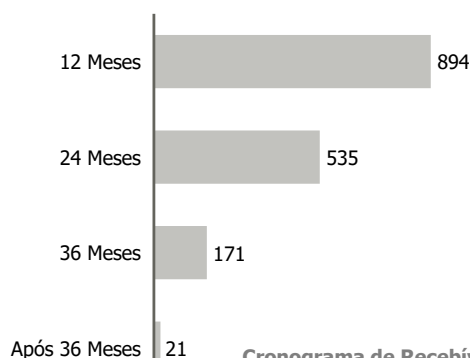
Desse total, 9% refere-se a unidades entregues, e 91% a unidades em construção ou em processo de entrega. O prazo médio ponderado de realização do Contas a Receber é de cerca de 2,0 anos (24,2 meses).

Contas a receber	1T24 R\$ MM	4T23 R\$ MM	1T24 x 4T23
Unidades em construção	9.611	8.782	9%
Unidades construídas	942	1.147	-18%
Total dos Recebíveis	10.553	9.929	6%
Compromisso com custos orçados e ainda não incorridos, referente a unidades vendidas	(4.540)	(4.251)	7%
Compromisso com custos orçados e ainda não incorridos, referente a unidades em estoque	(1.621)	(1.674)	-3%
Contas a Receber Líquido	4.392	4.004	10%

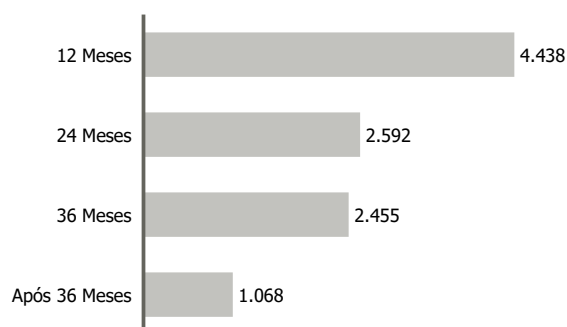
Cronograma do Custo a Incorrer
(ref, unidades vendidas – R\$ milhões)



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 março de 2024, totalizava R\$ 2.072 milhões e representava 41% do total.

Imóveis a Comercializar	1T24	4T23	1T24 x 4T23
	R\$ MM	R\$ MM	
Imóveis em Construção	1.849	1.835	1%
Imóveis Concluídos	695	773	-10%
Terrenos	2.072	2.302	-10%
Adiantamento a Fornecedores	113	93	21%
Encargos Capitalizados ao Estoque	113	113	0%
Provisão para Distratos	272	240	13%
Total	5.114	5.356	-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\$ 172 milhões referentes aos terrenos para futura incorporação e R\$ 550 milhões referente aos imóveis já incorporados, totalizando R\$ 722 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	1T24	4T23	1T24 x 4T23
	R\$ MM	R\$ MM	
Por recebimento de venda de imóveis	191	211	-9%
Permuta física - Terrenos para futura incorporação	172	251	-31%
Permuta física - Imóveis incorporados	550	490	12%
Total	913	952	-4%

A rubrica “Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis” de curto e longo prazo totaliza R\$ 871 milhões, sendo R\$ 679 milhões relativos a imóveis já incorporados.

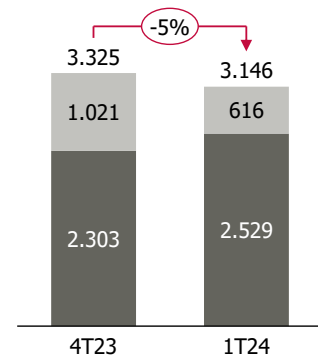
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	1T24	4T23	1T24 x 4T23
	R\$ MM	R\$ MM	
Já incorporado	679	693	-2%
Outros	192	161	19%
Total	871	854	2%

ENDIVIDAMENTO

Em 31 de março de 2024, a dívida bruta com juros a pagar somava R\$ 4.896 milhões, 5% menor do que os R\$ 5.158 milhões registrados em 31 de dezembro de 2023.

O saldo de financiamentos em moeda nacional representava 34% do total da dívida (sem juros a pagar) e registrou queda de 6% no trimestre.

Dívida Corporativa (R\$ milhões)

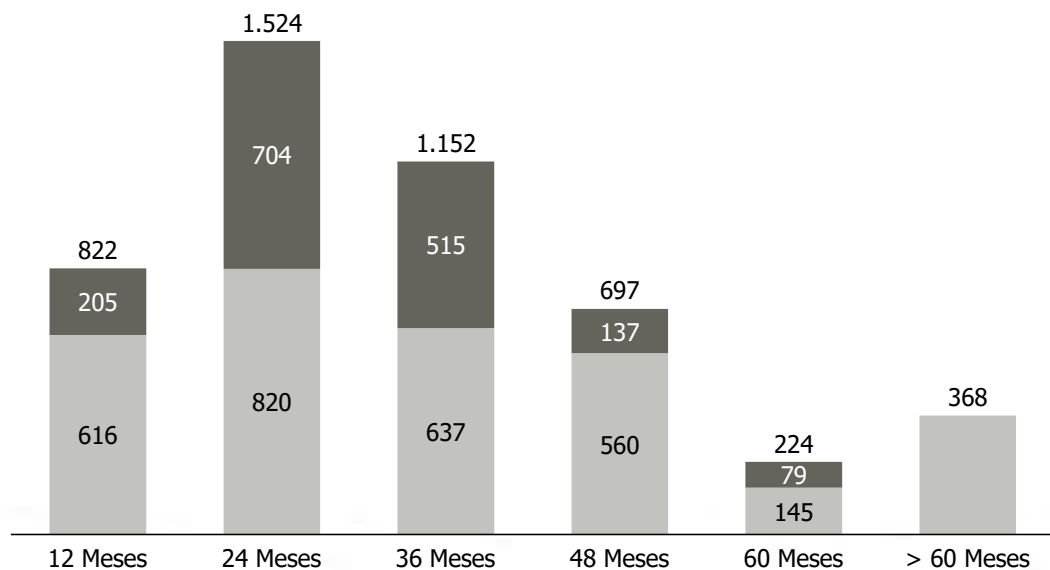


■ Curto Prazo ■ Longo Prazo

Modalidade (em R\$ milhões)	1T24	4T23	1T24 x 4T23	1T23	1T24 x 1T23
Financiamentos	1.640	1.749	-6%	1.292	27%
Empréstimos	3.146	3.325	-5%	3.254	-3%
Subtotal	4.786	5.073	-6%	4.546	5%
Juros e Custos	110	84	31%	112	-2%
Total	4.896	5.158	-5%	4.658	5%

Cronograma de Amortização da Dívida

R\$ (Milhões)



■ Financiamento ■ Dívida Corporativa

Dessa forma, o saldo de empréstimos (dívida corporativa) em moeda nacional, que representa 66% do total da dívida (sem considerar juros a pagar), refere-se a:

Em R\$ milhões	Emissão	Vencimento	Custo a.a.	Saldo
Dívida Corporativa Cyrela				
Debentures - 14ª emissão	2021	mai-26	CDI + 1,69%	750
211ª Série da 1ª emissão de CRI - Opea Capital	2019	abr-24	100% CDI	33
212ª Série da 1ª emissão de CRI - Opea Capital	2019	jul-24	100% CDI	150
283ª e 285ª Séries da 1ª emissão de CRI - Opea Capital	2020	abr-25	IPCA + 3,91% (swap p/ CDI + 1,15%)	91
362ª e 363ª Séries da 1ª emissão de CRI - Opea Capital	2021	jun-24	7,00%	4
489ª Série da 1ª emissão de CRI - Opea Capital	2022	jun-27	CDI + 0,40%	121
490ª Série da 1ª emissão de CRI - Opea Capital	2022	jun-27	IPCA + 5,9068% (swap p/ CDI + 0,47%)	259
491ª Série da 1ª emissão de CRI - Opea Capital	2022	jun-29	IPCA + 6,1280% (swap p/ CDI + 0,79%)	100
CCB China Construction Bank	2021	abr-24	CDI + 1,75%	150
BNDES	2013	2025-2027	TJLP + 3,78%	77
Subtotal				1.736
Em R\$ milhões	Emissão	Vencimento	Custo a.a.	Saldo
Dívidas CashMe				
180ª e 181ª Séries da 4ª emissão de CRI - Gaia Sec	2021	2042	CDI + 3,0% / IPCA + 5,5%	8
45ª série da 3ª emissão de CRI - Província Sec	2021	2028	IPCA + 5,5%	43
1ª, 2ª e 3ª Séries da 24ª emissão de CRI - True Sec	2022	2029	CDI + 1,375% / IPCA + 7,8049%	228
1ª Série da 30ª emissão de CRI - Província Sec	2023	2030	IPCA + 8,0%	185
1ª e 2ª Séries da 155ª emissão de CRI - True Sec	2023	2028	CDI + 1,95% / IPCA + 7,8529%	116
1ª, 2ª e 3ª Séries da 113ª emissão de CRI - Vert Sec	2023	2027	CDI + 3,0% / CDI + 4,0%	75
1ª e 2ª Séries da 31ª emissão de CRI - Província Sec	2023	2030	IPCA + 9,0% / IPCA + 10,0%	128
1ª, 2ª e 3ª Séries da 39ª emissão de CRI - Província Sec	2023	2030	IPCA + 6,0% / IPCA + 10,0% / IPCA + 11,0%	329
1ª, 2ª e 3ª Séries da 40ª emissão de CRI - Província Sec	2024	2032	IPCA + 7,0% / IPCA + 10,0% / IPCA + 11,0%	98
146ª série da 4ª emissão Gaia Sec	2020	2035	IPCA + 3,75%	0
1ª Emissão de Debentures - 2ª Série	2022	2027	CDI + 1,75%	200
Subtotal				1.410
TOTAL DÍVIDA CORPORATIVA				3.146

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.

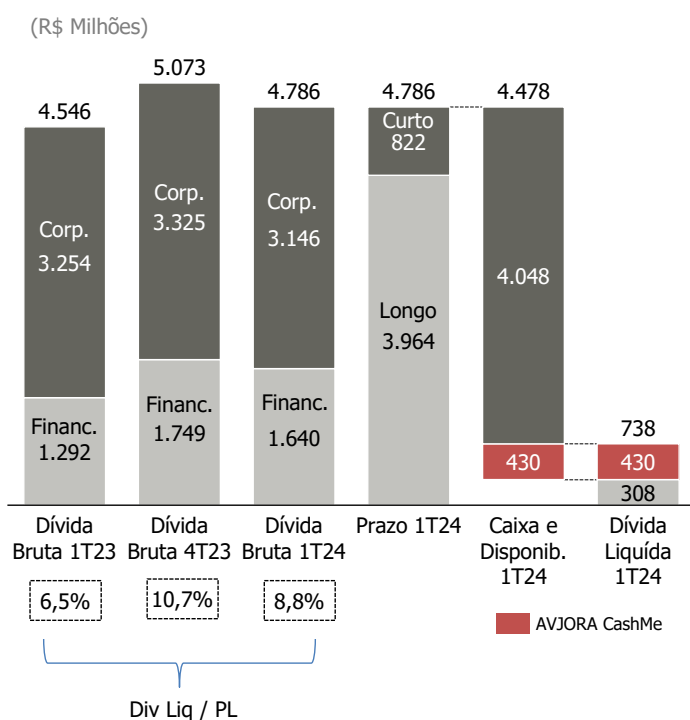
Em R\$ milhões	1T24	4T23	1T24 x 4T23	1T23	1T24 x 1T23
Dívida LP	3.964	3.762	5%	3.498	13%
Dívida CP	822	1.312	-37%	1.048	-22%
Total da Dívida	4.786	5.073	-6%	4.546	5%
Caixa, Equivalentes e Títulos de Val. Mob.	2.533	2.704	-6%	2.794	-9%
Títulos e Valores Mobiliários LP	1.945	1.899	2%	1.624	20%
Total de Disponibilidades	4.478	4.603	-3%	4.419	1%
Dívida Líquida Contábil	308	471	-35%	127	142%
AVJORA CashMe	430	398	8%	359	120%
Dívida Líquida Ajustada	738	868	-15%	486	52%

A alavancagem da Companhia, medida por meio do indicador Dívida Líquida/ Patrimônio Líquido, apresentou queda em relação ao trimestre anterior, atingindo 8,8% no 1T24, ratificando a solidez financeira e reforçando o compromisso da Cyrela em manter esse índice em níveis saudáveis. Esse endividamento líquido inclui R\$ 1.410 milhões de dívida bruta e R\$ 2.148 milhões de Títulos e Valores Mobiliários das carteiras da CashMe.

Em R\$ milhões	1T24	4T23	1T24 x 4T23	1T23	1T24 x 1T23
Dívida Líquida Ajustada	738	868	-15%	486	52%
Patrimônio Líquido Ajustado	8.377	8.102	3%	7.512	12%
Financiamento à Construção	1.640	1.749	-6%	1.292	27%
Dívida Líquida Ajustada / Patrimônio Líquido Ajustado	8,8%	10,7%	-1,9 p.p.	6,5%	2,3 p.p.
Dívida Líquida Ajust. (ex Fin) / Patrimônio Líquido Ajust.	-10,8%	-10,9%	0,1 p.p.	-10,7%	0,0 p.p.

* Dívida Líquida e Patrimônio Líquido Consolidado excluindo AVJORA CashMe

Endividamento



Indicadores	Dívida Total	Dívida Corporativa
Dívida Líquida/ Patrimônio Líq.		8,8%
Prazo Médio	2,8 anos	3,0 anos
Curto Prazo	17%	20%
Longo Prazo	83%	80%

	Custo Médio de Financiamentos	Custo Médio de Dívida Corp.*	
Poupança + 2,82%	74,0%	TJLP + 3,78%	4,4%
TR + 9,06%	26,0%	100% do CDI	10,6%
TOTAL	100,0%	CDI + 1,28%	84,5%
Taxa Mínima	TR + 7,99%	Pré (7,0%)	0,5%
Taxa Máxima	Poupança + 5,0%	TOTAL	100,0%

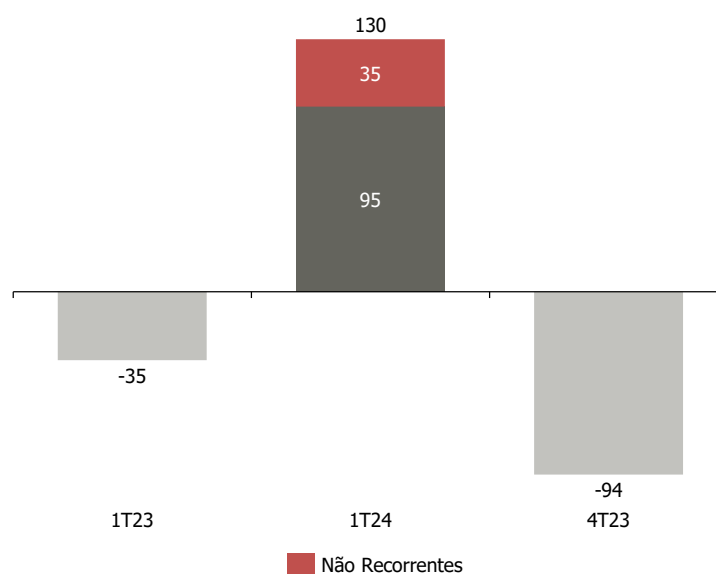
* Exclui dívidas da CashMe (R\$ 1.410 MM)

GERAÇÃO DE CAIXA

No 1T24, a Companhia apresentou geração de caixa de R\$ 130 milhões, comparável a queima de caixa de R\$ 35 milhões no 1T23 e queima de caixa de R\$ 94 milhões no 4T23. Destaca-se que, dessa geração de caixa do trimestre, R\$ 35 milhões são de efeitos não recorrentes referentes às alienações das ações da Cury que aconteceram no período. Além disso, o cálculo da geração de caixa exclui o efeito do AVJORA da CashMe, no montante de R\$ 430 milhões.

Geração / Consumo de Caixa

(R\$ milhões)



Geração/Consumo de Caixa (R\$ milhões)	1T24 R\$ MM	4T23 R\$ MM	Var %	1T23 R\$ MM	Var %
Dívida Total (Dívida Bruta s/ Juros a Pagar)	4.786	5.073	-6%	4.546	5%
Caixa Total	4.478	4.603	-3%	4.419	1%
Dívida Líquida Contábil	308	471	-35%	127	142%
(+) AVJORA CashMe	430	398	8%	359	20%
Dívida Líquida Ajustada	738	868	-15%	486	52%
Δ Dívida Líquida Ajustada	130	(219)	0%	86	51%
(+) Programa Recompra	-	-	n.a.	11	-100%
(+) Dividendos	-	125	-100%	-	n.a.
(+) Efeito Desconsolidação SKR	-	-	n.a.	(132)	-100%
Geração/Consumo de Caixa	130	(94)	n.a.	(35)	0%
(+) Aquisição/Venda de Participação Societária	(35)	-	n.a.	-	n.a.
Geração/Consumo de Caixa Operacional	95	(94)	0%	(35)	0%

EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 5 de abril de 2024, o Conselho de Administração da Companhia aprovou os termos e condições da 17ª emissão de Debêntures simples da Cyrela, não conversíveis em ações, no valor de até R\$ 1.250 milhões, em até três séries e vencimento máximo de 7 anos. Em 6 de maio de 2024, foi liquidado o valor de R\$ 1.000 milhões.

Em 19 de abril de 2024, o Conselho de Administração da Cyrela aprovou aumento do capital social da Companhia, no montante de R\$ 289 milhões, sem a emissão de ações, mediante a capitalização de parcela da reserva de expansão da Cyrela.

Em 25 de abril de 2024, em Assembleia Geral Ordinária anual da Companhia, foi aprovado pelos acionistas da Cyrela a distribuição de dividendo mínimo obrigatório, no montante global de R\$ 223,8 milhões, equivalente a R\$ 0,60 por ação (desconsideradas ações em tesouraria), que serão disponibilizados até 31 de dezembro de 2024 aos titulares de ações da Companhia em 25 de abril de 2024.

Em abril de 2024, a Cyrela vendeu um total de 2.721.700 ações da Cury (CURY3), totalizando um montante de R\$ 56,3 milhões.

A Cyrela, através da CashMe, realizou em abril de 2024 a colocação de um Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) no montante aproximado de R\$ 341 milhões, com o objetivo de securitizar carteiras de recebíveis performados, da seguinte forma: (i) emissão de quotas sênior de 85% do volume, subscritas e integralizadas por terceiros, e (ii) quotas subordinadas de 15%, totalmente subscritas e integralizadas pela Companhia. Essas operações de securitização de carteiras da CashMe não possuem aval Cyrela.

ANEXO I – BALANÇO PATRIMONIAL

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES		
Balanço Patrimonial Consolidado		
R\$ milhões		
	<u>31 de Março, 2024</u>	<u>31 de Dezembro, 2023</u>
ATIVO		
Circulante	9.652	9.768
Caixa e Equivalentes de Caixa	156	242
Títulos e Valores Mobiliários	2.377	2.462
Contas a Receber	2.911	2.858
Imóveis a Comercializar	3.733	3.701
Impostos e Contribuições a Compensar	20	10
Imposto e Contribuições de Recolhimentos Diferidos	4	4
Despesas com Vendas a Apropriar	106	107
Despesas Antecipadas	45	31
Instrumentos Financeiros e Derivativos	33	35
Demais Contas a Receber	267	319
Não Circulante	7.811	7.603
Realizável a Longo Prazo	4.926	4.829
Contas a Receber	724	597
Títulos e Valores Mobiliários	1.945	1.899
Contas-Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	9	9
Partes Relacionadas	294	436
Impostos e Contribuições a Compensar	173	178
Imposto e Contribuições de Recolhimentos Diferidos	3	3
Imóveis a Comercializar	1.382	1.655
Demais Contas a receber	397	52
Ativo Permanente	2.885	2.773
Investimentos em Controladas e Coligadas	2.573	2.439
Imobilizado	113	146
Intangível	199	188
Total do Ativo	17.463	17.371

	31 de Março, 2024	31 de Dezembro, 2023
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Circulante	3.072	3.454
Empréstimos e Financiamentos	398	477
Debêntures	34	17
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	510	912
Instrumentos Financeiros e Derivativos	0	1
Fornecedores	248	319
Provisões para Garantias	62	58
Impostos e Contribuições a Recolher	46	51
Impostos e Contribuições Diferidos	63	63
Salários, encargos sociais e participações	182	183
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	433	367
Dividendos a Pagar	224	224
Partes Relacionadas	119	56
Contas-Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	51	49
Adiantamentos de Clientes	261	293
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	123	117
Demais Contas a Pagar	319	268
Exigível a Longo Prazo	5.583	5.417
Empréstimos e Financiamentos	1.488	1.518
Debêntures	949	949
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	1.518	1.285
Fornecedores	0	0
Provisões para Garantias	96	89
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	438	487
Provisões para Riscos Fiscais, Trabalhistas e Cíveis	105	98
Impostos e Contribuições Diferidos	338	333
Adiantamento de Clientes	652	659
Patrimônio Líquido Consolidado	8.807	8.500
Participações Minoritárias	821	809
Patrimônio Líquido	7.986	7.690
Capital Social	3.396	3.396
Reservas de Capital	(73)	(73)
Reserva Legal	533	533
Reserva de Lucros	3.747	3.747
Ações em Tesouraria	(309)	(309)
Lucros/Prejuízos Acumulados	267	0
Outros Resultados Abrangentes	424	395
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	17.463	17.371

ANEXO II – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

Demonstração de Resultados Consolidados			
R\$ milhões			
	<u>1T24</u>	<u>4T23</u>	<u>% Variação</u>
Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços			
Incorporação e Revenda de Imóveis	1.645	1.775	-7,3%
Loteamentos	3	1	124,5%
Prestação de Serviços e Outras	20	28	-28,6%
Provisão Para Distrato	(47)	(43)	9,8%
Provisão Para Distrato - PCLD	(6)	0	n.a
Deduções da Receita Bruta	(42)	(51)	-17,8%
Receita Líquida Operacional	1.573	1.710	-8,0%
Dos Imóveis Vendidos e Revendidos	(1.099)	(1.149)	-4,3%
Loteamentos	(1)	(0)	68,0%
Da Prestação de Serviços e Outras	(12)	(7)	73,4%
Provisão Para Distrato	32	22	45,5%
Custo das Vendas e Serviços Realizados	(1.079)	(1.134)	-4,8%
Lucro (Prejuízo) Bruto Operacional	494	577	-14,4%
Receitas (Despesas) Operacionais			
Com Vendas	(154)	(176)	-12,6%
Gerais e Administrativas	(105)	(133)	-21,0%
Honorários de Administração	(2)	(2)	0,0%
Equivalência Patrimonial	101	92	9,1%
Outros Resultados nos Investimentos	32	(47)	n.a
Outras Despesas/Receitas Operacionais	(27)	0	n.a
	(155)	(265)	-41,5%
Lucro (Prejuízo) antes do Resultado Financeiro	339	312	8,6%
Despesas Financeiras	(144)	(136)	6,2%
Receitas Financeiras	157	170	-7,2%
Lucro Antes dos Impostos Sobre o Lucro, e de Acionistas não Controladores	352	346	1,8%
Diferido	(3)	(6)	-50,9%
Corrente	(34)	(38)	-10,0%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(37)	(44)	-15,2%
Lucro Antes da Part. dos Acionistas não Controladores	315	302	4,2%
Parcela de Lucro atribuída aos acionistas não controladores	(48)	(54)	-12,2%
Lucro (Prejuízo) Líquido	267	248	7,8%

ANEXO III – RECONHECIMENTO DE RECEITA

EMPREENHIMENTO	SEGMENTO	DATA RECONHECIMENTO	% EVOLUÇÃO FINANCEIRA		RECEITA APROPRIADA NOS PERÍODOS (R\$ mi)	
			1T24	1T23	1T24	1T23
Vivaz Prime Rio Bonito	Vivaz Prime	mar-22	12%	4%	43	14
Riserva Golf	Alto Padrão	jul-14	0%	0%	32	11
Bothanic	Alto Padrão	dez-21	6%	5%	31	13
Maison Cyrela Perdizes	Alto Padrão	mar-22	6%	1%	31	5
Vivaz Prime Vila Nova Cachoeirinha	Vivaz Prime	jun-22	6%	2%	30	8
Vivaz Penha	MCMV 2 e 3	dez-21	6%	6%	27	21
Jardim Europa By Cyrela	Alto Padrão	dez-21	6%	4%	27	33
Wave By Yoo	Alto Padrão	fev-22	5%	4%	26	38
Easy Botafogo	Alto Padrão	mar-22	5%	4%	26	9
Atmosfera 360º	Alto Padrão	mai-21	3%	8%	25	15
Casa Ibirapuera	Alto Padrão	jul-22	3%	1%	25	17
Atmosfera Condominium Park	Alto Padrão	dez-21	7%	11%	24	32
Vivaz Prime Santa Cecilia	Vivaz Prime	set-22	9%	2%	22	2
Living Parque Jardim - Jasmim	Médio	set-22	14%	3%	22	3
Vivaz Prime Bandeirantes	Vivaz Prime	abr-22	7%	12%	18	12
Cyrela Moema By Yoo	Alto Padrão	set-21	6%	4%	18	16
Vivaz Prime Laguna	Vivaz Prime	mar-22	5%	6%	17	10
Orygem Acqua Home	Alto Padrão	dez-21	4%	7%	17	18
Legacy Campo Belo	Alto Padrão	mai-21	4%	7%	16	8
Riserva Golf Vista Mare Residencial F2	Alto Padrão	fev-21	1%	5%	16	2
Grand Living Nova Klabin	Médio	dez-21	5%	6%	15	6
Living One	Médio	ago-21	8%	7%	15	7
The Park Inspired By Dror	Alto Padrão	abr-21	5%	6%	14	15
Cyrela For You Perdizes	Alto Padrão	dez-22	7%	1%	14	2
Living Duett Mooca	Médio	nov-22	4%	1%	13	7
Demais empreendimentos					528	1.000
Sub-Total					1.092	1.324
Obras Reconhecidas após Março 2023						
La Isla Residence Club	Alto Padrão	mar-24	33%	0%	132	-
Quattri Cyrela Vila Mariana	Alto Padrão	mar-24	45%	0%	43	-
Living Grand Wish Jardim	Médio	fev-24	31%	0%	34	-
Vista Menino Deus	Alto Padrão	fev-24	27%	0%	31	-
Casa Eden By Yoo East	Alto Padrão	dez-23	0%	0%	27	-
Mandarim The Legend	Alto Padrão	mar-24	12%	0%	25	-
Iconyc By Yoo	Alto Padrão	set-23	5%	0%	21	-
On The Sky Cyrela By Yoo	Alto Padrão	jun-23	2%	0%	20	-
Casa Eden By Yoo West	Alto Padrão	dez-23	0%	0%	18	-
Living Pacific Belem	Médio	nov-23	0%	0%	16	-
Aura Moema	Alto Padrão	ago-23	1%	0%	16	-
Vivaz Vila Prudente	MCMV 2 e 3	mar-24	25%	0%	15	-
24/Se7E Live & Stay	Alto Padrão	fev-24	29%	0%	15	-
Lis Moema	Alto Padrão	nov-23	2%	0%	13	-
Brooklyn Bridge	Médio	set-23	0%	0%	13	-
Demais empreendimentos					116	-
Sub-Total					555	-
Total					1.648	1.324

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

ANEXO IV – LANÇAMENTOS

Empreendimento	Trimestre	Mês	Região	GVG (R\$ MM)	Unidades	Produto	% CBR
1 Only By Living - F3 Australia	1T24	jan-24	RJ	92	180	Médio	60%
2 OLIIÉ 117	1T24	jan-24	SP	206	181	Alto Padrão	15%
3 The Edition by Living Vila Mariana	1T24	fev-24	SP	136	90	Médio	100%
4 Vivaz Vila Prudente	1T24	fev-24	SP	111	460	MCMV 2 e 3	100%
5 Vista - Menino Deus	1T24	fev-24	RS	117	323	Alto Padrão	80%
6 Quattri Cyrela Vila Mariana	1T24	mar-24	SP	197	183	Alto Padrão	100%
7 Vivaz Cantareira 3	1T24	mar-24	SP	188	876	MCMV 2 e 3	100%
8 La Isla Residence Club	1T24	mar-24	RJ	501	474	Alto Padrão	90%
9 Residencial Porto Maravilha	1T24	mar-24	RJ	153	499	MCMV 2 e 3	40%
Total				1.700	3.266		

1T24

Por Região	GVG Lançado (R\$ MM)			GVG Lançado CBR (R\$ MM)			% CBR			Unidades			Preço Médio (m²)			GVG Permutado (R\$ MM)		
	1T24	1T23	Var%	1T24	1T23	Var%	1T24	1T23	Var p.p.	1T24	1T23	Var%	1T24	1T23	Var%	1T24	1T23	Var%
São Paulo	837	1.059	-21%	662	791	-16%	79%	75%	4,4 p.p.	1.790	1.726	4%	10.852	10.439	4%	60	42	44%
Rio de Janeiro	746	0	n.a.	567	0	n.a.	76%	0%	76,1 p.p.	1.153	0	n.a.	9.547	0	n.a.	92	0	n.a.
Sul	117	0	n.a.	94	0	n.a.	80%	0%	80,0 p.p.	323	0	n.a.	14.433	0	n.a.	11	0	n.a.
Outros	0	286	-100%	0	143	-100%	0%	50%	-50,0 p.p.	0	397	-100%	0	10.066	-100%	0	44	-100%
Total	1.700	1.345	26%	1.323	934	42%	78%	69%	8,4 p.p.	3.266	2.123	54%	10.406	10.358	0%	163	86	89%

Por Produto	GVG Lançado (R\$ MM)			GVG Lançado CBR (R\$ MM)			% CBR			Unidades			Preço Médio (m²)			GVG Permutado (R\$ MM)		
	1T24	1T23	Var%	1T24	1T23	Var%	1T24	1T23	Var p.p.	1T24	1T23	Var%	1T24	1T23	Var%	1T24	1T23	Var%
Alto padrão	1.021	688	48%	772	322	140%	76%	47%	28,8 p.p.	1.161	531	119%	12.658	14.021	-10%	156	44	251%
Médio	228	216	6%	191	188	2%	84%	87%	-3,1 p.p.	270	238	13%	11.201	10.959	2%	1	14	-91%
Vivaz Prime	0	327	-100%	0	327	-100%	0%	100%	-100,0 p.p.	0	918	-100%	0	7.606	-100%	0	28	-100%
MCMV 2 e 3	451	113	297%	359	96	272%	80%	85%	-5,3 p.p.	1.835	436	321%	7.231	6.291	15%	5	0	n.a.
Total	1.700	1.345	26%	1.323	934	42%	78%	69%	8,4 p.p.	3.266	2.123	54%	10.406	10.358	0%	163	86	89%

ANEXO V – VENDAS

Por Região	GVG Vendido (R\$ MM)			GVG Vendido CBR (R\$ MM)			% CBR			Unidades			Preço Médio (R\$/m²)		
	1T24	1T23	Var %	1T24	1T23	Var %	1T24	1T23	Var p.p.	1T24	1T23	Var %	1T24	1T23	Var %
São Paulo	1.142	812	41%	898	663	35%	79%	82%	-3,0 p.p.	1.964	1.799	9%	11.482	9.435	22%
Rio de Janeiro	752	228	229%	621	221	181%	83%	97%	-14,2 p.p.	1.040	470	121%	12.100	9.791	24%
Sul	159	94	69%	128	74	73%	80%	78%	1,8 p.p.	411	106	288%	14.062	12.638	11%
Outros	95	411	-77%	59	201	-71%	62%	49%	12,9 p.p.	279	635	-56%	7.582	9.544	-21%
Total	2.147	1.545	39%	1.705	1.159	47%	79%	75%	4,4 p.p.	3.694	3.010	23%	11.269	9.672	17%

Por Produto	GVG Vendido (R\$ MM)			GVG Vendido CBR (R\$ MM)			% CBR			Unidades			Preço Médio (R\$/m²)		
	1T24	1T23	Var %	1T24	1T23	Var %	1T24	1T23	Var p.p.	1T24	1T23	Var %	1T24	1T23	Var %
Alto padrão	1.210	734	65%	948	450	111%	78%	61%	17,1 p.p.	1.179	614	92%	16.978	13.591	25%
Médio	411	282	46%	330	240	38%	80%	85%	-4,7 p.p.	596	504	18%	9.506	9.360	2%
Vivaz Prime	117	229	-49%	110	223	-51%	94%	97%	-3,4 p.p.	375	666	-44%	7.786	8.097	-4%
MCMV 2 e 3	410	300	37%	317	246	29%	77%	82%	-4,7 p.p.	1.544	1.226	26%	6.971	6.283	11%
Total	2.147	1.545	39%	1.705	1.159	47%	79%	75%	4,4 p.p.	3.694	3.010	23%	11.269	9.672	17%

ANEXO VI – TERRENOS

Estoque de Terrenos

Por Região	VGW Potencial com Permuta (R\$ MM)	VGW Potencial sem Permuta (R\$ MM)	Terrenos	Unidades	Permuta sobre o valor do terreno	% CBR
São Paulo	3.939	3.565	21	10.308	38%	91%
Rio de Janeiro	3.840	3.284	12	2.648	55%	86%
Sul	1.744	1.401	4	1.713	65%	80%
Outros	798	686	20	5.467	41%	64%
Total	10.321	8.936	57	20.136	48%	85%

Por Produto	VGW Potencial com Permuta (R\$ MM)	VGW Potencial sem Permuta (R\$ MM)	Terrenos	Unidades	Permuta sobre o valor do terreno	% CBR
Alto padrão	8.018	6.887	36	11.698	50%	84%
Médio	1.448	1.223	13	5.027	50%	87%
MCMV 2 e 3	855	826	8	3.411	34%	94%
Total	10.321	8.936	57	20.136	48%	85%

Aquisição de Terrenos

Por Região	VGW Potencial com Permuta (R\$ MM)	VGW Potencial sem Permuta (R\$ MM)	Terrenos	Unidades	Permuta sobre o valor do terreno	% CBR
São Paulo	350	294	2	1.237	46%	100%
Rio de Janeiro	0	0	0	0	0%	0%
Sul	0	0	0	0	0%	0%
Outros	0	0	0	0	0%	0%
Total	350	294	2	1.237	46%	100%

Por Produto	VGW Potencial com Permuta (R\$ MM)	VGW Potencial sem Permuta (R\$ MM)	Terrenos	Unidades	Permuta sobre o valor do terreno	% CBR
Alto padrão	0	0	0	0	0%	0%
Médio	156	100	1	408	62%	100%
MCMV 2 e 3	194	194	1	829	0%	100%
Total	350	294	2	1.237	46%	100%

ANEXO VII – EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

	Empreendimentos Entregues	Lançamento	Entrega	Região	VGV Lançamento (R\$ MM)	Unidades Entregues	Produto	% CBR
1	On The Parc	ago-20	jan-24	SP	339	97	Alto Padrão	100%
2	Vivaz Magarça	ago-21	fev-24	RJ	88	500	MCMV 2 e 3	100%
3	Living Unique	out-20	fev-24	SP	91	136	Médio	75%
4	Vida Mar - Fase 2	jan-23	fev-24	CO	34	134	MCMV 2 e 3	50%
5	Vivaz Estação Belém 2	set-21	mar-24	SP	108	501	MCMV 2 e 3	100%
6	Ville Estrela	abr-21	mar-24	MG	16	84	MCMV 2 e 3	30%
	Total				676	1.452		

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.