

CYRELA

CYRELA BRAZIL REALTY S.A
EMPREENHIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

*Demonstrações financeiras individuais e
consolidadas referente ao exercício findo em 31
de dezembro de 2022 e 2021*

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.

CÂMARA DE ARBITRAGEM

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

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

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

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

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

CYRELA

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES

Balancos patrimoniais levantados em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em Milhares de Reais)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado		Passivo e patrimônio líquido	Notas	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021			2022	2021	2022	2021
Circulante						Circulante					
Caixa e Equivalentes de Caixa	3	3.882	22.719	129.013	205.944	Fornecedores de bens e serviços		41.103	41.535	247.729	219.163
Títulos e valores mobiliários	4	1.282.209	1.177.927	2.727.728	2.298.888	Empréstimos e financiamentos	10	228.713	257.331	728.233	415.498
Contas a receber	5	6.631	6.278	2.150.674	1.724.412	Instrumentos Financeiros e Derivativos	23	22.598	16.118	24.143	16.118
Imóveis a comercializar	6	12.965	22.980	3.821.421	3.498.628	Debêntures	11	12.948	8.567	121.448	15.214
Impostos e contribuições a compensar		11	11	17.813	16.013	Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	12	483.094	174.375	644.762	272.908
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	20	-	-	997	2.221	Provisão para manutenção de imóveis	17	-	-	41.861	49.646
Despesas com vendas a apropriar		-	-	82.483	51.600	Impostos e contribuições a recolher		1.758	1.503	56.010	42.040
Despesas Antecipadas		23.146	14.255	33.214	22.316	Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	20	262	-	46.558	36.955
Instrumentos Financeiros e Derivativos	23	5.801	295	5.801	1.051	Salários, encargos sociais e participações		100.048	62.137	173.528	108.152
Demais contas		42.182	27.844	197.851	139.843	Contas a pagar por aquisição de imóveis	18	-	2.516	348.546	514.205
		1.376.827	1.272.309	9.166.995	7.960.916	Dividendos a pagar		192.126	217.160	192.126	217.160
						Obrigações a pagar com partes relacionadas	13	106.711	98.193	107.601	110.251
Não Circulante						Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	14	-	-	51.879	31.439
Títulos e valores mobiliários	4	186.309	105.584	1.759.011	793.961	Adiantamentos de clientes	16	-	-	254.112	314.704
Contas a receber	5	758	5.750	558.334	609.232	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis	19	5.146	5.622	129.102	118.351
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	14	4.522	6.220	9.565	10.559	Demais contas		270.932	193.690	534.224	80.415
Créditos a receber com partes relacionadas	13	643.606	564.392	534.936	554.070			1.465.439	1.078.747	3.701.862	2.562.219
Impostos e contribuições a compensar		109.215	85.052	150.411	127.732	Não Circulante					
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	20	-	-	359	1.177	Exigível a longo prazo					
Imóveis a comercializar	6	21.245	15.882	1.731.437	1.486.656	Empréstimos e financiamentos	10	222.497	263.875	1.106.903	971.836
Demais contas		10.810	11.323	59.039	66.758	Debêntures	11	748.798	747.447	948.798	747.447
		976.465	794.203	4.803.092	3.650.145	Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	12	902.574	858.531	1.304.722	1.202.567
Investimentos em controladas e coligadas	7	8.216.267	7.274.923	2.245.704	2.070.208	Provisão para manutenção de imóveis	17	-	-	70.045	50.746
Imobilizado	8	27.589	28.315	129.357	124.188	Contas a pagar por aquisição de imóveis	18	-	-	416.708	280.339
Intangível	9	108.479	29.739	214.991	35.713	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis	19	3.455	3.754	108.411	106.013
		8.352.335	7.332.977	2.590.052	2.230.109	Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	20	241.120	249.083	317.663	309.068
						Adiantamentos de clientes	16	-	-	885.696	809.011
						Demais contas		-	-	-	-
		9.328.800	8.127.180	7.393.144	5.880.254			2.118.444	2.122.690	5.158.946	4.477.027
						Patrimônio líquido					
						Capital social	21 (a)	3.395.744	3.395.744	3.395.744	3.395.744
						Outras reservas		(103.967)	(103.967)	(103.967)	(103.967)
						Reservas de capital:					
						Reserva de outorga de opções de ações	24 (c)	31.212	31.212	31.212	31.212
						Reservas de lucros:					
						Reserva legal	21 (c)	486.071	445.627	486.071	445.627
						Retenção de Lucros	21 (f)	3.201.239	2.625.438	3.201.239	2.625.438
						Ações em tesouraria e outras reservas	21 (b)	(298.085)	(192.224)	(298.085)	(192.224)
						Lucros/Prejuízos Acumulados					
						Outros resultados abrangentes		409.530	(3.778)	409.530	(3.778)
						Patrimônio líquido atribuído a participação dos:					
						Acionistas da controladora		7.121.744	6.198.052	7.121.744	6.198.052
						Acionistas não controladores		-	-	577.587	603.872
						Total do patrimônio líquido		7.121.744	6.198.052	7.699.331	6.801.924
Total do ativo		10.705.627	9.399.489	16.560.139	13.841.170	Total do passivo e patrimônio líquido		10.705.627	9.399.489	16.560.139	13.841.170

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS DO EXERCÍCIO
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Em Milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Receita bruta operacional					
Incorporação e revenda de imóveis		13.436	6.923	5.440.721	4.851.226
Loteamento		44	1.898	23.045	51.769
Locação de imóveis		-	-	-	-
Provisão Para Distrato		-	-	(15.086)	(62.954)
Provisão Para Distrato - PCLD		505	(496)	6.545	(35.986)
Prestação de serviços e outras		12.903	11.993	100.623	113.605
		26.888	20.318	5.555.848	4.917.660
Deduções da receita bruta		(3.920)	(3.622)	(143.553)	(126.827)
Receita líquida operacional	24	22.968	16.696	5.412.295	4.790.833
Dos imóveis vendidos		(12.027)	(2.968)	(3.604.356)	(3.077.353)
Loteamento		61	(4.230)	(5.832)	(23.374)
Provisão Para Distrato		-	-	7.779	39.254
Da prestação de serviços		-	-	(75.924)	(63.540)
Custo das vendas e serviços realizados	24	(11.966)	(7.198)	(3.678.333)	(3.125.013)
Lucro bruto operacional		11.002	9.498	1.733.962	1.665.820
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas com vendas	25	(12.949)	(6.172)	(514.969)	(347.846)
Despesas gerais e administrativas	26	(180.324)	(166.935)	(548.404)	(495.333)
Despesas com honorários da administração	13 (c)	(6.401)	(6.120)	(6.401)	(6.120)
Resultado de participações societárias:					
Equivalência patrimonial	7 (a)	1.093.461	1.132.129	217.085	297.167
Outros Perdas em investimentos		(187.678)	(82.128)	(192.820)	(81.965)
Outros Ganhos em investimentos		274.905	51.723	308.375	66.685
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		-	-	-	-
Outras despesas		(41.680)	(7.424)	(100.373)	(48.273)
Outras receitas		11.738	3.055	16.834	12.802
Lucro bruto antes do resultado financeiro		962.075	927.626	913.289	1.062.937
Resultado Financeiro		(160.276)	(22.374)	68.327	42.997
Despesas financeiras	27	(355.582)	(192.906)	(504.386)	(228.865)
Receitas financeiras	27	195.306	170.532	572.713	271.862
Lucro antes dos impostos		801.799	905.252	981.616	1.105.934
Imposto de renda e contribuição social					
Diferido	20 (b)	7.679	9.104	(1.867)	4.399
Corrente	20 (d)	(598)	-	(121.158)	(93.019)
		7.081	9.104	(123.025)	(88.620)
Lucro líquido do exercício das operações continuadas		808.880	914.356	858.591	1.017.315
Parcela do lucro atribuída aos acionistas não controladores		-	-	(49.711)	(102.959)
Lucro líquido atribuído aos acionistas da controladora	21 (e)	808.880	914.356	808.880	914.356
Lucro básico por ação - em R\$		2,15282	2,37801	2,15282	2,37801
Lucro diluído por ação - em R\$		2,15282	2,37801	2,15282	2,37801

CYRELA

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Em Milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO DAS OPERAÇÕES CONTINUADAS	808.880	914.356	858.591	1.017.315
Outros resultados abrangentes:				
Itens que poderão ser reclassificados subsequentemente para a demonstração do resultado				
Ajustes por conversão de investimentos	1.565	(1.461)	1.565	(1.461)
Ajustes por AVJORA de aplicações financeiras	411.743	(2.416)	411.743	(2.416)
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO, LÍQUIDO DE IMPOSTOS	1.222.188	910.479	1.271.899	1.013.438
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO ATRIBUÍVEL AOS:				
Acionistas controladores	1.222.188	910.479	1.222.188	910.479
Acionistas não controladores	-	-	49.711	102.959
	1.222.188	910.479	1.271.899	1.013.438

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CYRELA

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
 DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (CONTROLADORA E CONSOLIDADO)
 PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
 (Em milhares de reais - R\$)

Nota Explicativa	Reservas de capital				Reservas de lucros			Lucros/(Prejuízos) acumulados	Outros resultados abrangentes	Total Controladora	Participação de acionistas não controladores	Total Consolidado
	Capital Social	Outras Reservas	Reserva de outorga de opções de ações	Ações em tesouraria	Reserva legal	Retenção de lucros	Ações em tesouraria					
Em 31 de Dezembro de 2020	3.395.744	(103.967)	31.212	(192.224)	399.909	1.973.960	-	-	99	5.504.733	291.895	5.796.628
Transações de capital:												
Outras Mutações	21 (d)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	187.731	187.731
Opções outorgadas reconhecidas/exercidas	23 (c)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados do período:												
Lucro líquido do período		-	-	-	-	-	-	914.356	-	914.356	102.959	1.017.315
Destinação do lucro												
Reserva legal	21 (e)	-	-	-	45.718	-	-	(45.718)	-	-	-	-
Ajustes por conversão de investimento		-	-	-	-	-	-	-	(1.461)	(1.461)	-	(1.461)
Ajustes por AVIORA de aplicações financeiras		-	-	-	-	-	-	-	(2.416)	(2.416)	-	(2.416)
Dividendos Intermediários		-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.287	21.287
Dividendos Propostos	21 (d) / 21 (e)	-	-	-	-	-	-	(217.160)	-	(217.160)	-	(217.160)
Reserva de retenção de lucros	21 (d)	-	-	-	-	651.478	-	(651.478)	-	-	-	-
Em 31 de Dezembro de 2021	3.395.744	(103.967)	31.212	(192.224)	445.627	2.625.438	-	-	(3.778)	6.198.052	603.872	6.801.924
Transações de capital:												
Aumento (redução) de capital	21 (d)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Mutações	21 (d)	-	-	-	192.224	-	(526)	(192.224)	-	(526)	(66.109)	(66.635)
Aumento (redução) de ações em tesouraria	21 (b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transações de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ações em Tesouraria Adquiridas		-	-	-	-	-	(105.861)	-	-	(105.861)	-	(105.861)
Opções outorgadas reconhecidas/exercidas	23 (c)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Programa de pagamento em ações	23 (c)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Baixa de investimento no exterior	21 (f)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados do período:												
Lucro líquido do período		-	-	-	-	-	-	808.880	-	808.880	49.711	858.591
Destinação do lucro												
Reserva legal	21 (e)	-	-	-	40.444	-	-	(40.444)	-	-	-	-
Ajustes por conversão de investimento		-	-	-	-	-	-	-	1.565	1.565	-	1.565
Ajustes por AVIORA de aplicações financeiras		-	-	-	-	-	-	-	411.743	411.743	-	411.743
Dividendos Intermediários		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9.887)	(9.887)
Dividendos Propostos	21 (d) / 21 (e)	-	-	-	-	-	-	(192.109)	-	(192.109)	-	(192.109)
Reserva de retenção de lucros	21 (d)	-	-	-	-	576.327	-	(576.327)	-	-	-	-
Em 31 de Dezembro de 2022	3.395.744	(103.967)	31.212	-	486.071	3.201.239	(298.085)	-	409.530	7.121.744	577.587	7.699.331

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social.	801.799	905.252	981.616	1.105.934
Ajustes por:				
Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível	9.789	12.467	43.474	40.025
Baixa de bens do ativo imobilizado e intangível	-	-	52.685	(18.907)
Amortização de mais valia de ativos	19.114	5.436	19.799	149
Equivalência patrimonial	(1.093.461)	(1.132.129)	(217.085)	(297.167)
Juros e variações monetárias sobre empréstimos, debêntures e CRI não realizados	279.314	119.965	392.062	172.371
Impostos diferidos	(22)	(52)	18.373	5.136
Ajustes a valor presente	-	-	31.115	23.094
Provisões para garantia	-	-	67.647	63.477
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	(159.613)	(139.764)	(537.935)	(221.719)
Resultado Operacional Swap	34.114	29.515	34.114	29.515
Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	(728)	(1.223)	74.765	35.640
Ajustes por conversão de investimentos	-	-	-	-
Ajustes por AVJORA de aplicações financeiras	-	-	-	-
Provisões para risco de crédito e distrato	(505)	496	8.541	98.940
Demais impostos e contribuições	-	-	-	-
Provisão Programa de recompra de ações	-	-	-	-
Encargos capitalizados	4.371	517	82.014	46.249
Valor justo de Investimentos	24.816	22.253	24.816	22.253
	<u>(81.012)</u>	<u>(177.267)</u>	<u>1.076.002</u>	<u>1.104.988</u>
Variação nos ativos e passivos operacionais:				
Contas a receber	5.144	6.096	(415.020)	(392.124)
Imóveis a comercializar	281	9.350	(649.588)	(989.946)
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	1.698	(646)	21.434	(9.935)
De partes relacionadas	(262.805)	(296.526)	(175.625)	(366.941)
Impostos e contribuições a compensar	(24.163)	(17.765)	(24.479)	(3.704)
Despesas com vendas a apropriar	-	-	(30.883)	(19.635)
Despesas antecipadas	(8.891)	(8.840)	(10.898)	(7.297)
Demais contas ativo	(13.825)	(21.629)	(50.289)	(66.036)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(2.516)	(5)	(29.290)	278.782
Impostos e contribuições a recolher	(343)	116	12.012	13.652
Fornecedores de Bens e Serviços	(479)	5.914	(33.050)	67.639
Provisão para manutenção de imóveis	-	-	(56.133)	(40.536)
Salários, encargos sociais e participações	37.911	34.008	65.376	58.576
Adiantamento de clientes	-	-	16.093	168.903
Outros passivos	(28.619)	11.658	347.947	18.086
Caixa e equivalentes provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais:	<u>(377.619)</u>	<u>(455.536)</u>	<u>63.608</u>	<u>(185.528)</u>
Impostos e contribuições pagos			(119.199)	(94.869)
Juros pagos	<u>(255.311)</u>	<u>(85.067)</u>	<u>(347.207)</u>	<u>(116.361)</u>
Caixa e equivalentes líquidos provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais	<u>(632.930)</u>	<u>(540.603)</u>	<u>(402.798)</u>	<u>(396.758)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
(Aumento) redução de bens do ativo imobilizado	(7.275)	(26.994)	(99.473)	(68.370)
Recebimento de dividendos	1.521.592	1.991.671	581.462	196.667
(Aumento) redução de investimento	(981.509)	(1.198.457)	(563.650)	72.602
(Aumento) redução de ativo intangível	(99.642)	(2.377)	(200.932)	(18.400)
(Aumento) redução de Títulos e Valores Mobiliários	(25.394)	(43.283)	(444.212)	(672.292)
Instrumentos Financeiros e Derivativos	(33.140)	18.594	(30.839)	17.838
Caixa e equivalentes de caixa provenientes das (aplicados nas) atividades de investimento	<u>374.632</u>	<u>739.154</u>	<u>(757.644)</u>	<u>(471.955)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Ingressos de novos empréstimos, financiamentos e CRI	661.854	854.700	2.574.357	1.758.005
Pagamento de empréstimos, financiamentos e CRI	(397.359)	(835.220)	(1.389.816)	(891.548)
Distribuição de Dividendos	(25.034)	(200.901)	(25.034)	(200.901)
Distribuição de dividendos para acionistas não controladores	-	-	(9.887)	21.287
Aumento/(Redução) na participação dos acionistas não controladores	-	-	(66.109)	187.731
Caixa e equivalentes de caixa aplicados nas atividades de financiamento	<u>239.461</u>	<u>(181.421)</u>	<u>1.083.511</u>	<u>874.574</u>
(REDUÇÃO) AUMENTO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(18.837)</u>	<u>17.130</u>	<u>(76.931)</u>	<u>5.861</u>
Saldo inicial	22.719	5.589	205.944	200.083
Saldo final	3.882	22.719	129.013	205.944
(REDUÇÃO) AUMENTO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(18.837)</u>	<u>17.130</u>	<u>(76.931)</u>	<u>5.861</u>

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
DEMONSTRAÇÕES DOS VALORES ADICIONADOS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
RECEITAS				
Venda de mercadorias, produtos e serviços	26.888	20.318	5.555.847	4.917.660
Outras receitas	11.738	3.055	16.613	12.802
	<u>38.626</u>	<u>23.373</u>	<u>5.572.460</u>	<u>4.930.462</u>
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custos de produtos, mercadorias e serviços vendidos	(11.966)	(7.198)	(3.678.110)	(3.125.007)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(78.533)	(75.503)	(597.176)	(495.251)
Outras despesas	(42.351)	(7.424)	(150.198)	(48.274)
	<u>(132.850)</u>	<u>(90.124)</u>	<u>(4.425.484)</u>	<u>(3.668.532)</u>
VALOR ADICIONADO BRUTO	<u>(94.224)</u>	<u>(66.752)</u>	<u>1.146.976</u>	<u>1.261.930</u>
RETENÇÕES				
Depreciação, amortização, exaustão e outros	(9.789)	(9.024)	(43.474)	(62.239)
Amortização de mais valia de ativos	(19.113)	(10.132)	(19.799)	(6.840)
	<u>(28.902)</u>	<u>(19.157)</u>	<u>(63.273)</u>	<u>(69.078)</u>
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	<u>(123.126)</u>	<u>(85.909)</u>	<u>1.083.703</u>	<u>1.192.852</u>
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIAS				
Resultado de equivalência patrimonial	1.093.461	1.132.129	217.085	297.167
Outros Resultados em Investimentos	106.341	(23.717)	135.354	(13.879)
Receitas financeiras	195.306	170.532	572.713	271.862
	<u>1.395.108</u>	<u>1.278.944</u>	<u>925.152</u>	<u>555.150</u>
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	<u>1.271.982</u>	<u>1.193.035</u>	<u>2.008.855</u>	<u>1.748.002</u>
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Pessoal e encargos				
Salários e encargos	53.502	43.292	234.343	181.279
Comissões sobre venda	1.790	402	60.506	38.869
Honorários da administração	6.401	6.120	6.401	6.120
Participação de empregados nos lucros	48.988	41.442	78.051	60.108
	<u>110.681</u>	<u>91.255</u>	<u>379.301</u>	<u>286.376</u>
Impostos, taxas e contribuições	(3.161)	(5.482)	266.577	215.446
Juros	355.582	192.906	504.386	228.865
	<u>463.102</u>	<u>278.679</u>	<u>1.150.264</u>	<u>730.687</u>
REMUNERAÇÃO DE CAPITALS PRÓPRIOS				
Lucro líquido do exercício	808.880	914.356	808.880	914.356
Parcela do lucro atribuída aos acionistas não controladores	-	-	49.711	102.959
	<u>808.880</u>	<u>914.356</u>	<u>858.591</u>	<u>1.017.315</u>
VALOR ADICIONADO TOTAL DISTRIBUÍDO	<u>1.271.982</u>	<u>1.193.035</u>	<u>2.008.855</u>	<u>1.748.002</u>

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

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

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

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

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

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

i) Declaração de conformidade

As informações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (NBC TG21) e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), para as demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as normas internacionais e o IFRS 10 – Consolidated Financial Statements, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

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

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

ii) Base de elaboração

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

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

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

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

iii) Base de consolidação

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

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

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

iv) Informações por segmento

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

2.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como a divulgação de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

Ativos e passivos sujeitos a estimativas e premissas incluem provisão para redução ao valor recuperável de ativos, transações com pagamentos baseados em ações, provisão para demandas judiciais, valor justo de instrumentos financeiros, mensuração do custo orçado de empreendimentos, impostos diferidos ativos, dentre outros.

i) Custos orçados dos empreendimentos

Os custos orçados, compostos, principalmente, pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia.

2.3. Resumo das principais práticas contábeis adotadas

2.3.1 Apuração do resultado de incorporação imobiliária, venda de imóveis e outras

i) A apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis é feita segundo os seguintes critérios:

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

- a) Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida no momento em que a venda é efetivada (transferência de controle), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.
- b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

A Companhia, suas controladas e investidas, adotaram o CPC 47/IFRS 15 – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular para o Grupo.

O Ofício circular afirma que a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato (unidade de conta); (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações contábeis).

Os contratos de venda firmados entre a Companhia dão-se no modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto a instituições financeiras. Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltadas a pessoas de média e alta renda. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção até 30% do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS, se aplicável) e/ou obter junto a uma instituição financeira - IF o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 70% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF). O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato).

Com isso, nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021

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

- As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção, e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
 - O custo incorrido, (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas, é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica “Imóveis a comercializar”;
 - Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";
 - Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “pro rata temporis”;
 - Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
 - Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
 - As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.
- c) Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os estoques. A Companhia também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado.
- d) A Companhia efetua a provisão para distratos, quando em sua análise é identificada incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estas provisões

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida. A mensuração da provisão para distratos baseado em premissas que consideram o histórico e perspectivas de perdas esperadas de suas operações correntes e suas estimativas. Exemplos: (a) atrasos no pagamento das parcelas; (b) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão é registrada, tais premissas são revisadas anualmente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos.

ii) Prestação de serviços de construção

Receitas decorrentes da prestação de serviços imobiliários são reconhecidas na medida em que os serviços são prestados, e estão vinculadas com a atividade de administração de construção para terceiros e consultoria técnica.

iii) Operações de permuta

A permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de unidades imobiliárias ou o repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. Os terrenos adquiridos pela Companhia e por suas controladas são registrados pelo seu valor justo, como um componente do estoque, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme critérios descritos no item i) b) acima.

2.3.2 Instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros da Companhia e sociedades compreendem os caixas e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, contas a receber e a pagar, financiamentos, empréstimos, debêntures e CRI, entre outros.

Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme descritos a seguir:

i) Ativo financeiro ao valor justo por meio do resultado

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado ("VJR") se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial.

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

ii) Ativos financeiros a custo amortizado (VJR)

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e

- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um ativo financeiro é desreconhecido (baixado), em parte ou integralmente, quando os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiram, quando a Companhia transfere substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou quando a Companhia não transfere nem retêm substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transfere o controle sobre o ativo.

iii) Ativos financeiros a valor justo por outros resultados abrangentes (VJORA)

Um instrumento de dívida é mensurado ao VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR e custo amortizado:

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e

- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

No reconhecimento inicial de um investimento em um instrumento patrimonial que não seja mantido para negociação, o Grupo pode optar irrevogavelmente por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em ORA. Essa escolha é feita investimento por investimento.

Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação organizada entre participantes do mercado na data de mensuração, independentemente de esse preço ser diretamente observável ou estimado usando outra técnica de avaliação. Especificamente sobre o valor justo dos direitos creditórios, são estimados os montantes que seriam pagos por terceiros através das premissas utilizadas quando da transferência dos créditos através das cotas do fundo, ou pelas taxas utilizadas para a transferência de direitos creditórios similares próximos à data-base.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJORA, conforme descrito acima, são classificados como ao VJR. Isso inclui todos os ativos financeiros derivativos. No reconhecimento inicial, o Grupo pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atenda aos requisitos para ser mensurado

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

ao custo amortizado ou ao VJORA como ao VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria.

iv) Passivos financeiros a custo amortizado

Os outros passivos financeiros, incluindo empréstimos, financiamentos, debêntures, CRIs, fornecedores, e outras contas a pagar, são inicialmente reconhecidos pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Passivos financeiros sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Um passivo financeiro é desreconhecido (baixado) quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirada.

Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

2.3.3 Caixa e equivalentes de caixa

A Companhia e suas controladas classificam nessa categoria os saldos de caixa, de contas bancárias de livre movimentação e os investimentos de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa, sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor e cuja realização possa ocorrer em um prazo inferior a 90 dias.

2.3.4 Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários incluem certificados de depósitos bancários, títulos públicos emitidos pelo Governo Federal, fundos de investimentos exclusivos que são integralmente consolidados.

2.3.5 Contas a receber

O saldo da rubrica “Contas a receber” é mensurado pelo montante original de venda contratual, atualizado com juros prefixados e apropriados ao resultado observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

Nas vendas a prazo de unidades não concluídas, os recebíveis com atualização monetária, inclusive as parcelas das chaves, sem juros, devem ser descontadas a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A

constituição do ajuste e sua reversão, quando realizados durante o exercício de construção, são lançadas em contrapartida a receitas de incorporação imobiliária.

2.3.6 Imóveis a comercializar

i) Formação do custo

Os imóveis prontos a comercializar, e os em construção, são demonstrados ao custo de formação, que não excede o seu valor líquido realizável.

O valor realizável líquido é o preço de venda estimado, deduzidos os custos para finalizar o empreendimento (se aplicável), as despesas de vendas e os tributos.

O custo de formação compreende o custo para aquisição do terreno (que inclui operações de permuta descrita na nota explicativa nº 2.3.1 iii)), gastos necessários para aprovação do empreendimento com as autoridades governamentais, gastos com incorporação, gastos de construção relacionados com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, e compreende também o custo financeiro incorrido durante o exercício de construção, até a finalização da obra.

ii) Segregação entre circulante e não circulante

A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa do lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente.

2.3.7 Despesas com vendas a apropriar

Os gastos de corretagem sobre vendas de imóveis são ativados como pagamentos antecipados e são apropriados ao resultado como parte das despesas comerciais, observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e dos custos das unidades vendidas (nota explicativa nº 2.3.1 i)), exceto as comissões sobre vendas canceladas, que são lançadas ao resultado no caso de cancelamento ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados.

Os encargos relacionados com a comissão de venda pertencente ao adquirente do imóvel não constituem receita ou despesa da Companhia e de suas controladas.

2.3.8 Despesas antecipadas

As despesas pagas antecipadamente são apropriadas ao resultado do exercício quando incorridas pelo regime de competência.

2.3.9 Investimentos em participações societárias

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Os investimentos em participações societárias são registrados pelo método de equivalência patrimonial na controladora. No consolidado, as investidas classificadas como controladas em conjunto e coligadas, também são registradas pelo método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas das respectivas investidas substancialmente nas mesmas datas-bases e critérios contábeis utilizados pela Companhia.

Investimentos em sociedades localizadas no exterior

Brazil Realty Serviços e Investimentos Ltd.: Essa controlada está localizada em Bahamas e, na essência, é uma extensão das atividades financeiras da Companhia, sendo sua moeda funcional o dólar.

Cyrsa S.A.: Coligada que possui como objetivo incorporar e comercializar imóveis. Localizada na Argentina, possui gestão própria, bem como independência administrativa, financeira e operacional. Sua moeda funcional é o peso argentino.

Os ativos, passivos e resultados são convertidos para moeda de apresentação da Companhia pelo seguinte método: (i) ativos e passivos convertidos pela taxa de fechamento; (ii) patrimônio líquido convertido pela taxa em vigor nas datas das transações; e (iii) receitas e despesas convertidos pela taxa média. Os efeitos desta conversão para moeda de apresentação são registrados na rubrica “Ajustes acumulados de conversão”, acumulados na rubrica de “Outros resultados abrangentes”, no patrimônio líquido. Ocorrendo a alienação ou baixa do investimento, os efeitos de conversão registrados em conta de “Outros resultados abrangentes” deverão ser contabilizados no resultado do exercício no mesmo período da alienação ou baixa desse investimento.

2.3.10 Imobilizado

Demonstrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens, conforme nota explicativa nº 8.

Os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias passam a incorporar o ativo imobilizado da Companhia e de suas controladas. Tais ativos passam a ser depreciados após o lançamento e a efetivação do empreendimento, sendo a despesa registrada no resultado na rubrica “Despesas com vendas”, pela vida útil estimada.

2.3.11 Intangível

Os gastos relacionados com a aquisição e implantação de sistemas de informação e licenças para utilização de software são registrados ao custo de aquisição, sendo amortizados linearmente, e estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos (“impairment”).

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Os investimentos em participações societárias da Companhia incluem mais-valia e ágio, quando o custo de aquisição ultrapassa o valor de mercado dos ativos líquidos da empresa adquirida.

As mais-valias são amortizadas na proporção em que os ativos nessas investidas são realizados.

2.3.12 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido

i) Imposto de renda e contribuição social correntes

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber/compensar esperado sobre o lucro tributável do exercício.

O imposto de renda (25%) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que conjuntamente, totalizam 34%. O imposto de renda diferido é gerado por diferenças temporárias da data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda e contribuição social é baseada no lucro estimado apurado à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas, respectivamente, sobre o qual se aplica as alíquotas nominais do respectivo imposto e contribuição.

Conforme facultado pela legislação, as incorporações de alguns empreendimentos estão submetidas ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens, direitos e obrigações a ela vinculados, estão apartados do patrimônio do incorporador e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Adicionalmente, certas controladas efetuaram a opção irrevogável pelo "Regime Especial de Tributação – RET", segundo o qual o imposto de renda e contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando PIS e COFINS sobre as receitas).

ii) Imposto de renda e contribuição social diferidos

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação.

Quando aplicável, a Companhia reconhece o imposto diferido sobre os prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social. Os prejuízos fiscais acumulados não possuem prazo de prescrição, porém a sua compensação é limitada a 30% do montante do lucro tributável de

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

cada exercício. Sociedades que optam pelo regime de lucro presumido não podem compensar prejuízos fiscais de um período em anos subsequentes.

Os impostos e contribuições diferidos ativos e passivos são apresentados pelo montante líquido no balanço patrimonial quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, relacionados com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal.

2.3.13 Contas a pagar na aquisição de imóveis e adiantamento de clientes referentes à permuta

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos ou deduzidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido e ajuste a valor presente até a data do balanço.

As operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias são registradas ao estoque em contrapartida à rubrica “Adiantamento de clientes”. O registro da operação é efetuado somente quando os riscos e benefícios sobre o terreno fluem integralmente para Companhia e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica “Receita com venda de unidades imobiliárias” pelos mesmos critérios da nota explicativa nº 2.3.1 i).

2.3.14 Demais ativos e passivos

Os demais ativos e passivos são apresentados ao valor de custo ou de realização (ativos), ou para valores conhecidos ou calculáveis (passivos), acrescidos, quando aplicável, dos rendimentos e encargos financeiros incorridos.

2.3.15 Ajuste a valor presente de ativos e passivos

O ajuste a valor presente registrado na rubrica “Contas a receber” foi calculado considerando o prazo estimado até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, utilizando a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos.

O ajuste a valor presente da rubrica “Contas a receber” é registrado no resultado na rubrica “Receita Líquida”. A reversão do ajuste a valor presente é reconhecida na mesma rubrica.

2.3.16 Empréstimos, financiamentos, Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI, cédulas de crédito bancário e debêntures

Os recursos financeiros obtidos, sejam eles empréstimos, financiamentos, debêntures, Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI ou Cédula de Crédito Bancário - CCB, são reconhecidos inicialmente, no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, e são mensurados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido até a data da informação apresentada.

2.3.17 Gastos na emissão de títulos e valores mobiliários

Os gastos com registro de distribuição pública de títulos e valores mobiliários são registrados em conta redutora da que originou os recursos recebidos. Assim, os gastos com distribuição pública de ações estão classificados na rubrica “Reserva de Capital” e os gastos com emissão dos CRIs estão classificados na rubrica “Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs”, conforme divulgado na nota explicativa nº 12.

2.3.18 Outros benefícios a empregados

Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros), as remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros e os bônus. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, na rubrica "Despesas gerais e administrativas", à medida que são incorridos.

O sistema de bônus opera com metas corporativas e individuais, estruturados na eficiência dos objetivos corporativos, seguidos por objetivos de negócios e finalmente por objetivos individuais.

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e plano de aposentadoria.

2.3.19 Provisões

i) Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais cuja expectativa de perda é provável.

Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis e remotas são apenas divulgados em nota explicativa.

Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa. Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 não há causas envolvendo ativos contingentes registradas nas demonstrações financeiras da Companhia.

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cíveis, tributárias e trabalhistas.

ii) Provisões de perdas de créditos esperadas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

A Companhia mensura a provisão para perdas de créditos esperadas baseado em premissas que consideram o histórico e perspectivas de perdas esperadas de suas operações correntes e suas estimativas. Exemplos: (a) atrasos no pagamento das parcelas; (b) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão é registrada, sendo que o modelo adotado pela Companhia é a abordagem simplificada. Tais premissas são revisadas anualmente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos.

iii) Provisão para garantia

Constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no exercício de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida ao resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

iv) Provisão para redução do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)

A Companhia avalia eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do valor recuperável dos ativos com vida útil definida. Quando tais evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para redução ao valor recuperável (“Impairment”), ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. As principais rubricas sujeitas à avaliação de recuperação são: “Imóveis a comercializar”, “Investimentos”, “Imobilizado”, “Intangível” e “Títulos e valores mobiliários”.

Para os ativos com vida útil indefinida, a Companhia avalia, no mínimo anualmente, independentemente da existência de quaisquer indícios, o valor recuperável. Caso o valor recuperável seja menor que o valor contabilizado, é constituída provisão para redução ao valor recuperável (“Impairment”), ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

v) IFRIC 23/ICPC 22 – Incerteza sobre tratamentos de impostos sobre o lucro

Em 31 de dezembro de 2022, não houve impactos nas demonstrações financeiras da Companhia, referente ao IFRIC 23.

2.3.20 Impostos sobre vendas

Para as empresas no regime de tributação do lucro real, de incidência não cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 1,65% e de 7,6%, calculadas sobre a receita operacional bruta e com desconto de alguns créditos apurados com base em custos e despesas incorridas. Para as empresas optantes do regime de tributação de lucro presumido, no regime de incidência cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 0,65% e de 3% sobre a receita operacional bruta.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2.3.21 Ações em tesouraria

São instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos, reconhecidos ao custo e deduzidos do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, na venda, na emissão ou no cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios da Companhia. Qualquer diferença entre o valor contábil e a contraprestação é reconhecida em “Outras reservas de capital”.

2.3.22 Dividendos

A proposta de distribuição de dividendos é efetuada pela Administração da Companhia, e a parcela equivalente ao dividendo mínimo obrigatório, é registrada como passivo circulante, na rubrica “Dividendos a pagar”, por ser considerada como uma obrigação legal prevista no estatuto social da Companhia.

2.3.23 Resultado básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia, e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento.

2.4. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

Embora a adoção antecipada seja permitida, a Companhia e suas controladas não adotaram as IFRSs novas e abaixo relacionadas:

Pronunciamento	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
Alterações à IFRS 17	Contratos de Seguros	01/01/2023
IFRS 10 - Demonstrações Consolidadas e IAS 28 (alterações)	Venda ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Joint Venture	Sem definição
Alterações à IAS 1	Classificação de Passivos como Circulantes ou Não Circulantes	01/01/2023
Alterações à IAS 1 - IFRS Declarações das Práticas Contábeis 2	Divulgação de Políticas Contábeis	01/01/2023
Alterações à IAS 8	Definição de Estimativas Contábeis	01/01/2023
Alterações à IAS 12	Imposto Diferido Relacionado a Ativos e Passivos Resultantes de Única Transação	01/01/2023

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Caixas e Bancos	3.812	1.971	121.727	155.570
Certificado de Depósito Bancário e operações compromissadas (i)	70	20.748	7.286	50.374
	3.882	22.719	129.013	205.944

- (i) Aplicações financeiras que possuem conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e não estão sujeitas a um significativo risco de mudança de valor e a Companhia possui direito de resgate imediato, têm rendimento médio em 31 de dezembro de 2022 de 86,85% (em 31 de dezembro de 2021 de 99,50%) do Certificados de Depósitos Interbancários - CDI.

4. TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Aplicações Financeiras (i)	330.690	88.195	356.307	142.857
Fundos de investimento exclusivo (ii)	810.590	766.441	1.684.544	1.564.220
Títulos do Governo – NTN B	12.058	12.850	12.058	12.850
Letras Financeiras (iii)	151.761	229.195	151.761	229.195
Fundos de investimento diversos (iv)	154.624	171.816	161.097	220.695
Títulos Securitizáveis (v)	909	623	858.418	275.195
AVJORA Títulos Securitizáveis (vi)	-	-	227.142	-
Títulos Securitizados (vii)	-	8.853	843.512	642.299
AVJORA Títulos Securitizados (viii)	-	-	184.016	-
Outros	7.886	5.538	7.884	5.538
	1.468.518	1.283.511	4.486.739	3.092.849
Circulante	1.282.209	1.177.927	2.727.728	2.298.888
Não Circulante	186.309	105.584	1.759.011	793.961

- (i) Aplicações financeiras remuneradas a taxa média de 99,64% do CDI em 31 de dezembro de 2022 (em 31 de dezembro de 2021 de 99,87%) e não possuem liquidez imediata, sendo R\$ 331.190 mensurado via custo amortizado e R\$ 25.117 mensurado via AVJ, em linha com o CPC 48/IFRS 9, que considera para esta classificação tanto o modelo de negócios da Companhia, quanto as características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro.
- (ii) A companhia possui aplicação nos fundos de investimentos exclusivos administrados pelos bancos Safra S.A. e Caixa Econômica Federal. A instituição financeira é responsável pela custódia dos ativos integrantes da carteira do fundo e pela liquidação financeira de suas operações. Os fundos são compostos por títulos de renda fixa e foram remunerados à taxa média de 106,89% do CDI, sendo que o valor total é mensurado via AVJ, em linha com o CPC 48/IFRS 9, que considera para esta classificação tanto o modelo de negócios da Companhia, quanto as características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro.
- (iii) Letras financeiras remuneradas à taxa média de 106,78% do CDI, sendo R\$ 10.448 mensurado via AVJORA e R\$ 131.500 mensurado via custo amortizado, em linha com o CPC 48/IFRS 9, que considera para esta classificação tanto o modelo de negócios da Companhia, quanto as características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

- (iv) A Companhia possui aplicação nos fundos de investimentos abertos e multimercado, os fundos são compostos por títulos com renda fixa e variável e foram remunerados à taxa média de 186,27% do CDI.
- (v) São representados por CCI e CCBs adquiridas pela subsidiária CashMe e que deverão ser cedidas futuramente em operação de CRI. Estes títulos possuem taxa média de 14,32% a.a + Inflação e de 12,76% a.a.+ inflação em 31 de dezembro de 2021, R\$107.532 no curto prazo e R\$750.886 no longo prazo. O saldo aberto nesta linha é mensurado via custo amortizado.
- (vi) De acordo com o CPC 48/IFRS 9, ativos financeiros com característica híbrida, ou seja, que tenham seu objetivo atingido tanto pelo recebimento de fluxos contratuais quanto pela venda, devem ser mensurados pelo AVJORA. A diferença entre o AVJORA e o custo amortizado dos títulos do item (v) está expressa nesta linha.
- (vii) Saldo de títulos cedidos em operações de CRI da subsidiária CashMe. Sendo o saldo das cotas seniores das respectivas operações, registradas no passivo, na conta de "Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, conforme 12 a), remunerados a taxa média de 13,08% a.a + inflação em 31 de dezembro de 2022 e de 12,76% a.a.+ inflação em 31 de dezembro de 2021, os saldos estão representados R\$ 119.471 no curto prazo e R\$ 724.040 no longo prazo,
- (viii) De acordo com o CPC 48/IFRS 9, ativos financeiros com característica híbrida, ou seja, que tenham seu objetivo atingido tanto pelo recebimento de fluxos contratuais quanto pela venda, devem ser mensurados pelo AVJORA. A diferença entre o AVJORA e o custo amortizado dos títulos do item (vii) está expressa nesta linha.

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

	Consolidado	
	2022	2021
Títulos públicos federais (i)	136.146	303.835
Letras financeiras (ii)	809.335	485.357
Fundo de investimento e cotas (iii)	27.197	32.316
CDB/RDB (iv)	392.771	188.804
Operações compromissadas (Over) (v)	183.527	417.750
Debêntures (vi)	135.568	136.158
	1.684.544	1.564.220

- (i) Título Público Federal (LFT) à taxa média de 100% do SELIC.
- (ii) Letras financeiras remuneradas à taxa média de 106,38% do CDI.
- (iii) Fundos de investimentos à taxa média de 112,45% do CDI.
- (iv) CDB/RDB remunerados à taxa média de 103,85% do CDI.
- (v) Over à taxa média de 100,00% do CDI.
- (vi) Debêntures à taxa média de 111,58% do CDI.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

5. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Empreendimentos concluídos	7.207	12.537	831.133	906.394
Empreendimentos em construção				
Receita apropriada	-	-	8.062.907	6.787.414
Parcelas recebidas	-	-	(5.714.790)	(4.935.937)
Ajuste a valor presente (AVP)	-	-	2.348.117	1.851.477
	-	-	(80.422)	(49.226)
Contas a receber de vendas apropriado	7.207	12.537	3.098.828	2.708.645
Provisão para risco de crédito (i)	(20)	(525)	(52.327)	(58.862)
Provisão para distrato (ii)	-	-	(343.423)	(320.660)
Prestação de serviços	202	16	5.930	4.521
Total do contas a receber	7.389	12.028	2.709.008	2.333.644
Circulante	6.631	6.278	2.150.674	1.724.412
Não Circulante	758	5.750	558.334	609.232

- (i) Refere-se à provisão para risco de crédito, decorrente da adoção do CPC 48/IFRS 9, que incluiu a provisão para perda esperada.
- (ii) Refere-se à provisão para distratos em linha com o Ofício CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

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

	Consolidado	
	2022	2021
Saldo Inicial	58.862	22.876
Adições	31.719	58.486
Baixas	(6.651)	(5.630)
Reversões	(31.603)	(16.870)
Saldo Final	52.327	58.862

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

A movimentação da provisão de distrato pode ser assim apresentada:

	Consolidado	
	2022	2021
Saldo Inicial	320.660	281.042
Adições	304.165	203.836
Reversões	(281.402)	(164.218)
Saldo Final	343.423	320.660

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

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a maior taxa entre a taxa média de remuneração de títulos públicos (NTN-B) e a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos. A taxa média utilizada para o período findo em 31 de dezembro de 2022 foi de 6,52% ao ano (5,22% em dezembro de 2021). O ajuste a valor presente contabilizado ao resultado, na rubrica de “Receita líquida”, totalizou no período findo em 31 de dezembro de 2022 R\$31.115 (R\$23.094 em 31 de dezembro de 2021).

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

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Incorporação e revenda de imóveis:				
Total no ativo circulante	6.449	6.787	2.494.029	2.045.461
Total no ativo não circulante	758	5.750	604.799	663.184
	<u>7.207</u>	<u>12.537</u>	<u>3.098.828</u>	<u>2.708.645</u>
Provisão para risco de crédito (i)	(20)	(525)	(52.327)	(58.862)
Provisão para distrato (ii)	-	-	(343.423)	(320.660)
Total de vendas contratadas a apropriar	-	-	5.243.826	4.353.239
Parcela classificada em adiantamento de cliente	-	-	(36.136)	(78.574)
	<u>7.187</u>	<u>12.012</u>	<u>7.910.768</u>	<u>6.603.788</u>
Circulante	6.429	6.262	3.208.574	2.702.438
Não Circulante	758	5.750	4.702.194	3.901.350

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

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

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

Cronograma da carteira de recebíveis por incorporação e revenda de imóveis

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
12 Meses	6.429	6.262	3.208.574	2.702.438
24 Meses	187	1.013	2.360.829	1.898.312
36 Meses	138	897	1.743.666	1.556.329
48 Meses	89	809	545.891	381.490
Acima de 48 Meses	344	3.031	51.808	65.219
Total	<u>7.187</u>	<u>12.012</u>	<u>7.910.768</u>	<u>6.603.788</u>

Em 31 de dezembro de 2022, o montante de parcelas vencidas há mais de 90 dias em nossa carteira de recebíveis no consolidado era de R\$ R\$130.225 (R\$ 113.821 em 31 de dezembro de 2021).

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Imóveis em construção	-	-	1.718.111	1.275.915
Imóveis concluídos	12.965	22.980	621.579	540.124
Terrenos para futuras incorporações (a)	21.245	15.882	2.796.707	2.759.500
Adiantamento para aquisição de terrenos	-	-	96.126	103.576
Encargos capitalizados ao estoque (b)	-	-	94.046	83.935
Provisão para distratos (c)	-	-	226.289	222.234
	34.210	38.862	5.552.858	4.985.284
Circulante	12.965	22.980	3.821.421	3.498.628
Não Circulante	21.245	15.882	1.731.437	1.486.656

- (a) A classificação dos terrenos para futuras incorporações entre o ativo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela Administração. Os imóveis em construção e imóveis concluídos são classificados no ativo circulante, tendo em vista a sua disponibilidade para venda.
- (b) Os saldos dos encargos capitalizados no consolidado representaram R\$28.381 referente a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$65.665 referente a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$94.046 em 31 de dezembro de 2022, (encargos de SFH de R\$18.802, encargos de outras dívidas de R\$65.133, perfazendo total de R\$83.935 em 31 de dezembro de 2021).
- (b.1) A apropriação dos encargos capitalizados na demonstração de resultado consolidada, na rubrica "Custo de imóveis vendidos", totalizaram R\$72.643 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$9.371 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$82.014 em 31 de dezembro de 2022, (encargos de SFH de R\$31.200, encargos de outras dívidas de R\$15.049, perfazendo um total de R\$46.249 em 31 de dezembro de 2021), sendo apropriados ao resultado de acordo com a OCPC 01 (R1).
- (c) Referente aos custos dos imóveis dos quais possuem provisão para distratos correspondentes. O efeito da provisão está de acordo com a instrução CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

7. INVESTIMENTOS

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

	Direta		Patrimônio Líquido		Lucro (Prejuízo) Líquido do período		Investimento		Equivalência	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Alleric Participacoes Ltda	100,00	100,00	31.220	15.437	(594)	(2.042)	31.220	15.437	(594)	(2.042)
Aurea Extrema Empreendimentos Imobiliari	50,00	50,00	96.934	-	43	-	48.467	-	22	-
Av Brasil Invest Imob Sa	100,00	0,00	12.109	-	(858)	-	12.109	-	(858)	-
Brasil Incorporacao 199 Spe Ltda	50,00	0,00	10.292	-	1.079	-	5.146	-	540	-
Bretanha Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	11.131	1.302	(244)	-	11.131	1.302	(244)	-
Camargo Correa Cyrela Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	50,00	50,00	24.409	23.836	(2)	96	12.204	11.918	(1)	48
Canoa Quebrada Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	106.185	69.936	24.512	37.447	106.185	69.936	24.512	37.447
Carapa Empreendimentos Imobiliários S/A	60,00	60,00	28.407	28.695	(288)	655	17.044	17.217	(173)	393
Carlos Petit Empreendimentos Imobiliários Ltda	75,00	75,00	23.983	24.492	8.492	12.584	17.988	18.369	6.369	9.438
Cashme Soluções Financeiras S.A	100,00	100,00	1.237.165	581.652	12.189	(49.440)	1.237.165	581.652	12.189	(49.440)
Cbr 002 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	99,90	10.253	6.447	(9)	1	10.253	6.441	(9)	1
Cbr 008 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	10.677	14.987	(561)	3.054	10.677	14.987	(561)	81
Cbr 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	32.500	97.097	78.166	68.276	44.288	31.557	25.404	22.336
Cbr 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda	71,14	61,70	215.443	205.326	(5.265)	(5.711)	153.266	126.686	(3.746)	(3.524)
Cbr 029 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	34.234	24.420	3.811	-	34.234	24.420	3.811	-
Cbr 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda	71,14	61,70	188.898	178.027	(5.773)	(5.531)	134.382	109.843	(4.107)	(3.413)
Cbr 033 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	20.878	35.701	22.662	(1)	20.878	35.701	22.662	(1)
Cbr 046 Empreendimentos Imobiliários Ltda	58,50	58,50	34.083	17.098	7.276	2.163	19.939	10.002	4.257	1.265
Cbr 050 Empreendimentos Imobiliários Ltda	75,00	75,00	11.359	2.775	1.192	(31)	8.519	2.081	894	(23)
Cbr 051 Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	39.173	117.508	60.665	65.518	19.586	58.754	30.333	32.759
Cbr 053 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	11.495	6.329	11.299	11.299	11.495	6.329	13.751	11.299
Cbr 054 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	13.273	12.396	7.725	2.350	13.273	12.396	7.725	2.350
Cbr 056 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	18.736	12.780	7.265	(1.057)	18.736	12.780	7.265	(1.057)
Cbr 057 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	19.422	16.397	10.729	18.430	19.422	16.397	10.729	18.430
Cbr 059 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	26.199	10.520	14.630	(144)	26.199	10.520	14.630	(144)
Cbr 060 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	22.926	1.168	37.130	2.338	22.926	1.168	37.130	2.069
Cbr 064 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	11.884	7.202	8.936	4.227	11.884	7.202	8.936	4.227
Cbr 068 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	22.881	7.348	13.938	2.253	22.881	7.348	13.938	2.053
Cbr 069 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	99,99	21.253	1.192	4.777	1.192	21.253	1.192	4.777	-
Cbr 071 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	18.042	6.808	14.977	1.658	18.042	6.808	14.977	1.658
Cbr 079 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	23.673	5.541	1.674	(571)	23.673	5.541	1.674	(571)
Cbr 081 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	91,90	49.891	72.378	1.580	23.053	49.891	66.516	1.580	21.186
Cbr 083 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	99,99	11.699	831	(3.367)	(1)	11.699	831	(3.367)	(1)
Cbr 085 Empreendimentos Imobiliários Ltda	85,00	85,00	47.149	44.968	2.181	20.200	40.077	38.223	1.854	17.170
Cbr 092 Empreendimentos Imobiliários	100,00	99,99	49.565	36.486	12.901	(5)	49.565	36.482	12.901	(5)
Cbr 097 Empreendimentos Imobiliários	100,00	89,46	18.542	22.544	9.621	(944)	18.542	20.168	9.621	(844)
Cbr 098 Empreendimentos Imobiliários	100,00	99,99	26.562	20.862	(183)	-	26.562	20.860	(183)	-
Cbr 102 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	18.880	1.093	(103)	(9)	18.880	1.093	(103)	(9)
Cbr 123 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	20.752	26.154	5.346	40.725	20.752	26.154	5.346	40.725
Cbr 127 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	10.586	1	(1)	-	10.586	1	(1)	-
Cbr Magik 03 Lz Empreendimentos Imobiliários	75,00	75,00	13.235	10.036	6.959	3.936	9.926	7.527	5.219	2.952
Cbr Magik Lz 01 Empreendimentos Imobiliários	75,00	75,00	11.061	9.963	7.708	3.205	8.296	7.472	5.781	2.404
Cbr Magik Lz 04 Empreendimentos Imobiliários Ltda	75,00	75,00	25.317	11.215	10.552	4.720	18.988	8.411	7.914	3.540
Cbr Magik Lz 05 Empreendimentos Imobiliários Ltda	75,00	75,00	12.282	6.712	(300)	(921)	9.212	5.034	(225)	(691)
Cbr Magik Lz 07 Empreendimentos Imobiliários Ltda	75,00	75,00	27.929	26.643	2.986	5.957	20.947	19.983	2.239	4.468
Cbr Magik Lz 08 Empreendimentos Imobiliários	75,00	75,00	17.888	14.692	6.786	(118)	13.416	11.019	5.090	(88)
Cbr Magik Lz 10 Empreendimentos Imobiliários	75,00	75,00	27.951	21.174	(1.453)	(1)	20.963	15.881	(1.090)	(1)
Cbr Magik Lz 15 Empreendimentos Imobiliários	75,00	75,00	18.117	3.354	2.993	(1)	13.588	2.516	2.245	-
Cbr Magik Lz 17 Empreendimentos Imobiliários	75,00	75,00	40.323	5.005	2	-	30.242	3.754	1	-
Cbr103 Empreendimentos Imobiliários Ltda	55,00	100,00	43.510	76	130	(1)	23.930	76	72	(1)
Cbr120 Empreendimentos Imobiliários Ltda	70,00	70,00	46.154	20.782	9.853	-	32.308	14.547	6.897	-
Cbr122 Empreendimentos Imobiliários S.A	50,00	100,00	97.621	40.228	(19.958)	(137)	48.811	40.228	(9.979)	(137)
Ceisa90 Incorporadora Ltda	40,00	40,00	10.714	7.832	(112)	(34)	4.286	3.133	(45)	(14)
Cury Construtora E Incorporadora S/A	23,77	30,97	751.891	662.289	329.884	299.753	178.722	205.095	78.413	92.826
Cy 1 Participações Ltda	0,00	100,00	10.801	-	2.140	-	-	-	-	-
Cy 2 Pym Empreend Imob L	20,00	100,00	31.556	1	20	-	6.311	1	4	-
Cyma Desenvolvimento Imobiliário S/A	75,00	75,00	35.478	28.957	6.597	11.308	26.608	21.717	4.948	8.481
Cyrela Aconagua Empreendimentos Imobiliários Ltda	35,80	100,00	52.840	59.625	(11.979)	(1.849)	18.786	59.625	(4.288)	(1.849)
Cyrela Asteca Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	16.633	12.839	3.143	-	16.633	12.839	3.143	-
Cyrela Belgrado Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	75.829	77.507	23.488	(1.498)	75.829	77.507	23.488	(1.498)
Cyrela Bentevi Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	43.835	528	2.556	(2)	43.835	528	2.556	(2)
Cyrela Bonacina Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	23.328	16.354	51.988	(433)	23.328	16.354	51.988	(433)
Cyrela Brazil Realty Rjz Empreendimentos Imobiliária Ltda	100,00	100,00	55.229	56.325	(635)	(532)	55.229	56.325	(635)	(532)
Cyrela Cavina Empreendimentos Imob	100,00	0,00	26.001	-	(1)	-	26.001	-	(1)	-
Cyrela Cristal Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	95,13	43.126	63.279	11.588	11.588	43.126	60.198	10.931	11.024
Cyrela Cuzco Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	16.918	3.582	1.881	(853)	16.918	3.582	1.881	(853)
Cyrela DF 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	33.759	33.367	177	413	33.759	33.367	177	413
Cyrela Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	35.027	48.330	24.038	(1.335)	35.027	48.330	24.038	(1.335)
Cyrela Extrema Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	26.343	25.392	(697)	(6.744)	26.343	25.392	(697)	(6.744)
Cyrela Genova Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,29	100,00	43.640	1.539	(243)	(180)	35.037	1.539	(195)	(180)
Cyrela Greenwood De Investimento Imobiliário Ltda	75,00	75,00	55.754	122.253	29.431	82.962	41.816	91.690	22.073	62.221
Cyrela Holanda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	24.830	8.600	8.746	2.311	24.830	8.600	8.746	2.311
Cyrela Índico Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	10.269	10.242	23	(2.133)	10.269	10.242	23	(2.133)
Cyrela Magik Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	16.273	10.270	7.603	1.127	13.018	8.216	6.082	901
Cyrela Magikz Campinas 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	44.769	75.792	(4.273)	39.391	35.815	60.633	(3.418)	31.513
Cyrela Magikz Nazca Empreendimentos Imobiliários Ltda	75,00	75,00	21.240	35.209	12.131	16.665	15.930	26.407	9.098	12.499
Cyrela Maguari Empreendimentos Imobiliários Ltda	84,92	100,00	110.831	87.568	2.008	5.616	94.118	87.568	1.705	5.616
Cyrela Mexico Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	13.776	17.049	4.536	4.801	13.776	17.049	4.536	(1.507)
Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	152.180	150.573	(2.079)	403	152.180	150.573	(2.079)	403
Cyrela Nomania Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	15.263	31.814	25.286	22.794	15.263	31.814	25.286	22.794
Cyrela Pacifico Empreendimentos Imobiliários S/A	80,00	80,00	29.396	29.396	-	(5)	23.517	23.517	-	(4)
Cyrela Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	64.112	74.514	1.033	4.310	64.112	74.514	1.033	4.310
Cyrela Piracema Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	73.746	34.998	37.385	(28)	73.746	34.998	37.385	(28)
Cyrela Polinesia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	41.977	18.767	13.194	5.351	41.977	18.767	13.194	409
Cyrela Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	30.231	53.604	24.575	101.106	30.231	53.604	24.575	101.106
Cyrela Puglia Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,48	90,48	22.952	48.949	6.361	14.998	20.767	44.292	5.756	13.571
Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	194.173	228.123	22.021	(1.108)	194.173	228.123	22.021	(1.108)
Cyrela Rjz Construtora E Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	82.685	78.709	(35.492)	(32.817)	82.685	78.709	(35.492)	(28.249)
Cyrela Rjz Jcogtjio Empreendimentos Imobiliária Ltda	75,00	75,00								

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Direta		Patrimônio Líquido		Lucro (Prejuízo) Líquido do período		Investimento		Equivalência		
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	
Cyrela Vermont De Investimento Imobiliária Ltda	85,00	85,00	15.873	15.868	(5)	-	13.492	13.488	(4)	-	
Diogo De Faria Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	89.798	87.122	72.366	231	44.899	43.561	36.183	115	
Ebm Incorporacoes S.A.	(ii)(vi)	50,00	0,00	122.879	-	(7.004)	-	61.440	-	(3.502)	-
Embu Investimentos Imobiliários E Participações S.A.	(ii)(iv)	40,00	0,00	65.754	-	(1.405)	-	26.301	-	(562)	-
Emporio Jardim Shoppings Centers S.A.		80,00	80,00	15.542	13.884	2.174	1.858	12.433	11.107	1.739	1.487
Farrapoilha Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	10.090	2.540	(200)	45	10.990	2.540	(200)	(7)
Fazenda São João Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		85,00	85,00	13.661	13.575	(75)	(12)	11.612	11.538	(64)	(10)
Garibaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	23.350	32.712	3.325	8.148	23.250	32.712	3.325	8.698
Gatun Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	15.429	11.133	(1.852)	(2)	15.429	11.133	(1.852)	(2)
Goldstein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	520.761	596.320	68.421	74.200	520.761	596.320	68.421	74.200
Gre 03 Incorporações E Participações Ltda		100,00	100,00	20.137	17.186	2.703	5.657	20.137	17.186	2.703	5.657
Ibirajá Empre Imob Spe Ltda	(ii)	49,00	0,00	46.450	-	11.882	-	22.761	-	4.497	-
Iracema Incorporadora Ltda		50,00	50,00	98.562	65.760	22.751	5.683	49.281	32.880	11.376	2.841
Laplace Investimentos Imobiliários Spe Ltda		70,00	70,00	29.594	24.983	4.610	2.477	20.716	17.488	3.227	1.734
Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A	(i)	24,53	23,38	1.171.691	1.178.133	114.889	177.732	462.183	454.992	28.178	41.547
Lavvi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda		20,00	20,00	52.369	50.696	15.673	21.697	10.474	10.139	3.135	4.339
Lb 2017 Empreendimentos E Participações Imobiliárias S.A		100,00	100,00	15.838	38.402	10.993	21.602	15.838	38.402	10.993	21.602
Living 006 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	18.708	6.798	11.837	12.815	18.708	6.798	11.837	(36)
Living 007 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	12.324	6.984	2.060	2.659	12.324	6.984	2.060	2.659
Living 008 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	21.380	5.885	7.378	(589)	21.380	5.885	7.378	(589)
Living 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	32.754	12.615	14.403	2.388	32.754	12.615	14.403	2.388
Living Abaste Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	17.278	10.871	(1.222)	110	17.278	10.871	(1.222)	(301)
Living Anoreira Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	42.270	39.024	27.960	19.940	42.270	39.024	27.960	7.434
Living Araraquara Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	25.711	18.329	8.945	5.689	25.711	18.329	8.945	5.689
Living Batatais Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	17.160	14.706	6.660	8.673	17.160	14.706	6.660	3.177
Living Botucatu Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	23.703	35.685	(11.982)	(787)	11.852	17.843	(5.991)	(393)
Living Cabreuva Empreendimentos Imobiliária Ltda		100,00	100,00	12.701	11.574	7.797	12.701	11.574	(2.613)	7.797	7.797
Living Cacoal Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	40.359	31.567	16.742	5.507	40.359	31.567	16.742	5.507
Living Cerejeira Empreendimentos Imobiliários Ltda		70,00	70,00	34.578	58.746	8.832	31.830	24.205	41.122	6.182	22.281
Living Emp. Imob. Ltda		100,00	100,00	33.883	33.425	1.110	82.874	33.883	33.425	1.110	82.874
Living Indiana Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	18.394	9.266	11.030	1.123	18.394	9.266	11.030	1.644
Living Ipe Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	18.742	11.772	7.990	1.504	18.742	11.772	7.990	(3.897)
Living Jacaranda Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	16.144	11.973	8.915	13.009	16.144	11.973	8.915	1.905
Living Loreto Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	20.987	43.568	3.830	10.669	20.987	43.568	3.830	10.669
Living Panama Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	11.342	38.531	(1.119)	6.309	11.342	38.531	(1.119)	1.039
Living Província Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	42.609	44.111	5.471	13.174	42.609	44.111	5.471	2.189
Living Tupiza Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	10.412	12.601	2.259	1.005	10.412	12.601	2.259	(14)
Luanda Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	73.037	64.190	9.988	6.012	73.037	64.190	9.988	6.012
Lyon Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	92,48	100,00	154.487	144.443	1.609	(267)	142.865	144.443	1.488	(267)
M Patri Spe 01 Empreendimentos Imob	(ii)(v)	20,00	0,00	41.970	-	(98)	-	8.394	-	(20)	-
Maba Emp.Imob. Ltda		60,00	60,00	46.811	46.796	20.014	14.185	28.086	28.078	12.009	8.511
Mac Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	12.511	15.003	(2.492)	(2.750)	6.256	7.502	(1.246)	(1.375)
Marquise 25 Empre Imob Ltda	(ii)	33,00	0,00	26.180	-	26.405	-	8.639	-	8.714	-
Olamp Empreendimentos Imobiliários Ltda		75,00	75,00	23.621	11.551	2.590	10	17.715	8.663	1.942	8
Pioneer-4 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	29.958	23.639	11.418	(978)	29.958	23.639	11.418	(978)
Plano & Plano Construções E Participações Ltda		82,48	82,48	85.986	108.308	(11.228)	(4.368)	70.925	89.336	(9.261)	(3.603)
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S.A	(i)	34,52	33,89	410.238	349.322	133.680	135.086	673.887	662.235	46.144	45.787
Plano Amoreira Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		60,00	60,00	23.320	24.378	(1.057)	(3.019)	13.992	14.627	(634)	(1.811)
Potim Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	14.511	(48)	2.466	2.105	14.511	-	2.466	2.105
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza Empreendimentos Imobiliários S/A		15,00	15,00	13.954	13.098	856	1.947	2.093	1.965	128	292
Ravenna Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	122.760	73.125	46.621	26.018	122.760	73.125	46.621	26.018
Reserva Casa Grande Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	33.395	42.965	7.391	12.267	16.698	21.483	3.695	6.133
Scp Veredas Burtis Fase I		6,00	6,00	23.183	21.224	1.997	681	1.391	1.273	120	41
Seller Consultoria Imobiliária E Representações Ltda		100,00	100,00	36.257	35.577	(11.649)	(13.601)	36.257	35.577	(11.649)	(13.601)
Sig 10 Empreendimentos		50,00	50,00	60.294	67.247	(6.900)	10.170	30.147	33.624	(3.450)	5.085
Sk Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	175.437	206.051	(1.916)	44.183	87.718	103.025	(958)	22.091
Snowbird Master Fundo De Investimento Imobiliários		20,00	20,00	320.423	249.632	3.937	(3.840)	64.085	49.926	787	(768)
Spe 110 Brasil Incorporação Ltda		50,00	50,00	12.930	4.153	5.867	3.163	6.465	2.077	2.934	1.581
Spe 131 Brasil Incorporação Ltda		50,00	50,00	19.976	15.603	3.565	330	9.988	7.802	1.782	165
Spe Barbacena Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	14.013	16.739	494	(297)	7.007	8.369	247	(148)
Spe Brasil Incorporação 83 Ltda		50,00	50,00	19.515	40.704	(6.189)	(13.111)	9.758	20.352	(3.095)	(6.555)
Spe Ch Cv Incorporações Ltda		50,00	50,00	17.017	16.302	714	(266)	8.508	8.151	357	(133)
Spe Faigalville Incorporação 3 Ltda		50,00	50,00	12.018	6.333	3.079	718	6.009	3.167	1.540	359
Tanjais Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		60,00	60,00	31.764	29.666	2.098	690	19.058	17.800	1.259	414
Toulon Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	(ii)	49,00	0,00	33.729	-	-	-	16.527	-	3.355	-
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	16.799	16.602	(9)	(4.498)	16.799	16.802	(9)	(4.498)
Vivaz Vendas - Consultoria Imobiliária Ltda		49,02	49,02	93.022	69.818	23.204	23.618	45.599	34.225	11.375	11.578
Outras SPE's com PL até 10MM		100,00	100,00	26.228	24.258	(30.573)	(24.947)	26.228	24.258	(30.573)	(24.947)
				310.911	1.932.025	7.580	252.787	416.204	713.294	24.223	247.641
Sub-total								8.201.627	7.259.371	1.094.373	1.138.440
Capitalização de Juros (iii)								14.640	15.552	(912)	(6.311)
Total								8.216.267	7.274.923	1.093.461	1.132.129

- (i) Alteração decorrente de aumento / (redução) na participação
- (ii) Refere-se a constituição/ingresso nova empresa
- (iii) Os investimentos da controladora possuem a capitalização dos juros dos empréstimos, financiamentos e debêntures, que são identificados diretamente aos empreendimentos imobiliários de suas investidas. No consolidado, esses valores são capitalizados aos estoques, conforme nota explicativa nº 6.
- (iv) Em 08 de abril de 2022 a Companhia celebrou o acordo de investimento com a Pátria Real Estate II Multiestratégia - Fundo de Investimento em Participações, para aquisição de terreno através de compras de cotas.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

- (v) Em 13 de abril de 2022 a Companhia celebrou o acordo de investimento com a Marka do Brasil Empreendimentos e Participações Eireli, para aquisição de terreno através de compras de cotas.
- (vi) Em 18 de março de 2022 a Companhia realizou a subscrição de R\$79.220, adquirindo 22.598.709 ações, conforme boletim de subscrição realizado pela emissora EBM Incorporações S.A.

A movimentação dos investimentos na Companhia pode ser assim apresentada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de Dezembro de 2020	6.959.722	2.066.024
Subscrição / (Redução) de capital	1.203.307	(74.064)
Valor justo (i)	(22.253)	(22.253)
Dividendos	(1.991.671)	(196.667)
Equivalência patrimonial	1.132.129	297.167
Capitalização dos Juros	(6.311)	-
Saldo em 31 de Dezembro de 2021	7.274.923	2.070.208
Subscrição / (Redução) de capital	1.395.203	564.689
Valor justo (i)	(24.816)	(24.816)
Dividendos	(1.521.592)	(581.462)
Equivalência patrimonial	1.093.461	217.085
Capitalização dos Juros	(912)	-
Saldo em 31 de Dezembro de 2022	8.216.267	2.245.704

- (i) Em decorrência das ofertas públicas iniciais (IPO) e perda de controle, a Companhia registrou R\$14 milhões de valor justo e R\$ 756 milhões de goodwill. Em 31 de dezembro de 2022 o montante é representado por R\$ 532 milhões (Em 31 de dezembro de 2021 R\$ 555 milhões) com a Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S/A e R\$176 milhões (Em 31 de dezembro de 2021 R\$179 milhões) com a Lavvi Empreendimentos imobiliários S/A. A Companhia movimentou em 31 de dezembro de 2022 R\$24 milhões do total do valor justo em amortizações e teste de recuperabilidade (Em 31 de dezembro de 2021 R\$22 milhões). O teste de recuperabilidade foi efetuado utilizando o valor em uso de cada um dos investimentos (Lavvi e Plano & Plano), incluindo goodwill, que são consideradas, de forma separada, 2 unidades geradoras de caixa. As principais premissas utilizadas foram as estimativas de receitas com lançamentos futuros, que se baseiam substancialmente nos montantes históricos apurados pelas Companhias, e as taxas de descontos com base em estimativas usuais de mercado. Alterações em torno de 5% nessas premissas não alteram de forma relevante as conclusões alcançadas sobre o montante do valor recuperável destas unidades geradoras de caixa. A Companhia estimou os fluxos para os próximos 5 (cinco) anos e o montante que seria obtido ao final deste período, sem projeção de crescimento para os exercícios futuros.
- b) Os saldos totais das contas patrimoniais e de resultado das sociedades consolidadas e com controle compartilhado ou coligadas, de forma direta e indireta, considerados nas informações financeiras consolidadas, em 31 de dezembro de 2022 e em 31 de dezembro de 2021, podem ser assim demonstrados:

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	% Participação		2022				2021			
	2022	2021	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo) Líquido do período	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo) Líquido do período
Alleric Participacoes Ltda	100,00	100,00	32.467	1.247	31.220	(594)	16.240	803	15.437	(2.042)
Aurea Extrema Empreendimentos Imobiliari	50,00	50,00	103.227	6.293	96.934	43	-	-	-	-
Av Brasil Invest Imob-Sa	(ii)	100,00	12.124	16	12.109	(858)	-	-	-	-
Brasil Incorporação 127 Spe Ltd	(ii)	0,50	43.149	28.868	14.281	843	-	-	-	-
Brasil Incorporacao 163 Spe Ltda - Scp T	(ii)	41,57	26.647	6.795	19.852	8.580	-	-	-	-
Brasil Incorporacao 199 Spe Ltda		50,00	50,00	25.409	15.117	10.292	10.79	17.246	10.333	6.913
Bretanha Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	45.579	34.448	11.131	(244)	1.335	33	1.302
Camargo Correa Cyrela Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		50,00	50,00	24.423	14	24.409	(2)	23.840	4	23.836
Canoas Quebrada Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	384.256	278.017	106.185	24.512	211.048	141.112	69.536
Carapa Empreendimentos Imobiliários S/A		60,00	60,00	30.015	1.608	28.407	(288)	30.251	1.556	28.695
Carlos Petit Empreendimentos Imobiliários Ltda		75,00	75,00	45.754	21.773	23.983	8.492	36.066	11.575	24.492
Casaviva Ilheus Empreendimentos Imobiliários Ltda - Sp	(i)	16,62	21,66	215.847	169.453	46.394	46.486	98.011	53.903	41.907
Cashue Soluções Financeiras S.A		100,00	100,00	2.157.605	920.441	1.237.165	12.189	1.037.535	455.883	581.652
Chr 002 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	10.600	347	10.253	(9)	6.784	337	6.447
Chr 008 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	12.954	2.277	10.677	(561)	18.792	3.805	14.987
Chr 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda		32,50	32,50	104.217	7.120	97.097	68.726	96.201	18.035	78.166
Chr 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	71,14	61,70	269.748	54.304	215.443	(5.265)	268.437	63.112	205.326
Chr 029 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	39.864	5.630	34.234	3.811	29.331	4.911	24.420
Chr 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	66,42	61,70	246.597	57.699	188.898	(5.773)	244.730	66.703	178.027
Chr 033 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	34.340	13.462	20.878	22.662	54.754	19.053	35.701
Chr 046 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	68,63	71,35	58.753	24.670	34.083	7.276	53.503	36.405	17.098
Chr 050 Empreendimentos Imobiliários Ltda		75,00	75,00	27.457	16.098	11.359	1.192	2.905	130	2.775
Chr 051 Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	114.489	75.316	39.173	60.665	203.235	85.727	117.508
Chr 053 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	25.422	13.927	11.495	13.751	43.193	36.864	6.329
Chr 054 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	17.562	4.289	13.273	7.725	27.671	15.275	12.396
Chr 056 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	33.241	14.506	18.736	7.265	30.589	17.809	12.780
Chr 057 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	48.791	29.370	19.422	10.729	33.990	17.593	16.390
Chr 059 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	30.384	4.186	26.199	14.630	14.984	4.464	10.520
Chr 060 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	66.772	43.845	22.926	37.130	15.788	14.619	1.168
Chr 064 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	15.931	4.047	11.884	8.936	13.272	6.070	7.202
Chr 068 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	39.950	17.069	22.881	13.938	35.245	27.897	4.253
Chr 069 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	30.456	9.203	21.253	4.777	1.217	25	1.192
Chr 071 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	29.482	11.439	18.042	14.977	8.971	2.163	6.808
Chr 079 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	35.235	11.563	23.673	1.674	13.174	7.632	5.541
Chr 081 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	63.678	13.786	49.891	1.580	80.900	8.522	72.378
Chr 083 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	27.093	15.394	11.699	(3.567)	928	97	831
Chr 085 Empreendimentos Imobiliários Ltda		85,00	85,00	63.874	16.725	47.149	2.181	63.600	18.631	44.968
Chr 092 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	66.444	16.879	49.565	12.901	58.640	22.154	36.486
Chr 097 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	26.022	7.480	18.542	9.621	31.682	9.138	22.544
Chr 098 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	28.534	1.972	26.562	(183)	22.472	1.610	20.862
Chr 102 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	23.945	5.065	18.880	(103)	1.117	24	1.093
Chr 123 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	32.032	10.200	20.752	5.346	37.529	11.375	26.154
Chr 127 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	74.363	63.776	10.586	(1)	1	-	1
Chr Magik 03 Lz Empreendimentos Imobiliários		75,00	75,00	36.897	23.662	13.235	6.959	22.989	12.954	10.036
Chr Magik Lz 01 Empreendimentos Imobiliários		75,00	75,00	20.076	9.015	11.061	7.708	13.642	3.679	9.963
Chr Magik Lz 04 Empreendimentos Imobiliários Ltda		75,00	75,00	65.201	39.884	25.317	10.552	37.559	26.344	4.720
Chr Magik Lz 05 Empreendimentos Imobiliários Ltda		75,00	75,00	74.408	62.126	12.282	(300)	64.838	58.126	6.712
Chr Magik Lz 07 Empreendimentos Imobiliários Ltda		75,00	75,00	30.053	2.124	27.929	2.986	42.919	16.275	26.643
Chr Magik Lz 08 Empreendimentos Imobiliários		75,00	75,00	57.184	39.295	17.888	6.786	41.567	26.875	14.692
Chr Magik Lz 10 Empreendimentos Imobiliários		75,00	75,00	63.592	35.641	27.951	(1.453)	38.141	16.967	21.174
Chr Magik Lz 15 Empreendimentos Imobiliários		75,00	75,00	32.773	14.656	18.117	2.993	3.487	132	3.354
Chr Magik Lz 17 Empreendimentos Imobiliários		75,00	75,00	59.372	19.049	40.323	2	5.155	150	5.005
Chr Sul Consal Imob E Rep		100,00	100,00	29.501	4.919	24.582	(4.157)	42.863	4.622	38.242
Chr103 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	55,00	100,00	59.071	15.561	43.510	130	82	6	76
Chr120 Empreendimentos Imobiliários Ltda		70,00	70,00	64.794	18.640	46.154	9.853	33.551	12.769	20.782
Chr122 Empreendimentos Imobiliários S.A	(i)	64,18	100,00	141.042	43.420	97.621	(19.958)	40.235	6	40.228
Ccisa 03 Incorporadora Ltda	(i)	11,88	15,48	53.401	7.347	46.055	13.373	65.722	21.040	44.682
Ccisa 05 Incorporadora Ltda	(i)	11,88	15,48	81.827	6.232	75.594	1.404	101.213	8.922	92.291
Ccisa 71 Incorporadora Ltda	(i)	23,77	30,97	26.919	15.240	11.679	15.529	71.638	48.688	22.950
Ccisa100 Incorporadora Ltda	(i)	23,77	30,97	46.859	31.208	15.651	2.820	171	3	168
Ccisa112 Incorporadora Ltda	(i)	23,77	30,97	184.859	140.573	44.286	28.519	32.560	26.077	6.483
Ccisa114 Incorporadora Ltda	(i)	23,77	30,97	43.062	28.254	14.808	2.932	32.542	31.231	1.311
Ccisa116 Incorporadora Ltda	(i)	23,77	30,97	179.422	151.321	28.101	19.354	15.559	9.649	3.910
Ccisa118 Incorporadora Ltda	(i)	23,77	30,97	154.184	124.040	30.144	11.664	680	12	668
Ccisa162 Incorporadora Ltda.(Co) / Lund	(ii)	23,77	-	52.712	9.880	42.832	2.932	-	-	-
Ccisa20 Incorporadora Ltda	(i)	23,75	30,94	22.442	3.734	18.708	(2.821)	31.680	8.666	23.014
Ccisa48 Incorporadora Ltda	(i)	23,77	30,97	374.505	309.146	65.359	52.054	124.537	100.231	24.306
Ccisa50 Incorporadora Ltda	(i)	23,77	30,97	17.486	2.712	14.774	1.529	17.306	2.513	14.793
Ccisa54 Incorporadora Ltda	(i)	23,77	30,97	23.312	7.343	15.969	14.261	56.747	28.575	26.792
Ccisa57 Incorporadora Ltda	(i)	23,75	30,94	38.896	11	38.886	29.216	37.721	3.538	34.183
Ccisa61 Incorporadora Ltda	(i)	23,75	30,94	95.751	66.953	28.797	9.814	14.683	10.993	3.690
Ccisa62 Incorporadora Ltda	(i)	23,77	30,97	83.644	69.276	14.368	39.570	140.585	121.387	19.199
Ccisa64 Incorporadora Ltda	(i)	23,77	30,97	38.633	16.582	22.051	12.763	21.350	12.034	9.315
Ccisa66 Incorporadora Ltda	(i)	23,77	30,97	326.739	247.777	78.962	41.714	109.545	71.122	38.422
Ccisa67 Incorporadora Ltda	(i)	23,77	30,97	113.158	84.918	28.240	7.248	62.351	45.022	17.329
Ccisa68 Incorporadora Ltda	(i)	23,77	30,97	33.593	20.262	13.331	12.595	44.794	34.558	10.236
Ccisa69 Incorporadora Ltda	(i)	23,77	30,97	195.162	165.417	29.745	22.665	39.857	29.167	10.690
Ccisa70 Incorporadora Ltda	(i)	23,77	30,97	17.088	5.059	12.048	(1.008)	40.341	19.891	20.451
Ccisa74 Incorporadora Ltda	(i)	23,75	30,94	47.014	20.567	26.447	4.332	21.015	13.531	7.483

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021

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

		% Participação		2022				2021			
		2022	2021	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo) Líquido do período	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo) Líquido do período
Ccis75 Incorporadora Lda	(i)	23,77	30,97	35.013	19.065	15.949	11.329	62.254	39.861	22.394	9.072
Ccis76 Incorporadora Lda	(i)	23,77	30,97	32.886	20.400	12.486	22.913	79.325	60.251	19.074	16.541
Ccis77 Incorporadora Lda	(i)	23,77	30,97	143.237	100.892	42.345	20.350	44.516	24.149	20.368	1.009
Ccis78 Incorporadora Lda	(i)	23,77	30,97	26.605	13.259	13.346	7.401	39.864	31.489	8.374	4.357
Ccis79 Incorporadora Lda	(i)	23,77	30,97	109.011	82.149	26.862	30.809	118.580	103.177	15.402	12.936
Ccis83 Incorporadora Lda	(i)	23,77	30,97	150.738	127.562	23.176	30.310	169.344	136.471	32.873	26.341
Ccis85 Incorporadora Lda	(i)	23,77	30,97	124.710	107.317	17.397	14.430	464	5	460	(18)
Ccis87 Incorporadora Lda	(i)	23,77	30,97	76.345	62.979	13.366	8.300	536	-	536	(12)
Ccis89 Incorporadora Lda	(i)	23,77	30,97	60.130	30.959	29.178	15.120	38.215	27.402	10.813	6.887
Ccis90 Incorporadora Lda	(i)	54,26	30,97	10.737	23	10.714	(112)	7.837	5	7.832	(34)
Ccis93 Incorporadora Lda	(i)	23,77	30,97	48.676	37.044	11.631	4.849	303	100	203	(103)
Ccis97 Incorporadora Lda	(i)	23,77	30,97	65.121	52.001	13.121	4.128	13.758	9.056	4.702	798
Ccis98 Incorporadora Lda	(i)	23,77	30,97	62.864	48.676	14.188	8.237	517	106	411	(114)
Chillan Investimentos Imobiliários Lda	(i)	11,88	15,48	17.047	206	16.781	(647)	18.157	335	17.822	1.834
Cary Construtora E Incorporadora S/A	(i)	23,77	30,97	1.473.451	721.560	751.891	329.884	1.230.056	638.957	591.098	299.753
Cy 1 Participações Lda			100,00	10.990	189	10.801	2.140	-	-	-	-
Cy 2 Pqam Empreend Imob Lda	(i)	20,00	100,00	36.927	5.371	31.556	20	-	-	1	-
Cyma 10 Emp Imob Lda		75,00	75,00	89.470	69.767	19.704	(2.234)	20.188	5.526	14.662	91
Cyma Desenvolvimento Imobiliário S/A		75,00	75,00	43.410	7.933	35.478	6.597	37.502	8.545	28.957	11.308
Cyr Sul 034 Empreendimentos Imobiliários	(i)	70,00	80,00	20.781	9.136	11.645	1.292	373	-	373	(2)
Cyr Sul 036 Empreendimentos Imobiliários	(i)	80,00	80,00	13.887	3	13.885	2	5	-	5	-
Cyrela Aconçaguá Empreendimentos Imobiliários Lda		100,00	100,00	67.604	15.124	52.480	(11.979)	62.260	2.635	59.625	(1.849)
Cyrela Asteca Empreendimentos Imobiliários Lda		100,00	100,00	16.658	24	16.633	3.143	12.873	34	12.839	-
Cyrela Belgrado Empreendimentos Imobiliários Lda		100,00	100,00	89.684	75.829	13.855	23.488	94.013	16.506	77.507	(1.498)
Cyrela Bentevi Empreendimentos Imobiliários Lda		100,00	100,00	48.666	4.831	43.835	2.556	540	12	528	(2)
Cyrela Bioracina Empreendimentos Imobiliários Lda		100,00	100,00	111.611	88.283	23.328	51.988	139.737	123.383	16.354	(43)
Cyrela Brazil Realty Rjz Empreendimentos Imobiliária Lda		100,00	100,00	55.689	4.459	55.229	(635)	57.070	745	56.325	(532)
Cyrela Ccp Canela Empreendimentos Imobiliários Lda		50,78	50,78	32.492	-	32.492	2	32.281	21	32.260	(2)
Cyrela Cravina Empreendimentos Imob	(ii)	100,00	-	62.001	36.000	26.001	(1)	-	-	-	-
Cyrela Cristal Empreendimentos Imobiliários Lda		100,00	100,00	51.716	8.590	43.126	10.931	71.901	8.622	63.279	11.588
Cyrela Cuzco Empreendimentos Imobiliários Lda		100,00	100,00	47.393	30.475	16.918	1.881	25.484	21.903	3.582	(853)
Cyrela DF 01 Empreendimentos Imobiliários Lda		100,00	100,00	54.118	359	53.759	377	10.319	77	10.242	(213)
Cyrela Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Lda		100,00	100,00	63.709	28.682	35.027	24.038	90.488	42.158	48.330	(1.335)
Cyrela Extrema Empreendimentos Imobiliários Lda		100,00	100,00	26.829	486	26.343	(697)	26.621	1.229	25.392	(6.744)
Cyrela Genova Empreendimentos Imobiliários Lda		100,00	100,00	105.166	61.526	43.640	(243)	1.541	2	1.539	(180)
Cyrela Grenwood De Investimento Imobiliária Lda		95,75	95,75	63.825	8.070	55.754	29.431	166.166	43.913	122.253	82.962
Cyrela Holanda Empreendimentos Imobiliários Lda		100,00	100,00	36.800	11.970	24.830	8.746	28.303	19.704	8.600	2.311
Cyrela Índico Empreendimentos Imobiliários Lda		100,00	100,00	102.274	6	10.269	10.269	23	77	10.242	(213)
Cyrela Magik Monaco Empreendimentos Imobiliários Lda		80,00	80,00	29.154	12.881	16.273	7.603	14.226	3.956	10.270	1.127
Cyrela Magikz Campinas 01 Empreendimentos Imobiliários Lda		80,00	80,00	131.203	86.435	44.769	(4.273)	154.778	78.986	75.792	39.391
Cyrela Magikz Naza Empreendimentos Imobiliários Lda		75,00	75,00	85.478	64.238	21.240	12.131	61.908	26.699	35.209	16.665
Cyrela Maguari Empreendimentos Imobiliários Lda		100,00	100,00	131.728	20.897	110.831	2.008	108.462	20.894	87.568	5.616
Cyrela Mexico Empreendimentos Imobiliários Lda		100,00	100,00	23.914	10.138	13.776	4.536	25.402	8.353	17.049	4.801
Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários Lda		100,00	100,00	167.104	14.924	152.180	(2.079)	165.516	14.943	150.573	403
Cyrela Normandia Empreendimentos Imobiliários Lda		100,00	100,00	83.415	68.152	15.263	25.286	48.066	16.251	31.814	22.794
Cyrela Pacifico Empreendimentos Imobiliários S/A		80,00	80,00	29.406	10	29.396	-	29.397	10	29.396	(5)
Cyrela Paris Empreendimentos Imobiliários Lda		100,00	100,00	67.489	3.377	64.112	1.033	84.470	9.955	74.514	4.310
Cyrela Piracema Empreendimentos Imobiliários Lda		100,00	100,00	79.181	5.436	73.746	37.385	42.648	7.651	34.998	(28)
Cyrela Polinesia Empreendimentos Imobiliários Lda		100,00	100,00	50.930	8.953	41.977	13.194	28.681	9.914	18.767	5.351
Cyrela Portugal Empreendimentos Imobiliários Lda		100,00	100,00	33.407	3.176	30.231	24.575	57.911	4.307	53.604	101.106
Cyrela Puglia Empreendimentos Imobiliários Lda		100,00	100,00	27.546	4.594	22.952	6.361	54.300	5.350	48.949	14.998
Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliários Lda		100,00	100,00	237.135	42.961	194.173	22.021	283.060	54.937	228.123	(1.108)
Cyrela Rjz Construtora E Empreendimentos Imobiliários Lda		100,00	100,00	92.350	9.665	82.685	(35.492)	86.522	7.813	78.709	(32.817)
Cyrela Rjz Jagonjo Empreendimentos Imobiliária Lda		100,00	100,00	101.594	63.564	38.030	7	102.949	61.785	41.163	(9.025)
Cyrela Roraima Empreendimentos Imobiliários Lda		100,00	100,00	34.211	3.847	30.364	(1.636)	9.461	6.108	3.353	(830)
Cyrela Saíra Empreendimentos Imobiliários Lda		100,00	100,00	15.291	2.637	12.654	2.304	8.229	5.688	2.622	(1.313)
Cyrela Somers De Investimentos Imobiliários Lda		83,00	83,00	20.180	3.578	16.602	6.890	33.631	47	33.584	21.138
Cyrela Succia Empreendimentos Imobiliários Lda		91,24	91,24	159.700	133.645	26.055	(15.708)	214.157	187.113	27.044	(12.604)
Cyrela Sul 001 Empreendimentos Imobiliários Spe Lda		92,50	92,50	15.991	3.328	12.662	3.718	22.426	2.476	19.950	7.449
Cyrela Sul 004 Empreendimentos Imobiliários Spe Lda		92,50	92,50	15.300	1.128	14.173	(429)	48.947	10.316	38.631	11.608
Cyrela Sul 007 Empreendimentos Imobiliários Spe Lda		80,00	80,00	50.129	29.758	20.372	5.292	34.035	11.615	22.419	2.526
Cyrela Sul 008 Empreendimentos Imobiliários Spe Lda		80,00	90,00	26.603	1.493	25.110	6.628	34.433	33.755	8.678	2.296
Cyrela Sul 009 Empreendimentos Imobiliários Spe Lda		80,00	80,00	78.190	58.925	19.265	18.382	54.711	24.718	29.993	17.914
Cyrela Sul 010 Empreendimentos Imobiliários Lda		78,00	78,00	102.514	20.142	82.373	15.556	107.741	14.858	92.883	17.908
Cyrela Sul 011 Empreendimentos Imobiliários Lda		90,00	90,00	16.557	676	15.881	167	19.096	936	18.160	2.811
Cyrela Sul 012 Empreendimentos Imobiliários Lda		80,00	80,00	24.239	6.986	17.252	3.388	34.509	11.769	22.740	11.906
Cyrela Sul 014 Empreendimentos Imobiliários Spe Lda		90,00	90,00	33.263	9.011	24.251	(677)	33.497	9.099	24.398	(1.254)
Cyrela Sul 016 Empreendimentos Imobiliários Lda		90,00	90,00	105.451	63.577	41.874	6.122	58.663	31.009	27.654	2.723
Cyrela Sul 019 Empreendimentos Imobiliários Spe Lda		80,00	80,00	26.616	14.167	12.449	861	29.219	15.747	13.472	3.854
Cyrela Sul 020 Empreendimentos Imobiliários Spe Lda		80,00	80,00	22.129	7.005	15.124	2.860	9.220	1.650	7.570	1.208
Cyrela Sul 022 Empreendimentos Imobiliários Spe Lda		68,00	68,00	29.979	4.611	25.418	4.616	33.953	1.189	32.764	7.473
Cyrela Sul 023 Empreendimentos Imobiliários Spe Lda		70,80	70,80	42.701	25.230	17.471	410	22.900	10.738	12.161	(735)
Cyrela Sul 024 Empreendimentos Imobiliários Spe Lda		80,00	80,00	21.546	10.696	10.850	(7)	5	-	5	-
Cyrela Sul 025 Empreendimentos Imobiliários Spe Lda		80,00	80,00	26.890	14.079	12.810	1	54	-	54	2
Cyrela Sul 027 Empreendimentos Imobiliários Lda	(i)	70,00	80,00	103.365	83.485	19.879	7.339	1.334	3	1.331	(3)
Cyrela Sul 029 Empreendimentos Imobiliários Lda		68,00	68,00	24.786	4.337	20.449	3.624	21.232	3.805	17.426	9.192
Cyrela Trentino Empreendimentos Imobiliários Lda		100,00	100,00	49.220	20.832	28.388	23.511	11.644	5.029	6.616	20.329
Cyrela Vermont De Investimento Imobiliária Lda		97,90	97,90	16.004	131	15.873	(5)	16.005	137	15.868	-
Diogo De Faria Empreendimentos Imobiliários Lda		75,00	75,00	136.707	46.909	89.798	72.366	152.896	65.774	87.122	23
Ea3 Desenvolvimento Urbano Lda	(ii)	25,00	-	16.239	5.177	11.062	(1.374)	-	-	-	-
Ehm Incorporacoes 31 Sp Lda	(ii)	4,12	-	30.098	14.905	15.193	7.582	-	-	-	-
Ehm Incorporacoes S.A.	(ii)	50,00	-	138.553	15.674	122.879	(7.004)	-	-	-	-
Emovel Servicos De Informacoes S/A	(ii)	30,00	-	14.593	1.183	13.410	3.869	-	-	-	-
Embu Investimentos Imobiliários E Participações S.A.	(ii)	40,00	-	106.017	40.264	65.754	(1.405)	-	-	-	-
Emrezn Incorporações Lda	(i)	23,75	30,94	19.829	1.023	18.805	(1.629)	23.787	1.347	22.440	599
Emporio Jardim Shoppings Centers S.A.		80,00	80,00	19.277	3.735	15.542	2.174	16.776	2.892	13.884	1.858
Farooqilha Empreendimentos Imobiliários Lda		100,00	100,00	24.545	14.455	10.090	(200)	2.829	290	2.540	45
Fazenda Sao Joao Empreendimentos Imobiliários Spe Lda		85,00	85,00	13.674	13	13.661	(75)	13.575	-	13.575	(12)
Garibaldi Empreendimentos Imobiliários Lda		100,00	100,00	9.201	23.350	3.325	37.009	4.297	4.297	32.712	8.148
Gatrun Empreendimentos Imobiliários Lda		100,00	100,00	29.211	13.782	15.429	(1.852)	11.211	77	11.133	(2)
Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Lda		100,00	100,00	586.008	65.246	520.761	68.421	636.012	39.692	596.320	74.200
Grç 03 Incorporações E Participações Lda		100,00	100,00	23.187	3.050	20.137	2.703	28.359	11.173	17.186	5.657
Hesa 197 - Investimentos Imobiliários Lda	(ii)	12,50	-	23.027	9.737	13.290	(1.028)	-	-	-	-
Hesa 219 - Investimentos Imobiliários Lt	(ii)	25,00	-	47.296	34.314	12.983	(31)	-	-	-	

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	% Participação	2022				2021					
		2022	2021	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo) Líquido do período	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo) Líquido do período
Lamballe Incorporadora Ltda	(i)	54,26	58,58	22.872	564	22.308	439	22.463	594	21.869	1.573
Laplace Investimentos Imobiliários Spe Ltda		70,00	70,00	36.147	6.553	29.594	4.610	32.804	7.821	24.983	2.477
Lavvi Capri Empreendimentos Imobiliários Ltda	(ii)	28,36	-	81.369	16.135	65.234	(191)	-	-	-	-
Lavvi Copenhagen Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	28,36	25,82	136.922	27.107	109.815	12.299	85.085	7.327	77.758	(22)
Lavvi Dubai Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	28,36	25,82	229.951	56.735	172.316	(3.199)	176.719	12.359	164.360	(882)
Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A	(i)	28,36	25,82	1.186.506	14.815	1.171.691	114.889	1.234.672	56.539	1.178.133	177.732
Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	28,36	25,82	184.607	133.730	50.877	19.040	185.897	106.060	79.837	62.591
Lavvi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	42,69	40,66	61.698	9.329	52.369	15.673	73.126	22.430	50.696	21.697
Lavvi Miami Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	28,36	25,82	88.575	70.991	17.585	18.433	90.898	53.947	36.951	4.991
Lavvi Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	28,36	25,82	81.433	46.967	34.466	3.319	77.065	45.919	31.147	4.854
Lavvi Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	28,36	25,82	15.908	14	15.894	(2.553)	5.265	8	5.257	(10)
Lavvi Moscou Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	28,36	25,82	78.717	28.044	50.673	22.063	42.303	80	42.223	(633)
Lavvi Noruega Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	22,69	25,82	58.107	6.211	51.896	(155)	52.821	5.069	47.752	(4)
Lavvi Nova Torque Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	22,69	25,82	62.345	22.341	40.004	5.603	61.538	17.371	44.167	5.568
Lavvi Orlando Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	28,36	25,82	90.419	35.884	54.535	2.660	44.230	1.904	42.326	(494)
Lavvi Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	28,36	25,82	123.147	84.518	38.629	(968)	108.896	93.299	15.597	(65)
Lavvi Roma Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	22,69	20,66	58.890	12.612	46.278	(1.853)	38.276	4.949	33.327	(68)
Lb 2017 Empreendimentos E Participações Imobiliárias S.A		100,00	100,00	20.669	4.831	15.838	10.993	70.323	31.921	38.402	21.602
Living 006 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	64.231	45.524	18.708	11.837	33.043	26.244	6.798	12.815
Living 007 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	14.394	3.070	11.324	3.060	16.018	9.035	6.984	2.659
Living 008 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	89.308	67.928	21.380	7.378	69.831	63.946	5.885	(589)
Living 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	58.300	25.546	32.754	14.403	49.381	36.767	12.615	2.388
Living Abaete Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	23.626	6.348	17.278	(1.222)	18.319	7.448	10.871	110
Living Amorcia Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	169.609	127.339	42.270	27.960	88.617	49.593	39.024	19.940
Living Araraquara Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	39.139	13.428	25.711	8.945	45.178	26.850	18.329	5.689
Living Batatais Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	60.841	43.681	17.160	6.660	32.471	17.765	14.706	8.673
Living Botucatu Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	61,88	65,48	31.162	7.459	23.703	(11.982)	49.840	14.155	35.685	(787)
Living Brotas Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	34,52	33,50	37.390	1.321	36.069	(586)	37.708	1.053	36.656	(54)
Living Cabreua Empreendimentos Imobiliária Ltda		100,00	100,00	16.045	3.343	12.701	(2.613)	44.361	32.788	11.574	7.797
Living Cacoal Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	49.997	40.359	9.638	16.742	90.170	58.603	31.567	5.507
Living Cerejeira Empreendimentos Imobiliários Ltda		70,00	70,00	68.139	33.561	34.578	8.832	73.069	14.322	58.746	31.830
Living Emp. Imob. Ltda		100,00	100,00	52.453	18.570	33.883	1.110	56.369	22.944	33.425	82.874
Living Indiana Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	3.690	18.394	14.704	11.030	12.183	2.917	9.266	1.123
Living Ipe Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	45.704	26.963	18.742	7.990	49.944	38.172	11.772	1.504
Living Jacaranda Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	55.355	39.211	16.144	8.915	35.157	23.185	11.973	13.009
Living Loreto Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	27.246	6.259	20.987	3.830	71.997	28.430	43.568	10.669
Living Panama Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	25.872	14.530	11.342	(1.119)	69.050	30.520	38.531	6.309
Living Provance Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	49.347	6.738	42.609	5.471	56.217	12.106	44.111	13.174
Living Tupiza Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	11.042	630	10.412	2.259	13.484	883	12.601	1.005
Locadora De Inoveis Inacio Vasconcelos Ltda.		1,78	1,78	24.689	102	24.587	2.728	23.851	2.381	21.470	(299)
Lauda Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	115.344	42.306	73.037	9.988	73.004	8.814	64.190	6.012
Lyon Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	167.666	13.179	154.487	1.609	146.463	2.020	144.443	(267)
M Patri Spe 01 Empreendimentos Imob	(ii)	20,00	-	41.979	10	41.970	(98)	-	-	-	-
Ma Rio Branco Empreendimento Imobiliario	(ii)	17,26	-	67.092	28.996	38.096	(1.805)	-	-	-	-
Maba Emp. Imob. Ltda		60,00	60,00	54.644	7.834	46.811	20.014	55.042	8.246	46.796	14.185
Más Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	21.186	8.674	12.511	(2.942)	24.956	9.952	15.003	(2.750)
Mias Dadas Empreendimentos Imobiliários Ltda		40,16	40,16	22.139	8.212	13.927	6	18.716	4.796	13.921	(29)
Maquise - Mandara By You Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	(ii)	33,00	-	105.950	79.770	26.180	26.405	-	-	-	-
Marf Empreendimentos Imobiliários S/A	(i)	16,64	21,68	12.784	689	12.095	(4.125)	16.739	518	16.221	(2.190)
Nova Carlos Gomes Empreendimentos Imobiliários Spe S/A		90,00	90,00	50.834	15.510	37.324	9.295	61.873	33.844	28.029	9.862
Olap Empreendimentos Imobiliários Ltda		75,00	75,00	25.246	1.626	23.621	2.590	11.580	30	11.551	10
Piedade Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	11,88	15,48	38.233	20.671	17.562	(3.986)	48.510	26.962	21.548	(1.251)
Pioner-4 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	49.724	19.766	29.958	11.418	31.522	7.883	23.639	(978)
Plano & Plano Construções E Participações Ltda		82,48	82,48	124.908	38.922	85.986	(11.228)	149.774	41.676	108.308	(4.368)
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S.A	(i)	34,52	33,50	1.076.679	666.441	410.238	133.680	1.109.761	792.522	317.239	135.086
Plano Amazonas Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	34,52	33,50	90.572	16.450	74.122	55.959	122.702	166.530	46.039	8.810
Plano Amoreira Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		92,99	92,99	24.712	1.391	23.320	(1.057)	26.044	1.666	24.378	(3.019)
Plano Angelim Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	34,52	33,50	40.052	2.148	37.904	(600)	41.417	2.912	38.505	556
Plano Araguaia Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	34,52	33,50	12.386	321	12.064	191	14.660	1.750	12.910	11.244
Plano Cabreua Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	34,52	33,50	14.398	462	13.936	342	42.954	7.344	35.609	21.973
Plano Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	34,52	33,50	62.352	22.331	40.021	11.869	86.739	28.646	58.093	17.726
Plano Colorado Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	34,52	33,50	82.833	16.289	66.544	33.070	82.832	49.358	33.474	18.852
Plano Eufrades Empreendimentos Imobiliários	(i)	34,52	33,50	59.834	48.672	11.162	12.573	61.414	62.825	1.589	(1.411)
Plano Eufrades Empreendimentos Imobiliários	(i)	34,52	33,50	46.145	33.375	12.769	13.609	23.937	24.777	(840)	(853)
Plano Guarita Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	34,52	33,50	134.567	52.006	82.561	26.680	121.571	65.691	55.881	41.290
Plano Iguacu Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	34,52	33,50	40.794	26.866	13.928	4.687	47.205	37.963	9.241	(1.420)
Plano Jordao Empreendimentos Imobiliario	(i)	34,52	33,50	133.497	123.414	10.082	10.690	10.380	10.988	(608)	(584)
Plano Limeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	34,52	33,50	73.578	36.314	37.264	11.278	62.966	36.979	25.986	4.560
Plano Macieira Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	82,49	82,49	41.797	1.056	40.741	192	40.531	22.375	18.156	(218)
Plano Madeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	34,52	33,50	13.550	715	12.834	1.013	77.641	1.014	76.628	3.686
Plano Nilo Empreendimentos Imobiliários	(i)	34,52	33,50	27.716	4.002	23.714	12.894	41.840	25.994	15.846	13.440
Plano São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	34,52	33,50	145.624	133.539	12.084	12.843	68.961	69.720	(759)	254
Plano Tigre Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	34,52	33,50	27.756	8.447	19.308	15.012	48.691	37.669	11.022	10.731
Plano Tocantins Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	34,52	33,50	56.755	38.697	18.059	8.519	63.061	53.522	9.539	2.826
Plano Videira Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	34,52	33,50	22.126	2.108	20.018	10.550	47.637	20.954	26.683	723
Poim Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	25.283	10.773	14.511	2.466	13.815	13.863	(48)	(2.105)
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empreendimentos Imobiliários S/A		30,00	30,00	46.613	32.659	13.954	856	45.221	32.123	13.098	1.947
R023 Onvires Empreendimentos Participações Ltda	(i)	11,88	15,48	78.347	51.706	26.641	15.052	86.435	61.346	25.089	6.249
Ravenna Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	185.447	62.686	122.760	46.621	81.562	8.437	73.125	26.018
Reserva Casa Grande Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	34.956	1.561	33.395	7.391	45.874	2.909	42.965	12.267
Rio Manso Empreendimentos Imobiliários L		50,00	50,00	11.823	225	11.599	2.062	3.061	26	3.035	(91)
Roque Petroni Do Brasil Projetos Imob. Ltda	(ii)	57,76	-	746.347	381.788	364.559	(10.248)	-	-	-	-
Scp Green	(i)	90,35	91,53	101.203	664	100.539	4.844	61.186	658	60.528	959
Scp Plano Pitangueiras	(i)	34,52	33,50	25.115	1.618	23.497	11.562	59.293	35.257	24.	

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	% Participação		2022				2021			
	2022	2021	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo) Líquido do período	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo) Líquido do período
Spe Chl Cv Incorporações Ltda	50,00	50,00	18.789	1.772	17.017	714	18.011	1.709	16.302	(266)
Spe Faicalville Incorporação 3 Ltda	50,00	50,00	30.070	18.052	12.018	3.079	29.379	23.046	6.333	718
Tamoios Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	60,00	60,00	31.934	170	31.764	2.098	29.807	141	29.666	690
Teresopolis Empreendimentos Imobiliários Ltda	35,70	-	78.730	45.001	33.729	9.278	-	-	-	-
Toulon Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	80,00	80,00	24.591	12.983	11.608	2	24.444	12.838	11.606	(2)
Villa Real Incorporações Ltda	100,00	100,00	18.013	1.214	16.799	(9)	18.014	1.212	16.802	(4.498)
Villa Real Incorporações Ltda	(i)	61,88	65,48	10.741	500	10.241	(5)	10.468	500	(14)
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	63,48	62,18	179.133	86.111	93.022	23.204	135.998	66.181	69.818
Vivaz Vendas - Consultoria Imobiliária Ltda	(i)	100,00	100,00	44.048	17.820	26.228	(30.573)	35.765	11.507	24.258
Outras 900 Spes com PL até 10MM			3.505.529	2.601.387	904.142	14.097	4.691.879	2.998.644	1.693.235	419.825

- (i) Alteração decorrente de aumento / (redução) na participação
- (ii) Refere-se à constituição/ingresso de nova empresa
- (iii) Em 30 de junho de 2022 a Companhia celebrou o acordo de investimento com a Hines Roque Petroni Brazil, LLC, para aquisição de terreno através de compras de cotas

c) Investimentos no exterior:

As informações financeiras da sociedade controlada sob controle comum Cyrsa S.A. (sediada na Argentina), cuja moeda funcional corresponde ao peso argentino, foram convertidas para reais utilizando-se a taxa de câmbio em vigor em 31 de dezembro de 2022 R\$0,0296 (Em 31 de dezembro de 2021: R\$0,0568). Os efeitos de conversão do balanço para a moeda de apresentação da Companhia estão refletidos em “Outros resultados abrangentes” patrimônio líquido, representado por R\$(2.792) em 31 de dezembro de 2022 (Em 31 de dezembro de 2021 R\$ (453)).

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

d) Composição dos investimentos apresentados no consolidado:

	% Participação		Patrimônio líquido		Lucro (prejuízo) líquido do período		Investimento		Equivalência	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Aurea Extrema Empreendimentos Imobiliari	50,00	50,00	96.934	-	43	-	48.467	-	22	-
Brasil Incorporacao 199 Spe Ltda (ii)	50,00	0,00	10.292	-	1.079	-	5.146	-	540	-
Camargo Correa Cyrela Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	50,00	50,00	24.409	23.836	(2)	96	12.204	11.918	(1)	48
Carapa Empreendimentos Imobiliários S/A	60,00	60,00	28.407	28.695	(288)	655	17.044	17.217	(173)	393
Cbr 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda	32,50	32,50	97.097	78.166	68.726	44.288	31.557	25.404	22.336	14.393
Cbr 046 Empreendimentos Imobiliários Ltda	58,50	58,50	34.083	17.098	7.276	2.163	19.939	10.002	4.257	1.265
Cbr 051 Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	39.173	117.508	60.665	65.518	19.586	58.754	30.333	32.759
Ccisa90 Incorporadora Ltda	40,00	40,00	10.714	7.832	(112)	(34)	4.286	3.133	(45)	(14)
Cury Construtora E Incorporadora S/A (i)(iii)	23,77	30,97	751.891	662.289	329.884	299.753	178.722	183.047	78.413	92.826
Cy 2 Pqum Empreend Imob Ltda (i)	20,00	100,00	31.556	1	20	(0)	6.311	-	4	-
Ebm Incorporacoes S.A. (ii)	50,00	0,00	122.879	-	(7.004)	-	61.440	-	(3.502)	-
Eemovel Servicos De Informacoes S/A (ii)	40,00	0,00	13.410	-	3.869	-	5.364	-	1.548	-
Embo Investimentos Imobiliarios E Participacoes S.A. (ii)(iv)	40,00	0,00	65.754	-	(1.405)	-	26.301	-	(562)	-
Ibiraja Empre Imob Spe Ltda (ii)	49,00	0,00	46.450	-	11.882	-	22.761	-	4.497	-
Imobiliaria 518 Do Brasil Projetos Imob. Ltda (ii)	90,00	0,00	52.123	-	(10.209)	-	46.911	-	(9.188)	-
Iracema Incorporadora Ltda	50,00	50,00	98.562	65.760	22.751	5.683	49.281	32.880	11.376	2.841
Jardim Loureiro Da Silva Empreendimentos Imobiliários Ltda	65,00	65,00	22.728	33.138	(75)	1.502	14.773	21.540	(49)	976
Lamballe Incorporadora Ltda	40,00	40,00	22.308	21.869	439	1.573	8.923	8.748	176	629
Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A	28,36	27,03	1.171.691	1.178.133	114.889	177.732	535.897	526.837	32.579	48.036
Lavvi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda	20,00	20,00	52.369	50.696	15.673	21.697	10.474	10.139	3.135	4.339
Living Botucatu Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	23.703	35.685	(11.982)	(787)	11.852	17.843	(5.991)	(393)
Living Cerejeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	70,00	70,00	34.578	58.746	8.832	31.830	24.205	41.122	6.182	22.281
Locadora De Moveis Inacio Vasconcelos Ltda.	1,92	1,92	24.587	21.470	2.728	(299)	472	412	52	(6)
M Patri Spe 01 Empreendimentos Imob (ii)	20,00	0,00	41.970	-	(98)	-	8.394	-	(20)	-
Mac Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	12.511	15.003	(2.492)	(2.750)	6.256	7.502	(1.246)	(1.375)
Mãos Dadas Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,16	40,16	13.927	13.921	6	(29)	5.593	5.590	3	(12)
Marquise - Mandara By Yoo Empreendimentos Imobiliários Spe (ii)	33,00	0,00	26.180	-	26.405	-	8.639	-	8.714	-
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S.A	34,52	33,89	410.238	349.322	133.680	135.086	673.887	662.235	46.144	45.787
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empreendimentos Imobiliários S/A	15,00	15,00	13.954	13.098	856	1.947	2.093	1.965	128	292
Reserva Casa Grande Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	33.395	42.965	7.391	12.267	16.998	21.483	3.695	6.133
Rio Manso Empreendimentos Imobiliários L	50,00	50,00	11.599	3.035	2.062	(91)	5.799	1.517	1.031	(46)
Scp Veredas Burtis Fase Ii	6,00	6,00	23.183	21.224	1.997	681	1.391	1.273	120	41
Sig 10 Empreendimentos	50,00	50,00	60.294	67.247	(6.900)	10.170	30.147	33.624	(3.450)	5.085
Sk Demostenes Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	23.783	26.545	438	(2.911)	11.891	-	219	-
Sk Franca Empreend Imob S.A (i)	50,00	99,99	50.928	43.888	(1.056)	(1.545)	25.464	-	(528)	-
Sk Loeffgreen Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	65,00	99,99	89.774	42.718	(4.590)	(600)	58.353	-	(2.984)	-
Snowbird Master Fundo De Investimento Imobiliários	20,00	20,00	320.423	249.632	3.937	(3.840)	64.085	49.926	787	(768)
Snowbird Parallel Fundo De Investimento Imobiliários	20,00	20,00	282.947	188.164	17.602	(2.555)	56.589	37.633	3.520	(511)
Spe 110 Brasil Incorporacao Ltda	50,00	50,00	12.930	4.153	5.867	3.163	6.465	2.077	2.934	1.581
Spe 131 Brasil Incorporação Ltda	50,00	50,00	19.976	15.603	3.565	330	9.988	7.802	1.782	165
Spe Barbacena Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	14.013	16.739	494	(297)	7.007	8.369	247	(148)
Spe Brasil Incorporação 83 Ltda	50,00	50,00	19.515	40.704	(6.189)	(13.111)	9.758	20.352	(3.095)	(6.555)
Spe Chi Cv Incorporações Ltda	50,00	50,00	17.017	16.302	714	(266)	8.508	8.151	357	(133)
Spe Façalville Incorporação 3 Ltda	50,00	50,00	12.018	6.333	3.079	718	6.009	3.167	1.540	359
Tamoios Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	60,00	60,00	31.764	29.666	2.098	690	19.058	17.800	1.259	414
Tarjab-Ares Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda (ii)	49,00	0,00	33.729	-	9.278	-	16.527	-	3.355	-
Villa Real Incorporações Ltda	50,00	50,00	10.241	9.968	(5)	(14)	5.120	4.984	(2)	(7)
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,02	49,02	93.022	69.818	23.204	23.618	45.599	34.225	11.375	11.578
Outras SPE's até 10MMM			668.728	790.509	(45.954)	(5.378)	(25.531)	171.539	(34.738)	14.912
							2.245.704	2.070.208	217.085	297.167

- (i) Alteração decorrente de aumento / (redução) na participação
- (ii) Refere-se a constituição/ingresso nova empresa
- (iii) Em setembro de 2022 a Companhia concluiu a venda de 19.643.651 ações da sua investida Cury Construtora e Incorporadora S/A, por um preço médio cotado a valor de mercado de R\$9,33. Adicionalmente, em outubro de 2022 foi realizado uma nova venda de 1.838.200 ações, por um preço médio cotado a valor de mercado de R\$12,26. A movimentação líquida de resultado totalizou um ganho líquido de R\$152.079 reconhecido na rubrica de outros resultados em investimentos.
- (iv) Os investimentos da controladora possuem a capitalização dos juros dos empréstimos, financiamentos e debêntures, que são identificados diretamente aos empreendimentos imobiliários de suas investidas. No consolidado, esses valores são capitalizados aos estoques, conforme nota explicativa nº 6.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

e) Investimento registrado ao valor justo

O investimento da SYN PROP E TECH S.A em 31 de dezembro de 2022 totalizou R\$7.526 (R\$13.057 em 31 de dezembro de 2021), considerando 1.813.472 ações detidas pela Companhia avaliadas pelo valor de mercado por ação de R\$4,15. A movimentação líquida de resultado, já desconsiderada distribuição de dividendos ocorrida no exercício, foi reconhecida na rubrica de outras em investimentos no montante aproximado de R\$(5.531). O investimento da Tecnisa S/A em 31 de dezembro de 2022 totalizou R\$2.699 (R\$3.677 em 31 de dezembro de 2021), considerando 1.018.480 ações detidas pela Companhia avaliadas pelo valor de mercado por ação de R\$2,65 conforme montante negociado na Bovespa em 31 de dezembro 2022. A movimentação líquida de resultado foi reconhecida na rubrica de outras em investimentos no montante aproximado de R\$(977).

8. IMOBILIZADO

As movimentações estão demonstradas a seguir:

Custo:	Controladora							Total
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Computadores	Instalações	Veículos	Benfeitorias em Imóveis de Terceiros (i)	Direito de Uso (iii)	
Saldo em 31.12.2020	1.406	5.925	13.103	374	-	30.832	13.599	65.239
Adições	45	24	2.912	-	-	-	24.015	26.996
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.12.2021	1.451	5.949	16.015	374	-	30.832	37.614	92.235
Adições	778	201	238	-	-	1.472	7.530	7.275
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.12.2022	2.229	6.150	16.253	374	-	29.360	45.144	99.510

Depreciação:	Controladora							Total
	10% a.a. - Máquinas e equipamentos	10% a.a. - Móveis e utensílios	20% a.a. - Computadores	10% a.a. - Instalações	20% a.a. - Veículos	Benfeitorias em Imóveis de Terceiros (i)	Direito de Uso (iii)	
Saldo em 31.12.2020	(1.317)	(5.827)	(11.507)	(374)	-	(26.437)	(9.435)	(54.897)
Depreciações	(25)	(95)	(672)	-	-	(2.473)	(5.758)	(9.023)
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.12.2021	(1.342)	(5.922)	(12.179)	(374)	-	(28.910)	(15.193)	(63.920)
Depreciações	(81)	(5)	(1.003)	-	-	(416)	(6.496)	(8.001)
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.12.2022	(1.423)	(5.927)	(13.182)	(374)	-	(29.326)	(21.689)	(71.921)
Saldo residual em 31.12.2020	89	98	1.596	-	-	4.395	4.164	10.342
Saldo residual em 31.12.2021	109	27	3.836	-	-	1.922	22.421	28.315
Saldo residual em 31.12.2022	806	223	3.071	-	-	34	23.455	27.589

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Custo:	Consolidado								
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Computadores	Instalações	Veículos	Benfeitorias em Imóveis de Terceiros (i)	Direito de Uso (iii)	Estande de Vendas (ii)	Total
Saldo em 31.12.2020	5.145	11.701	20.782	1.085	38	46.950	22.410	167.679	275.790
Adições	198	796	6.821	-	-	1.450	32.029	88.045	129.339
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	(60.967)	(60.967)
Saldo em 31.12.2021	5.343	12.497	27.603	1.085	38	48.400	54.439	194.757	344.162
Adições	896	915	1.499	-	-	2.175	12.461	81.527	99.473
Baixas	(11)	-	-	-	-	-	-	(62.853)	(62.864)
Saldo em 31.12.2022	6.228	13.412	29.102	1.085	38	50.575	66.900	213.431	380.771

Depreciação:	Consolidado								
	10% a.a. - Máquinas e equipamentos	10% a.a. - Móveis e utensílios	20% a.a. - Computadores	10% a.a. - Instalações	20% a.a. - Veículos	Benfeitorias em Imóveis de Terceiros (i)	Direito de Uso (iii)	Estande de Vendas (ii)	Total
Saldo em 31.12.2020	(4.879)	(11.104)	(17.465)	(1.074)	(38)	(40.155)	(13.192)	(114.449)	(202.356)
Depreciações	(57)	(172)	(2.968)	(4)	-	(4.004)	(8.829)	(20.491)	(36.525)
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	18.907	18.907
Saldo em 31.12.2021	(4.936)	(11.276)	(20.433)	(1.078)	(38)	(44.159)	(22.021)	(116.033)	(219.974)
Depreciações	(130)	(199)	(1.975)	(2)	-	(1.618)	(10.472)	(27.223)	(41.619)
Baixas	11	-	-	-	-	-	-	10.168	10.179
Saldo em 31.12.2022	(5.055)	(11.475)	(22.408)	(1.080)	(38)	(45.777)	(32.493)	(133.088)	(251.414)
Saldo residual em 31.12.2020	266	597	3.317	11	-	6.795	9.218	53.230	73.434
Saldo residual em 31.12.2021	407	1.221	7.170	7	-	4.241	32.418	78.724	124.188
Saldo residual em 31.12.2022	1.173	1.937	6.694	5	-	4.798	34.407	80.343	129.357

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

Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, não foram identificados ativos com necessidade de provisão para “Impairment”.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

9. INTANGÍVEL

As movimentações estão demonstradas a seguir:

Custo:	Controladora					
	Marcas, patentes e Direitos	Gastos com implantações	Direito de uso de software	Sub-total	Mais Valia	Total
Saldo em 31.12.2020	11.966	72.860	26.148	110.974	166.592	277.566
Adições	-	4	129	133	11.197	11.330
Baixas	-	-	-	-	(8.951)	(8.951)
Saldo em 31.12.2021	11.966	72.864	26.277	111.107	168.838	279.945
Adições	-	-	-	-	99.642	99.642
Baixas	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.12.2022	11.966	72.864	26.277	111.107	268.480	379.587

Amortização:	Controladora					
	Marcas, patentes e Direitos	14% a.a. - Gastos com implantações	20% a.a. - Direito de uso de software	Sub-total	Mais Valia	Total
Saldo em 31.12.2020	-	(68.426)	(24.973)	(93.399)	(147.927)	(241.326)
Amortizações	-	(2.764)	(680)	(3.444)	(5.436)	(8.880)
Saldo em 31.12.2021	-	(71.190)	(25.653)	(96.843)	(153.363)	(250.206)
Amortizações	-	(1.592)	(196)	(1.788)	(19.114)	(20.902)
Saldo em 31.12.2022	-	(72.782)	(25.849)	(98.631)	(172.477)	(271.108)
Saldo residual em 31.12.2020	11.966	4.434	1.175	17.576	18.666	36.242
Saldo residual em 31.12.2021	11.966	1.674	624	14.264	15.475	29.739
Saldo residual em 31.12.2022	11.966	82	428	12.476	96.003	108.479

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Custo:	Consolidado					
	Marcas, patentes e Direitos	Gastos com implantações	Direito de uso de software	Sub-total	Mais Valia	Total
Saldo em 31.12.2020	11.966	89.788	39.227	140.981	133.960	274.941
Adições	-	4	240	244	19.408	19.652
Baixas	-	-	-	-	(1.252)	(1.252)
Alteração de critério (i)	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.12.2021	11.966	89.792	39.467	141.225	152.116	293.341
Adições	-	-	132	132	200.800	200.932
Saldo em 31.12.2022	11.966	89.792	39.599	141.357	352.916	494.273

Amortização:	Consolidado					
	Marcas, patentes e Direitos	14% a.a. - Gastos com implantações	20% a.a. - Direito de uso de software	Sub-total	Mais Valia	Total
Saldo em 31.12.2020	-	(85.353)	(37.738)	(123.091)	(130.888)	(253.979)
Amortizações	-	(2.763)	(737)	(3.500)	(149)	(3.649)
Baixas	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.12.2021	-	(88.116)	(38.475)	(126.591)	(131.037)	(257.628)
Amortizações	-	(1.592)	(263)	(1.855)	(19.799)	(21.654)
Saldo em 31.12.2022	-	(89.708)	(38.738)	(128.446)	(150.836)	(279.282)
Saldo residual em 31.12.2020	11.966	4.435	1.489	17.890	3.072	20.962
Saldo residual em 31.12.2021	11.966	1.676	992	14.634	21.079	35.713
Saldo residual em 31.12.2022	11.966	84	861	12.911	202.080	214.991

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

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

	Controladora			2022
	2021	Mais Valia	Amortização	
Mais-valia na Companhia				
Spe Barbacena Empreendimentos Imobiliários S/A	143	1	(74)	70
Cyma Desenvolvimento Imobiliário S/A	1.606	-	-	1.606
Lb 2017 Empreendimentos E Participações Imobiliárias S/A (i)	3.782	-	(860)	2.922
Bro 2020 Participações S.A	2.432	-	-	2.432
Prs Xxi Incorporadora Ltda	7.512	-	(2.216)	5.296
Embu Investimento Imobiliarios Participações Sa	-	26.606	(15.964)	10.642
M Patri Spe 01 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	22.922	-	22.922
EBM Incorporacoes S.A.	-	50.113	-	50.113
Total	15.475	99.642	(19.114)	96.003

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

	Consolidado			2022
	2021	Mais Valia	Amortização	
Mais-valia na Companhia				
Cyma Desenvolvimento Imobiliário S/A	1.606	-	-	1.606
Living Sul Empreendimentos imobiliarios Ltda	1.174	-	(1.174)	-
Spe Barbacena Empreendimentos Imobiliários S/A	143	1	(74)	70
Bro 2020 Participações S.A	2.432	-	-	2.432
Gruvi Tecnologias S.A.	1.615	-	-	1.615
Charlie Tecnologia E Acomodaco	2.067	528	-	2.595
Prs Xxi Incorporadora Ltda	7.512	-	(2.216)	5.296
Cyma 10 Empreendimentos imobiliarios	953	-	-	953
Edi Anita Lorenzoni Maraschin Karwo	3.577	-	(371)	3.206
Eemovel Servicos De Informaçao	-	6.604	-	6.604
Embu Investimento Imobiliarios Participações Sa	-	26.606	(15.964)	10.642
M Patri Spe 01 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	22.922	-	22.922
Imobiliaria 518 Do Brasil Projetos	-	94.026	-	94.026
EBM Incorporacoes S.A.	-	50.113	-	50.113
Total	21.079	200.800	(19.799)	202.080

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Empréstimos - principal	374.167	499.032	574.814	705.128
Empréstimos - juros a pagar	6.958	7.600	11.761	10.079
Empréstimos - custos de transação	(2.829)	(212)	(2.829)	(212)
Financiamentos - principal	72.497	14.709	1.247.003	670.206
Financiamentos - juros a pagar	417	77	4.387	2.133
Total	451.210	521.206	1.835.136	1.387.334
Circulante	228.713	257.331	728.233	415.498
Não Circulante	222.497	263.875	1.106.903	971.836

Em 31 de dezembro de 2022, os financiamentos de R\$ 1.247.002 (R\$ 670.206 em 31 de dezembro de 2021) correspondem a contratos de operações de crédito imobiliário, sujeitos a juros entre 7,99% a.a. (acrescido de TR) e Poupança + 5,00% a.a. (acrescido de TR). Possuem cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles assumidos, como a aplicação dos recursos no objeto do contrato, registro de hipoteca do empreendimento, cumprimento de cronograma das obras e outros. As garantias dos financiamentos são compostas por caução de recebíveis, representando de 120% a 130% dos valores dos empréstimos, hipoteca do terreno e das futuras unidades, e também o aval da Companhia

Os empréstimos em moeda nacional são representados por:

Emissão	2022	2021	Taxa
dez-13	105.945	123.650	TJLP + 3,78%
jun-18	-	100.000	110% CDI
ago-18	-	29.032	104% CDI
set-18	-	50.000	110% CDI
jul-20	100.000	100.000	CDI + 1,75%
jul-20	99.167	170.000	CDI + 2,50%
nov-20	-	50.000	CDI + 2,10%
out-22	50.000	-	CDI + 2,40%
mar-21	50.000	50.000	CDI + 1,75%
mai-21	29.702	32.446	CDI + 1,83%
jun-22	15.000	-	CDI + 2,40%
dez-22	125.000	-	CDI + 1,25%
Total	574.814	705.128	

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Os juros de empréstimos dos contratos de operações de crédito imobiliário, elegíveis à capitalização aos estoques, líquido de rendimentos de aplicações financeiras, totalizaram, no período findo em 31 de dezembro de 2022, R\$92.125 (R\$40.309, em 31 de dezembro de 2021)

Os saldos têm a seguinte composição:

Ano	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
12 meses	228.713	257.331	728.233	415.498
24 meses	160.465	99.166	568.060	525.580
36 meses	27.254	154.902	402.293	321.718
48 meses	34.778	9.807	127.853	107.389
60 meses	-	-	8.697	14.057
> 60 meses	-	-	-	3.092
Total	451.210	521.206	1.835.136	1.387.334

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Saldo Inicial	521.206	918.775	1.387.334	1.208.622
Adições	181.854	64.700	1.446.003	757.773
Pagamento do principal	(249.864)	(463.381)	(994.407)	(598.115)
Pagamento de juros	(55.557)	(29.578)	(147.453)	(60.872)
Juros e encargos	53.571	30.690	159.845	79.926
Alteração de critério (i)	-	-	(16.186)	-
Total	451.210	521.206	1.835.136	1.387.334

(i) Referente a alteração de controle em investidas

Cláusulas contratuais restritivas

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	<u>Índice requerido contratualmente</u>
Dívida líquida (adicionada de imóveis a pagar e deduzidas de dívida SFH) / Patrimônio Líquido	Igual ou inferior a 0,7
Recebíveis (adicionado de imóveis a comercializar) / dívida líquida (adicionado de imóveis a pagar e custos e despesas a apropriar)	Igual ou superior a 1,5 ou menor que 0

Todas as cláusulas contratuais foram cumpridas em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021.

11. DEBÊNTURES (CONTROLADORA E CONSOLIDADO)

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

Características	Cyma 01	CYREA4	CashMe
Série Emitida	Primeira	Primeira	Primeira e Segunda
Tipo de Emissão	Simple	Simple	Simple
Natureza Emissão	Privada	Pública	Pública
Data da Emissão	31/10/17	17/05/21	28/09/22
Data de Vencimento	31/10/22	17/05/26	28/09/27
Espécie da Debêntures	Quirografária	Quirografária	Quirografária
Condição de Remuneração	0,3% da Receita Líquida da venda das unidades autônomas do empreendimento Klabin Cyma	CDI + 1,69%	CDI + 1,25% / CDI + 1,75%
Valor Nominal (unitário)	500	1.000	1.000
Títulos Emitidos (unidade)	8	750.000	300.000
Títulos em Circulação (unidade)	8	750.000	300.000
Títulos Resgatados (unidade)	0	0	0
Forma de Pagamento do Juros	6 meses após o vencimento	Semestral	Bullet / Semestral
Parcelas de Amortização	1	2	1 / 3

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Controladora			
	2022		2021	
	CYREA4		CYREA4	
Debêntures a Pagar	750.000		750.000	
Juros sobre Debêntures a Pagar	13.471		9.333	
Gastos	(1.725)		(3.319)	
Total	761.746		756.014	
Circulante	12.948		8.567	
Não Circulante	748.798		747.447	

	Consolidado			
	2022		2021	
	CYMA 01	CYREA4	CYMA 01	CYREA4
Debêntures a Pagar	-	1.050.000	4.000	750.000
Juros sobre Debêntures a Pagar	-	23.379	2.647	9.333
Gastos	-	(3.133)	-	(3.319)
Total	-	1.070.247	6.647	756.014
Circulante	-	121.448	6.647	8.567
Não Circulante	-	948.798	-	747.447

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

Os saldos têm a seguinte composição:

Prazo	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
12 meses	12.948	8.567	121.448	15.214
24 meses	(525)	(772)	(525)	(772)
36 meses	374.477	(775)	441.137	(775)
48 meses	374.846	374.228	441.516	374.228
60 meses	-	374.766	66.670	374.766
Total	761.746	756.014	1.070.246	762.661

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Saldo Inicial	756.014	-	762.661	5.886
Adições	-	750.000	300.000	750.000
Pagamento do principal	-	-	(4.000)	-
Pagamento de juros	(99.114)	(24.995)	(99.114)	(24.995)
Juros e encargos	104.846	31.009	110.699	31.770
Total	761.746	756.014	1.070.246	762.661

b) Cláusulas contratuais

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

Cláusulas contratuais restritivas

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

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Essas cláusulas contratuais foram totalmente cumpridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021.

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

12. CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – CRI (CONTROLADORA E CONSOLIDADO)

a) Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A (“Securitizadora”)

Em 14 de dezembro de 2011, a Securitizadora realizou sua 1ª série da 1ª emissão das operações de CRI, aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 23 de fevereiro de 2011. Em 09 de maio de 2018 a Securitizadora realizou a 8ª emissão de CRI aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 08 de maio de 2018.

A colocação dos CRIs no mercado da 1ª série da 1ª emissão ocorreu por meio da oferta pública de 900 CRI nominativos e escriturais com valor unitário de R\$300, perfazendo R\$270.000 e a 8ª emissão com a quantidade de 390.000 CRI nominativos e escriturais com o valor unitário de R\$1, perfazendo R\$390.000. Conforme definido nos Termos de Securitização de Créditos Imobiliários os CRIs da 1ª emissão contam com garantia representada pela cessão fiduciária de:

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

Os CRIs da 1ª emissão têm como lastro créditos imobiliários decorrentes de CCBs de emissão da Companhia e os CRIs da 8ª emissão têm como lastro créditos imobiliários decorrentes de Debêntures de emissão da Companhia. A Securitizadora instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da controlada e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

negociação no Sistema CETIP 21 da CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos e, no Sistema Bovespafix da B3 S.A. - Brasil Bolsa Balcão - Novo Mercado, respectivamente. As principais características das 1ª e 8ª emissões, são:

Características	1ª série da 1ª emissão (i)	1ª série da 8ª emissão (i / ii)
Data de emissão	14/06/2011	09/05/2018
Data de amortização	Juros semestrais e valor principal em 1º de junho de 2023.	09 de junho de 2020, 09 de junho de 2021 e 09 de junho de 2022.
Valor nominal unitário na emissão	300	1
Quantidade de certificados emitidos	900	390.000
Remuneração	Não haverá atualização monetária e haverá juros incidentes sobre o saldo do valor nominal unitário, desde a data de emissão, correspondente à taxa de 107% da taxa DI, calculada e divulgada pela CETIP.	Juros remuneratórios correspondentes a 102% (cento e dois por cento) da Taxa DI calculada e divulgada pela CETIP
Retrocessão	Não houve	Não houve
Cláusulas contratuais restritivas	O cálculo do índice de cobertura mínimo é realizado pela divisão entre: (a) o saldo das contas vinculadas multiplicado por fator de ponderação de 1,1, acrescido do montante de equivalente ao saldo devedor dos direitos creditórios imobiliários multiplicado por fator de ponderação equivalente a 1, e (b) o saldo devedor das obrigações garantidas na data do cálculo. O resultado da referida divisão deverá ser igual ou superior a 110%.	O não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emissora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Emissora ("Índices Financeiros"): (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e (ii) a razão entre (A) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar; e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).

- (i) A inadimplência de recebíveis vinculados à emissão do CRI não possui impacto para operação, pois os recebíveis são apenas garantia do futuro pagamento.
- (ii) Classificação de risco: em 30 de julho de 2021, a Companhia obteve, através da agência de "rating" Moody's Local Brasil, relatório contemplando a avaliação de risco da 1ª série da 8ª emissão de CRI da Securitizadora de AA+.br (escala nacional). A Companhia acompanha os relatórios de "rating" (avaliação de risco) das operações de securitização periodicamente.

b) Gaia Securitizadora S/A ("Gaia")

Os CRIs da 4ª emissão da Gaia, da 109ª e 110ª séries têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Gaia, que por sua vez emitiu 147 Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI em conformidade com a Lei nº 10.931/04 ("Créditos Imobiliários"). A Gaia instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Gaia e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública com esforços restritos de 802 CRIs Seniores (109ª série), nominativos e escriturais com valor unitário de R\$126, perfazendo R\$101.234 e 213 CRIs Subordinados (110ª série), nominativos e escriturais com valor unitário de R\$126, perfazendo R\$26.910 adquiridos integralmente pela Companhia. Os CRIs Seniores têm

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRIs subordinados. Dessa forma, os CRIs Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRIs Seniores.

Características	109ª série da 4ª emissão	110ª série da 4ª emissão
Data de emissão	20/06/2018	20/06/2018
Data de amortização	Mensalmente conforme Anexo II ao Termo de Securitização	
Valor nominal unitário na emissão	126.227,55	126.340,07
Remuneração	Juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de spread de 1,2% (um inteiro e dois décimos por cento) ao ano.	Juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de spread de 5% (cinco por cento) ao ano.
Retrocessão	Não houve	
Cláusulas contratuais restritivas	Pagamento dos CRI Seniores: Os recursos dos pagamentos e pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários Totais e dos Créditos Imobiliários Cyrela CCI Emitidas serão utilizados, em sua totalidade e de acordo com a Cascata de Pagamentos, para o pagamento exclusivo dos CRI Seniores ("Pagamento dos CRI Seniores"), sempre que, mensalmente, a razão entre (i) o valor do pagamento devido aos CRI Seniores no período, e (ii) a somatória dos valores totais recebidos no período, for superior ou igual a 80% (oitenta por cento) ("Evento de Pagamento dos CRI Seniores"). Pagamento dos CRI Subordinados: Observada a Cascata de Pagamentos, os recursos dos pagamentos e pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários Totais e dos Créditos Imobiliários Cyrela CCI Emitidas devidos aos CRI Subordinados serão retidos na Conta Centralizadora caso seja verificado, mensalmente, que a razão entre a (i) o valor do pagamento devido aos CRI Seniores no período, e (ii) a somatória dos valores totais recebidos no período, for inferior a 80% (oitenta por cento) e superior ou igual a 77,50% (setenta e sete inteiros e cinquenta centésimos por cento), durante o respectivo mês, conforme verificado pela Emissora ("Evento de Pagamento dos CRI Subordinados"). Os recursos retidos na Conta Centralizadora serão utilizados para pagamento dos CRI Subordinados ("Pagamento dos CRI Subordinados") sempre que: (i) a razão entre (i) o valor do pagamento devido aos CRI Seniores no período, e (ii) a somatória dos valores totais recebidos no período, for inferior a 77,50% (setenta e sete inteiros e cinquenta centésimos por cento), durante o respectivo mês, conforme verificado pela Emissora; e (ii) houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente: Saldo CRI Senior/VPL CRI Total \leq 80%	

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

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública com esforços restritos de 74.072 unidades de CRIs Seniores (131ª série), nominativos e escriturais com valor unitário de R\$1, perfazendo R\$ 74.072; 10.581 unidades de CRIs Mezaninos 1 (132ª série), nominativos e escriturais com valor unitário de R\$1, perfazendo R\$ 10.581; 3.174 unidades de CRIs Mezaninos 2 (133ª série), nominativos e escriturais com valor unitário de R\$ 1, perfazendo R\$ 3.174. e 17.088 Unidades de CRIs Subordinados (134ª série), nominativos e escriturais com valor unitário de R\$ 1, perfazendo R\$ 17.088 adquiridos integralmente pela Companhia. Os CRIs Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

relação aos CRIs subordinados. Dessa forma, os CRIs Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRIs Seniores.

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

Clausulas contratuais restritivas

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

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

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública com esforços restritos de 86.465 unidades de CRIs Seniores (140ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,01; e 37.056 Unidades de CRIs Subordinados (141ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,01, adquiridos integralmente pela Companhia. Os CRIs Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRIs subordinados. Dessa forma, os CRIs Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRIs Seniores.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Características	140ª série da 4ª emissão	141ª série da 4ª emissão
Data de emissão	30/09/2020	30/09/2020
Valor nominal unitário na emissão	1000,01	1000,01
Data de amortização	Mensal	
Remuneração	IPCA + 5%	IPCA + 7,5%
Retrocessão	Não Há	
Cláusulas contratuais restritivas	4ª Emissão de CRI da GAIA Securitizadora, Séries 140 e 141. Todos os pagamentos de remuneração aos titulares dos CRI somente serão pagos após os pagamentos dos devidos custos do patrimônio separado da emissão. A Série Subordinada somente será paga após os pagamentos das séries com grau de senioridade mais elevadas; a Série Subordinada ainda contará com distribuição de prêmio por performance de forma não sequencial/mensal. Os recursos retidos na Conta Centralizadora, conforme previsto no item 7.2. do Termo de Securitização, serão utilizados para pagamento dos CRI Juniores sempre que houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente: (Saldo CRI Sênior/ VPL CRITotal) ≤ Índice de Senioridade. A Presente emissão observa as seguintes instruções da CVM (iCVM): Instrução CVM 414; Instrução CVM 476; Instrução CVM 539; Instrução CVM 583. O Processo de emissão se deu por Emissão Pública mediante esforços restritos de distribuição, em observância a iCVM 476. Esta emissão é Aderente as seguintes leis: Lei das Sociedades por Ações” ou “Lei nº 6.404; Lei nº 8.981; Lei nº 9.307; Lei nº 9.514; Lei nº 10.931; Lei nº 12.846 e desde que aplicável, a U.S Foreign Corrupt Practice Act of 1977 e o UK Bribery Act 2000.	

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

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

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

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

Cláusulas contratuais restritivas

4ª Emissão de CRI da GAIA Securitizadora, Séries 167 e 168
 A Ordem de pagamentos deve seguir o grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Série Sênior (nº 167), Série Subordinada (nº 168), Todos os pagamentos de remuneração aos titulares dos CRI somente serão pagos após os pagamentos dos devidos custos do patrimônio separado da emissão. A Série Subordinada somente será paga após os pagamentos das séries com grau de senioridade mais elevadas; a Série Subordinada ainda contará com distribuição de prêmio por performance de forma não sequencial/mensal. Os recursos retidos na Conta Centralizadora, conforme previsto no item 7.2. do Termo de Securitização, serão utilizados para pagamento dos CRI Juniores sempre que houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente: $(\text{Saldo CRI Sênior} / \text{VPL CRI Total}) \leq \text{Índice de Senioridade}$. A Presente emissão observa as seguintes instruções da CVM (iCVM): Instrução CVM 414; Instrução CVM 476; Instrução CVM 539; Instrução CVM 583. O Processo de emissão se deu por Emissão Pública mediante esforços restritos de distribuição, em observância a iCVM 476. Esta emissão é Aderente as seguintes leis: Lei das Sociedades por Ações” ou “Lei nº 6.404; Lei nº 8.981; Lei nº 9.307; Lei nº 9.514; Lei nº 10.931; Lei nº 12.846 e desde que aplicável, a U.S Foreign Corrupt Practice Act of 1977 e o UK Bribery Act 2000.

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

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

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

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

Cláusulas contratuais restritivas

c) Opea Securitizadora S.A. (antiga RB Capital Companhia de Securitização S/A) - (“Opea”)

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

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

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

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

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

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

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

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

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

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

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

Características	211ª série da 1ª emissão	212ª série da 1ª emissão (I)	283ª e 285ª Séries da 1ª emissão	362ª e 363ª Séries da 1ª emissão	489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª emissão (II) (III)
Data de emissão	05/04/2019	15/07/2019	23/07/2020	02/06/2021	24/04/2022
Data de amortização	Juros trimestrais e valor principal em 09 de abril de 2023, 09 de outubro de 2023 e 09 de abril de 2024	Juros trimestrais e valor principal em 15 de janeiro de 2023, 15 de julho de 2023, 15 de janeiro de 2024 e 15 de julho de 2024	Juros e amortização mensais e 87,3% do valor principal no vencimento em 15 de abril de 2025	Juros e amortização mensais entre 10 de setembro de 2021 e 10 de junho de 2024	Juros trimestrais e valor principal em: (i) 15 de junho de 2022 para a 489ª e 490ª Séries, e (ii) 15 de junho de 2023 e 15 de junho de 2024 para a 491ª Série
Valor nominal unitário no vencimento					
Quantidade de certificados emitidos	100.000	601.800	100.000	40.000	800.121.500, 800.250.500, 811.911.500
Remuneração	Não haverá atualização monetária e haverá juros incidentes sobre o saldo do valor nominal unitário, desde a data de emissão, correspondente à taxa de 100% da taxa DI, calculada e divulgada pela CETIP.	Não haverá atualização monetária e haverá juros incidentes sobre o saldo do valor nominal unitário, desde a data de emissão, correspondente à taxa de 100% da taxa DI, calculada e divulgada pela CETIP.	Os Debêntures terão taxa fixa de seu Valor Nominal Unitário no saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado mensalmente, a partir da primeira data de integralização das Debêntures, pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, incidendo sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, em regime de capitalização composta.	Os Debêntures terão taxa fixa de seu Valor Nominal Unitário atualizado mensalmente. A remuneração que os Titulares de CRIs terão (ou corresponderá a uma taxa de 7% (sete por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, incidendo sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, em regime de capitalização composta.	Não haverá atualização monetária sobre os Debêntures emitidos da 489ª, 490ª e 491ª Séries, e haverá juros incidentes sobre o saldo do valor nominal unitário, desde a data de emissão, correspondente à taxa de 100% da variação acumulada da taxa DI, calculada e divulgada pela CETIP, atualizada exponencialmente de sobretaxa de 0,40% ao ano, base 252 Dias Úteis. Os Debêntures emitidos da 489ª e 491ª Séries terão o seu Valor Nominal Unitário no saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado mensalmente, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures, pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis. Sem prejuízo da Atualização Monetária, a
Retorno	Não haverá				
Classificação contábil restritiva	O não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emisora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Emisora (“Índices Financeiros”): (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Inativos a Pagar e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta por cento); e (ii) a razão entre (A) a soma de Total de Recebíveis e Inativos a Comercializar e (B) a soma de Dívida Líquida, Inativos a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).	O não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emisora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Emisora (“Índices Financeiros”): (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Inativos a Pagar e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta por cento); e (ii) a razão entre (A) a soma de Total de Recebíveis e Inativos a Comercializar e (B) a soma de Dívida Líquida, Inativos a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).	O não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emisora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Emisora (“Índices Financeiros”): (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Inativos a Pagar e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta por cento); e (ii) a razão entre (A) a soma de Total de Recebíveis e Inativos a Comercializar e (B) a soma de Dívida Líquida, Inativos a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).	O não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emisora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Emisora (“Índices Financeiros”): (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Inativos a Pagar e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta por cento); e (ii) a razão entre (A) a soma de Total de Recebíveis e Inativos a Comercializar e (B) a soma de Dívida Líquida, Inativos a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).	O não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emisora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Emisora (“Índices Financeiros”): (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Inativos a Pagar e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta por cento); e (ii) a razão entre (A) a soma de Total de Recebíveis e Inativos a Comercializar e (B) a soma de Dívida Líquida, Inativos a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

d) Companhia Província de Securitização S/A (“Província”)

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

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

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

As principais características das 45ª e 46ª Séries da 3ª Emissão da Província são:

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Características	45ª série da 3ª emissão	46ª série da 3ª emissão
Data de emissão	01/09/2021	01/09/2021
Data de amortização	Mensal	Mensal
Valor nominal unitário na emissão	1	1
Remuneração	IPCA + 5,50%	IPCA + 7,00%
Retrocessão	Não Há	Não Há
Cláusulas contratuais restritivas		

3ª Emissão de CRI da Cia Província de Securitização, Séries 45 e 46

A Ordem de pagamentos deve seguir o grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Série Sênior (nº 45), Série Subordinada (nº 46)

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

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

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

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

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

e) True Securitizadora S.A (“True”)

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

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

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública com esforços restritos de 88.612 unidades de CRIs Seniores (1ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1; 142.715 unidades de CRIs Seniores (2ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1; 113.788 unidades de CRIs Mezaninos (3ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1 e 38.596 unidades de CRIs Subordinados (4ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de R\$ 38.596 adquiridos integralmente pela Companhia. Os CRIs Seniores têm preferência no recebimento

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRIs subordinados. Dessa forma, os CRIs Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRIs Seniores.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

f) Saldos, vencimentos e movimentações dos CRIs

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

Emissão	Controladora					
	2022			2021		
	Saldo	Juros a pagar	Total	Saldo	Juros a pagar	Total
1ª série da 1ª emissão - código 12E0019753	43.200	519	43.719	43.200	353	43.553
menos:						
Despesas com emissão de CRI	(21)	-	(21)	(73)	-	(73)
1ª série da 8ª emissão - código 18E0907339	-	-	-	130.001	771	130.772
menos:						
despesas com emissão de CRI	-	-	-	(755)	-	(755)
211ª série da 1ª emissão - código 19D0618118	100.000	3.041	103.041	100.000	1.708	101.708
menos:						
despesas com emissão de CRI	(412)	-	(412)	(673)	-	(673)
212ª série da 1ª emissão - código 19G0000001	601.809	36.299	638.108	601.809	16.937	618.746
menos:						
despesas com emissão de CRI	(3.526)	-	(3.526)	(5.610)	-	(5.610)
283ª e 285ª Séries da 1ª emissão - código 20G0855350 e 20G0855277	94.913	17.012	111.925	97.983	10.557	108.540
menos:						
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
362ª e 363ª Séries da 1ª emissão - códigos 21F0001460 e 21F0001459	22.770	98	22.868	36.708	167	36.875
menos:						
despesas com emissão de CRI	(105)	-	(105)	(177)	-	(177)
489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª emissão Oj Cód 22D1289009, 22D1289010 e 22D1289011	480.000	2.817	482.817	-	-	-
menos:						
despesas com emissão de CRI	(12.746)	-	(12.746)	-	-	-
	1.325.882	59.786	1.385.668	1.002.413	30.493	1.032.906
Circulante	423.308	59.786	483.094	143.882	30.493	174.375
Não circulante	902.574	-	902.574	858.531	-	858.531

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Emissão	Consolidado					
	2022			2021		
	Saldo	Juros a pagar	Total	Saldo	Juros a pagar	Total
1ª série da 1ª emissão - código 12E0019753	43.200	519	43.719	43.200	353	43.553
menos: Despesas com emissão de CRI	(21)	-	(21)	(73)	-	(73)
1ª série da 8ª emissão - código 18E0907339	-	-	-	130.001	771	130.772
menos: despesas com emissão de CRI	-	-	-	(755)	-	(755)
109ª série da 4ª emissão - código 18F0924515	-	-	-	21.942	78	22.020
menos: despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
131ª, 132ª e 133ª série da 4ª emissão - código 19K1139473, 19K1139655 e 19K113966	7.921	61	7.982	49.808	262	50.070
menos: despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
140ª série da 4ª emissão - código 20H0794682	33.970	69	34.039	60.954	120	61.074
menos: despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
211ª série da 1ª emissão - código 19D0618118	100.000	3.041	103.041	100.000	1.708	101.708
menos: despesas com emissão de CRI	(412)	-	(412)	(673)	-	(673)
212ª série da 1ª emissão - código 19G0000001	601.809	36.299	638.108	601.809	16.937	618.746
menos: despesas com emissão de CRI	(3.526)	-	(3.526)	(5.610)	-	(5.610)
283ª e 285ª Séries da 1ª emissão - código 20G0855350 e 20G0855277	94.913	17.012	111.925	97.983	10.557	108.540
menos: despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
145ª Série da 4ª emissão - código 20J0647410	4.590	36	4.626	16.240	105	16.345
menos: despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
167ª Série da 4ª emissão - código 20L0610016	20.888	44	20.932	87.354	184	87.538
menos: despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
180ª e 181ª séries da 4ª emissão - código 21D0733766 e 21D0733780	69.490	285	69.775	100.205	368	100.573
menos: despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
362ª e 363ª Séries da 1ª emissão - códigos 21F0001460 e 21F0001459	22.770	98	22.868	36.708	167	36.875
menos: despesas com emissão de CRI	(105)	-	(105)	(177)	-	(177)
45ª série da 3ª emissão Província Sec Código 21I0016224	82.284	130	82.414	104.783	166	104.949
menos: despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª emissão Oj Cód 22D1289009, 22D1289010 e 22D1289011	480.000	2.817	482.817	-	-	-
menos: despesas com emissão de CRI	(12.746)	-	(12.746)	-	-	-
1ª, 2ª e 3ª séries da 24ª emissão True Sec 22H1664933, 22H1666875 e 22H169788	342.638	1.410	344.048	-	-	-
menos: despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
	1.887.663	61.821	1.949.484	1.443.699	31.776	1.475.475
Circulante	582.941	61.821	644.762	241.132	31.776	272.908
Não circulante	1.304.722	-	1.304.722	1.202.567	-	1.202.567

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Os saldos têm a seguinte composição:

Ano	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
12 meses	483.094	174.375	644.762	272.908
24 meses	411.160	463.800	473.215	520.380
36 meses	20.802	381.218	74.521	432.619
48 meses	(2.022)	13.513	46.595	55.426
60 meses	375.866	-	421.282	37.066
> 60 meses	96.768	-	289.109	157.076
Total	1.385.668	1.032.906	1.949.484	1.475.475

As movimentações dos saldos são demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Saldo Inicial	1.032.906	1.336.974	1.475.475	1.488.497
Adições	480.000	40.000	828.354	250.232
Pagamento do principal	(147.495)	(209.635)	(375.223)	(293.434)
Pagamento de juros	(100.640)	(30.495)	(100.640)	(30.495)
Juros e encargos	120.897	58.266	121.518	60.675
Transferência de ativos (i)		(162.204)		-
Total	1.385.668	1.032.906	1.949.484	1.475.475

(i) Transferência das cotas investidas, sem efeito no consolidado

13. CRÉDITOS A RECEBER E OBRIGAÇÕES A PAGAR COM PARTES RELACIONADAS

a) Operações de mútuo com partes relacionadas para financiamentos de obras

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

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



CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Controladora						Consolidado					
	Créditos a receber com partes relacionadas			Obrigações a pagar com partes relacionadas			Créditos a receber com partes relacionadas			Obrigações a pagar com partes relacionadas		
	2022	2021		2022	2021		2022	2021		2022	2021	
Alleric Participacoes Ltda	108	-	-	-	-	-	9.478	2.933	204	277		
Angra Dos Reis Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.091	5.442	-	8.850	8.850	-	-	-	1.074	1.074		
Arizona Investimento Imobiliária Ltda	-	-	-	6.671	7.771	-	-	-	6.671	7.771		
Cashme Soluções Financeiras S.A	601	145	-	-	-	-	21.883	34.129	-	311		
Cbr 031 Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.098	5.082	-	-	-	-	-	-	-	-		
Cbr 040 Empreendimentos Imobiliários Ltda	227	11.745	-	-	-	-	16	1	-	-		
Cbr 051 Empreendimentos Imobiliários Ltda	34.281	967	-	-	-	-	34.281	967	-	-		
Cbr 096 Empreendimentos Imobiliário	3	-	-	-	-	-	3.979	2.418	-	-		
Cbr 123 Empreendimentos Imobiliários S.A	9.675	9.672	-	-	-	-	-	-	-	170		
Cbr122 Empreendimentos Imobiliários S.A	309	-	-	-	-	-	-	40.138	42.954	-		
Corcovado Emp. Imob. Part.Ltda	-	-	-	986	16.797	-	-	-	986	16.797		
Cury Construtora E Incorporadora S/A	18.623	24.520	-	-	-	-	18.623	24.520	-	-		
Cybra De Investimento Imobiliária Ltda	184	118	-	-	-	-	-	5.386	-	-		
Cyma Desenvolvimento Imobiliário S/A	867	758	-	-	-	-	1.907	9.698	7.021	6.079		
Cyrela Desenvolvimento Logístico Fu	11.156	-	-	-	-	-	11.156	-	-	-		
Cyrela Greenwood De Investimento Imobiliária Ltda	161	105	-	10.350	-	-	-	-	-	-		
Cyrela Investimentos E Participações Ltda	4	3	-	-	-	-	388	388	2.522	4.084		
Cyrela Jamaica Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.918	20	-	-	-	-	-	-	-	-		
Cyrela Manaus Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.628	4.628	-	-	-	-	1.514	1.511	-	-		
Cyrela Montblanc Empreendimentos Imobiliários Ltda	4	1	-	4.259	-	-	106	2.077	2.288	-		
Cyrela Normandia Empreendimentos Imobiliários Ltda	20.068	27	-	-	-	-	10	-	-	-		
Cyrela Piracema Empreendimentos Imobiliários Ltda	8	4.672	-	-	537	-	-	5	9	-		
Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliários Ltda	191	21.472	-	-	-	-	1	1	-	-		
Cyrela Rjz Construtora E Empreendimentos Imobiliários Ltda	377	205	-	128	128	-	77.684	68.102	99	99		
Cyrela Somerset De Investimentos Imobiliários Ltda	1	-	-	4.121	981	-	643	14	986	981		
Goldstein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda	37.380	212	-	-	-	-	45.855	51.972	790	5.620		
Jacira Reis Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	1.692	6.233	-	-	-	1.692	6.233		
Joe Horn	1.596	9.541	-	-	-	-	1.596	9.541	-	-		
Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A	-	10.217	-	-	-	-	-	10.217	-	-		
Little Hat Participações Ltda	3.379	3.359	-	1.951	5.023	-	3.379	3.359	1.951	5.023		
Living Amoreira Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.387	1.409	-	7.800	-	-	1.325	1.325	-	-		
Living Emp. Imob. Ltda	2.829	1.260	-	4.570	5.231	-	2.133	7.426	8.158	14.888		
Living Loreto Empreendimentos Imobiliários Ltda	131	16.362	-	-	-	-	1	-	-	-		
Living Panama Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.735	20.641	-	-	-	-	286	284	48	48		
Living Salinas Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.929	214	-	-	-	-	3	2	1	-		
Living Tallinn Empreendimentos Imobiliários Ltda	14.634	177	-	-	-	-	-	-	72	-		
Mac Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.407	3.832	-	100	100	-	3.407	3.832	100	100		
Magik Lz Empreend Imob Ltda	6.781	5.855	-	-	-	-	6.781	5.855	-	-		
Marquise - Mandara By Yoo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	10.971	-	-	-	-	-	10.971	-	-	-		
Oaxaca Incorporadora Ltda	417	666	-	4.259	-	-	10	10	-	4.259		
Peru Empreendimentos Imobiliários Ltda	66	8.961	-	-	-	-	1	1	-	-		
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S.A	10.960	10.874	-	156	-	-	10.960	10.874	156	-		
Pre 105 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	4.400	-	-	-	-	-	4.400	-	-	-		
Pre 45 Empreendimentos Imobiliários Spe	9.780	-	-	-	-	-	9.780	-	-	-		
Pre 60 Empreendimentos Imobiliários Spe	11.545	-	-	-	-	-	11.545	-	-	-		
Pre 75 Empreendimentos Imobiliários Spe	5.150	-	-	-	-	-	5.150	-	-	-		
Pre 83 Empreendimentos Imobiliários	3.800	-	-	-	-	-	3.800	-	-	-		
Pre 91 Empreendimentos Imobiliários Ltda	12.595	-	-	-	-	-	12.595	-	-	-		
Precon Engenharia S.A	74.114	132.109	-	-	-	-	74.114	132.109	-	-		
Ravenna Empreendimentos Imobiliários Ltda	296	948	-	23.000	-	-	21	741	-	-		
Rcc Empreendimentos E Participaco	-	6.464	-	-	-	-	-	6.464	-	-		
Sabia Salvador Alende Empreendiment	-	-	-	3.652	3.652	-	-	-	3.652	3.652		
Seller Consultoria Imobiliária E Representações Ltda	1.784	919	-	2	2	-	20.840	21.487	-	-		
Sig Empreendimentos Imobiliários Lt	3.176	2.692	-	1.951	5.165	-	3.176	2.692	1.951	5.165		
Sk Nilo Empreendimento Imobiliário Ltda	-	-	-	-	-	-	13.775	-	-	-		
Sk Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-	11.462	20.089	1.420	2.954		
Spe Barbacena Empreendimentos Imobiliários S/A	159	4.381	-	140	-	-	159	4.381	140	-		
Spe Brasil Incorporação 59 Ltda	4.150	-	-	1.550	1.750	-	4.150	-	1.550	1.750		
Spe Brasil Incorporação 83 Ltda	6.385	-	-	-	115	-	6.385	-	-	115		
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda	14.361	14.361	-	-	-	-	14.361	14.361	-	-		
Vix One Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	168.044	148.394	-	-	-	-	2.246	2.246	364	364		
Outras 756 Spe S Com Saldos Até R\$3,5Mm	101.684	70.959	-	24.783	31.600	-	68.602	52.515	20.744	22.438		
	643.606	564.392		106.711	98.193		534.936	554.070	107.601	110.251		

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possui operações de crédito a receber com a investida Precon Engenharia S/A, no montante de R\$ 132.109, mas que devido às incertezas do recebimento de tal montante, registramos no período perda de R\$ 57.995, na rubrica de outros resultados de investimentos, permanecendo o montante de R\$74.114, e representam substancialmente as garantias reais sobre as quais a Companhia tem direito. Esses recursos são destinados a financiar as

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

incorporações que a Cyrela possui em parceria com a Precon e estão sujeitos a atualização com base na variação do CDI.

Em 31 de dezembro de 2022, na Cyrela Rjz Construtora e Empreendimento Imobiliários Ltda, há um saldo de R\$74.085 (R\$65.928 em 31 de dezembro de 2021), que corresponde a adiantamentos concedidos à empresa da qual foi adquirido terreno, como estabelecido contratualmente. Os adiantamentos estão sujeitos à atualização com base na variação do CDI. Os juros vencem mensalmente, e o principal será amortizado por meio de recebimentos correspondentes à sua participação no empreendimento.

b) Operações

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

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

c) Remunerações a administradores

i) Remuneração global

A remuneração global da Companhia para o exercício de 2022, foi definida na Assembleia Geral Ordinária de 22 de abril de 2022 no montante de até R\$31.305 (no exercício de 2021, a remuneração global foi fixada em até R\$ 23.909) – excluindo os encargos. A remuneração global é composta pela remuneração fixa e variável e esta última é paga no exercício seguinte. Em 31 de dezembro de 2022 o total incorrido referente ao exercício de 2022 foi de R\$ 9.798. (Em 31 de dezembro de 2021 o total incorrido referente ao exercício de 2021 foi de R\$11.158) – excluindo os encargos.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

ii) Remuneração fixa

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

	Controladora		Consolidado		Total de membros	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Conselho	2.580	2.448	2.580	2.448	8	8
Conselho fiscal	73	145	73	145	2	3
Comitê de Auditoria, Riscos e Finanças - CARF	92	45	92	45	1	1
Diretoria	2.590	2.462	2.590	2.462	6	6
Encargos	1.067	1.020	1.067	1.020	-	-
Total	6.401	6.120	6.401	6.120	17	18
Benefícios Conselho	1.008	1.379	1.008	1.379		
Benefícios Diretoria	2.066	2.928	2.066	2.928		
	3.074	4.307	3.074	4.307		
Total	9.475	10.427	9.475	10.427		
Conselho - maior	368	360	368	360		
Conselho - menor	46	216	46	216		
Diretoria - maior	480	480	480	480		
Diretoria - menor	384	320	384	320		
Conselho fiscal - maior	24	48	24	48		
Conselho fiscal - menor	24	48	24	48		
Conselho Comitê de Auditoria, Riscos e Finanças CARF - maior	92	45	92	45		
Conselho Comitê de Auditoria, Riscos e Finanças CARF - menor	92	45	92	45		

iii) Remuneração variável

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

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

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

14. CONTAS-CORRENTES COM PARCEIROS NOS EMPREENDIMENTOS

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Abc Realty De Investimento Imobiliária Ltda	-	-	2.615	2.137
Consórcio de Urbanização Jundiai	4.522	6.220	4.522	6.220
Cyrela Begonia Empreendimentos Imobiliária Ltda	-	-	(280)	(637)
Cyrela Brazil Realty Rjz Empreendimentos Imobiliária Ltda	-	-	255	-
Cyrela Europa Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(6.122)	(5.668)
Cyrela Imobiliária Ltda	-	-	(314)	(249)
Cyrela Jasmim Ltda	-	-	932	1.065
Cyrela Roraima Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(3.140)	(2.632)
Cyrela Suecia Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(3.759)	(7.686)
Living Indiana Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(707)	(707)
Plano Aroeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	1.100	1.100
Plano Pitangueiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(35.597)	(11.941)
Vero Santa Isabel Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	-	(1.835)	(1.862)
Outras SPE's com saldos de até R\$100	-	-	16	(20)
	4.522	6.220	(42.315)	(20.880)
Ativo Não Circulante	4.522	6.220	9.565	10.559
Passivo Circulante	-	-	(51.879)	(31.439)

15. OBRAS EM ANDAMENTO

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

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

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Consolidado	
	2022	2021
(+) Receita total de vendas	19.066.878	14.290.955
(-) Receita total apropriada	(13.823.052)	(9.937.715)
(=) Saldo de receita a apropriar	5.243.826	4.353.240
(+) Custo total dos imóveis vendidos	11.621.350	8.521.570
(-) Custo total apropriado	(8.265.213)	(5.778.497)
(=) Saldo de custo a apropriar	3.356.137	2.743.073
Resultado a apropriar	1.887.689	1.610.167

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

	Consolidado	
	2022	2021
Valores não refletidos nas informações financeiras		
12 meses	1.831.421	1.345.093
Acima de 12 meses	1.524.716	1.397.980
	3.356.137	2.743.073

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

16. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

	Consolidado	
	2022	2021
Por recebimento da venda de imóveis		
Valores recebidos por venda de empreendimentos:		
Demais antecipações	85.408	101.885
	85.408	101.885
Unidades vendidas de empreendimentos efetivados		
Receitas apropriadas	(5.760.145)	(3.143.005)
Receitas recebidas	5.796.281	3.221.579
	121.544	180.459
Por permuta física na compra de imóveis		
Valores por permuta com terrenos	1.018.264	943.256
Total de Adiantamento de Clientes	1.139.808	1.123.715
Circulante	254.112	314.704
Não Circulante	885.696	809.011

17. PROVISÃO PARA MANUTENÇÃO DE IMÓVEIS

	Consolidado	
	2022	2021
Provisão para garantia de obra (i)	115.904	93.680
Demais provisões	278	10.801
Provisão para distrato	(4.276)	(4.089)
Total	111.906	100.392
Circulante	41.861	49.646
Não Circulante	70.045	50.746

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

18. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
24 meses	-	-	166.304	29.026
36 meses	-	-	248.025	74.981
48 meses	-	-	2.084	134.109
Acima de 48 meses	-	-	295	42.223
Não Circulante	-	-	416.708	280.339
Circulante	-	2.516	348.546	514.205
Total	-	2.516	765.254	794.544

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

Os juros e atualizações monetárias elegíveis à capitalização aos estoques, referentes ao saldo a pagar de terrenos, totalizaram R\$9.903 no período findo de 31 de dezembro de 2022 (Reversão de R\$16.129 em 31 de dezembro de 2021).

19. PROVISÕES PARA RISCOS TRIBUTÁRIOS, TRABALHISTAS E CÍVEIS

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Processos Cíveis	2.804	3.000	136.508	120.561
Processos Tributários	4.274	4.805	14.424	13.338
Processos Trabalhistas	1.523	1.571	86.581	90.465
Total	8.601	9.376	237.513	224.364
Circulante	5.146	5.622	129.102	118.351
Não Circulante	3.455	3.754	108.411	106.013

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

	Controladora	
	2022	2021
Cível	2.197	2.003
Tributário	23.529	34.845
Trabalhista	485	5
	26.210	36.853

	Consolidado	
	2022	2021
Cível	27.893	37.224
Tributário	89.491	85.139
Trabalhista	5.820	10.716
	123.205	133.079

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

- A Companhia e suas investidas possuem processos administrativos tributários, provenientes de despacho decisório da Receita Federal do Brasil, referente à não homologação de impostos pagos por compensação de créditos. Os valores destes créditos são em sua maioria provenientes de utilização de saldo de impostos retidos na fonte apurados em declaração de ajuste anual. Tais processos possuem defesa na esfera administrativa, porém ainda não foram analisadas pela autoridade fiscal. Em 31 de dezembro de 2022, o valor desses processos totalizou R\$16.067 (R\$15.434 em 31 de dezembro de 2021).

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

A movimentação dos saldos provisionados pode ser assim apresentada:

	Controladora			
	Cíveis	Tributárias	Trabalhistas	Total
Saldo em 31.12.2020	4.828	3.990	1.781	10.599
Adições	-	1.391	737	2.128
Pagamento	(6.739)	-	(1.401)	(8.140)
Reversão	(5.827)	(197)	(1.397)	(7.421)
Atualizações	10.738	(379)	1.851	12.210
Saldo em 31.12.2021	3.000	4.805	1.571	9.376
Adições	285	553	29	867
Pagamento	624	-	(671)	(47)
Reversão	(1.531)	(1.173)	(40)	(2.744)
Atualizações	426	89	634	1.149
Saldo em 31.12.2022	2.804	4.274	1.523	8.601

	Consolidado			
	Cíveis	Tributárias	Trabalhistas	Total
Saldo em 31.12.2020	94.002	7.619	87.103	188.724
Adições (i)	20.755	8.693	14.261	43.709
Pagamento	(50.449)	-	(23.511)	(73.960)
Reversão (ii)	(10.990)	(3.377)	(1.294)	(15.661)
Atualizações	67.243	403	13.906	81.552
Saldo em 31.12.2021	120.561	13.338	90.465	224.364
Adições	33.618	3.768	10.689	48.075
Pagamento	(38.438)	-	(23.178)	(61.616)
Reversão	(22.056)	(3.573)	(2.053)	(27.682)
Atualizações	42.823	890	10.658	54.371
Saldo em 31.12.2022	136.508	14.424	86.581	237.512

- (i) Inclui a reclassificação R\$6.088, referente a alteração de controle em investidas.
 (ii) Inclui a reclassificação R\$1.083, referente a alteração de controle em investidas.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Circulante				
Cíveis	1.262	1.350	61.428	48.802
Tributárias	2.864	3.219	9.663	8.936
Trabalhistas	1.020	1.053	58.010	60.613
	5.146	5.622	129.102	118.351
Não Circulante				
Cíveis	1.542	1.650	75.079	71.758
Tributárias	1.410	1.586	4.760	4.401
Trabalhistas	503	518	28.572	29.854
	3.455	3.754	108.411	106.013
Total	8.601	9.376	237.513	224.364

20. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DE RECOLHIMENTO DIFERIDOS

a) Composição de imposto de renda, contribuição social, PIS e COFINS de recolhimentos diferidos

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

	Consolidado	
	2022	2021
No Ativo		
IRPJ	426	1.070
CSLL	224	560
Subtotal	650	1.630
PIS	126	314
COFINS	580	1.454
Subtotal	706	1.768
Total	1.356	3.398
Circulante	997	2.221
Não Circulante	359	1.177

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
No Passivo				
IRPJ	177.273	182.919	217.771	217.467
CSLL	63.818	65.851	84.965	83.902
Provisão para distratos	-	-	(6.562)	(6.017)
Subtotal	241.091	248.770	296.174	295.352
PIS	52	55	13.056	10.174
COFINS	239	258	62.099	47.016
Provisão para distratos	-	-	(7.108)	(6.519)
Subtotal	291	313	68.047	50.671
Total	241.382	249.083	364.221	346.023
Circulante	262	-	46.558	36.955
Não Circulante	241.120	249.083	317.663	309.068

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
No ativo circulante e não circulante				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	26	33
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - RET	-	-	624	1.597
	-	-	650	1.630
No passivo circulante e não circulante				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro real	(680)	(733)	(1.717)	(1.394)
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	(5.587)	(3.341)
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - RET	-	-	(48.458)	(42.580)
Diferença de lucro sob atividade não operacional - lucro real (IPO)	(240.411)	(248.037)	(240.412)	(248.037)
	(241.091)	(248.770)	(296.174)	(295.352)

b) Bases de cálculo das diferenças tributárias de resultados futuros

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possui ativos fiscais diferidos que não foram reconhecidos no montante do consolidado de R\$3.202.928 (Em 31 de dezembro de 2021, o montante era de R\$ 2.806.522), pois não é provável que lucros tributáveis futuros estejam disponíveis para que o Grupo possa utilizar seus benefícios.

c) Saldo de PIS e COFINS

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Corrente	500	-	3.652	2.164
Recolhimento diferido	291	313	75.155	57.190
Provisão para distratos	-	-	(7.108)	(6.519)
	791	313	71.699	52.835

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

As despesas de imposto de renda e contribuição social, referentes aos períodos findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, podem ser assim conciliadas com o resultado antes dos impostos:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	801.799	905.252	981.615	1.105.934
(x) alíquota nominal de:	-34%	-34%	-34%	-34%
(=) Expectativa de créditos (da despesa) de IRPJ e CSLL	(272.612)	(307.786)	(333.749)	(376.018)
(+/-) Efeito da alíquota nominal sobre:				
Resultado de Equivalência Patrimonial	371.777	384.923	73.809	101.037
Adições e exclusões permanentes, RET e outros	(54.789)	(101.658)	32.202	89.431
Créditos fiscais não constituídos	(37.295)	33.625	104.713	96.930
(=) Despesa de imposto de renda e contribuição social	7.081	9.104	(123.025)	(88.620)
Impostos de Recolhimento Diferido	7.679	9.104	(1.867)	4.399
Impostos Correntes	(598)	-	(121.158)	(93.019)
	7.081	9.104	(123.025)	(88.620)
Alíquota Efetiva			12%	8%

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

21. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social subscrito e integralizado é de R\$3.395.744 em 31 de dezembro de 2022 (R\$3.395.744 em 31 de dezembro de 2021), representado por 399.742.799 ações ordinárias nominativas.

O Conselho de Administração da Companhia está autorizado a aumentar o capital social, independentemente de Assembleia Geral ou reforma estatutária, até o limite de 750.000.000 de

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

ações ordinárias nominativas, para distribuição no País e/ou exterior, sob a forma pública ou privada.

b) Ações em tesouraria

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

- (i) A quantidade de ações ordinárias de emissão da Companhia em circulação no mercado é de 265.505.599 ações ordinárias, conforme informado pela instituição depositária em 31 de dezembro de 2022 (274.085.646 em 31 de dezembro de 2021).
- (ii) A quantidade de ações ordinárias de emissão da Companhia mantidas em tesouraria é de 24.012.395 e seu valor médio de aquisição é de R\$ 12,41 em 31 de dezembro de 2022 (15.238.895 e valor médio de aquisição de R\$ 12,61 em 31 de dezembro de 2021).

c) Outras reservas

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

d) Destinação do lucro líquido do exercício

O Lucro líquido do exercício, após as compensações e deduções previstas em lei e consoante previsão estatutária, terá a seguinte:

- 5% para a reserva legal, até o limite de 20% do capital social integralizado.
- 25% do saldo, após a apropriação para a reserva legal, serão destinados para pagamento de dividendo mínimo obrigatório a todos os acionistas.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Lucro líquido do exercício	808.880	914.356
(-) Prejuízos acumulados	-	-
Lucro Líquido Atribuído aos acionistas da controladora	808.880	914.356
Constituição da reserva legal - %	5%	5%
(-) Reserva Legal	40.444	45.718
(=) Base de cálculo sobre o Lucro Líquido	768.436	868.638
Dividendo mínimo estatutário - %	25%	25%
Dividendo mínimo obrigatório sobre Lucro Líquido	192.109	217.159
Total de Dividendos a Pagar	192.109	217.159
Total destinado à reserva de lucros	576.327	651.478

e) Reserva de Lucros (Expansão)

O saldo remanescente do lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, após constituição de reserva legal e da proposição de dividendos, no montante de R\$ 576.777, foi transferido para a rubrica “Reserva de Lucros” e conforme artigo 39 do Estatuto Social a parcela ou totalidade do saldo remanescente alocado nesta rubrica pode, por proposta da administração, ser retida para execução de orçamento de capital previamente aprovado, nos termos do art. 196 da lei 6.404.

f) Outras Mutações

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

22. BENEFÍCIOS A DIRETORES E EMPREGADOS

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

a) Benefícios pós-aposentadoria

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

b) Programa de Participação nos Lucros e Resultados - PLR

A Companhia e demais empresas do Grupo possuem programa de participação de empregados nos resultados, conforme acordo coletivo com o Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo. Em 31 de dezembro de 2022, a provisão é de R\$68.188 (R\$52.688 em 31 de dezembro de 2021), registrada no resultado na rubrica “Despesas gerais e administrativas” e no passivo “Salários, encargos sociais e participações”, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado e projeções de resultados.

23. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Resumo dos principais instrumentos financeiros

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

	Controladora		Consolidado		Classificação
	2022	2021	2022	2021	
ATIVOS FINANCEIROS	2.127.917	1.888.870	7.869.261	6.197.066	
Caixa e equivalentes de caixa	3.882	22.719	129.013	205.944	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários (i)	974.009	953.270	1.872.097	2.762.108	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários	496.743	299.917	503.383	300.417	Custo amortizado
Títulos e valores mobiliários	(2.233)	30.324	2.111.259	30.324	Valor justo por meio de outros resultados abrangentes
Contas a receber	7.389	12.028	2.709.008	2.333.644	Custo amortizado
Créditos a receber com partes relacionadas	643.606	564.392	534.936	554.070	Custo amortizado
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	4.522	6.220	9.565	10.559	Custo amortizado
PASSIVOS FINANCEIROS	2.746.438	2.452.370	6.027.329	4.780.867	
Empréstimos e financiamentos	451.210	521.206	1.835.136	1.387.334	Custo amortizado
Debêntures	761.746	756.014	1.070.246	762.661	Custo amortizado
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	1.385.668	1.032.906	1.949.484	1.475.475	Custo amortizado
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	2.516	765.254	794.544	Custo amortizado
Fornecedores de bens e serviços	41.103	41.535	247.729	219.163	Custo amortizado
Obrigações a pagar com partes relacionadas	106.711	98.193	107.601	110.251	Custo amortizado
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	-	-	51.879	31.439	Custo amortizado

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

b) Análise de sensibilidade para os ativos e passivos financeiros

Ativos Financeiros

A partir do cenário provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, para os ativos financeiros. Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 13,65% ao ano com base nas taxas referenciais de “swap” pré x DI de um ano divulgadas pela BM&FBOVESPA e cenários alternativos considerando o CDI de 10,24% ao ano e 6,83% ao ano. Para cada cenário, foi calculada a “receita financeira bruta”, não se levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. Calculou-se a sensibilidade dos títulos e valores mobiliários aos cenários para as remunerações médias mensais, a partir do saldo existente em 31 de dezembro de 2022. Para os casos em que o fator de risco é a variação da taxa do dólar norte-americano, a partir do cenário para os próximos 12 meses, de R\$ 5,40, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, considerando o dólar norte-americano a R\$ 4,05 e R\$ 2,70, respectivamente.

A partir do cenário provável para o IPCA acumulado para os próximos 12 meses, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, para títulos e valores mobiliários. Definiu-se a taxa provável para o IPCA acumulado para os próximos 12 meses de 5,42% ao ano com base no relatório divulgado pelo Santander e cenários alternativos considerando o IPCA de 4,06% ao ano e 2,71% ao ano.

A partir do cenário provável para o IGP-M acumulado para os próximos 12 meses, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, para a carteira performada do contas a receber. Definiu-se a taxa provável para o IGP-M acumulado para os próximos 12 meses de 4,07% ao ano com base no relatório divulgado pelo Santander e cenários alternativos considerando o IGP-M de 3,06% ao ano e 2,04% ao ano. As carteiras performadas possuem juros contratuais de 12% ao ano.

A partir do cenário provável para o INCC acumulado para os próximos 12 meses, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, para a carteira não performada do contas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

a receber. Definiu-se a taxa provável para o INCC acumulado para os próximos 12 meses de 4,51% ao ano com base no relatório divulgado pelo Santander e cenários alternativos considerando o INCC de 3,39% ao ano e 2,26% ao ano.

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

Operações Financeiras	Posição 2022	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
Fundos de investimentos exclusivos Receita projetada	1.684.544	CDI	14,59% 245.783	10,94% 184.337	7,30% 122.892
Fundo de investimentos diversos Receita projetada	161.097	CDI	25,43% 40.960	19,07% 30.720	12,71% 20.480
Certificado de depósito bancário Receita projetada	363.593	CDI	13,60% 49.452	10,20% 37.089	6,80% 24.726
Titulos do Governo – NTN B Receita projetada	12.058	IPCA	5,42% 653	4,06% 490	2,71% 327
Letras Financeiras Receita projetada	151.761	CDI	14,58% 22.120	10,93% 16.590	7,29% 11.060
Títulos Securitizáveis Receita projetada	858.418	IPCA	5,42% 46.514	4,06% 34.886	2,71% 23.257
AVJORA Títulos Securitizáveis Receita projetada	227.142	IPCA	5,42% 12.311	4,07% 9.233	2,71% 6.156
Títulos Securitizados Receita projetada	843.512	IPCA	5,42% 45.707	4,06% 34.280	2,71% 22.853
AVJORA Títulos Securitizados Receita projetada	184.016	IPCA	5,42% 9.974	4,07% 7.480	2,71% 4.987
Outros Receita projetada	7.884	IGPM	4,07% 321	3,05% 241	2,04% 160
	4.494.025		473.795	355.346	236.898

Contas a Receber	Posição 2022	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
Carteira performada (i) Receita projetada	831.133	IGPM	4,07% 33.865	3,06% 25.398	2,04% 16.932
Carteira não performada (i) Receita projetada	2.267.695	INCC	4,51% 102.375	3,39% 76.782	2,26% 51.188
	3.098.828		136.240	102.180	68.120

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

Passivos Financeiros

A Companhia possui valores mobiliários (debêntures e CRIs) em valor total de R\$ 3.008.502, bruto dos gastos de emissão, que são remuneradas com taxas de juros que podem variar de IPCA + 3,91% até CDI + 6,0% a.a. Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos endividamentos atrelados ao CDI e ao IPCA, fatores de riscos de taxas de juros ao qual a Companhia possuía exposições passivas na data-base 31 de dezembro de 2022, foram definidos três cenários diferentes. Definiu-se as prováveis taxas para o CDI e o IPCA acumulados para os próximos 12 meses de 13,65% ao ano e 5,42% ao ano respectivamente, com base nas taxas referenciais de “swap” pré x DI de um ano divulgadas pela B3 e com base no relatório divulgado pelo Santander para a projeção do IPCA, o que equivale aos cenários possíveis listados a seguir. A partir da taxa provável para o CDI, foram definidos cenários com deteriorações com a taxa média de 17,06% ao ano e 20,48% ao ano para os próximos 12 meses. A partir da taxa provável para o IPCA, foram definidos cenários com deteriorações com a taxa média de 6,77% ao ano e 8,13% ao ano para os próximos 12 meses. Calculou-se as sensibilidades das despesas financeiras aos cenários para os riscos de variações do CDI e o do IPCA, a partir dos saldos existentes em 31 de dezembro de 2022, bruto dos gastos com emissão, conforme destacado a seguir:

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Operações Financeiras	Posição 2022	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
14ª Emissão de Debêntures Despesa projetada	763.471	CDI	15,57% 118.872	19,46% 148.591	23,36% 178.309
CRI - 1ª Emissão (Securitizadora) Despesa projetada	43.719	CDI	14,67% 6.414	18,34% 8.017	22,01% 9.620
CRI - 4ª Emissão - 109ª série (Gaia) Despesa projetada	-	CDI	0,00% -	0,00% -	0,00% -
CRI - 4º Emissão - 131º 132º e 133º série (Gaia) Despesa projetada	7.982	CDI	20,47% 1.634	25,59% 2.042	30,71% 2.451
CRI - 4º Emissão - 140ª série (Gaia) Despesa projetada	34.039	IPCA	10,69% 3.639	13,36% 4.549	16,04% 5.458
CRI - 1º Emissão - 211ª série (Opea) Despesa projetada	103.041	CDI	13,65% 14.065	17,06% 17.581	20,48% 21.098
CRI - 1º Emissão - 212ª série (Opea) Despesa projetada	638.108	CDI	13,65% 87.102	17,06% 108.877	20,48% 130.653
CRI - 1º Emissão - 283ª e 285ª séries (Opea) Despesa projetada	111.925	IPCA	9,54% 10.678	11,93% 13.347	14,31% 16.016
CRI - 4º Emissão - 145ª série (Gaia) Despesa projetada	4.626	CDI	17,91% 829	22,39% 1.036	26,87% 1.243
CRI - 4º Emissão - 167ª série (Gaia) Despesa projetada	20.932	IPCA	10,69% 2.238	13,36% 2.797	16,04% 3.356
CRI - 4ª Emissão - 180ª e 181ª séries (Gaia) Despesa projetada	69.775	CDI	17,06% 11.904	21,33% 14.880	25,59% 17.855
CRI - 4ª Emissão - 362ª e 363ª séries (Opea) Despesa projetada	22.868	Pré	7,00% 1.601	7,00% 1.601	7,00% 1.601
CRI - 3ª Emissão - 45ª série (Provincia) Despesa projetada	82.414	IPCA	11,22% 9.247	14,03% 11.559	16,83% 13.870
CRI - 1ª Emissão - 489ª série (Opea) Despesa projetada	122.001	CDI	17,06% 20.813	21,33% 26.017	25,59% 31.220
CRI - 1ª Emissão - 490ª série (Opea) Despesa projetada	260.726	IPCA	11,65% 30.375	14,56% 37.968	17,48% 45.562
CRI - 1ª Emissão - 491ª série (Opea) Despesa projetada	100.090	IPCA	11,88% 11.891	14,85% 14.863	17,82% 17.836
CRI - 24ª Emissão - 1ª, 2ª e 3ª séries (True) Despesa projetada	344.048	IPCA	13,65% 46.963	17,06% 58.703	20,48% 70.444
1ª Emissão de Debêntures da CashMe Despesa projetada	309.908	CDI	15,45% 47.881	19,31% 59.851	23,18% 71.821
	3.039.673		426.146	532.279	638.413

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

A dívida assumida com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social BNDES possui remuneração de 3,78% ao ano, acrescida à TJLP. Com o intuito de verificar a sensibilidade do endividamento atrelada à TJLP, fatores de risco de taxas de juros às quais a Companhia possuía exposição passiva na data-base 31 de dezembro de 2022, foram definidos três cenários diferentes, tendo sido utilizada a TJLP de 7,64% ao ano para o cenário provável. A partir dele, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50% para os próximos 12 meses e recalculou-se a taxa anual aplicada a esses financiamentos.

A Companhia possui empréstimos em moeda nacional remunerados com taxas de juros entre CDI + 1,255% e CDI + 2,50%. Com a finalidade de verificar a sensibilidade do endividamento atrelado ao CDI, fator de risco de taxa de juros ao qual a Companhia possuía exposição passiva na data-base 31 de dezembro de 2022, foram definidos três cenários diferentes. Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 13,65% ao ano, com base nas taxas referenciais de “swap” pré x DI de um ano divulgadas pela B3. A partir da taxa provável para o CDI, foram definidos cenários com deteriorações com a taxa média de 17,06% ao ano e 20,48% ao ano para os próximos 12 meses. Calculou-se a sensibilidade das despesas financeiras aos cenários para o risco de variação do CDI, a partir dos saldos existentes em 31 de dezembro de 2022, o que equivale aos cenários possíveis listados.

A Companhia possui financiamentos para a construção em moeda nacional, sendo uma parte remunerados com taxas de juros entre 7,99% a 9,65% ao ano, acrescida à TR e outra parte remunerados com taxas de juros entre Poupança + 2,50% ao ano e Poupança + 5,00% ao ano, acrescida à TR. Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos financiamentos para a construção atrelados à TR, CDI e Selic (Poupança), fatores de risco de taxas de juros ao qual a Companhia possuía exposição passiva na data-base 31 de dezembro de 2022, foram definidos três cenários diferentes, tendo sido utilizada a TR de 2,22% ao ano, CDI acumulado para os próximos 12 meses de 13,65% ao ano e a Selic de 12,00% ao ano, com base nas taxas referenciais de “swap” TR x pré e de “swap” pré x DI de um ano divulgadas pela B3, e com base no relatório divulgado pelo Santander para a projeção da Selic. A partir das taxas prováveis para a TR, CDI e Selic, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50% para os próximos 12 meses e recalculou-se a taxa anual aplicada a esses financiamentos, assim como a sensibilidade das despesas financeiras aos cenários para o risco de variação da TR, CDI e Selic, a partir dos saldos existentes em 31 de dezembro de 2022, o que equivale aos cenários possíveis listados.

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Operações Financeiras	Posição 2022	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
BNDES Despesa projetada	108.027	TJLP	11,71% 12.650	13,69% 14.789	15,67% 16.928
Empréstimo nacionais Despesa projetada	478.548	CDI +	15,78% 75.515	19,25% 92.121	22,73% 108.774
Financiamento de obra Despesa projetada	570.804	TR	11,25% 64.193	11,85% 67.640	12,45% 71.088
Financiamento de obra Despesa projetada	680.586	Poupança +	11,73% 79.833	12,33% 83.916	12,94% 88.068
	1.837.965		232.191	258.466	284.858

c) Operação com instrumento financeiro derivativo

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

(i) Swap de fluxo de caixa

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

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Operações Financeiras	Valor Original	Contratação	Vencimento	Ponta ativa (Cyrela)	Ponta Passiva (BTG Pactual)	2022	2021
Swap de fluxo de caixa vinculado à captação	164.013	dez/17	fev/22	8,30% a.a	88,70% CDI	-	1
Swap de fluxo de caixa vinculado à captação	93.500	dez/17	jul/22	8,25% a.a	79,30% CDI	-	77
Swap de fluxo de caixa vinculado à captação	16.100	fev/19	set/23	8,26% a.a	105,56% CDI	(658)	(3.622)
Swap de fluxo de caixa vinculado à captação	100.000	mar/20	abr/24	6,20% a.a	79,00% CDI	(3.577)	(2.817)
Swap de fluxo de caixa vinculado à captação	199.928	mar/20	abr/24	6,20% a.a	93,00% CDI	(9.461)	(9.468)
						(13.696)	(15.829)

Operações Financeiras	Valor Original	Contratação	Vencimento	Ponta ativa (Cyrela)	Ponta Passiva (Plural)	2022	2021
Swap de fluxo de caixa vinculado à mutuo	2.446	mar/21	fev/36	100% Cotas FIDC	100% DI + 3% a.a	-	(211)
						-	211

Operações Financeiras	Valor original em R\$ mil	Contratação	Vencimento	Ponta ativa (Cyrela)	Ponta Passiva (Santander)	2022	2021
Swap de fluxo de caixa vinculado à captação	105.081	jun/21	abr/25	IPCA +3,91%	100% CDI + 1,15%	5.801	217
						5.801	217

Operações Financeiras	Valor original em R\$ mil	Contratação	Vencimento	Ponta ativa (Cyrela)	Ponta Passiva (Santander)	2022	2021
Swap de fluxo de caixa vinculado à captação	99.500	jun/22	jun/29	IPCA +6,128%	100% CDI + 0,79%	(3.509)	-
						(3.509)	-

Operações Financeiras	Valor original em R\$ mil	Contratação	Vencimento	Ponta ativa (Cyrela)	Ponta Passiva (Banco do Brasil)	2022	2021
Swap de fluxo de caixa vinculado à captação	259.200	jun/22	jun/27	IPCA +5,9068%	100% CDI + 0,47%	(5.392)	-
						(5.392)	-

Operações Financeiras	Valor original em R\$ mil	Contratação	Vencimento	Ponta ativa (Cyrela)	Ponta Passiva (Bocom)	2022	2021
Swap de fluxo de caixa vinculado à captação	30.000	mai/21	nov/23	100% V.C + 2,41%	100% CDI + 1,41%	(1.545)	756
						(1.545)	756

d) Considerações sobre riscos e gestão de capital

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

(i) Risco de mercado

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

- Risco de taxa de juros: os resultados da Companhia e de suas controladas estão sujeitos a variações das taxas de juros incidentes sobre as aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários e dívidas, e contas a receber de clientes.
- Risco de distratos de clientes: A Companhia aplica com eficiência suas políticas de análise de crédito visando a garantia do crédito ao final da obra e repasse definitivo do cliente ao banco. Apesar disso, há clientes que procuram a Companhia buscando distratar seus respectivos contratos de promessa de compra e venda.
- Risco de moeda: a Companhia mantém operações em moedas estrangeiras que estão expostas a riscos de mercado decorrentes de mudanças nas cotações dessas moedas. Qualquer flutuação da taxa de câmbio pode aumentar ou reduzir os referidos saldos. Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, a Companhia não apresentava saldo de empréstimos em moeda estrangeira. Os títulos e valores mobiliários em moeda estrangeira apresentavam saldo de R\$6.938 em 31 de dezembro de 2022 e R\$8.231 em 31 de dezembro de 2021, sendo essa exposição protegida por recebíveis futuros, em dólares norte-americanos, de empreendimento imobiliário já entregue realizado na Argentina.
- Risco COVID-19: No dia 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) declarou o coronavírus (COVID-19) como pandemia. Desde então, o vírus vem se alastrando rapidamente ao redor do mundo. A Companhia está monitorando de perto todas as evoluções e tomando medidas mitigatórias para garantir a segurança de todos os seus stakeholders.

(ii) Risco de crédito

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

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

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Companhia, que eventuais montantes poderão ser retidos quando do pagamento das indenizações aos respectivos promitentes compradores, entre outros.

(iii) Risco de liquidez

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

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

A dívida líquida da Companhia pode ser assim apresentada:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
(+) Dívida atualizada (principal): (i)	2.539.356	2.273.443	4.776.289	3.580.324
(-) Caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários:	(1.472.401)	(1.306.230)	(4.615.753)	(3.298.792)
	1.066.955	967.213	160.536	281.532

- (i) Composta por empréstimos e financiamentos, debêntures e CRIs, bruto dos gastos com emissão e excluídos os juros apropriados até 31 de dezembro de 2022.

(iv) Gestão de capital

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

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

24. LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receita bruta				
Incorporação e revenda de imóveis	13.436	6.923	5.440.721	4.851.226
Loteamento	44	1.898	23.045	51.769
Provisão Para Distrato	-	-	(15.086)	(62.954)
Provisão Para Distrato - PCE	505	(496)	6.545	(35.986)
Prestação de serviços e outras	12.903	11.993	100.623	113.605
	26.888	20.318	5.555.848	4.917.660
Deduções da receita bruta	(3.920)	(3.622)	(143.553)	(126.827)
Receita líquida	22.968	16.696	5.412.295	4.790.833
Custo das vendas e serviços realizados				
Dos imóveis vendidos	(12.027)	(2.968)	(3.604.356)	(3.077.353)
Loteamento	61	(4.230)	(5.832)	(23.374)
Provisão Para Distrato	-	-	7.779	39.254
Da prestação de serviços	-	-	(75.924)	(63.540)
	(11.966)	(7.198)	(3.678.333)	(3.125.013)
	11.002	9.498	1.733.962	1.665.820

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

25. DESPESAS COM VENDAS

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Estande de vendas	-	-	(141.660)	(112.638)
Propaganda e publicidade (mídia)	(10)	(28)	(90.841)	(71.761)
Serviços profissionais	(13.800)	(5.689)	(143.486)	(95.173)
Ociosidade	(265)	(455)	(29.567)	(27.205)
Cash Me (i) (ii)	-	-	(42.494)	-
Outras despesas comerciais (iii)	1.126	-	(66.921)	(41.069)
	(12.949)	(6.172)	(514.969)	(347.846)

- (i) Consiste em comissões sobre intermediações, serviços de terceiros e folha salarial do comercial da CashMe.
- (ii) Em julho de 2022 a equipe de captação e estruturação da CashMe passou a ser considerada como despesas comerciais, até 30 de junho de 2022 o incorrido totalizou R\$32 Milhões, alocados no grupo de despesa gerais e administrativas (Em 31 de dezembro 2021 totalizou R\$44 Milhões).
- (iii) Refere-se à despesas apropriadas de comissão de vendas, salários e outras despesas das empresas de venda do Grupo.

26. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Os principais gastos incorridos nos exercícios podem ser assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Salários e Encargos	(53.751)	(44.693)	(197.742)	(157.485)
Participação de empregados e administradores (PLR)	(45.488)	(41.442)	(74.551)	(60.108)
Serviços de Terceiros	(54.861)	(48.158)	(156.514)	(136.947)
Aluguel, utilidades e viagens	(14.761)	(10.700)	(24.890)	(15.839)
Indenizações para riscos diversos (i)	(47)	(8.140)	(61.616)	(73.960)
Outras despesas administrativas	(11.416)	(13.802)	(33.091)	(50.994)
	(180.324)	(166.935)	(548.404)	(495.333)

- (i) Conforme nota explicativa 19.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

27. RESULTADO FINANCEIRO

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Despesas financeiras:				
Juros do sistema financeiro da habitação (SFH)	(5.123)	(125)	(101.771)	(29.256)
Juros de empréstimos nacionais e estrangeiros	(295.656)	(126.630)	(382.312)	(138.695)
Capitalização de juros	5.123	33	72.116	19.439
Variações monetárias	(4.057)	(896)	(12.651)	(4.818)
Despesas bancárias	(1.923)	(1.928)	(18.027)	(9.949)
Descontos Concedidos	-	-	(13)	(4)
Outras despesas financeiras	(7.862)	(10.977)	(15.645)	(13.917)
Perdas operacionais SWAP	(46.084)	(52.383)	(46.083)	(51.665)
	(355.582)	(192.906)	(504.386)	(228.865)
Receitas financeiras:				
Rendimentos aplicações financeiras	159.613	139.764	537.935	221.719
Receitas financeiras sobre contas a receber	-	-	-	-
Variações monetárias ativas	1.331	1.567	25.758	9.604
Descontos obtidos	6	11	382	171
Juros ativos diversos	25.387	5.025	29.330	29.568
PCE - Ativos financeiros	275	(275)	(18.396)	(6.065)
Outras receitas financeiras	6.011	7	14.285	5.222
Ganhos operacionais SWAP	11.970	22.868	11.970	22.149
PIS/COFINS sobre receitas financeiras	(9.287)	(8.435)	(28.551)	(10.506)
	195.306	170.532	572.713	271.862
Resultado Financeiro	(160.276)	(22.374)	68.327	42.997

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

28. LUCRO POR AÇÃO

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

	Controladora	
	2022	2021
Lucro diluído por ação:		
Lucro líquido do exercício	808.880	914.356
Número total de ações (-) tesouraria (ações em milhares)	375.730	384.504
Lucro básico por ação - em R\$	2,15282	2,37801
Lucro diluído por ação:		
Lucro líquido do período	808.880	914.356
Média ponderada de ações em circulação (ações em milhares)	375.730	384.504
Efeito das opções de compra de ações outorgadas (ações em milhares)	-	-
Média ponderada de ações em circulação - diluído	375.730	384.504
Lucro diluído por ação - em R\$	2,15282	2,37801

29. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

a) Critério de identificação dos segmentos operacionais

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

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

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

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

(iii) CVA: estão classificados os empreendimentos definidos pelo Comitê de Lançamento como “Casa Verde e Amarela”, tanto da controladora como das “Joint ventures”.

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

b) Demonstrações consolidadas dos segmentos operacionais

	Consolidado 2022					
	Cyrela	Living	CVA	Demais	Corporativo	Total
Receita Líquida	2.774.227	1.466.688	1.135.966	35.414	-	5.412.295
Custo das vendas e serviços	(1.873.592)	(993.943)	(802.341)	(8.457)	-	(3.678.333)
Lucro bruto	900.635	472.745	333.625	26.957	-	1.733.962
Receitas/(Despesas) operacionais	(324.706)	(139.572)	(126.352)	(58.814)	(171.230)	(820.674)
Lucro/(Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	575.929	333.173	207.273	(31.857)	(171.230)	913.288
Ativo total	5.368.907	2.758.099	984.193	84.194	7.364.746	16.560.139
Passivo total	2.201.350	1.263.200	332.295	126.363	4.937.600	8.860.808
Patrimônio Líquido	3.167.557	1.494.899	651.898	(42.169)	2.427.146	7.699.331

	Consolidado 2021					
	Cyrela	Living	CVA	Demais	Corporativo	Total
Receita Líquida	2.688.414	1.217.215	816.661	68.543	-	4.790.833
Custo das vendas e serviços	(1.717.262)	(794.559)	(583.842)	(29.350)	-	(3.125.013)
Lucro bruto	971.152	422.656	232.819	39.193	-	1.665.820
Receitas/(Despesas) operacionais	(277.885)	(78.507)	(115.258)	(55.855)	(75.378)	(602.883)
Lucro/(Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	693.267	344.149	117.561	(16.662)	(75.378)	1.062.937
Ativo total	5.111.197	2.087.189	1.121.533	85.862	5.435.389	13.841.170
Passivo total	1.964.976	869.330	421.826	220.932	3.562.182	7.039.246
Patrimônio Líquido	3.146.221	1.217.859	699.707	(135.070)	1.873.207	6.801.924

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

c) Informações sobre principais clientes

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

30. SEGUROS

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

a) Risco de engenharia:

- (i) Básica –R\$6.715: acidentes (causa súbita e imprevista) no canteiro de obra tais como: danos da natureza ou de força maior, ventos, tempestades, raios, alagamento, terremoto etc., danos inerentes a construção, emprego de material defeituoso ou inadequado, falhas na construção e desmoronamento de estruturas.
- (ii) Projetos - R\$6.715: cobre danos indiretos causados por possíveis erros de projeto.
- (iii) Outras - R\$14.535: referem-se a despesas extraordinárias, desentulho, tumultos, greves e cruzadas com fundações, entre outros.
- (iv) “Stand” de vendas: incêndio - R\$39, roubo - R\$1 e outros riscos - R\$8.
- (v) Garantias contratuais: R\$3.577
- (vi) Riscos de Danos Físicos aos Imóveis Hipotecados: R\$613
- (vii) Riscos de construção: responsabilidade civil: R\$533
- (viii) Responsabilidade Civil sobre ações de Diretores e Gestores: R\$104

31. EVENTOS SUBSEQUENTES

A Companhia até a data da aprovação do conselho de administração não apresentou eventos subsequentes.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

32. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS

As informações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas na Reunião do Conselho de Administração em 13 de março de 2023.

Em observância às disposições da Instrução CVM nº 480/09, a diretoria da Companhia declarou que discutiu, revisou e concordou com as informações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e com as conclusões expressas no relatório dos auditores independentes relativos ao período de 12 meses findo em 31 de dezembro de 2022.

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

“O Conselho Fiscal da **Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações** (“Companhia”), no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, em reunião iniciada em 09 de março de 2023 e finalizada em 13 de março de 2023, no escritório da Companhia localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, 109 – 2º andar – Sala 01 – Parte – CEP: 04552-000, procedeu ao exame e análise **(i)** das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, acompanhadas das respectivas notas explicativas, do relatório dos auditores independentes e do relatório anual resumido e do parecer do Comitê de Auditoria, Finanças e Riscos Estatutário da Companhia (“Demonstrações Financeiras”); **(ii)** do relatório da administração e as contas dos administradores referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022; e **(iii)** da proposta da administração para a destinação dos resultados da Companhia relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022. Com base nos exames efetuados e nos esclarecimentos prestados pela administração, os membros do Conselho Fiscal opinaram favoravelmente às Demonstrações Financeiras, ao relatório da administração e às contas dos administradores, e à proposta da administração para a destinação dos resultados referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, concluindo que eles expressam adequadamente a situação financeira e patrimonial da Companhia e autorizando a submissão dos referidos documentos à apreciação da assembleia geral ordinária da Companhia, recomendando aos acionistas a sua aprovação integral.”

São Paulo, 13 de março de 2023.

Conselheiros Fiscais

RELATÓRIO ANUAL RESUMIDO DO COMITÊ DE AUDITORIA, FINANÇAS E RISCOS ESTATUTÁRIO

Aos Srs. Membros do Conselho de Administração da CYRELA BRAZIL REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES. (“Companhia”).

1. APRESENTAÇÃO

O Comitê de Auditoria, Finanças e Riscos Estatutário da Companhia (“Comitê”) é órgão colegiado, estatutário, de assessoramento vinculado diretamente ao Conselho de Administração, de caráter permanente, regido pelas disposições previstas em seu Regimento Interno (“Regimento Interno do Comitê”), e pela legislação e regulamentação aplicáveis, em especial a Resolução CVM n.º 23 de fevereiro de 2021 (“RCVM 23”).

Em reunião realizada em 29 de julho de 2021, o Conselho de Administração aprovou a instalação do Comitê de Auditoria, Finanças e Riscos da Companhia não estatutário.

Posteriormente, em reunião do Conselho de Administração realizada em 23 de setembro de 2022, e condicionada a alteração do estatuto social da Companhia a ser deliberada em assembleia geral extraordinária, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a conversão do Comitê em estatutário, bem como sua composição originária: (i) João Cesar de Queiroz Tourinho foi eleito como Coordenador do Comitê; (ii) Rosangela dos Santos; e (iii) Ricardo Cunha Sales.

Em 07 de novembro de 2022, foi aprovada, pela assembleia geral extraordinária, a previsão do Comitê no estatuto social da Companhia, efetivando, portanto, a sua conversão em estatutário. Na mesma data, o Conselho de Administração aprovou o Regimento Interno do Comitê, o qual foi posteriormente alterado, em reunião do Conselho de Administração realizada em 16 de fevereiro de 2023.

Adicionalmente, em reunião realizada em 01 de março de 2023, o Conselho de Administração deliberou, dentre outras matérias, pela destituição de membro do Comitê e a eleição de seu substituto, passando a ser composto da seguinte forma: (i) João Cesar de Queiroz Tourinho foi eleito como Coordenador do Comitê; (ii) Rosangela dos Santos; e (iii) Rafael Novellino.

O mandato dos atuais membros do Comitê se encerrará na primeira reunião do Conselho de Administração a ser realizada após a assembleia geral ordinária que examinar as contas relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

O Comitê reporta-se ao Conselho de Administração e atua com independência em relação à Diretoria. As suas competências e responsabilidades são desempenhadas em cumprimento às atribuições legais aplicáveis, em especial a RCVM 23, e ao Regimento Interno do Comitê.

2. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS

Nos termos do Regimento Interno do Comitê, as reuniões ordinárias do Comitê serão realizadas, no mínimo, bimestralmente, previamente às reuniões do Conselho de Administração, de acordo com o calendário corporativo e, extraordinariamente, sempre que necessário, mediante convocação realizada pelo Coordenador ou por quaisquer 2 (dois) membros.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, o Comitê reuniu-se 6 (seis) vezes, compreendendo, portanto, as reuniões realizadas pelo Comitê antes de sua conversão em estatutário. Adicionalmente, se considerado o período entre abril de 2022 e março de 2023 (isto é, após a última apresentação do relatório anual), foram realizadas 6 (seis) reuniões.

As principais atividades realizadas pelo Comitê no período de abril de 2022 a março de 2023 foram: (a) Análise e recomendação acerca das informações financeiras da Companhia referentes aos períodos encerrados em 31 de março de 2022 (1T22), 30 de junho de 2022 (2T22) e 30 de setembro de 2022 (3T22); (b) Trabalhos voltados ao programa, políticas e controles de gestão de risco; e (c) Análise e recomendação acerca do Relatório da Administração e Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 (DF2022).

3. CONCLUSÕES

Os membros do Comitê, no exercício de suas atribuições, apreciaram as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, acompanhadas do parecer dos auditores independentes e as eventuais recomendações de melhoria por eles sugeridas, o relatório da administração sobre os negócios sociais e os principais fatos administrativos do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, e a proposta de destinação de resultados da Companhia apurados no exercício social de 2022 e, considerando todas as análises, estudos e debates realizados no transcorrer das reuniões e dos trabalhos de acompanhamento e supervisão efetuados pelo Comitê ao longo do exercício social, os membros do Comitê manifestam que não encontraram objeção no encaminhamento dos referidos documentos para a devida apreciação pelo Conselho de Administração da Companhia, com a posterior recomendação de aprovação aos acionistas em Assembleia Geral.

São Paulo, 13 de março de 2023.

João Cesar de Queiroz Tourinho – Coordenador

Rosângela dos Santos – Membro

Rafael Novellino – Membro

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

Declaramos, na qualidade de diretores da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 1, parte, CEP 04552-000, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 73.178.600/0001-18 (“Companhia”), nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia (Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes) referentes às demonstrações financeiras da Companhia para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

São Paulo, 13 de março de 2023.

À Diretoria



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

Declaramos, na qualidade de diretores da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 1, parte, CEP 04552-000, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 73.178.600/0001-18 (“Companhia”), nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras da Companhia para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

São Paulo, 13 de março de 2023.

À Diretoria



RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais práticas contábeis.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Imobiliários - CVM.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações em 31 de dezembro de 2022, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards – IFRS”), emitidas pelo “International Accounting Standards Board - IASB”, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e a suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviço para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about para saber mais.

A Deloitte é líder global de auditoria, consultoria empresarial, assessoria financeira, gestão de riscos, consultoria tributária e serviços correlatos. Nossa rede global de firmas-membro e entidade relacionadas, presente em mais de 150 países e territórios (coletivamente, a “organização Deloitte”), atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®. Saiba como o cerca de 345 mil profissionais da Deloitte impactam positivamente seus clientes em www.deloitte.com.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da Administração da Companhia quanto à aplicação do CPC 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo, e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento de receitas

A Companhia reconhece a receita com venda de imóveis durante a execução das obras como previsto no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme descrito na nota explicativa nº 2.3.1 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Os procedimentos utilizados pela Companhia envolvem o uso de estimativas para o cálculo da apropriação imobiliária, como por exemplo, prever os custos a serem incorridos até o final das obras para determinação do custo orçado, e em comparação aos custos incorridos, determinar o percentual de evolução da obra (POC).

Esse tema foi considerado um assunto principal em nossa auditoria, considerando a relevância dos valores envolvidos, e ao risco de tais estimativas relacionadas ao custo orçado (custos incorridos em adição aos custos a incorrer), para fins da estimativa do percentual de evolução da obra (“POC”), utilizarem premissas que podem ou não se concretizar, e que exigem julgamento e avaliação por parte da Administração. Mudanças nas premissas utilizadas no cálculo do custo orçado e, conseqüentemente, no percentual de evolução da obra (“POC”) podem resultar em ajustes relevantes sob o valor da receita registrado no exercício e em exercícios futuros.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) identificação e testes de efetividade das atividades de controles internos relevantes atreladas ao cálculo do percentual de evolução da obra (“POC”) e do reconhecimento contábil da receita; (ii) obtenção das estimativas do custo orçado de obra aprovadas internamente pelas áreas competentes; (iii) projeções analíticas de custos a incorrer para os empreendimentos em construção no exercício, com base em informações históricas, com o objetivo de avaliar a razoabilidade do custo orçado a incorrer; (iv) testes, em base amostral, da documentação suporte dos custos incorridos; (v) testes, em base amostral, da documentação suporte para avaliar a razoabilidade e integridade das informações do valor geral de venda (“VGV”), contido no mapa de apropriação, base para a receita contabilizada do exercício; (vi) recálculo da receita com base no percentual de evolução da obra (“POC”); e (vii) avaliação das divulgações nas demonstrações financeiras.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, entendemos que: (i) as premissas utilizadas pela Administração para estimar os custos a incorrer, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo; e (ii) os cálculos efetuados pela Administração sobre o percentual de conclusão correspondem substancialmente aos critérios estabelecidos conforme Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018.

Redução ao valor recuperável de ativos com vida útil indefinida

Conforme divulgado nas notas explicativas nº 2.3.19 e nº 7 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Companhia possui ágio por expectativa de rentabilidade futura (“goodwill”) reconhecido sob as investidas Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliários S.A. (“Plano&Plano”) e Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Lavvi”), no montante de R\$555 milhões e R\$179 milhões em 31 de dezembro de 2022, respectivamente. Considerando os preceitos no IAS 36/CPC 01 – Redução ao valor recuperável de ativos e IAS 28/CPC 18 – Investimento em Coligada, em Controlada e em Empreendimento Controlado em Conjunto, sobre a avaliação do valor recuperável de investimento que inclui ágio, a Companhia procedeu com a avaliação anual quanto ao valor recuperável considerando o maior valor entre valor justo líquido de despesa de venda ou valor em uso, no qual foi considerado o valor em uso, baseado na metodologia de fluxo de caixa descontado.

Esse tema foi considerado um assunto principal em nossa auditoria, considerando a relevância dos valores envolvidos, bem como que a avaliação do valor recuperável do investimento incluindo ágio, pois é uma estimativa contábil que se utiliza de premissas que exigem julgamento e utilização de premissas subjetivas por parte da Administração, com certo grau de complexidade e incerteza, principalmente relacionados à definição do valor em uso. Mudanças nas premissas utilizadas no cálculo do valor em uso pode resultar em ajustes relevantes investimento, incluindo o ágio, registrado no exercício.

A Administração efetuou os cálculos necessários e contabilizou perda ao valor realizável durante o exercício, no montante de R\$ 22.403, conforme descrito na nota explicativa nº 7.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros (i) entendimento e avaliação do desenho e da implementação das atividades de controles internos relevantes atreladas para estimar os fluxos de caixa futuros; (ii) a discussão e avaliação dos critérios utilizados para mensuração do valor recuperável dos ativos; (iii) o teste das premissas e desafio se o método utilizado pela Companhia foi aplicado de forma apropriada; (iv) o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na análise e revisão das metodologias e modelos utilizados pela Companhia e na avaliação das principais premissas que suportaram as projeções; e (v) análise das classificações e adequada divulgação nas demonstrações financeiras da Companhia.

Como resultado da execução destes procedimentos, foram identificados ajustes, a fim de complementar perda ao valor realizável registrada, conforme mencionado anteriormente, relacionados à estimativa do reconhecimento de perdas para redução ao valor recuperável nos ativos de vida útil indefinida, e a Administração, como parte de sua avaliação, decidiu não registrar esses ajustes, que foram considerados imateriais pela Administração e por nós..

Com base nas evidências obtidas por meio de nossos procedimentos anteriormente descritos, consideramos que a apuração e os critérios para cálculo dos valores recuperáveis dos ativos, sua contabilização e as respectivas divulgações em notas explicativas são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (“DVA”) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demais demonstrações financeiras e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração, e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a esse respeito.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade da Companhia continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e de suas controladoras são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e de suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e de suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas tomadas em conjunto. Somos responsáveis pela direção, pela supervisão e pelo desempenho da auditoria do Grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela Administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, também constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 13 de março de 2023

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU

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

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