

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	11
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	12
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	13
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	14
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	16
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	18
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	20
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	21
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	23
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	24
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	25
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	26
--------------------------	----

Notas Explicativas	29
--------------------	----

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

Pareceres e Declarações

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

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

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

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2024
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	399.743
Preferenciais	0
Total	399.743
Em Tesouraria	
Ordinárias	24.822
Preferenciais	0
Total	24.822

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	12.606.349	10.864.456
1.01	Ativo Circulante	1.352.008	976.880
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	9.855	23.791
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	9.855	23.791
1.01.02	Aplicações Financeiras	1.183.722	812.924
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	627.460	392.812
1.01.02.01.03	Titulos e Valores Mobiliários	627.460	392.812
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	458.036	246.705
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	98.226	173.407
1.01.03	Contas a Receber	7.894	9.925
1.01.03.01	Clientes	7.894	9.925
1.01.04	Estoques	19.710	21.272
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	19.710	21.272
1.01.06	Tributos a Recuperar	22.532	101
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	22.532	101
1.01.06.01.02	Impostos e Contribuições a Compensar	22.532	101
1.01.07	Despesas Antecipadas	29.563	22.027
1.01.07.01	Despesas Antecipadas	29.563	22.027
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	78.732	86.840
1.01.08.03	Outros	78.732	86.840
1.01.08.03.01	Demais Contas	45.502	51.969
1.01.08.03.02	Instrumentos Financeiros e Derivativos	33.230	34.871
1.02	Ativo Não Circulante	11.254.341	9.887.576
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	2.202.547	1.231.776
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	25.754	22.661
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	25.754	22.661
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	1.111.682	348.933
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	34.604	106.957
1.02.01.04	Contas a Receber	275	429
1.02.01.04.01	Clientes	275	429
1.02.01.05	Estoques	37.266	30.189
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	37.266	30.189
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	862.523	587.718
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	862.523	587.718
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	130.443	134.889
1.02.01.10.03	Impostos e Contribuições a Compensar	112.281	122.084
1.02.01.10.04	Contas Cor. Parceiros nos Empreendimentos	1.965	4.027
1.02.01.10.05	Demais Contas	16.197	8.778
1.02.02	Investimentos	8.966.024	8.547.952
1.02.02.01	Participações Societárias	8.966.024	8.547.952
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	2.897.022	2.439.156
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	6.069.002	6.108.796

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1.02.03	Imobilizado	16.125	35.790
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	16.125	35.790
1.02.04	Intangível	69.645	72.058
1.02.04.01	Intangíveis	69.645	72.058
1.02.04.01.03	Gastos com Implantações	1.501	1.340
1.02.04.01.04	Software	3.251	3.436
1.02.04.01.05	Mais Valia	64.893	67.282

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	12.606.349	10.864.456
2.01	Passivo Circulante	1.059.623	1.360.579
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	117.823	114.220
2.01.01.01	Obrigações Sociais	117.823	114.220
2.01.01.01.01	Obrigação Trabalhistas	117.823	114.220
2.01.02	Fornecedores	26.750	106.402
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	26.750	106.402
2.01.02.01.01	Fornecedores de Bens e Serviços	26.750	106.402
2.01.03	Obrigações Fiscais	7.039	3.905
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	7.039	3.905
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	6.904	3.783
2.01.03.01.03	Impostos e Contribuições de Recolhimento Diferido	135	122
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	357.218	743.471
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	5.657	155.417
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	5.657	155.417
2.01.04.02	Debêntures	351.561	588.054
2.01.04.02.01	Debêntures	0	10.764
2.01.04.02.03	Certificados de recebíveis imobiliários -CRI	351.561	576.560
2.01.04.02.04	Instrumentos Financeiros e Derivativos	0	730
2.01.05	Outras Obrigações	544.918	386.798
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	216.623	92.240
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	216.623	92.240
2.01.05.02	Outros	328.295	294.558
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	223.746	223.746
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	0	25
2.01.05.02.07	Demais Passivos	104.549	70.787
2.01.06	Provisões	5.875	5.783
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.875	5.783
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.769	1.107
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	1.045	1.780
2.01.06.01.05	Provisões Tributárias	3.061	2.896
2.02	Passivo Não Circulante	2.602.035	1.813.536
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	2.357.615	1.568.636
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	70.000	75.693
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	70.000	75.693
2.02.01.02	Debêntures	2.287.615	1.492.943
2.02.01.02.01	Debêntures	0	749.316
2.02.01.02.02	Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	2.287.615	743.627
2.02.03	Tributos Diferidos	240.764	240.753
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	240.764	240.753
2.02.03.01.01	Impostos e Contribuições de Recolhimento Diferido	240.764	240.753
2.02.04	Provisões	3.656	4.147
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	3.656	4.147
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	871	545
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	1.277	2.175

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2.02.04.01.05	Provisões tributárias	1.508	1.427
2.03	Patrimônio Líquido	8.944.691	7.690.341
2.03.01	Capital Social Realizado	3.685.000	3.395.744
2.03.01.01	Capital Social	3.685.000	3.395.744
2.03.02	Reservas de Capital	18.564	-72.755
2.03.02.04	Opções Outorgadas	31.212	31.212
2.03.02.07	(-) Gastos na emissão de ações	-12.648	-103.967
2.03.04	Reservas de Lucros	3.682.661	3.971.917
2.03.04.01	Reserva Legal	533.176	533.176
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	3.458.222	3.747.478
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-308.737	-308.737
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	1.152.364	0
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	406.102	395.435

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.951	5.690	3.328	9.571
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-28	-2.236	-1.201	-4.841
3.03	Resultado Bruto	1.923	3.454	2.127	4.730
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	478.298	1.178.742	285.631	799.345
3.04.01	Despesas com Vendas	-595	-12.873	-3.486	-16.413
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-59.932	-144.821	-70.485	-161.452
3.04.02.01	Despesas da Administração	-58.112	-139.635	-68.659	-155.972
3.04.02.02	Honorários da Administração	-1.820	-5.186	-1.826	-5.480
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	107.040	243.824	31.078	128.056
3.04.04.01	Outros Ganhos em Investimento	106.422	238.376	12.055	108.806
3.04.04.02	Outras Receitas	618	5.448	19.023	19.250
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-42.536	-71.756	-55.283	-91.799
3.04.05.01	Outras Perdas em Investimentos	-28.639	-37.202	-8.949	-26.622
3.04.05.02	Outras Despesas	-13.897	-34.554	-46.334	-65.177
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	474.321	1.164.368	383.807	940.953
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	480.221	1.182.196	287.758	804.075
3.06	Resultado Financeiro	-2.484	-25.205	-36.544	-110.091
3.06.01	Receitas Financeiras	83.809	220.371	35.983	146.710
3.06.01.01	Receitas Financeiras	83.809	220.371	35.983	146.710
3.06.02	Despesas Financeiras	-86.293	-245.576	-72.527	-256.801
3.06.02.01	Despesas Financeiras	-86.293	-245.576	-72.527	-256.801
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	477.737	1.156.991	251.214	693.984
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-4.636	-4.627	105	296
3.08.01	Corrente	-4.610	-4.610	0	0
3.08.02	Diferido	-26	-17	105	296
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	473.101	1.152.364	251.319	694.280
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	473.101	1.152.364	251.319	694.280

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	1,26187	3,07362	0,67033	1,85181
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	1,26187	3,07362	0,67033	1,85181

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	473.101	1.152.364	251.319	694.280
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-27.186	10.667	11.057	-23.016
4.02.01	Ajustes por conversão de investimentos	-199	-267	-359	-897
4.02.02	Ajustes por AVJORA de aplicações financeiras	-26.987	10.934	11.416	-22.119
4.03	Resultado Abrangente do Período	445.915	1.163.031	262.376	671.264

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-304.399	-350.735
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	63.439	-62.101
6.01.01.01	Depreciação de Bens do Ativo Imobilizado e Intangível	2.765	6.917
6.01.01.02	Amortização de Mais Valia de Ativo	21.671	27.783
6.01.01.03	Equivalência Patrimonial	-1.164.368	-940.953
6.01.01.04	Baixa de bens do ativo imobilizado e intangível	18.451	11.966
6.01.01.05	Juros, Variações monetárias sobre empréstimos	189.109	227.693
6.01.01.06	Impostos Diferidos	7	-126
6.01.01.10	Lucro Líquido do Período Antes do IR e CS	1.156.991	693.984
6.01.01.15	Valor justo de investimentos	0	1.789
6.01.01.16	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-191.671	-105.416
6.01.01.18	Provisões Para Riscos Tributários, Trabalhistas e Cíveis	11.535	8.833
6.01.01.19	Resultado Operacional Swap	14.632	-61
6.01.01.20	Encargos Capitalizados	4.317	5.490
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-220.923	-104.825
6.01.02.02	Diminuição (Aumento) em Contas a Receber	2.185	-3.335
6.01.02.03	Diminuição (Aumento) Imóveis Comercializar	-9.832	-11.728
6.01.02.04	Diminuição (Aumento) em Conta Corrente com Parceiros no Empreendimentos	2.062	547
6.01.02.05	Diminuição (Aumento) em Partes Relacionadas	-150.422	80.058
6.01.02.06	Redução (aumento) Impostos e Contribuições a Compensar	-12.628	-7.816
6.01.02.08	Redução (aumento) Despesas Antecipadas	-7.536	8.802
6.01.02.09	Redução (aumento) Demais Ativos	-952	508
6.01.02.10	Redução (aumento) Contas a Pagar de Imóveis	-25	7
6.01.02.12	Redução (aumento) Impostos e Contribuições a Recolher	-1.489	1.524
6.01.02.13	Redução (aumento) Fornecedores de Bens e Serviços	-79.652	-11.760
6.01.02.14	Salários	3.603	998
6.01.02.16	Redução (aumento) Demais Passivos	33.763	-162.630
6.01.03	Outros	-146.915	-183.809
6.01.03.02	Juros Pagos	-134.980	-183.809
6.01.03.03	Indenizações pagas	-11.935	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-58.864	1.174.794
6.02.01	Aquisição de Bens do Ativo Imobilizado	-686	-5.903
6.02.03	Recebimento de Dividendos	902.767	138.037
6.02.04	(Aumento) redução de Investimento	-54.485	393.645
6.02.05	Aquisição de Bens do Ativo Intangível	-20.123	-4.270
6.02.06	Diminuição (Aumento) em Aplicações Financeiras	-872.616	684.433
6.02.07	Instrumentos Financeiros e Derivativos	-13.721	-31.148
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	349.327	-793.598
6.03.01	Ingresso Novos Empréstimos, Financiamentos e CRI	1.836.132	34.007
6.03.02	Pagamento de empréstimos, financiamentos e CRI	-1.486.805	-624.827
6.03.06	Distribuição de Dividendos	0	-192.126
6.03.11	Ações em tesouraria	0	-10.652
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-13.936	30.461
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	23.791	3.882

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	9.855	34.343

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	3.395.744	-72.755	3.971.917	0	395.435	7.690.341
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.395.744	-72.755	3.971.917	0	395.435	7.690.341
5.04	Transações de Capital com os Sócios	289.256	91.319	-289.256	0	0	91.319
5.04.01	Aumentos de Capital	289.256	0	-289.256	0	0	0
5.04.08	Transações de capital	0	91.319	0	0	0	91.319
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	1.152.364	10.667	1.163.031
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.152.364	0	1.152.364
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	10.667	10.667
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	10.934	10.934
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-267	-267
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	3.685.000	18.564	3.682.661	1.152.364	406.102	8.944.691

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

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

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
7.01	Receitas	12.238	30.398
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	6.790	11.148
7.01.02	Outras Receitas	5.448	19.250
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-101.482	-160.673
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-2.236	-4.841
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-64.692	-90.654
7.02.04	Outros	-34.554	-65.178
7.03	Valor Adicionado Bruto	-89.244	-130.275
7.04	Retenções	-24.436	-11.777
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.765	-6.917
7.04.02	Outras	-21.671	-4.860
7.04.02.01	Amortização de mais valia de ativos	-21.671	-4.860
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-113.680	-142.052
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	1.585.913	1.174.707
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.164.368	940.953
7.06.02	Receitas Financeiras	220.371	146.710
7.06.03	Outros	201.174	87.044
7.06.03.01	Outros Resultados em Investimentos	201.174	87.044
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	1.472.233	1.032.655
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	1.472.233	1.032.655
7.08.01	Pessoal	68.595	80.293
7.08.01.01	Remuneração Direta	49.005	45.125
7.08.01.04	Outros	19.590	35.168
7.08.01.04.02	Honorários de Diretoria	5.186	5.480
7.08.01.04.03	Participação de Empregados nos Lucros	14.404	29.688
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	5.727	1.281
7.08.02.01	Federais	5.727	1.281
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	245.547	256.801
7.08.03.01	Juros	245.547	256.801
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	1.152.364	694.280
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	1.152.364	694.280

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	19.574.005	17.371.200
1.01	Ativo Circulante	11.094.503	9.768.408
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	542.674	241.792
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	542.674	241.792
1.01.02	Aplicações Financeiras	2.499.176	2.461.965
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	1.638.885	1.477.411
1.01.02.01.03	Titulos e Valores Mobiliários	1.638.885	1.477.411
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	733.479	780.628
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	126.812	203.926
1.01.03	Contas a Receber	3.351.383	2.857.730
1.01.03.01	Clientes	3.351.383	2.857.730
1.01.04	Estoques	4.148.898	3.701.083
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	4.148.898	3.701.083
1.01.06	Tributos a Recuperar	50.131	10.041
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	50.131	10.041
1.01.06.01.01	Impostos e Contribuições a Compensar	50.131	10.041
1.01.07	Despesas Antecipadas	51.793	30.526
1.01.07.01	Despesas Antecipadas	51.793	30.526
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	450.448	465.271
1.01.08.03	Outros	450.448	465.271
1.01.08.03.01	Impostos e Contribuições de Recolhimento Diferido	2.366	3.843
1.01.08.03.02	Despesas com Venda a Apropriar	116.796	107.062
1.01.08.03.03	Demais Contas	298.056	319.495
1.01.08.03.04	Instrumentos Financeiros e Derivativos	33.230	34.871
1.02	Ativo Não Circulante	8.479.502	7.602.792
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	5.281.857	4.829.468
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	25.754	22.661
1.02.01.01.01	Titulos Designados a Valor Justo	25.754	22.661
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	2.004.015	1.758.383
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	35.104	117.805
1.02.01.04	Contas a Receber	963.383	596.982
1.02.01.04.01	Clientes	963.383	596.982
1.02.01.05	Estoques	1.440.965	1.655.422
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	1.440.965	1.655.422
1.02.01.07	Tributos Diferidos	1.938	2.976
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.938	2.976
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	240.092	436.490
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	240.092	436.490
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	570.606	238.749
1.02.01.10.03	Impostos a Compensar	151.973	177.819
1.02.01.10.04	Contas Cor. Parceiros nos Empreendimentos	23.786	9.297
1.02.01.10.05	Demais Contas	394.847	51.633

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1.02.02	Investimentos	2.897.022	2.439.156
1.02.02.01	Participações Societárias	2.897.022	2.439.156
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	2.897.022	2.439.156
1.02.03	Imobilizado	128.888	146.438
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	128.888	146.438
1.02.04	Intangível	171.735	187.730
1.02.04.01	Intangíveis	171.735	187.730
1.02.04.01.03	Gastos com Implantações	1.501	1.339
1.02.04.01.04	Software	4.517	4.537
1.02.04.01.05	Mais Valia	165.717	181.854

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	19.574.005	17.371.200
2.01	Passivo Circulante	3.213.708	3.454.384
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	219.203	183.437
2.01.01.01	Obrigações Sociais	219.203	183.437
2.01.01.01.01	Obrigações Trabalhistas	219.203	183.437
2.01.02	Fornecedores	261.293	319.474
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	261.293	319.474
2.01.02.01.01	Fornecedores de Bens e Serviços	261.293	319.474
2.01.03	Obrigações Fiscais	138.484	113.251
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	138.484	113.251
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	63.994	50.559
2.01.03.01.03	Impostos e Contribuições de Recolhimento Diferido	74.490	62.692
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	871.359	1.406.200
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	322.623	476.949
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	322.623	476.949
2.01.04.02	Debêntures	548.736	929.251
2.01.04.02.01	Debêntures	66.667	16.515
2.01.04.02.03	Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	482.069	912.006
2.01.04.02.04	Instrumentos Financeiros e Derivativos	0	730
2.01.05	Outras Obrigações	1.526.810	1.256.616
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	82.798	55.947
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	82.798	55.947
2.01.05.02	Outros	1.444.012	1.200.669
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	223.746	223.746
2.01.05.02.04	Contas Cor. Parceiros nos Empreendimentos	66.567	49.495
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	201.930	292.533
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	610.569	367.344
2.01.05.02.07	Demais Passivos	341.200	267.551
2.01.06	Provisões	196.559	175.406
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	126.349	117.347
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	54.249	53.838
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	67.864	54.878
2.01.06.01.05	Provisões Tributárias	4.236	8.631
2.01.06.02	Outras Provisões	70.210	58.059
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	70.210	58.059
2.02	Passivo Não Circulante	6.508.831	5.416.990
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	4.594.966	3.752.068
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.681.301	1.517.949
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.681.301	1.517.949
2.02.01.02	Debêntures	2.913.665	2.234.119
2.02.01.02.01	Debêntures	132.698	949.316
2.02.01.02.02	Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	2.780.967	1.284.803
2.02.02	Outras Obrigações	572	0
2.02.02.02	Outros	572	0
2.02.02.02.03	Fornecedores de bens e serviços	572	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2.02.03	Tributos Diferidos	354.351	332.738
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	354.351	332.738
2.02.04	Provisões	1.558.942	1.332.184
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	111.751	97.841
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	2.086	4.251
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	26.720	26.517
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	82.945	67.073
2.02.04.02	Outras Provisões	1.447.191	1.234.343
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	111.868	88.768
2.02.04.02.05	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	641.043	486.836
2.02.04.02.08	Adiantamento a Clientes	694.280	658.739
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	9.851.466	8.499.826
2.03.01	Capital Social Realizado	3.685.000	3.395.744
2.03.01.01	Capital Social	3.685.000	3.395.744
2.03.02	Reservas de Capital	18.564	-72.755
2.03.02.04	Opções Outorgadas	31.212	31.212
2.03.02.07	(-) Gastos na emissão de ações	-12.648	-103.967
2.03.04	Reservas de Lucros	3.682.661	3.971.917
2.03.04.01	Reserva Legal	533.176	533.176
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	3.458.222	3.747.478
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-308.737	-308.737
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	1.152.364	0
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	406.102	395.435
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	906.775	809.485

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	2.029.651	5.459.419	1.625.987	4.542.468
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-1.353.486	-3.679.705	-1.080.523	-3.075.449
3.03	Resultado Bruto	676.165	1.779.714	545.464	1.467.019
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-122.667	-412.958	-227.899	-653.338
3.04.01	Despesas com Vendas	-170.109	-471.701	-155.053	-452.539
3.04.01.01	Despesas Com Venda	-170.109	-471.701	-155.053	-452.539
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-125.048	-341.948	-150.553	-382.925
3.04.02.01	Despesas Gerais e da Administrativas	-123.228	-336.762	-148.727	-377.445
3.04.02.02	Honorários da Administração	-1.820	-5.186	-1.826	-5.480
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	111.059	252.289	26.088	124.470
3.04.04.01	Outros Ganhos em Investimentos	107.377	241.622	6.867	103.726
3.04.04.02	Outras Receitas	3.682	10.667	19.221	20.744
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-74.483	-204.870	-37.811	-111.933
3.04.05.01	Outros Perdas em Investimentos	-35.308	-68.170	-12.229	-42.174
3.04.05.02	Outras Despesas Operacionais	-39.175	-136.700	-25.582	-69.759
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	135.914	353.272	89.430	169.589
3.04.06.01	Equivalência Patrimonial	135.914	353.272	89.430	169.589
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	553.498	1.366.756	317.565	813.681
3.06	Resultado Financeiro	39.210	97.040	28.081	102.851
3.06.01	Receitas Financeiras	169.528	509.295	156.108	524.960
3.06.02	Despesas Financeiras	-130.318	-412.255	-128.027	-422.109
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	592.708	1.463.796	345.646	916.532
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-51.696	-130.038	-41.008	-112.809
3.08.01	Corrente	-44.362	-112.763	-35.936	-105.868
3.08.02	Diferido	-7.334	-17.275	-5.072	-6.941
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	541.012	1.333.758	304.638	803.723
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	541.012	1.333.758	304.638	803.723

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	473.101	1.152.364	251.319	694.280
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-67.911	-181.394	-53.319	-109.443
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	1,26187	3,07362	0,67033	1,85181
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	1,26187	3,07362	0,67033	1,85181

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	541.012	1.333.758	304.638	803.723
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-27.186	10.667	11.057	-23.016
4.02.01	Ajustes por conversão de investimentos	-199	-267	-359	-897
4.02.02	Ajustes por AVJORA de aplicações financeiras	-26.987	10.934	11.416	-22.119
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	513.826	1.344.425	315.695	780.707
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	445.915	1.163.031	262.376	671.264
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	67.911	181.394	53.319	109.443

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-11.415	-246.962
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	1.554.862	1.025.285
6.01.01.01	Depreciação de Bens do Ativo Imobilizado e Intangível	45.054	46.327
6.01.01.02	Amortização de mais valia de ativos	34.948	41.330
6.01.01.03	Equivalência Patrimonial	-353.272	-169.589
6.01.01.04	Baixa de bens do ativo imobilizado e intangível	63.109	50.596
6.01.01.05	Juros, Variações Monetárias sobre Empréstimos	410.646	377.165
6.01.01.06	Impostos diferidos	18.651	6.359
6.01.01.09	Ajuste a Valor Presente	40.605	8.004
6.01.01.10	Lucro Líquido do Período antes do IR e CS	1.463.796	916.532
6.01.01.12	Provisão para garantia	75.330	54.416
6.01.01.14	Provisões para risco de crédito	45.912	-8.846
6.01.01.15	Valor Justo de Investimentos	0	1.789
6.01.01.16	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-505.802	-446.722
6.01.01.18	Provisões Para Riscos Tributários, Trabalhistas e Cíveis	103.082	62.928
6.01.01.19	Resultado Operacional Swap	14.632	-61
6.01.01.20	Encargos Capitalizados	98.171	85.057
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-1.050.618	-849.403
6.01.02.02	Diminuição (aumento) em contas a receber	-946.571	-489.044
6.01.02.03	Redução (aumento) Imóveis a Comercializar	-331.529	53.260
6.01.02.04	Redução (aumento) Conta Corrente Parceiro nos empreendimentos	2.583	-987
6.01.02.05	Redução (aumento) Partes Relacionadas	223.249	-16.239
6.01.02.06	Redução (aumento) Impostos e Contribuições a Compensar	-14.244	-6.620
6.01.02.07	Redução (aumento) Despesas com Vendas a Apropriar	-9.734	-18.061
6.01.02.08	Redução (aumento) Despesas Antecipadas	-21.267	8.531
6.01.02.09	Redução (aumento) Demais Ativos	-321.775	-24.619
6.01.02.10	Redução (aumento) Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	397.432	28.139
6.01.02.12	Redução (aumento) Impostos e Contribuições a Recolher	10.647	-8.288
6.01.02.13	Redução (aumento) Fornecedores de Bens e Serviços	-57.609	-54.293
6.01.02.14	Salários	35.766	14.005
6.01.02.15	Redução (aumento) Adiantamento de clientes	-55.062	-41.526
6.01.02.16	Redução (aumento) Demais Passivos	77.575	-256.901
6.01.02.18	Redução (aumento) Provisão para Manutenção de Imóveis	-40.079	-36.760
6.01.03	Outros	-515.659	-422.844
6.01.03.01	Impostos e contribuições pagos	-109.975	-101.898
6.01.03.02	Juros pagos	-325.514	-320.946
6.01.03.03	Indenizações pagas	-80.170	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	176.672	494.915
6.02.01	Aquisição de bens do ativo imobilizado	-89.011	-97.703
6.02.03	Recebimento de dividendos	144.797	143.824
6.02.04	(Aumento) redução de investimento	-158.339	-97.973
6.02.05	Aquisição de bens do ativo intangível	-20.555	-34.708
6.02.06	Diminuição (aumento) em aplicações financeiras	313.501	614.168

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.02.07	Instrumentos Financeiros e Derivativos	-13.721	-32.693
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	135.625	-120.343
6.03.01	Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	3.070.547	1.751.947
6.03.02	Pagamento de empréstimos, financiamentos e CRI	-2.850.818	-1.740.070
6.03.06	Distribuição de Dividendos	0	-192.126
6.03.10	Aumento (Redução) na Participação dos acionistas não controladores	-5.689	139.096
6.03.11	Ações em Tesouraria	0	-10.652
6.03.12	Distribuição de Dividendos para Acionistas não Controladores	-78.415	-68.538
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	300.882	127.610
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	241.792	129.013
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	542.674	256.623

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	3.395.744	-72.755	3.971.917	0	395.435	7.690.341	809.485	8.499.826
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.395.744	-72.755	3.971.917	0	395.435	7.690.341	809.485	8.499.826
5.04	Transações de Capital com os Sócios	289.256	91.319	-289.256	0	0	91.319	-5.689	85.630
5.04.01	Aumentos de Capital	289.256	0	-289.256	0	0	0	0	0
5.04.08	Transações de capital	0	91.319	0	0	0	91.319	0	91.319
5.04.09	Outras Mutações	0	0	0	0	0	0	-5.689	-5.689
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	1.152.364	10.667	1.163.031	181.394	1.344.425
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.152.364	0	1.152.364	181.394	1.333.758
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	10.667	10.667	0	10.667
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	10.934	10.934	0	10.934
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-267	-267	0	-267
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	-78.415	-78.415
5.06.04	Dividendos Intermediários	0	0	0	0	0	0	-78.415	-78.415
5.07	Saldos Finais	3.685.000	18.564	3.682.661	1.152.364	406.102	8.944.691	906.775	9.851.466

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

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

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
7.01	Receitas	5.621.337	4.689.456
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	5.610.670	4.668.753
7.01.02	Outras Receitas	10.667	20.703
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-4.256.963	-3.617.419
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-3.679.705	-3.075.448
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-440.558	-468.430
7.02.04	Outros	-136.700	-73.541
7.03	Valor Adicionado Bruto	1.364.374	1.072.037
7.04	Retenções	-80.002	-87.657
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-45.054	-46.327
7.04.02	Outras	-34.948	-41.330
7.04.02.01	Amortização de mais valia de ativos	-34.948	-41.330
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	1.284.372	984.380
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	1.036.019	774.509
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	353.272	169.589
7.06.02	Receitas Financeiras	509.295	524.960
7.06.03	Outros	173.452	79.960
7.06.03.01	Outros Resultados em Investimentos	173.452	79.960
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	2.320.391	1.758.889
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	2.320.391	1.758.889
7.08.01	Pessoal	293.119	293.963
7.08.01.01	Remuneração Direta	171.312	164.541
7.08.01.04	Outros	121.807	129.422
7.08.01.04.01	Comissões sobre vendas	61.835	67.849
7.08.01.04.02	Honorários de diretoria	5.186	5.480
7.08.01.04.03	Participação de empregados nos lucros	54.786	56.093
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	281.289	239.094
7.08.02.01	Federais	281.289	239.094
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	412.225	422.109
7.08.03.01	Juros	412.225	422.109
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	1.333.758	803.723
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	1.152.364	694.280
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	181.394	109.443

Comentário do Desempenho**CYRELA**

Mensagem da administração – 3T24 | 2024

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

No terceiro trimestre, continuamos observando uma dicotomia no cenário local. Por um lado, a atividade continua surpreendendo positivamente, o que podemos constatar a partir das frequentes revisões para cima das expectativas de crescimento do PIB. Por outro lado, o Banco Central do Brasil iniciou em setembro um novo ciclo de alta da taxa de juros no país e houve no trimestre deterioração nas perspectivas de inflação e juros futuros. Neste contexto, o setor segue em trajetória positiva. De acordo com os dados do SECOVI-SP, ao longo de 2024 houve crescimento nas vendas, aumento na velocidade de vendas e redução do nível de estoque.

Diante deste cenário, conseguimos apresentar sólida performance operacional. Lançamos um VGV de R\$ 2,5 bilhões no período, e chegamos a R\$ 4,7 bilhões lançados no ano. Nossas vendas atingiram R\$ 2,5 bilhões no trimestre e R\$ 5,8 bilhões no acumulado de 2024, crescimento de 25% em relação ao mesmo período de 2023. Destaque para o desempenho dos lançamentos do trimestre, que se encontravam 62% vendidos ao final de setembro. Dessa forma, a Velocidade de Vendas consolidada da Cyrela atingiu 55%. É importante salientar que, mesmo com crescimento no volume lançado, o estoque total da Companhia não apresentou elevação.

O resultado operacional se traduziu em um ótimo desempenho financeiro. A receita líquida atingiu a marca de R\$ 2,0 bilhões no trimestre. Nossa margem bruta se manteve em patamares similares aos dos últimos trimestres, atingindo 33,3%. Apesar do crescimento da operação e dos números, as despesas se mantiveram controladas e dentro do planejado, gerando lucro líquido de R\$ 473 milhões, com margem líquida de 23,3% e ROE ajustado de 17,6%, o que nos levou a superar o patamar de R\$ 1,0 bilhão de lucro já no terceiro trimestre do ano. Além disso, a Companhia apresentou geração de caixa no período, reduzindo seu índice de endividamento líquido em relação ao patrimônio para 7%.

Estamos atentos às mudanças de cenário local e global e seguimos confiantes na capacidade do nosso time de lançar projetos diferenciados para nossos clientes e apresentar

Comentário do Desempenho

CYRELA

Mensagem da administração – 3T24 | 2024

bons resultados operacionais e financeiros, sempre com o objetivo de maximizar o retorno para nossos acionistas.

Comentário do Desempenho**CYRELA**

Mensagem da administração – 3T24 | 2024

CÂMARA DE ARBITRAGEM

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

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

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

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

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

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023

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

1. CONTEXTO OPERACIONAL

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

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

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

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

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

i) Declaração de conformidade

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

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

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

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023

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

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

As informações referentes às bases de elaboração e apresentação das informações intermediárias, ao resumo das principais práticas contábeis e ao uso de estimativas e julgamentos não sofreram alterações em relação aquelas divulgadas nas notas explicativas nº 2 das Demonstrações Financeiras Anuais, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, publicados no dia 14 de março de 2024 no jornal Folha de São Paulo, e disponibilizadas por meio dos seguintes websites: publicidadelegal.folha.uol.com.br, www.cvm.gov.br, www.bmfbovespa.com.br e ri.cyrela.com.br.

Em 30 de setembro de 2024 a premissa de estimativa do valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação organizada entre participantes do mercado na data de mensuração, independentemente de esse preço ser diretamente observável ou estimado usando outra técnica de avaliação. Especificamente sobre o valor justo dos direitos creditórios, são estimados os montantes que seriam pagos por terceiros através das premissas utilizadas quando da transferência dos créditos através das cotas do fundo, ou pelas taxas utilizadas para a transferência de direitos creditórios similares próximos à data-base. Devido à natureza dos direitos creditórios permitir a antecipação do pagamento por parte dos credores, adicionamos a premissa de pré-pagamento à estimativa de valor justo, baseado no comportamento histórico e em dados de mercado.

ii) Base de elaboração

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

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

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

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023

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

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

iii) Base de consolidação

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

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

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

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

iv) Informações por segmento

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

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

2.2.1. Normas contábeis 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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

Pronunciamento	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
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 do Passivo com Circulante ou Não Circulante	01/01/2024
Alterações à IAS 1	Passivo Não Circulante com Covenants	01/01/2024
Alterações à IAS 7	Acordos de Financiamento de Fornecedores	01/01/2024
Alterações à IFRS 16	Passivo de arrendamento em uma transação de “Sale and Leaseback”	01/01/2024

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

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	09/2024	2023	09/2024	2023
Caixas e Bancos	9.771	2.841	123.534	186.835
Certificado de Depósito Bancário e operações compromissadas (i)	84	20.950	419.140	54.957
	9.855	23.791	542.674	241.792

(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 de 102,26% (em 31 de dezembro de 2023 de 102,40%) do Certificado de Depósitos Interbancários - CDI.

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

4. TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS

	Controladora		Consolidado	
	09/2024	2023	09/2024	2023
Aplicações Financeiras (i)	54.844	88.579	83.929	129.946
Fundos de investimento exclusivo (ii)	442.096	256.733	1.364.007	1.341.283
Titulos do Governo – NTN B	12.890	18.262	12.890	18.262
Letras Financeiras (iii)	54.196	167.117	54.196	167.117
Fundos de investimento diversos (iv)	211.119	158.740	300.633	158.789
Títulos Securitizáveis (v)	1.378	35.112	197.511	524.917
AVJORA Títulos Securitizáveis (vi)	-	-	20.800	93.278
Títulos Securitizados (vii)	1.307.635	453.654	2.132.193	1.617.127
AVJORA Títulos Securitizados (viii)	267.002	107.445	393.288	304.262
Outros	4.602	5.833	4.602	5.833
	2.355.762	1.291.475	4.564.049	4.360.814
Circulante	1.183.722	812.924	2.499.176	2.461.965
Não Circulante	1.172.040	478.551	2.064.873	1.898.849

10:40

- (i) Aplicações financeiras remuneradas a taxa média de 101,48% do CDI em 30 de setembro de 2024 (em 31 de dezembro de 2023 de 102,40%) e não possuem liquidez imediata, sendo R\$ 83.929 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.
- (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 105,76% do CDI, sendo que o valor total é mensurado via AVJ, em linha com o CPC 48/IFRS 9, que considera para esta classificação tanto o modelo de negócios da Companhia, quanto as características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro.
- (iii) Letras financeiras remuneradas à taxa média de 104,92% do CDI, R\$ 54.196 mensurado via custo amortizado, em linha com o CPC 48/IFRS 9, que considera para esta classificação tanto o modelo de negócios da Companhia, quanto as características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro.
- (iv) A Companhia possui aplicação nos fundos de investimentos abertos e multimercado, os fundos são compostos por títulos com renda fixa e variável e foram remunerados à taxa média de 103,83% do CDI.
- (v) São representados por CCIs e CCBs adquiridas pela subsidiária CashMe e que deverão ser cedidas futuramente em operação de CRI. Estes títulos possuem taxa média de 17,52% a.a + Inflação em 30 de setembro de 2024 e de 18,19% a.a. + (inflação em 31 de dezembro de 2023), R\$2.450 no curto prazo e R\$195.060 no longo prazo, O saldo aberto nesta linha é mensurado via custo amortizado.

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

- (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 nessa linha.
- (vii) Saldo de títulos cedidos em operações de CRI da controladora e da sua 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 16,52% a.a + inflação em 30 de setembro de 2024 e de 15,92% a.a. + (inflação em 31 de dezembro de 2023), os saldos estão representados R\$ 316.942 no curto prazo e R\$ 1.815.251 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 nessa linha.

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

	Consolidado	
	09/2024	2023
Títulos públicos federais (i)	493.980	290.827
Letras financeiras (ii)	348.832	709.269
Fundo de investimento e cotas (iii)	9.583	24.004
CDB/RDB (iv)	153.513	202.532
Operações compromissadas (Over) (v)	325.276	59.556
Debêntures (vi)	32.823	55.095
	1.364.007	1.341.283

- (i) Título Público Federal (LFT) à taxa média de 100% do SELIC.
- (ii) Letras financeiras remuneradas à taxa média de 109,91% do CDI.
- (iii) Fundos de investimentos à taxa média de 115,96% do CDI.
- (iv) CDB/RDB remunerados à taxa média de 103,16% do CDI.
- (v) Over à taxa média de 100,00% do CDI.
- (vi) Debêntures à taxa média de 113,55% do CDI.

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

5. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	09/2024	2023	09/2024	2023
Empreendimentos concluídos	8.187	10.172	931.511	1.146.874
Receita apropriada	-	-	11.491.748	8.662.121
Parcelas recebidas	-	-	(7.514.523)	(5.828.015)
Ajuste a valor presente (AVP)	-	-	(144.467)	(102.291)
Empreendimentos em construção	-	-	3.832.758	2.731.815
Contas a receber de vendas apropriadas	8.187	10.172	4.764.269	3.878.689
Provisão para risco de crédito (i)	(20)	(20)	(54.992)	(55.794)
Provisão para distrato (ii)	-	-	(418.175)	(373.228)
Prestação de serviços	2	202	23.664	5.045
Total do contas a receber	8.169	10.354	4.314.766	3.454.712
Circulante	7.894	9.925	3.351.383	2.857.730
Não Circulante	275	429	963.383	596.982

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

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

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

	Consolidado	
	09/2024	2023
Saldo Inicial	55.794	52.327
Adições	17.403	35.616
Baixas	(2.752)	(5.404)
Reversões	(15.453)	(26.745)
Saldo Final	54.992	55.794

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

A movimentação da provisão de distrato pode ser assim apresentada:

	Consolidado	
	09/2024	2023
Saldo Inicial	373.228	343.423
Adições	243.811	370.185
Reversões	(198.864)	(340.380)
Saldo Final	418.175	373.228

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

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a maior taxa entre a taxa média de remuneração de títulos públicos (NTN-B) e a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos. A taxa média utilizada para o período findo em 30 de setembro de 2024 foi de 6,66% ao ano (5,97 % em setembro de 2023). O ajuste a valor presente contabilizado ao resultado, na rubrica de “Receita líquida”, totalizou no período findo em 30 de setembro de 2024 R\$ 40.605 (R\$ 8.004 em 30 de setembro de 2023).

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 ainda não refletidos nas informações financeiras:

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

Incorporação e revenda de imóveis:	Controladora		Consolidado	
	09/2024	2023	09/2024	2023
Total no ativo circulante	7.912	9.743	3.687.766	3.218.499
Total no ativo não circulante	275	429	1.076.505	660.189
	8.187	10.172	4.764.271	3.878.688
Provisão para risco de crédito (i)	(20)	(20)	(54.992)	(55.794)
Provisão para distrato (ii)	-	-	(418.176)	(373.228)
Vendas contratadas a apropriar	-	-	7.789.363	6.633.654
Parcela classificada em adiantamento de clientes	-	-	(91.715)	(154.563)
	8.167	10.152	11.988.751	9.928.757
Circulante	7.892	9.723	4.647.276	4.238.975
Não Circulante	275	429	7.341.475	5.689.782

(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:

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

	Controladora		Consolidado	
	09/2024	2023	09/2024	2023
12 Meses	7.892	9.725	4.647.276	4.238.975
24 Meses	76	113	3.446.072	2.411.491
36 Meses	72	96	2.343.618	2.325.379
48 Meses	54	81	1.486.044	797.121
Acima de 48 Meses	73	137	65.741	155.791
Total	8.167	10.152	11.988.751	9.928.757

Em 30 de setembro de 2024, o montante de parcelas vencidas há mais de 90 dias em nossa carteira de recebíveis no consolidado era de R\$ 136.846 (R\$ 141.355 em 31 de dezembro de 2023).

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

	Controladora		Consolidado	
	09/2024	2023	09/2024	2023
Imóveis em construção	-	-	1.833.234	1.834.961
Imóveis concluídos	10.405	11.966	648.297	772.612
Terrenos para futuras incorporações (a)	46.571	39.495	2.544.857	2.301.868
Adiantamento para aquisição de terrenos	-	-	172.194	92.935
Encargos capitalizados ao estoque (b)/(b.1)	-	-	118.583	113.981
Provisão para distratos (c)	-	-	272.698	240.148
	56.976	51.461	5.589.863	5.356.505
Circulante	19.710	21.272	4.148.898	3.701.083
Não Circulante	37.266	30.189	1.440.965	1.655.422

- (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.

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

- (b) Os saldos dos encargos capitalizados no consolidado representaram R\$ 47.593 referente a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$ 70.990 referente a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$ 118.583 em 30 de setembro de 2024, (encargos de SFH de R\$ 40.700, encargos de outras dívidas de R\$ 73.280, perfazendo total de R\$ 113.981 em 31 de dezembro de 2023).
- (b.1) apropriação dos encargos capitalizados na demonstração de resultado consolidada, na rubrica “Custo de imóveis vendidos”, totalizaram R\$ 89.039 referente a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$ 9.132 referente a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$98.171 em 30 de Setembro de 2024, (encargos de SFH de R\$ 78.060 encargos de outras dívidas de R\$ 6.997, perfazendo um total de R\$ 85.057 em 30 de Setembro de 2023), 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.

7. INVESTIMENTOS

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

	Participação Direta (%)		Patrimônio Líquido		Lucro (Prejuízo) Líquido do período		Investimento		Equivalência	
	09/2024	2023	09/2024	2023	09/2024	09/2023	09/2024	2023	09/2024	09/2023
	Aurea Extrema Empreendimentos Imobiliari	54,04	50,00	203.296	163.150	11.017	(35)	109.867	81.575	5.954
Canoa Quebrada Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	182.153	172.980	26.703	20.127	182.153	172.980	26.703	20.127
Cashme Soluções Financeiras S.A	100,00	100,00	364.279	1.002.200	24.124	60.507	364.279	1.002.200	24.124	60.507
Cbr 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	100,00	77,62	267.564	222.167	(1.314)	(4.012)	267.564	172.446	(1.314)	(3.114)
Cbr 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	100,00	77,62	242.609	196.993	(1.225)	(3.959)	242.609	152.906	(1.225)	(3.073)
Cbr122 Empreendimentos Imobiliários S.A	50,00	50,00	253.852	191.325	89.954	27.725	126.926	95.663	44.977	13.862
Cury Construtora E Incorporadora S/A (i)	18,66	21,92	1.083.916	865.120	484.060	321.271	202.207	189.633	90.302	70.422
Cyrela Aconagua Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	100,00	35,80	105.151	106.102	(3.385)	(1.922)	105.151	37.982	(3.385)	(688)
Cyrela Belgrado Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	88.605	84.581	26.275	19.033	88.605	84.581	26.275	19.033
Cyrela Bentevi Empreendimentos Imobiliária Ltda	100,00	100,00	98.808	68.214	30.595	12.086	98.808	68.214	30.595	12.086
Cyrela Cristal Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	104.285	94.849	20.425	23.073	104.285	94.849	20.425	23.073
Cyrela Maguari Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	152.847	144.573	(1.479)	(2.324)	152.847	144.573	(1.479)	(2.324)
Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	156.146	153.236	(1.322)	2.198	156.146	153.236	(1.322)	2.198
Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	130.174	178.221	10.870	8.449	130.174	178.221	10.870	8.449
Cyrela Rja Construtora E Empreendimentos Imobiliários Ltd	100,00	100,00	106.104	84.616	(40.662)	(34.723)	106.104	84.616	(40.662)	(34.723)
Ebm Incorporacoes S.A.	50,00	50,00	259.956	172.048	48.364	20.245	129.978	86.024	24.182	10.123
Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	556.937	503.520	54.554	43.853	556.937	503.520	54.554	43.853
Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A	24,53	24,53	1.441.379	1.272.989	222.564	143.308	528.327	487.027	54.586	35.148
Lyon Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	144.363	204.213	19.246	(5.352)	144.363	204.213	19.246	(4.950)
Pionner-4 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	95.029	98.980	26.924	16.448	95.029	98.980	26.924	16.448
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S.A	34,52	34,52	841.409	617.149	256.210	185.472	822.721	745.310	88.440	64.022
Snowbird Master Fundo De Investimento Imobiliários	20,00	20,00	614.680	471.374	13.821	(5.155)	122.936	94.275	2.764	(1.031)
Outras Spes (iii)			5.517.850	4.722.670	764.605	713.172	4.114.872	3.600.845	663.781	591.940
Sub-total							8.952.888	8.533.869	1.165.315	941.370
Capitalização de Juros (ii)							13.136	14.083	(947)	(417)
Total							8.966.024	8.547.952	1.164.368	940.953

- (i) Alteração decorrente de aumento / (redução) na participação
- (ii) 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.
- (iii) Investidas cujo saldo individual de investimento representa menos do que 1% do saldo total do investimento da controladora.

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

A movimentação dos investimentos na Companhia pode ser assim apresentada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de Dezembro de 2022	8.216.267	2.245.704
Subscrição / (Redução) de capital	(724.211)	180.549
Valor justo (i)	(1.789)	(1.789)
Dividendos	(235.289)	(247.367)
Equivalência patrimonial	1.293.531	262.059
Capitalização dos Juros	(557)	-
Saldo em 31 de Dezembro de 2023	8.547.952	2.439.156
Subscrição / (Redução) de capital	157.418	249.391
Dividendos	(902.767)	(144.797)
Equivalência patrimonial	1.164.368	353.272
Capitalização dos Juros	(947)	-
Saldo em 30 de Setembro de 2024	8.966.024	2.897.022

- (i) Em decorrência das ofertas públicas iniciais (IPO) e perda de controle, a Companhia registrou R\$14 milhões de valor justo e R\$ 756 milhões de goodwill. Em 30 de setembro de 2024 o montante é representado por R\$ 532 milhões (Em 31 de dezembro de 2023 R\$ 532 milhões) com a Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S/A e R\$175 milhões (Em 31 de dezembro de 2023 R\$176 milhões) com a Lavvi Empreendimentos imobiliários S/A. Em 30 de setembro de 2024 o valor justo está amortizado integralmente (Em 31 de dezembro de 2023 R\$1,79 milhões). O teste de recuperabilidade foi efetuado no exercício de 2024 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.

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 30 de setembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2023, podem ser assim demonstrados:

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023

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

	Participação (%)	09/2024						2023			09/2023	
		09/2024	2023	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo) Líquido do período	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo) Líquido do período	
Ariège Emp Limitada	(ii)	50,00	-	144.848	44.809	100.039	(636)	-	-	-	-	-
Area Extrema Empreendimentos Imobiliari	(i)	54,04	50,00	317.073	113.778	203.296	11.017	273.677	110.527	163.150	(35)	8.247
Britania Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	50.687	20.453	30.234	13.607	39.263	19.815	19.448		20.127
Caixa Quebrada Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	321.090	138.937	182.153	26.703	348.505	175.526	172.980		60.507
Cashme Soluções Financeiras S.A		100,00	100,00	1.617.062	1.252.783	364.279	24.124	2.127.140	1.124.940	1.002.200		3.341
Chr 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda		32,50	32,50	98.284	4.775	93.509	942	103.310	5.301	98.009		(0)
Chr 015 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	52.320	5.983	46.337	17.687	703	122	582		(4.012)
Chr 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	100,00	77,62	267.715	151	267.564	(1.314)	266.221	44.054	222.167		354
Chr 029 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	57.733	26.539	31.194	5.291	40.892	9.637	31.255		(3.959)
Chr 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	100,00	77,62	245.911	3.302	242.609	(1.225)	244.007	47.014	196.993		(78)
Chr 031 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	38.646	8.638	30.008	(880)	12.840	2.032	10.808		5.480
Chr 033 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	68.144	31.063	37.081	19.385	34.390	13.865	20.525		(303)
Chr 036 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(ii)	100,00	-	35.469	3.809	31.659	(2.174)	-	-	-		13.602
Chr 037 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	108.339	27.577	80.762	41.274	59.414	295	59.118		24.618
Chr 057 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	35.903	5.756	30.147	9.368	72.937	45.660	27.277		5.855
Chr 081 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	138.234	74.905	63.329	14.117	95.009	42.025	52.984		19.264
Chr 085 Empreendimentos Imobiliários Ltda		85,00	85,00	77.035	38.594	38.441	8.753	57.077	27.390	29.687		3.515
Chr 092 Empreendimentos Imobiliários		100,00	100,00	110.382	56.412	53.969	19.702	74.043	23.765	50.278		4.256
Chr 102 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	43.435	6.495	36.940	8.555	55.583	23.860	31.724		19.264
Chr 148 Emp. Imob. Ltda		60,00	60,00	168.088	55.381	112.707	27.669	122.409	37.371	85.038		(1)
Chr 160 Emp Imob	(i)	74,92	100,00	76.508	17.568	58.940	(745)	9	0	8		(0)
Chr 200 Emp Imob Ltda	(ii)	100,00	-	108.876	59.032	49.844	0	-	-	-		(1)
Chr Magik Lz 20 Empreendimentos Imobiliarios Ltda		75,00	75,00	102.085	55.271	46.813	3	9	0	9		(0)
Chr Magik Lz 25 Emp		75,00	75,00	65.983	24.206	41.778	3	4	0	4		(1)
Chr Magik Lz 27 Emp		75,00	75,00	66.251	7.316	58.936	4	0	-	0		(1)
Chr 103 Empreendimentos Imobiliários Ltda		55,00	55,00	75.429	11.133	64.295	5.754	68.710	10.168	58.541		5.865
Chr 120 Empreendimentos Imobiliários Ltda		70,00	70,00	78.435	35.612	42.822	9.640	68.701	28.519	40.182		27.725
Chr 122 Empreendimentos Imobiliários S.A		64,18	64,18	254.134	282	253.852	89.954	192.975	281	192.694		2.643
Cisa90 Incorporadora Ltda	(i)	51,19	53,15	129.411	69.776	59.635	13.606	98.510	56.767	41.743		321.271
Cuy Construtora E Incorporadora S/A	(i)	18,66	21,92	2.340.668	1.256.752	1.083.916	484.060	1.727.372	862.252	865.120		6.152
Cyma Desenvolvimento Imobiliário S/A		75,00	75,00	61.300	7.811	53.490	7.571	52.354	7.671	44.683		(1.922)
Cyrela Aconagaus Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	124.533	19.382	105.151	(3.385)	123.011	16.909	106.102		(782)
Cyrela Alpina Empreendimentos Imob		40,00	40,00	224.498	129.600	94.899	(8.746)	80.589	19.203	61.385		19.033
Cyrela Belgrado Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	153.238	64.632	88.605	26.275	136.781	52.200	84.581		12.086
Cyrela Benevi Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	136.569	57.761	98.808	30.595	135.907	67.693	68.214		24.291
Cyrela Boraceia Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	163.164	100.523	62.641	22.918	151.595	109.518	42.078		(103)
Cyrela Brazil Realty Rjz Empreendimentos Imobiliária Ltda		100,00	100,00	55.008	219	54.789	(29)	54.935	193	54.742		(1)
Cyrela Cravina Empreendimentos Imob		100,00	100,00	85.739	585	85.154	(2)	84.451	414	84.037		23.073
Cyrela Cristal Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	219.771	115.486	104.285	20.425	104.979	10.130	94.849		(1.996)
Cyrela DF01 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	34.029	4.389	29.640	(3.411)	34.116	1.633	32.484		12.955
Cyrela Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	108.946	65.696	43.251	23.916	74.619	29.701	44.918		15.489
Cyrela Indonesia Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	84.762	53.663	31.099	19.957	86.518	67.528	18.991		(2.324)
Cyrela Maguan Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	265.470	112.623	152.847	(1.479)	207.327	62.754	144.573		2.198
Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	171.518	15.373	156.146	(1.322)	168.321	15.085	153.236		(1)
Cyrela Orquidea Empreendimentos Imo	(i)	70,00	100,00	227.019	172.987	54.032	25.990	3.740	529	3.211		957
Cyrela Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	56.054	1.787	54.267	2.732	56.297	1.449	54.848		(275)
Cyrela Perola Empreendimentos Imobiliária Ltda		100,00	100,00	56.933	23.575	33.358	(319)	52.180	25.762	26.418		752
Cyrela Piracema Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	104.051	49.849	54.202	11.576	105.388	57.774	47.614		8.734
Cyrela Puglia Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	92.654	50.648	42.006	17.829	60.770	35.837	24.933		8.449
Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	140.009	9.835	130.174	10.870	221.335	43.114	178.221		(34.723)
Cyrela Rjz Construtora E Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	134.271	28.167	106.104	(40.662)	107.523	22.907	84.616		(3.609)
Cyrela Rjz Jcgonjzo Empreendimentos Imobiliária Ltda		100,00	100,00	37.277	1.595	35.683	856	98.622	62.059	36.563		21.918
Cyrela Sul 010 Empreendimentos Imobiliários Ltda		78,00	78,00	165.096	114.502	50.594	22.685	128.941	83.959	44.982		14.512
Cyrela Sul 016 Empreendimentos Imobiliários Ltda		90,00	90,00	157.497	95.073	62.424	11.469	143.164	86.193	56.972		11.342
Cyrela Sul 022 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		68,00	68,00	73.967	31.046	42.921	21.066	42.563	17.072	25.491		20.245
Ehm Incorporacoes S.A.		50,00	50,00	393.837	133.881	259.956	48.364	246.805	74.757	172.048		9.047
Garibaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	84.247	41.768	42.479	14.764	70.187	35.008	35.179		43.853
Goldstein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	597.215	40.278	556.937	54.554	602.664	99.144	503.520		15.276
Incacem Incorporadora Ltda		50,00	50,00	63.704	3.956	59.748	2.315	69.869	3.937	65.932		(17)
Lavvi Chicago Empreendimentos Imobiliários Ltda		28,36	28,36	179.231	53.547	125.684	(4.509)	59.807	390	59.416		17.749
Lavvi Copenhage Empreendimentos Imobiliários Ltda		28,36	28,36	165.633	45.864	119.769	34.158	135.282	33.471	101.811		41.395
Lavvi Dubai Empreendimentos Imobiliários Ltda		28,36	28,36	218.456	82.323	136.133	26.487	267.775	74.547	193.228		143.308
Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A		28,36	28,36	1.692.308	250.929	1.441.379	222.564	1.335.984	62.995	1.272.989		(598)
Lavvi Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda		57,01	57,01	195.076	17.227	177.848	(15.092)	177.847	2.851	174.996		(2.741)
Lavvi Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda		28,36	28,36	226.851	111.409	115.441	38.040	143.013	74.523	68.490		12.493
Living 006 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	76.895	33.466	43.429	8.526	97.385	58.972	38.414		(1.267)
Living 008 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	109.924	74.228	35.696	7.790	110.341	82.433	27.908		2.325
Living Emp. Imob. Ltda		100,00	100,00	48.594	9.570	39.024	4.645	45.632	8.829	36.803		9.104
Launda Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	53.405	3.626	49.779	8.749	76.195	10.436	65.759		(5.352)
Lyon Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	201.394	57.031	144.363	19.246	226.264	22.052	204.213		(410)
M Patri Spe 01 Empreendimentos Imob		25,27	25,27	215.846	10.397	205.449	(2.826)	99.551	16.736	82.815		33.805
Maba Emp.Imob. Ltda		60,00	60,00	102.444	18.895	83.549	30.591	131.133	75.175	55.957		6.107
Madriña Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	87.299	45.785	41.514	6.922	83.100	48.508	34.592		26.956
Marquise - Mandara By Yoo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		33,00	33,00	223.531	49.896	173.635	53.026	164.281	43.673	120.608		2.540
Olamp Empreendimentos Imobiliários Ltda		75,00	75,00	46.836	6.821	40.014	14.250	32.622	1.988	30.634		16.448
Pioneer-4 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	111.538	16.509	95.029	26.924	113.930	14.950	98.980		(6.220)
Plano & Plano Construções E Participações Ltda	(i)	79,00	82,48	122.419	56.032	66.387	(10.124)	122.832	46.322	76.511		185.472
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S.A		34,52	34,52	1.887.980	1.046.570	841.409	256.210	1.030.926				

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

- (i) Alteração decorrente de aumento / (redução) na participação
- (ii) Refere-se à constituição/ingresso de nova empresa
- (iii) Investidas cujo saldo individual de investimento representa menos do que 1% do saldo total do investimento consolidado.

b) Investimentos no exterior:

As informações financeiras da sociedade controlada sob controle comum Cyrsa S.A. (sediada na Argentina), cuja moeda funcional corresponde ao peso argentino, foram convertidas para reais utilizando-se a taxa de câmbio em vigor em 30 de setembro de 2024 R\$0,0056 (Em 31 de dezembro de 2023: R\$0,0060). Os efeitos de conversão do balanço para a moeda de apresentação da Companhia estão refletidos em “Outros resultados abrangentes” patrimônio líquido, representado por R\$ 267 em 30 de setembro de 2024 (Em 31 de dezembro de 2023 foi representado por R\$ 1.600).

c) Composição dos investimentos apresentados no consolidado:

		% Participação		Patrimônio líquido		Lucro (prejuízo) líquido do período		Investimento		Equivalência	
		09/2024	2023	09/2024	2023	09/2024	09/2023	09/2024	2023	09/2024	09/2023
Aurea Extremu Empreendimentos Imobiliari	(i)	54,04	50,00	203.296	163.150	11.017	(35)	109.867	81.575	5.954	(18)
Cbr 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda		32,50	32,50	93.509	98.009	942	3.341	30.391	31.853	306	1.086
Cury Construtora E Incorporadora S/A	(i)	18,66	21,92	1.083.916	865.120	484.060	321.271	202.207	189.633	90.302	70.422
Ebm Incorporacoes S.A.		50,00	50,00	259.956	172.048	48.364	20.245	129.978	86.024	24.182	10.123
Iracemu Incorporadora Ltda		50,00	50,00	59.748	65.932	2.315	15.276	29.874	32.966	1.158	7.638
Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A		28,36	28,36	1.441.379	1.272.989	222.564	143.308	612.371	564.621	63.112	40.637
Lavvi Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda		40,00	40,00	177.848	87.498	(15.092)	(598)	71.139	-	(6.037)	-
M Patri Spe 01 Empreendimentos Inob		63,18	63,18	205.449	82.815	(2.826)	(410)	129.804	52.323	(1.786)	(93)
Marquise - Mandara By Yoo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		33,00	33,00	173.635	120.608	53.026	26.956	57.299	39.801	17.499	8.896
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S.A		34,52	34,52	841.409	617.149	256.210	185.472	822.721	745.310	88.440	64.022
Sk Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	165.157	129.475	(4.148)	(26.555)	82.578	64.737	(2.074)	(13.277)
Snowbird Master Fundo De Investimento Imobiliários		20,00	20,00	614.680	471.374	13.821	(5.153)	122.936	94.275	2.764	(1.031)
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda		49,02	49,02	71.098	88.472	27.627	14.901	34.852	43.369	13.543	7.304
Outras Spes (ii)				6.497.731	5.250.710	1.457.750	951.440	461.005	412.669	55.910	(26.120)
								2.897.022	2.439.156	353.272	169.589

- (i) Alteração decorrente de aumento / (redução) na participação
- (ii) Investidas cujo saldo individual de investimento representa menos do que 1% do saldo total do investimento consolidado.

d) Investimento registrado ao valor justo

O investimento da SYN PROP E TECH S.A em 30 de setembro de 2024 totalizou R\$13.946 (R\$8.687 em 31 de dezembro de 2023), considerando 1.813.472 ações detidas pela Companhia avaliadas pelo valor de mercado por ação de R\$7,69. A movimentação líquida de resultado, já desconsiderada

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

distribuição de dividendos ocorrida no exercício, foi reconhecida na rubrica de outras em investimentos no montante aproximado de R\$490. O investimento da Tecnisa S/A em 30 de setembro de 2024 totalizou R\$1.321 (R\$2.958 em 31 de dezembro de 2023), considerando 702.820 ações detidas pela Companhia avaliadas pelo valor de mercado por ação de R\$1,88 conforme montante negociado na Bovespa em 30 de setembro 2024. A movimentação líquida de resultado foi reconhecida na rubrica de outras em investimentos no montante aproximado de R\$56.

8. IMOBILIZADO

As movimentações estão demonstradas a seguir:

		Controladora									
		Saldo em 31.12.2022	Adições	Depreciações	Saldo em 31.12.2023	Adições	Depreciações	Baixas	Saldo em 30.09.2024	Custo	Depreciação
Taxa Depreciação											
Máquinas e equipamentos	10% a.a.	806	23	(87)	742	496	(69)	-	1.169	2.748	(1.579)
Móveis e utensílios	10% a.a.	223	361	(35)	549	50	(47)	-	552	6.561	(6.009)
Computadores	20% a.a.	3.071	939	(1.061)	2.949	-	(841)	-	2.108	17.192	(15.084)
Instalações	10% a.a.	-	-	-	-	-	-	-	-	374	(374)
Veículos	20% a.a.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Beneficentias em Imóveis de Terceiros	(i)	34	6.167	(752)	5.449	140	(943)	-	4.646	35.667	(31.021)
Direito de Uso	(iii)	23.455	9.201	(6.555)	26.101	-	-	(18.451)	7.650	18.720	(11.070)
Total		27.589	16.691	(8.490)	35.790	686	(1.900)	(18.451)	16.125	81.262	(65.137)

		Consolidado										
		Saldo em 31.12.2022	Adições	Depreciações	Baixas	Saldo em 31.12.2023	Adições	Depreciações	Baixas	Saldo em 30.09.2024	Custo	Depreciação
Taxa Depreciação												
Máquinas e equipamentos	10% a.a.	1.173	92	(125)	(19)	1.121	1.344	(105)	-	2.360	6.343	(3.983)
Móveis e utensílios	10% a.a.	1.937	710	(235)	(283)	2.129	279	(242)	-	2.166	13.795	(11.629)
Computadores	20% a.a.	6.694	3.007	(3.347)	(234)	6.120	41	(1.701)	-	4.460	31.645	(27.185)
Instalações	10% a.a.	5	-	-	2	7	-	-	-	7	1.070	(1.063)
Veículos	20% a.a.	-	-	-	-	-	189	-	-	189	227	(38)
Beneficentias em Imóveis de Terceiros	(i)	4.798	6.364	(2.100)	(134)	8.928	167	(1.896)	-	7.199	55.414	(48.215)
Direito de Uso	(iii)	34.407	20.424	(10.871)	(4.174)	39.786	15	(315)	(29.176)	10.310	24.193	(13.883)
Estande de Vendas	(ii)	80.343	94.080	(43.444)	(42.632)	88.347	86.976	(39.664)	(33.462)	102.197	278.357	(176.160)
Total		129.357	124.677	(60.122)	(47.474)	146.438	89.011	(43.923)	(62.638)	128.888	411.044	(282.156)

- (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. A depreciação ocorre conforme prazo dos contratos de locação.

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

Em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, não foram identificados ativos com necessidade de provisão para “Impairment”.

9. INTANGÍVEL

As movimentações estão demonstradas a seguir:

	Controladora										Custo	Depreciação
	Saldo em 31.12.2022	Adições	Amortizações	Baixas	Saldo em 31.12.2023	Adições	Amortizações	Transferência	Saldo em 30.09.2024			
Taxa Amortização												
Marcas, patentes e Direitos	11.966	-	-	(11.966)	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos com implantações 14% a.a.	82	1.370	(112)	-	1.340	282	(121)	-	1.501	74.516	(73.015)	
Direito de uso de software 20% a.a.	428	3.838	(830)	-	3.436	559	(744)	-	3.251	30.674	(27.423)	
Sub-total	12.476	5.208	(942)	(11.966)	4.776	841	(865)	-	4.752	105.190	(100.438)	
Mais Valia	96.003	-	(5.799)	-	67.282	19.282	(21.671)	-	64.893	264.840	(199.947)	
Total	108.479	5.208	(6.741)	(11.966)	72.058	20.123	(22.536)	-	69.645	370.030	(300.385)	

	Consolidado										Custo	Depreciação
	Saldo em 31.12.2022	Adições	Amortizações	Baixas	Saldo em 31.12.2023	Adições	Amortizações	Alteração de critério (i)	Saldo em 30.09.2024			
Taxa Amortização												
Marcas, patentes e Direitos	11.966	-	-	(11.966)	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos com implantações 14% a.a.	84	7.120	(5.863)	(5.749)	1.339	282	(120)	-	1.501	91.445	(89.944)	
Direito de uso de software 20% a.a.	861	5.017	(1.103)	(377)	4.537	991	(1.011)	-	4.517	45.230	(40.713)	
Sub-total	12.911	12.137	(6.966)	(18.092)	5.876	1.273	(1.131)	-	6.018	136.675	(130.657)	
Mais Valia	202.080	3.635	(23.861)	-	181.854	19.282	(34.948)	(471)	165.717	375.362	(209.645)	
Total	214.991	15.772	(30.827)	(18.092)	187.730	20.555	(36.079)	(471)	171.735	512.037	(340.302)	

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.

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

	Controladora				
	2023	Transferencia	Adição	Amortização	09/2024
Spe Barbacena Empreendimentos Imobiliários S/A	51	-	-	-	51
Cyma Desenvolvimento Imobiliario S/A	1.606	-	-	-	1.606
Bro 2020 Participações S.A	2.432	-	-	-	2.432
Maba Empreendimentos Imob LTDA	2.438	-	-	(1.527)	911
Embu Investimento Imobiliarios Participações Sa	10.642	-	-	-	10.642
Cbr 036 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	14.657	-	14.657
Ccisa177 Incorporadora Ltda	-	-	4.625	-	4.625
EBM Incorporacoes S.A.	50.113	-	-	(20.144)	29.969
Total	67.282	-	19.282	(21.671)	64.893

	Consolidado				
	2023	Transferencia	Adição	Amortização	09/2024
Cyma Desenvolvimento Imobiliario S/A	1.606	-	-	-	1.606
Spe Barbacena Empreendimentos Imobiliários S/A	51	-	-	-	51
Bro 2020 Participações S.A	2.432	-	-	-	2.432
Gruvi Tecnologias S.A.	1.615	-	-	-	1.615
Charlie Tecnologia E Acomodaco	2.595	-	-	-	2.595
Prs Xxi Incorporadora Ltda	2.438	-	-	(1.527)	911
Cyma 10 Empreendimentos imobiliarios	953	-	-	-	953
João Wallig Emp Imob	2.877	-	-	(995)	1.882
Eemovel Servicos De Informação	6.604	-	-	-	6.604
Embu Investimento Imobiliarios Participações Sa	10.642	-	-	-	10.642
M Patri Spe 01 Empreendimentos Imobiliarios Ltda(ii)	25.492	-	-	-	25.492
Roque Petroni Do Brasil Projetos Imobiliarios Ltda (iii)	73.371	-	-	(12.282)	61.089
EBM Incorporacoes S.A.	50.113	-	-	(20.144)	29.969
Companhia Hipotecária Piratini -Chp	594	-	-	-	594
Spe Botinha II Empreendimentos Imobiliarios	471	(471)	-	-	-
Cbr 036 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	14.657	-	14.657
Ccisa177 Incorporadora Ltda	-	-	4.625	-	4.625
Total	181.854	(471)	19.282	(34.948)	165.717

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	09/2024	2023	09/2024	2023
Empréstimos - principal	70.000	150.000	70.000	232.614
Empréstimos - juros a pagar	5.657	4.975	5.657	6.771
Financiamentos - principal	-	75.693	1.921.176	1.748.685
Financiamentos - juros a pagar	-	442	7.091	6.828
Total	75.657	231.110	2.003.924	1.994.898
Circulante	5.657	155.417	322.623	476.949
Não Circulante	70.000	75.693	1.681.301	1.517.949

Em 30 de setembro de 2024, os financiamentos de R\$ 1.921.176 (R\$ 1.748.685 em 31 de dezembro de 2023) correspondem a contratos de operações de crédito imobiliário, sujeitos a juros entre 7,75% 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.

Emissão	09/2024	2023	Taxa
dez-13	-	82.614	TJLP + 3,78%
jul-20	-	100.000	CDI + 1,75%
mar-21	-	50.000	CDI + 1,75%
jun-24	70.000	-	CDI + 3,50%
Total	70.000	232.614	

Os juros de empréstimos dos contratos de operações de crédito imobiliário, elegíveis à capitalização aos estoques, líquido de rendimentos de aplicações financeiras, totalizaram, no período findo em 30 de setembro de 2024, R\$ 36.670 (R\$ 37.259, em 31 de dezembro de 2023).

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

Os saldos têm a seguinte composição:

Ano	Controladora		Consolidado	
	09/2024	2023	09/2024	2023
12 meses	5.657	155.417	322.623	476.949
24 meses	-	11.645	750.114	737.167
36 meses	-	64.048	530.535	574.013
48 meses	-	-	245.672	132.933
60 meses	-	-	84.980	73.836
> 60 meses	70.000	-	70.000	-
Total	75.657	231.110	2.003.924	1.994.898

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	09/2024	2023	09/2024	2023
Saldo Inicial	231.110	451.210	1.994.898	1.835.136
Adições	90.167	44.648	1.322.455	1.415.239
Pagamento do principal	(246.125)	(267.094)	(1.328.896)	(1.141.257)
Pagamento de juros	(13.315)	(37.381)	(130.424)	(167.821)
Juros e encargos	13.820	39.727	141.965	191.885
Alteração de critério (i)/(ii)	-	-	3.926	(138.284)
Saldo Final	75.657	231.110	2.003.924	1.994.898

(i) Referente a alteração de controle em investidas.

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

Cláusulas contratuais restritivas

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

Alguns contratos de empréstimos citados acima possuem cláusulas restritivas financeiras e não financeiras, que se descumpridas implicam no vencimento antecipado das dívidas.

As cláusulas restritivas financeiras determinam 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:

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

Além das principais cláusulas restritivas mencionadas acima, alguns contratos possuem determinadas obrigações de entrega de informações financeiras, aprovação prévia em caso de alteração do controle societário ou reestruturações societárias, dentre outras.

Todas as cláusulas contratuais foram cumpridas em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023.

11. DEBÊNTURES (CONTROLADORA E CONSOLIDADO)

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

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

	Controladora		Consolidado	
	09/2024	2023	09/2024	2023
Debêntures a Pagar	-	750.000	200.000	950.000
Juros sobre Debêntures a Pagar	-	11.295	-	17.840
Gastos	-	(1.215)	(635)	(2.009)
Total	-	760.080	199.365	965.831
Circulante	-	10.764	66.667	16.515
Não Circulante	-	749.316	132.698	949.316

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

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	
	09/2024	2023	09/2024	2023
12 meses	-	10.764	66.667	16.515
24 meses	-	374.472	66.453	441.131
36 meses	-	374.844	66.245	441.514
48 meses	-	-	-	66.671
Total	-	760.080	199.365	965.831

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

	Controladora		Consolidado	
	09/2024	2023	09/2024	2023
Saldo Inicial	760.080	761.746	965.831	1.070.246
Adições	-	-	-	-
Pagamento do principal	(750.000)	-	(750.000)	(100.000)
Pagamento de juros	(45.897)	(110.413)	(71.201)	(153.871)
Juros e encargos	35.817	108.747	54.735	149.456
Saldo Final	-	760.080	199.365	965.831

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.

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

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.

O instrumento particular de escritura de emissão de debêntures possui cláusulas restritivas financeiras e não financeiras, que se descumpridas implicam no vencimento antecipado da dívida. As cláusulas restritivas financeiras determinam 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:

**Índice requerido
contratualmente**

Divida líquida (adicionada de imóveis a pagar e deduzidas de dívidas SFH)/Patrimônio Líquido	Igual ou inferior a 0,8
Recebíveis (adicionado de imóveis a comercializar) / dívida líquida (adicionado de imóveis a pagar e custos e despesas a apropriar)	Igual ou superior a 1,5 ou menos que 0

Além das principais cláusulas restritivas mencionadas acima, alguns contratos possuem determinadas obrigações de entrega de demonstrações financeiras, aprovação prévia em caso de alteração do controle societário ou reestruturações societárias, dentre outras.

Todas as cláusulas contratuais foram cumpridas em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023.

Classificação de risco: em 22 de novembro de 2023, a agência de rating S&P Global Ratings atribuiu à 1ª Série da 14ª Emissão de Debêntures 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>.

Em maio de 2024, foi realizado o resgate antecipado facultativo total da 1ª Série da 14ª Emissão de Debêntures da Companhia.

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

12. CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – CRI (CONTROLADORA E CONSOLIDADO)**a) Gaia Securitizadora S/A (“Gaia”)**

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

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

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	1.000,01	1.000,01
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.	

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

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 (“Vortx”) 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.

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	<p>4ª Emissão de CRI da GAIA Securitizadora, Séries 167 e 168</p> <p>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.</p>	

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

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 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.

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.	
Cláusulas contratuais restritivas	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: (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.		

b) 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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

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. 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 Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) que foram adquiridas pela Opea em conformidade com a Lei nº 10.931/04 (“Créditos Imobiliários Opea”) por meio de Instrumentos Particulares de Escritura de Emissão de CCIs Integrais. 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. (atual Vortex) 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:

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023

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

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 87,2% 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 semestrais e valor principal em (i) 15 de junho de 2027 para a 489ª e 490ª Séries, e (ii) 15 de junho de 2028 e 15 de junho de 2029 para a 491ª Série.
Valor nominal unitário na emissão	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Quantidade de certificados emitidos	100.000,00	601.809,00	100.000,00	40.000,00	489: 121.300, 490: 259.200, 491: 99.500
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.	As Debêntures lastro terão o seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures até a Data de Vencimento 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 remuneração que os Titulares de CRI farão jus corresponde a uma sobretaxa de 3,91% ao ano, base 252 DU, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por DU decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Atualizado.	As Debêntures lastro não terão o seu Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente. A remuneração que os Titulares de CRI farão jus corresponde a uma taxa de 7% (sete por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, em regime de capitalização composta.	Não haverá atualização monetária sobre as Debêntures lastro da 489ª Série, e haverá juros incidentes sobre o saldo do valor nominal unitário, desde a data de emissão, correspondente à taxa de 100% da variação acumulada da taxa DI, calculada e divulgada pela CETIP, acrescida exponencialmente de sobretaxa de 0,40% ao ano, base 252 Dias Úteis. As Debêntures lastro da 490ª e 491ª Séries terão o seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures até a Data de Vencimento 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 remuneração que os Titulares de CRI farão jus corresponde a uma sobretaxa de (i) 5,9068% ao ano para a 490ª Série e (ii) 6,1280% ao ano para a 491ª Série, base 252 DU, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por DU decorridos, incidentes sobre o
Retenções	Não houve.				
Cláusulas contratuais restritivas	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).	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).	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).	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).	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) Classificação de risco: em 20 de maio de 2024, 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: <https://opeacapital.com/emissoes/19G0000001>.
- (ii) Classificação de risco: em 20 de maio de 2024, a agência de rating S&P Global Ratings manteve 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) Classificação de risco: em 6 de maio de 2024, a agência de rating Moody's Local manteve em AAA.br (escala nacional) os ratings das 489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª Emissão de CRIs da Opea, 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://www.moodylocal.com/country/br/ratings/strfin>.

c) Companhia Província de Securitização S/A ("Província")

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

Os CRIs da 3ª emissão da Província, das séries 45ª e 46ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Província, representadas por 268 Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI em conformidade com a Lei nº 10.931/04 ("Créditos Imobiliários"). A Província instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

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 Província e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

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

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

Os CRIs da 30ª emissão da Província, das séries 1ª, 2ª e a 3ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Província, representadas por 474 Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI em 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 H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Província e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

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

Em 30 de junho de 2023 a Província emitiu a 1ª, 2ª e a 3ª Séries da 31ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

Os CRIs da 31ª emissão da Província, das séries 1ª, 2ª e a 3ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Província, representadas por 294 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 H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Província e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública sob regime de melhores esforços de 147.772 unidades de CRIs Seniores (1ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de R\$ 148.772; 8.751 unidades de CRIs Subordinados Mezanino (2ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de R\$ 8.751, e 17.503 unidades de CRIs Subordinados (3ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de R\$ 17.503, adquiridos integralmente pela Companhia. Os CRIs Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRIs subordinados. Dessa forma, os CRIs Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRIs Seniores

Em 9 de outubro de 2023 a Província emitiu a 1ª, 2ª e a 3ª Séries da 39ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Os CRIs da 39ª emissão da Província, das séries 1ª, 2ª e a 3ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Província, representadas por 488 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 H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Província e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública sob regime de melhores esforços de 250.000 unidades de CRIs Seniores (1ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de R\$ 250.000; 103.106 unidades de CRIs Subordinados Mezanino (2ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de R\$ 103.106, e 39.235 unidades de CRIs Subordinados (3ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de R\$ 39.235, adquiridos integralmente pela Companhia. Os CRIs Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

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

Em 15 de janeiro de 2024 a Província emitiu a 1ª, 2ª e a 3ª Séries da 40ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Os CRIs da 40ª emissão da Província, das séries 1ª, 2ª e a 3ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Província, representadas por 132 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 H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Província e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública sob regime de melhores esforços de até 148.500 unidades de CRIs Seniores (1ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de até R\$ 148.500; até 8.500 unidades de CRIs Subordinados Mezanino (2ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de até R\$ 8.500, e até 8.500 unidades de CRIs Subordinados (3ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de até R\$ 8.500, adquiridos integralmente pela Companhia. Os CRIs Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRIs subordinados. Dessa forma, os CRIs Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRIs Seniores.

Em 15 de abril de 2024 a Província emitiu a 1ª, 2ª e a 3ª Séries da 57ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Os CRIs da 57ª emissão da Província, das séries 1ª, 2ª e a 3ª têm como lastro créditos imobiliários decorrentes de Debêntures de emissão da Companhia. Todos os créditos imobiliários são representados por três Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) que foram adquiridas pela Província em conformidade com a Lei nº 10.931/04 (“Créditos Imobiliários Província”) por meio de um Instrumento Particular de Escritura de Emissão de CCIs Integrais. A Província instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários Província, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. como agente fiduciário da 1ª, 2ª e 3ª séries da 57ª Emissão da Província. Os Créditos Imobiliários Província 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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

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.

Em 25 de abril de 2024 a Província emitiu a 1ª, 2ª e a 3ª Séries da 48ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Os CRIs da 48ª emissão da Província, das séries 1ª, 2ª e a 3ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Província, representadas por 535 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 H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Província e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública sob regime de garantia firme de até 86.959 unidades de CRIs Seniores DI (1ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de até R\$ 86.959; até 202.905 unidades de CRIs Seniores IPCA (2ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de até R\$ 202.905, e até 51.152 unidades de CRIs Subordinados (3ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de até R\$ 51.152, adquiridos integralmente pela Companhia. Os CRIs Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRIs subordinados. Dessa forma, os CRIs Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRIs Seniores.

As principais características das 30ª Séries da 1ª, 2ª e 3ª emissão, das 45ª e 46ª Séries da 3ª Emissão, 1ª, 2ª e 3ª séries da 31ª emissão, 1ª, 2ª e 3ª séries da 39ª emissão, 1ª, 2ª e 3ª séries da 40ª emissão, 1ª, 2ª e 3ª séries da 48ª emissão, 1ª, 2ª e 3ª séries da 57ª emissão da Província são:

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023

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

Table with 10 columns representing different periods: 4º trimestre de 2023, 4º trimestre de 2022, 1º a 3º trimestre de 2023, 1º a 3º trimestre de 2022, 1º a 2º trimestre de 2023, 1º a 2º trimestre de 2022, 1º a 3º trimestre de 2023, 1º a 3º trimestre de 2022, 1º a 2º trimestre de 2023, 1º a 2º trimestre de 2022. Rows include: Característica, Valor nominal emitido em moeda, Remuneração, Remuneração, Descrição, and various financial details.

d) 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 True 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. (atual Vortex) como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da True e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

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

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

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	1,00	1,00	1,00	1,00
Remuneração	CDI+1,375%	IPCA+7,1439%	IPCA+7,8049%	IPCA + 8,15%
Retrocessão	Não Há	Não Há	Não Há	Não Há

24ª Emissão de CRI da True Securitizadora S.A., Séries 1ª, 2ª, 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)

Cláusulas contratuais restritivas

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

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

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

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

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

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

Os CRIs da 155ª emissão da True, das séries 1ª, 2ª e 3ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela True, em conformidade com a Lei nº 10.931/04 (“Créditos Imobiliários”). A Província instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da VÓRTX

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

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

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

Características	1ª série da 155ª emissão	2ª série da 155ª emissão	3ª série da 155ª emissão
Data de emissão	03/04/2023	03/04/2023	03/04/2023
Data de amortização	Mensal	Mensal	Mensal
Valor nominal unitário na emissão	1,00	1,00	1,00
Remuneração	CDI+1,95%	IPCA+7,8529%	IPCA + 8,90%
Retrocessão	Não Há	Não Há	Não Há

Cláusulas contratuais restritivas

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

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

e) Vert Companhia Securitizadora (“Vert”)

Em 14 de junho de 2023 a Vert emitiu a 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 113ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Os CRIs da 113ª emissão da Vert, das séries 1ª, 2ª, 3ª e 4ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Vert, representadas por 392 Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI em conformidade com a Lei nº 10.931/04 (“Créditos Imobiliários”). A Vert 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 H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Vert 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 de 40.000 unidades de CRIs Seniores (1ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1; 44.814 unidades de CRIs Seniores (2ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1; 5.301 unidades de CRIs Mezaninos (3ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1 e 15.903 unidades de CRIs Subordinados (4ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de \$ 15.903 adquiridos integralmente pela Companhia. Os CRIs Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRIs subordinados. Dessa forma, os CRIs Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRIs Seniores.

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

Características	1ª série da 113ª emissão	2ª série da 113ª emissão	3ª série da 113ª emissão	4ª série da 113ª emissão
Data de emissão	14/06/2023	14/06/2023	14/06/2023	14/06/2023
Data de amortização	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal
Valor nominal unitário na emissão	1,00	1,00	1,00	1,00
Remuneração	CDI+3,00%	CDI+3,00%	CDI+4,00%	CDI+5,00%
Retrocessão	Não Há	Não Há	Não Há	Não Há

Cláusulas contratuais restritivas

113ª Emissão de CRI da Vert Companhia Securitizadora, Séries 1ª, 2ª, 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; as Séries Mezanino e Subordinada ainda contarão 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 CRIs não Seniores sempre que houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente: $(\text{Saldo CRI Seniores} / \text{VPL CRITotal}) \leq \text{Índice de Senioridade}$.

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

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

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

Em 15 de setembro de 2024 a Vert emitiu a 1ª, 2ª e 3ª Séries da 139ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Os CRIs da 139ª emissão da Vert, das séries 1ª, 2ª e 3ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Vert, representadas por 602 Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI em conformidade com a Lei nº 10.931/04 ("Créditos Imobiliários"). A Vert 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 H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Vert e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública de 300.000 unidades de CRIs Seniores (1ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1; 60.000 unidades de CRIs Mezaninos (2ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1; e 40.000 unidades de CRIs Subordinados (3ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de \$ 40.000 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. O resgate integral dos CRIs subordinados só poderá ocorrer após o resgate integral dos CRIs Seniores e dos CRIs Mezaninos.

Características	1ª série da 139ª emissão	2ª série da 139ª emissão	3ª série da 139ª emissão
Data de emissão	15/09/2024	15/09/2024	15/09/2024
Data de amortização	Mensal	Mensal	Mensal
Valor nominal unitário na emissão	1,00	1,00	1,00
Remuneração	IPCA + 7,4632%	IPCA + 9,75%	IPCA + 11,0%
Retrocessão	Não Há	Não Há	Não Há

Cláusulas contratuais restritivas

139ª Emissão de CRI da Vert Companhia Securitizadora, Séries 1ª, 2ª e 3ª
A Ordem de pagamentos deve seguir o grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Série Sênior (nº 1), Série Mezanino (nº 23) e Série Subordinada (nº 3)

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

A Série Subordinada somente será paga após os pagamentos das séries com grau de senioridade mais elevadas; as Séries Mezanino e Subordinada ainda contarão 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 CRIs não Seniores sempre que houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente: (Saldo CRI Seniores / VPL CRITotal) ≤ Índice de Senioridade.

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

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

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

(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					
	09/2024			2023		
	Saldo	Juros a pagar	Total	Saldo	Juros a pagar	Total
211ª série da 1ª emissão - código 19D0618118	-	-	-	33.333	888	34.221
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	(150)	-	(150)
212ª série da 1ª emissão - código 19G0000001	-	-	-	300.904	17.014	317.918
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	(1.442)	-	(1.442)
283ª e 285ª Séries da 1ª emissão - código 20G0855350 e 20G0855277	89.541	25.276	114.817	91.843	21.646	113.489
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
362ª e 363ª Séries da 1ª emissão - códigos 21F0001460 e 21F0001459	-	-	-	7.847	32	7.879
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	(32)	-	(32)
489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª emissão Opea Sec Cód 22D1289009, 22D1289010 e 22D1289011	480.000	47.451	527.451	480.000	24.081	504.081
(-) despesas com emissão de CRI	(9.264)	-	(9.264)	(10.757)	-	(10.757)
1ª, 2ª e 3ª séries da 39ª emissão Província Sec 23J1255114, 23J1263506 e 23J1261488	258.447	789	259.236	353.930	1.050	354.980
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª e 2ª séries da 40ª emissão Província Sec 24A1781654 e 24A1785576	88.279	244	88.523	-	-	-
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª e 2ª séries da 48ª emissão Província Sec 24D3204079 e 24D3204401	273.526	894	274.420	-	-	-
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª, 2ª e 3ª séries da 57ª emissão Província Sec Cód 24D2765586, 24D2765619 e 24D2765715	1.000.000	41.330	1.041.330	-	-	-
(-) despesas com emissão de CRI	(17.337)	-	(17.337)	-	-	-
1ª e 2ª séries da 139ª emissão Vert Sec 24I2428437 e 24I2429043	360.000	-	360.000	-	-	-
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
	2.523.192	115.984	2.639.176	1.255.476	64.711	1.320.187
Circulante	235.577	115.984	351.561	511.849	64.711	576.560
Não circulante	2.287.615	-	2.287.615	743.627	-	743.627

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

Emissão	Consolidado					
	09/2024			2023		
	Saldo	Juros a pagar	Total	Saldo	Juros a pagar	Total
211ª série da 1ª emissão - código 19D0618118	-	-	-	33.334	888	34.222
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	(150)	-	(150)
212ª série da 1ª emissão - código 19G0000001	-	-	-	300.905	17.013	317.918
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	(1.442)	-	(1.442)
283ª e 285ª Séries da 1ª emissão - código 20G085350 e 20G0855277	89.541	25.276	114.817	91.843	21.646	113.489
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
167ª Série da 4ª emissão - código 20L0610016	-	-	-	1.443	5	1.448
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
180ª e 181ª séries da 4ª emissão - código 21D0733766 e 21D0733780	-	-	-	18.119	61	18.180
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
362ª e 363ª Séries da 1ª emissão - códigos 21F0001460 e 21F0001459	-	-	-	7.847	32	7.879
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	(32)	-	(32)
45ª série da 3ª emissão Província Sec Código 21H0016224	-	-	-	48.586	77	48.663
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª emissão Opea Sec Cód 22D1289009, 22D1289010 e 22D1289011	480.000	47.451	527.451	480.000	24.081	504.081
(-) despesas com emissão de CRI	(9.264)	-	(9.264)	(10.757)	-	(10.757)
1ª, 2ª e 3ª séries da 24ª emissão True Sec 22H1664933, 22H1666875 e 22H1697882	200.730	650	201.380	242.758	732	243.490
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª série da 30ª emissão Província Sec 23C0248214	151.898	466	152.364	206.595	570	207.165
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª e 2ª séries da 155ª emissão True Sec 23D0888625 e 23D0888626	99.105	298	99.403	141.217	419	141.636
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª, 2ª e 3ª séries da 113ª emissão Vert Sec 23F1354282, 23F1354284 e 23F1354447	61.114	317	61.431	80.787	407	81.194
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª e 2ª séries da 31ª emissão Província Sec 23F2408637 e 23F2409130	109.057	225	109.282	134.523	322	134.845
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª, 2ª e 3ª séries da 39ª emissão Província Sec 23J1255114, 23J1263506 e 23J1261488	258.447	789	259.236	353.930	1.050	354.980
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª e 2ª séries da 40ª emissão Província Sec 24A1781654 e 24A1785576	88.279	244	88.523	-	-	-
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª e 2ª séries da 48ª emissão Província Sec 24D3204079 e 24D3204401	273.526	894	274.420	-	-	-
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª, 2ª e 3ª séries da 57ª emissão Província Sec Cód 24D2765586, 24D2765619 e 24D2765715	1.000.000	41.330	1.041.330	-	-	-
(-) despesas com emissão de CRI	(17.337)	-	(17.337)	-	-	-
1ª e 2ª séries da 139ª emissão Vert Sec 24I2428437 e 24I2429043	360.000	-	360.000	-	-	-
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
	3.145.096	117.940	3.263.036	2.129.506	67.303	2.196.809
Circulante	364.129	117.940	482.069	844.703	67.303	912.006
Não circulante	2.780.967	-	2.780.967	1.284.803	-	1.284.803

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

Os saldos têm a seguinte composição:

Ano	Controladora		Consolidado	
	09/2024	2023	09/2024	2023
12 meses	351.561	576.560	482.069	912.006
24 meses	370.049	197.362	498.421	279.895
36 meses	778.717	62.270	892.480	159.419
48 meses	336.241	378.490	408.157	487.450
60 meses	191.097	47.746	265.340	206.635
> 60 meses	611.511	57.759	716.569	151.404
Total	2.639.176	1.320.187	3.263.036	2.196.809

As movimentações dos saldos são demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	09/2024	2023	09/2024	2023
Saldo Inicial	1.320.187	1.385.668	2.196.809	1.949.485
Adições	1.745.965	353.929	1.748.092	1.024.350
Pagamento do principal	(490.680)	(429.394)	(771.922)	(787.566)
Pagamento de juros	(75.768)	(126.776)	(123.889)	(126.777)
Juros e encargos	139.472	136.760	213.946	137.317
Saldo Final	2.639.176	1.320.187	3.263.036	2.196.809

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

Cláusulas contratuais restritivas

Alguns contratos de CRIs citados acima possuem cláusulas restritivas financeiras e não financeiras, que se descumpridas implicam no vencimento antecipado das dívidas.

As cláusulas restritivas financeiras determinam 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:

**Índice requerido
contratualmente**

Divida líquida (adicionada de imóveis a pagar e deduzidas de dívidas 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

Além das principais cláusulas restritivas mencionadas acima, alguns contratos possuem determinadas obrigações de entrega de informações financeiras, aprovação prévia em caso de alteração do controle societário ou reestruturações societárias, dentre outras.

Todas as cláusulas contratuais foram cumpridas em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023.

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023

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

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

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

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

	Controladora				Consolidado			
	Créditos a receber com partes relacionadas		Obrigações a pagar com partes relacionadas		Créditos a receber com partes relacionadas		Obrigações a pagar com partes relacionadas	
	09/2024	2023	09/2024	2023	09/2024	2023	09/2024	2023
Alleric Participacoes Ltda	64	486	-	-	6.772	12.175	42	86
Cashme Soluções Financeiras S.A	375.605	5.042	-	-	10.612	21.250	12	-
Cbr 017 Empreendimentos Imobiliários Ltda	11.568	10.884	-	-	-	-	-	-
Cbr 049 Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.806	17	-	-	1	1	-	-
Cbr 056 Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.306	6.376	-	-	-	18	-	-
Cbr 058 Empreendimentos Imobiliários Ltda	27.405	26.917	-	-	2	40	-	-
Cbr 060 Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.621	36	-	-	1	17	-	-
Cbr 076 Empreendimentos Imobiliários Ltda	27.667	25.101	-	-	4	-	-	-
CBR 095 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO	9.922	3.085	-	-	9.922	3.085	-	-
CBR 096 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO	277	247	-	-	3.979	3.979	-	-
Cbr 125 Empreendimentos Imobiliários Ltda	46.538	222	-	-	-	-	-	-
Cbr 174 Empreendimentos Imobiliário	5.514	-	-	-	-	-	-	-
Cbr Magik Lz 07 Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.417	43	-	-	-	-	1.457	-
Cbr105 Empreendimentos Imobiliários Ltda	17.871	1.538	-	-	-	-	-	-
Cbr142 Emp.Imob Ltda	13.194	11.330	-	-	-	-	-	-
Cury Construtora E Incorporadora S/A	-	25.984	4.661	-	-	25.984	4.661	-
Cyma Desenvolvimento Imobiliário S/A	4	61	-	-	2.831	2.082	7.558	7.484
Cyrela Bentevi Empreendimentos Imobiliária Ltda	8.383	61.259	-	-	1	1	-	-
Cyrela Camelia Empreendimentos Imob	7.302	52	-	-	-	-	-	-
Cyrela Cristal Empreendimentos Imobiliários Ltda	146	164	96.125	1	19	36	-	-
Cyrela Indonesia Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.127	82	-	1	22	22	-	-
Cyrela Lotus Empreendimentos Imobil	5.103	1	-	-	-	-	-	-
Cyrela Normandia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100	10.890	-	-	10	17	-	-
Cyrela Polinesia Empreendimentos Imobiliários Ltda	313	9.862	-	2	10	69	13	18
Cyrela Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda	16	15	4.044	4.044	-	-	-	-
Cyrela Rjz Construtora E Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.383	845	29	128	349	89.012	-	99
Cyrela Trentino Empreendimentos Imobiliários Ltda	263	4.888	-	1.148	10	16	-	-
Farroupilha Empreendimentos Imobiliários Ltda	151	9.515	-	683	-	17	3	-
Flamingo Investimento Imobiliária Ltda	5	6	33.563	29.462	-	-	-	-
Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda	16.214	70.017	-	-	27.034	44.329	121	121
Laplace Investimentos Imobiliários Spe Ltda	5.616	5.660	-	-	-	-	2.400	2.400
Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A	5.853	500	-	-	5.853	500	-	-
Lavvi Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.748	-	-	-	4.748	-	-	-
Living 008 Empreendimentos Imobiliários Ltda	23.344	198	-	1	-	17	-	-
Living Amoreira Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.905	11.531	55	55	-	16	-	-
Living Araraquara Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.909	10.365	823	823	21	42	-	-
Living Cacao Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.647	709	-	-	24	56	-	-
Living Emp. Imob. Ltda	3	-	-	-	5.631	2.861	-	760
Living Salazares Empreendimentos Imobiliários Ltda	73	6.191	-	-	1	32	-	-
Mac Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.567	1.907	-	100	4.567	1.907	-	100
Madinina Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.328	3.506	-	-	-	16	-	-
Magik Lz Empreend Imob Ltda	8.729	7.902	-	-	8.729	7.902	-	-
Piemonte Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.623	3.067	-	-	3.623	3.067	-	-
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S.A	-	21.862	-	-	-	21.862	-	-
Plano Eucalipto Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-	-	4.637
Pre 42 Empreendimentos Imobiliários Spe	3.891	-	-	-	-	-	-	-
Pre 45 Empreendimentos Imobiliários Spe	-	7.105	-	-	-	7.105	-	-
Pre 55 Empreendimentos Imobiliários Spe	-	3.700	-	-	-	3.700	-	-
Pre 60 Empreendimentos Imobiliários Spe	-	3.920	-	-	-	3.920	-	-
Pre 75 Empreendimentos Imobiliários Spe	-	17.120	-	-	-	17.120	-	-
Precon Engenharia S.A	74.114	74.114	-	-	74.114	74.114	-	-
Ravenna Empreendimentos Imobiliários Ltda	78	10.929	-	3	21	21	-	-
SABIA SALVADOR ALENDE EMPREENDIMENT	-	-	-	3.652	-	-	-	3.652
Seller Consultoria Imobiliária E Representações Ltda	4.199	2.575	2	25	16.773	22.373	-	-
Sig 10 Empreendimentos	3.276	-	-	6.123	3.276	-	-	6.123
Snowbird Master Fundo De Investimento Imobiliários	-	-	47.461	-	-	-	47.461	-
Outras 703 SPE's com saldos até R\$3,5MM	95.335	109.892	29.860	45.989	51.132	67.709	19.070	30.467
	862.523	587.718	216.623	92.240	240.092	436.490	82.798	55.947

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

Em 30 de setembro de 2024, 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 incorporações que a Cyrela possui em parceria com a Precon e estão sujeitos a atualização com base na variação do CDI.

Em 30 de setembro de 2024, o montante de R\$ 90.443 (R\$ 83.751 em 31 de dezembro de 2023) da Cyrela Rjz Construtora e Empreendimento Imobiliários Ltda tornou-se exigível na sua totalidade e é objeto de cobrança. Ainda, por alteração do vínculo entre as sociedades envolvidas, o saldo deixou de ser parte relacionada e foi reclassificado para a rubrica de demais contas a receber.

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 2024, foi definida na Assembleia Geral Ordinária de 25 de abril de 2024 no montante de até R\$37.181 (no exercício de 2023, a remuneração global foi fixada em até R\$33.099) – excluindo os encargos. A remuneração global é composta pela remuneração fixa e variável e esta última é paga no exercício seguinte. Em 30 de setembro de 2024 o total incorrido referente ao exercício de 2024 foi de R\$ 9.834. (Em 30 de setembro de 2023 o total incorrido referente ao exercício de 2023 foi de R\$ 8.478) – excluindo os encargos.

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

(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		Membros (Qtd)	
	09/2024	09/2023	09/2024	09/2023	09/2024	09/2023
Conselho	2.040	2.349	2.040	2.349	9	9
Conselho fiscal	109	109	109	109	3	3
Comitê de Auditoria, Riscos e Finanças - CARF	153	76	153	76	2	1
Diretoria	2.033	2.033	2.033	2.033	6	6
Encargos	851	913	851	913	-	-
Total Remuneração	5.186	5.480	5.186	5.480	20	19
Benefícios Conselho	1.811	1.286	1.811	1.286		
Benefícios Diretoria	3.689	2.626	3.689	2.626		
Total Benefícios	5.500	3.912	5.500	3.912		
Total Remuneração + Benefícios	10.686	9.392	10.686	9.392		
Conselho - maior	318	351	318	351		
Conselho - menor	92	207	92	207		
Diretoria - maior	378	378	378	378		
Diretoria - menor	290	290	290	290		
Conselho fiscal - maior	36	36	36	36		
Conselho fiscal - menor	36	36	36	36		
Conselho Comitê de Auditoria, Riscos e Finanças CARF - maior	77	76	77	76		
Conselho Comitê de Auditoria, Riscos e Finanças CARF - menor	77	76	77	76		

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

14. CONTAS-CORRENTES COM PARCEIROS NOS EMPREENDIMENTOS

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

	Controladora		Consolidado	
	09/2024	2023	09/2024	2023
Abc Realty De Investimento Imobiliária Ltda	-	-	2.377	2.477
Consórcio de Urbanização Jundiai	1.965	4.027	1.965	4.027
Cyrela Begonia Empreendimentos Imobiliária Ltda	-	-	(48)	(54)
Cyrela Brazil Realty Rjz Empreendimentos Imobiliária Ltda	-	-	156	491
Cyrela Europa Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(5.344)	(6.182)
Cyrela Imobiliária Ltda	-	-	(418)	(366)
Cyrela Jasmim Ltda	-	-	1.127	1.033
Cyrela Roraima Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(3.976)	(2.980)
Living Indiana Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(707)	(707)
Plano Aroeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	1.100	1.100
Plano Pitangueiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(37.363)	(37.289)
Vero Santa Isabel Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	-	(1.819)	(1.819)
Outras SPE's com saldos de até R\$100	-	-	169	71
	1.965	4.027	(42.781)	(40.198)
Ativo Não Circulante	1.965	4.027	23.786	9.297
Passivo Circulante	-	-	(66.567)	(49.495)

15. OBRAS EM ANDAMENTO

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

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

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

	Consolidado	
	09/2024	2023
(+) Receita total de vendas	26.482.184	24.934.380
(-) Receita total apropriada	(18.692.821)	(18.300.726)
(=) Saldo de receita a apropriar	7.789.363	6.633.654
(+) Custo total dos imóveis vendidos	16.587.123	15.542.049
(-) Custo total apropriado	(11.631.442)	(11.291.280)
(=) Saldo de custo a apropriar	4.955.681	4.250.769
Resultado a apropriar	2.833.682	2.382.885

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

	Consolidado	
	09/2024	2023
Valores não refletidos nas informações financeiras		
12 meses	2.819.977	2.208.066
Acima de 12 meses	2.135.704	2.042.703
	4.955.681	4.250.769

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

16. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

	Consolidado	
	09/2024	2023
Por recebimento da venda de imóveis		
Valores recebidos por venda de empreendimentos:		
Demais antecipações	39.538	56.030
	39.538	56.030
Unidades vendidas de empreendimentos efetivados		
Receitas apropriadas	(7.201.073)	(9.638.605)
Receitas recebidas	7.292.788	9.793.168
	91.715	154.563
Por permuta física na compra de imóveis		
Valores por permuta com terrenos	764.957	740.679
Total de Adiantamento de Clientes	896.210	951.272
Circulante	201.930	292.533
Não Circulante	694.280	658.739

17. PROVISÃO PARA MANUTENÇÃO DE IMÓVEIS

	Consolidado	
	09/2024	2023
Provisão para garantia de obra (i)	174.736	138.629
Demais provisões	7.342	12.827
Provisão para distrato	-	(4.629)
Total	182.078	146.827
Circulante	70.210	58.059
Não Circulante	111.868	88.768

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

18. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	09/2024	2023	09/2024	2023
24 meses	-	-	62.651	450.103
36 meses	-	-	230.106	12.246
48 meses	-	-	187.107	8.236
60 meses	-	-	149.147	6.637
Acima de 60 meses	-	-	12.032	9.614
Não Circulante	-	-	641.043	486.836
Circulante	-	25	610.569	367.344
Total	-	25	1.251.612	854.180

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\$ 19.605 no período findo de 30 de setembro de 2024 (Reversão de R\$ 9.837 em 30 de setembro de 2023).

19. PROVISÕES PARA RISCOS TRIBUTÁRIOS, TRABALHISTAS E CÍVEIS

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

	Controladora		Consolidado	
	09/2024	2023	09/2024	2023
Processos Cíveis	2.321	3.957	150.809	121.952
Processos Tributários	4.568	4.322	6.323	12.884
Processos Trabalhistas	2.642	1.651	80.968	80.352
Total	9.531	9.930	238.100	215.188
Circulante	5.875	5.783	126.349	117.347
Não Circulante	3.656	4.147	111.751	97.841

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

	Controladora	
	09/2024	2023
Cível	53	51
Tributário	33.130	25.198
Trabalhista	757	683
	33.940	25.932
	Consolidado	
	09/2024	2023
Cível	24.155	26.972
Tributário	100.157	102.115
Trabalhista	8.067	9.817
	132.379	138.904

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

processos possuem defesa na esfera administrativa, porém ainda não foram analisadas pela autoridade fiscal. Em 30 de setembro de 2024, o valor desses processos totalizou R\$ 16.233 (R\$17.376 em 31 de dezembro de 2023).

A movimentação dos saldos provisionados pode ser assim apresentada:

	Controladora			
	Cíveis	Tributárias	Trabalhistas	Total
Saldo em 31.12.2022	2.804	4.274	1.523	8.601
Adições	2.202	247	1.153	3.602
Pagamento	(4.944)	-	(2.610)	(7.554)
Reversão	(749)	(447)	-	(1.196)
Atualizações	4.644	248	1.586	6.478
Saldo em 31.12.2023	3.957	4.322	1.652	9.931
Adições	1.285	599	2.092	3.976
Pagamento	(8.035)	-	(3.900)	(11.935)
Reversão	-	(453)	(53)	(506)
Atualizações	5.114	100	2.851	8.065
Saldo em 30.09.2024	2.321	4.568	2.642	9.531

	Consolidado			
	Cíveis	Tributárias	Trabalhistas	Total
Saldo em 31.12.2022	136.508	14.423	86.581	237.512
Adições (i)	55.016	3.970	51.475	110.461
Pagamento	(77.431)	-	(25.789)	(103.220)
Reversão (ii)	(8.545)	(6.733)	(37.775)	(53.053)
Atualizações	16.404	1.224	5.860	23.488
Saldo em 31.12.2023	121.952	12.884	80.352	215.188
Adições	72.054	2.103	27.568	101.725
Pagamento	(65.330)	-	(14.840)	(80.170)
Reversão	-	(9.109)	(17.814)	(26.923)
Atualizações	22.133	445	5.702	28.280
Saldo em 30.09.2024	150.809	6.323	80.968	238.100

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

- (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.

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

	Controladora		Consolidado	
	09/2024	2023	09/2024	2023
Cíveis	1.045	1.780	67.864	54.878
Tributárias	3.061	2.896	4.236	8.631
Trabalhistas	1.769	1.107	54.249	53.837
Circulante	5.875	5.783	126.349	117.347
Cíveis	1.277	2.175	82.945	67.073
Tributárias	1.508	1.427	2.086	4.251
Trabalhistas	871	545	26.720	26.517
Não Circulante	3.656	4.147	111.751	97.841
Total	9.531	9.930	238.100	215.188

20. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DE RECOLHIMENTO DIFERIDOS

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

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

(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	
	09/2024	2023
No Ativo		
IRPJ	1.355	2.147
CSLL	710	1.125
Subtotal	2.065	3.272
PIS	398	631
COFINS	1.841	2.916
Subtotal	2.239	3.547
Total	4.304	6.819
Circulante	2.366	3.843
Não Circulante	1.938	2.976

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

	Controladora		Consolidado	
	09/2024	2023	09/2024	2023
No Passivo				
IRPJ	177.024	177.012	238.785	227.690
CSLL	63.729	63.724	96.086	90.275
Provisão para distratos	-	-	(7.993)	(7.130)
Subtotal	240.753	240.736	326.878	310.835
PIS	26	25	19.365	16.110
COFINS	120	114	91.257	76.210
Provisão para distratos	-	-	(8.659)	(7.725)
Subtotal	146	139	101.963	84.595
Total	240.899	240.875	428.841	395.430
Circulante	135	122	74.490	62.692
Não Circulante	240.764	240.753	354.351	332.738

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

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

	Controladora		Consolidado	
	09/2024	2023	09/2024	2023
No ativo circulante e não circulante				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	26	21
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - RET	-	-	2.039	3.251
	-	-	2.065	3.272
No passivo circulante e não circulante				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro real	(342)	(325)	(758)	(770)
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	(5.371)	(5.545)
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - RET	-	-	(80.338)	(64.109)
Diferença de lucro sob atividade não operacional - lucro real (IPO)	(240.411)	(240.411)	(240.411)	(240.411)
	(240.753)	(240.736)	(326.878)	(310.835)

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

b) Bases de cálculo das diferenças tributárias de resultados futuros

Em 30 de Setembro de 2024, a Companhia possui ativos fiscais diferidos que não foram reconhecidos no montante do consolidado de R\$ 186.687 (Em 31 de dezembro de 2023, o montante era de R\$ 3.441.048), 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:

	Controladora		Consolidado	
	09/2024	2023	09/2024	2023
Corrente	-	-	2.731	3.748
Recolhimento diferido	146	139	110.623	92.320
Provisão para distratos	-	-	(8.660)	(7.725)
	146	139	104.694	88.343

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

As despesas de imposto de renda e contribuição social, referentes aos exercícios findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023, podem ser assim conciliadas com o resultado antes dos impostos:

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	477.737	1.156.991	251.215	693.984	592.708	1.463.796	345.646	916.532
(x) alíquota nominal de:	-34%	-34%	-34%	-34%	-34%	-34%	-34%	-34%
(=) Expectativa de créditos (da despesa) de IRPJ e CSLL	(162.431)	(393.377)	(85.413)	(235.955)	(201.521)	(497.691)	(117.520)	(311.621)
(+/-) Efeito da alíquota nominal sobre:								
Resultado de Equivalência Patrimonial	161.269	395.885	130.494	319.924	46.211	120.112	30.406	57.660
Adições e exclusões permanentes, RET e outros	(24.411)	(68.710)	(51.442)	(49.656)	92.983	187.822	33.603	38.179
Créditos fiscais não constituídos (i)	20.937	61.575	6.466	(34.017)	10.631	59.719	12.503	102.973
(=) Despesa de imposto de renda e contribuição social	(4.636)	(4.627)	105	296	(51.696)	(130.038)	(41.008)	(112.809)
Impostos de Recolhimento Diferido	(26)	(17)	105	296	(7.334)	(17.275)	(5.072)	(6.941)
Impostos Correntes	(4.610)	(4.610)	-	-	(44.362)	(112.763)	(35.936)	(105.868)
	(4.636)	(4.627)	105	296	(51.696)	(130.038)	(41.008)	(112.809)
Alíquota Efetiva					7%	8%	10%	12%

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

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

O capital social subscrito e integralizado é de R\$3.685.000 em 30 de setembro de 2024 (R\$3.395.744 em 31 de dezembro de 2023), representado por 399.742.799 ações ordinárias nominativas.

Em 19 de abril de 2024, o Conselho de Administração da Cyrela aprovou aumento do capital social da Companhia, no montante de R\$ 289.256 milhões, sem a emissão de ações, mediante a capitalização de parcela da reserva de expansão da Cyrela, passando o capital social de R\$ 3.395.744 para R\$3.685.000.

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

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.

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

- (i) A quantidade de ações ordinárias de emissão da Companhia em circulação no mercado é de 264.710.609 ações ordinárias, conforme informado pela instituição depositária em 30 de setembro de 2024 (264.710.609 em 31 de dezembro de 2023).
- (ii) Em 30 de setembro de 2024 a quantidade de ações da companhia ordinárias de emissão mantidas em tesouraria é de 24.822.195 e seu valor médio de aquisição é de R\$ 12,44 (24.822.195 e valor médio de aquisição de R\$ 12,44 em 31 de dezembro de 2023).

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) Dividendos

Em 25 de abril de 2024, em Assembleia Geral Ordinária anual da Companhia, foi aprovado pelos acionistas da Cyrela a distribuição de dividendo mínimo obrigatório, no montante global de R\$ 223.746 milhões, equivalente a R\$ 0,60 por ação (desconsideradas ações em tesouraria), que serão disponibilizados até 31 de dezembro de 2024 aos titulares de ações da Companhia em 25 de abril de 2024.

e) Reserva de Lucros (Expansão)

O saldo remanescente do lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, após constituição de reserva legal e da proposição de dividendos, no montante de R\$ 671.239, 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.

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

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

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

b) Programa de Participação nos Lucros e Resultados - PLR

A Companhia e demais empresas do Grupo possuem programa de participação de empregados nos resultados, conforme acordo coletivo com o Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo. Em 30 de setembro de 2024, a provisão é de R\$ 52.500 (R\$70.249 em 31 de dezembro de 2023), 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 resultado.

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.

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

	Controladora		Consolidado		Classificação
	09/2024	2023	09/2024	2023	
ATIVOS FINANCEIROS	3.238.274	1.917.365	9.685.367	8.503.105	
Caixa e equivalentes de caixa (i)	9.855	23.791	542.674	241.792	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários (i)	653.214	415.473	1.664.639	1.500.072	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários	132.830	280.365	161.916	321.731	Custo amortizado
Títulos e valores mobiliários	1.569.719	595.638	2.737.494	2.539.011	Valor justo por meio de outros resultados abrangentes
Contas a receber	8.169	10.354	4.314.766	3.454.712	Custo amortizado
Créditos a receber com partes relacionadas	862.523	587.718	240.092	436.490	Custo amortizado
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	1.965	4.027	23.786	9.297	Custo amortizado
PASSIVOS FINANCEIROS	2.958.206	2.510.044	7.129.167	6.436.634	
Empréstimos e financiamentos	75.657	231.110	2.003.924	1.994.898	Custo amortizado
Debêntures	-	760.080	199.365	965.831	Custo amortizado
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	2.639.176	1.320.187	3.263.036	2.196.809	Custo amortizado
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	25	1.251.612	854.180	Custo amortizado
Fornecedores de bens e serviços	26.750	106.402	299.227	319.474	Custo amortizado
Obrigações a pagar com partes relacionadas	216.623	92.240	82.798	55.947	Custo amortizado
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	-	-	29.205	49.495	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:

- (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 12,33% 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 9,25% ao ano e 6,17% 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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

30 de setembro de 2024. 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\$ 5,48, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, considerando o dólar norte-americano a R\$ 4,11 e R\$ 2,74, respectivamente.

A partir do cenário provável para o IPCA acumulado para os próximos 12 meses, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, para títulos e valores mobiliários. Definiu-se a taxa provável para o IPCA acumulado para os próximos 12 meses de 3,70% ao ano com base no relatório divulgado pelo Santander e cenários alternativos considerando o IPCA de 2,78% ao ano e 1,85% 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 4,71% ao ano com base no relatório divulgado pelo Santander e cenários alternativos considerando o IGP-M de 3,53% ao ano e 2,36% 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 a receber. Definiu-se a taxa provável para o INCC acumulado para os próximos 12 meses de 4,33% ao ano com base no relatório divulgado pelo Santander e cenários alternativos considerando o INCC de 3,25% ao ano e 2,17% ao ano.

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

Operações Financeiras	Posição 09/2024	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
Fundos de investimentos exclusivos	1.364.007	CDI	13,04%	9,78%	6,52%
Receita projetada			177.869	133.402	88.935
Fundo de investimentos diversos	300.633	CDI	12,81%	9,60%	6,40%
Receita projetada			38.499	28.874	19.249
Certificado de depósito bancário	503.070	CDI	12,51%	9,38%	6,26%
Receita projetada			62.947	47.210	31.473
Títulos do Governo – NTN B	12.890	IPCA	3,70%	2,78%	1,85%
Receita projetada			477	358	238
Letras Financeiras	54.196	CDI	12,94%	9,70%	6,47%
Receita projetada			7.011	5.258	3.506
Títulos Securitizáveis	197.510	IPCA	3,70%	2,78%	1,85%
Receita projetada			7.308	5.481	3.654
AVJORA Títulos Securitizáveis	20.799	IPCA	3,70%	2,78%	1,85%
Receita projetada			770	577	385
Títulos Securitizados	2.132.193	IPCA	3,70%	2,78%	1,85%
Receita projetada			78.895	59.171	39.448
AVJORA Títulos Securitizados	393.287	IPCA	3,70%	2,78%	1,85%
Receita projetada			14.552	10.914	7.276
Outros	4.604	IGPM	4,71%	3,53%	2,36%
Receita projetada			217	163	108
	4.983.189		388.545	291.408	194.272

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

Contas a Receber	Posição 09/2024	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
Carteira performada	931.511	IGPM	4,71%	3,53%	2,36%
Receita projetada			43.883	32.912	21.942
Carteira não performada (i)	3.832.760	INCC	4,33%	3,25%	2,17%
Receita projetada			165.986	124.490	82.993
	4.764.271		209.869	157.402	104.935

(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\$ 3.489.637, bruto dos gastos de emissão, que são remuneradas com taxas de juros que podem variar de IPCA+3,00% até IPCA+9,37% ou 98% do CDI até CDI+3,0% a.a. Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos endividamentos atrelados ao CDI e ao IPCA, fatores de riscos de taxas de juros ao qual a Companhia possuía exposições passivas na data-base 30 de setembro de 2024, foram definidos três cenários diferentes. Definiu-se as prováveis taxas para o CDI e o IPCA acumulados para os próximos 12 meses de 12,33% ao ano e 3,70% 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 15,41% ao ano e 18,50% ao ano para os próximos 12 meses. A partir da taxa provável para o IPCA, foram definidos cenários com deteriorações com a taxa média de 4,63% ao ano e 5,55% ao ano para os próximos 12 meses. Calculou-se as sensibilidades das despesas financeiras aos cenários para os riscos de variações do CDI e o do IPCA, a partir dos saldos existentes em 30 de setembro de 2024, bruto dos gastos com emissão, conforme destacado a seguir:

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

Operações Financeiras	Posição 09/2024	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
CRI - 1º Emissão - 283º e 285º séries (Opea)	114.816	IPCA	7,75%	9,69%	11,63%
Despesa projetada			8.898	11.123	13.347
CRI - 1ª Emissão - 489ª série (Opea)	125.184	CDI	12,78%	15,98%	19,17%
Despesa projetada			15.998	19.998	23.998
CRI - 1ª Emissão - 490ª série (Opea)	290.630	IPCA	9,83%	12,29%	14,75%
Despesa projetada			28.569	35.711	42.853
CRI - 1ª Emissão - 491ª série (Opea)	111.636	IPCA	10,05%	12,56%	15,08%
Despesa projetada			11.219	14.024	16.829
CRI - 57ª Emissão - 1ª série (Província Sec)	659.771	CDI	12,08%	15,10%	18,12%
Despesa projetada			79.700	99.625	119.550
CRI - 57ª Emissão - 2ª série (Província Sec)	69.269	CDI	12,21%	15,26%	18,32%
Despesa projetada			8.457	10.572	12.686
CRI - 57ª Emissão - 3ª série (Província Sec)	312.293	CDI	12,45%	15,56%	18,68%
Despesa projetada			38.881	48.601	58.321
CRI - 24ª Emissão - 1ª, 2ª e 3ª séries (True)	201.381	IPCA	11,79%	14,74%	17,69%
Despesa projetada			23.743	29.678	35.614
30ª emissão - 1ª série (Província)	152.364	IPCA	12,00%	15,00%	18,00%
Despesa projetada			18.284	22.855	27.425
CRI - 155ª Emissão - 1ª e 2ª séries (True)	99.403	IPCA	11,84%	14,80%	17,76%
Despesa projetada			11.769	14.712	17.654
1ª Emissão de Debêntures da CashMe	200.000	CDI	14,30%	17,88%	21,45%
Despesa projetada			28.600	35.750	42.900
CRI - 113ª Emissão - 1ª, 2ª e 3ª séries (Vert Sec)	61.430	CDI	15,70%	19,63%	23,55%
Despesa projetada			9.645	12.056	14.467
CRI - 31ª Emissão - 1ª e 2ª séries (Província Sec)	109.282	IPCA	6,81%	8,51%	10,22%
Despesa projetada			7.442	9.303	11.163
CRI - 39ª Emissão - 1ª, 2ª e 3ª séries (Província Sec)	259.236	IPCA	11,22%	14,03%	16,83%
Despesa projetada			29.086	36.358	43.629
CRI - 40ª Emissão - 1ª e 2ª séries (Província Sec)	88.522	IPCA	10,96%	13,70%	16,44%
Despesa projetada			9.702	12.128	14.553
CRI - 48ª Emissão - 1ª e 2ª séries (Província Sec)	274.420	IPCA	10,96%	13,70%	16,44%
Despesa projetada			30.076	37.596	45.115
CRI - 139ª Emissão - 1ª e 2ª séries (Província Sec)	360.000	IPCA	13,42%	16,78%	20,13%
Despesa projetada			48.312	60.390	72.468
	3.489.637		408.381	510.480	612.572

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

Os empréstimos em moeda nacional são remunerados com taxa de juros de CDI + 3,50%. Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos empréstimos em moeda nacional, fatores de riscos de taxas de juros ao qual a Companhia possuía exposições passivas na data-base 30 de setembro de 2024, foram definidos três cenários diferentes. Definiu-se as prováveis taxas para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 12,33% ao ano, com base nas taxas referenciais de “swap” pré x DI de um ano divulgadas pela B3, 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 15,41% ao ano e 18,50% ao ano para os próximos 12 meses.

A Companhia possui financiamentos para a construção em moeda nacional, sendo uma parte remunerados com taxas de juros entre 7,99% a 10,1% ao ano, acrescida à TR e outra parte remunerados com taxas de juros entre Poupança + 2,20% ao ano e Poupança + 5,00% ao ano. Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos financiamentos para a construção atrelados à TR, CDI e Selic (Poupança), fatores de risco de taxas de juros ao qual a Companhia possuía exposição passiva na data-base 30 de setembro de 2024, foram definidos três cenários diferentes, tendo sido utilizada a TR de 1,70% ao ano, CDI acumulado para os próximos 12 meses de 12,33% ao ano e a Selic de 11,50% ao ano, com base nas taxas referenciais de “swap” TR x pré e de “swap” pré x DI de um ano divulgadas pela B3, e com base no relatório divulgado pelo Santander para a projeção da Selic. A partir das taxas prováveis para a TR, CDI e Selic, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50% para os próximos 12 meses e recalculou-se a taxa anual aplicada a esses financiamentos, assim como a sensibilidade das despesas financeiras aos cenários para o risco de variação da TR, CDI e Selic, a partir dos saldos existentes em 30 de setembro de 2024, o que equivale aos cenários possíveis listados.

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

Operações Financeiras	Posição 09/2024	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
Empréstimos nacionais	75.657	CDI +	16,26%	19,45%	22,65%
Despesa projetada			12.302	14.715	17.136
Financiamento de obra	531.736	TR	10,89%	11,36%	11,82%
Despesa projetada			57.926	60.390	62.854
Financiamento de obra	1.389.440	Poupança +	10,92%	11,38%	11,85%
Despesa projetada			151.727	158.118	164.649
	1.996.833		221.955	233.223	244.639

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

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 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.

Operações Financeiras	Valor Original	Contratação	Vencimento	Ponta ativa (Cyrela)	Ponta Passiva (BTG Pactual)	09/2024	2023
Swap de fluxo de caixa vinculado à captação	100.000	mar/20	abr/24	6,20% a.a	79,00% CDI	-	(187)
Swap de fluxo de caixa vinculado à captação	199.928	mar/20	abr/24	6,20% a.a	93,00% CDI	-	(543)
						-	(730)

Operações Financeiras	Valor Original	Contratação	Vencimento	Ponta ativa (Cyrela)	Ponta Passiva (Santander)	09/2024	2023
Swap de fluxo de caixa vinculado à captação	105.081	jun/21	abr/25	IPCA + 3,91%	100% CDI + 1,15%	18.808	13.851
Swap de fluxo de caixa vinculado à captação	99.500	jun/22	jun/29	IPCA + 6,128%	100% CDI + 0,79%	2.584	5.659
						21.392	19.510

Operações Financeiras	Valor Original	Contratação	Vencimento	Ponta ativa (Cyrela)	Ponta Passiva (Banco do Brasil)	09/2024	2023
Swap de fluxo de caixa vinculado à captação	259.200	jun/22	jun/27	IPCA + 5,9068%	100% CDI + 0,47%	11.838	15.361
						11.838	15.361

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:

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

(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

- Risco de taxa de juros: os resultados da Companhia e de suas controladas estão sujeitas a variações das taxas de juros incidentes sobre as aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, dívidas, e contas a receber de clientes.
- Risco de distratos de clientes: A Companhia aplica com eficiência suas políticas de análise de crédito visando a garantia do crédito ao final da obra e repasse definitivo do cliente ao banco. Apesar disso, há clientes que procuram a Companhia buscando distratar seus respectivos contratos de promessa de compra e venda.
- Risco de moeda: a Companhia mantém operações em moedas estrangeiras que estão expostas a riscos de mercado decorrentes de mudanças nas cotações dessas moedas. Qualquer flutuação da taxa de câmbio pode aumentar ou reduzir os referidos saldos. Em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018, a Companhia não apresentava saldo de empréstimos em moeda estrangeira. Os títulos e valores mobiliários em moeda estrangeira apresentavam saldo de R\$4.604 em 30 de setembro de 2024 e R\$6.871 em 31 de dezembro de 2023, sendo essa exposição protegida por recebíveis futuros, em dólares norte-americanos, de empreendimento imobiliário já entregue realizado na Argentina.

(ii) Risco de crédito

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

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

Adicionalmente, a Administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade. Exemplos: (i) atrasos no pagamento

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

das parcelas; (ii) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão para perda esperadas é registrada. O montante a ser registrado nesta provisão considera que o imóvel será recuperado pela Companhia, que eventuais montantes poderão ser retidos quando do pagamento das indenizações aos respectivos promitentes compradores, entre outros.

(iii) Risco de liquidez

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

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

A dívida líquida da Companhia pode ser assim apresentada:

	Controladora		Consolidado	
	09/2024	2023	09/2024	2023
(+) Dívida atualizada - principal (i)	2.619.793	2.243.551	5.362.873	5.073.187
(-) Caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários:	(2.365.618)	(1.315.266)	(5.106.724)	(4.602.606)
	254.175	928.285	256.149	470.581

(i) Composta por empréstimos e financiamentos, debêntures e CRIs, bruto dos gastos com emissão.

(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.

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

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.

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	
	09/2024	09/2023	09/2024	09/2023
Receita bruta				
Incorporação e revenda de imóveis	97	1.549	5.585.280	4.598.860
Loteamento	848	(1.539)	2.631	2.811
Provisão Para Distrato	-	-	(45.676)	12.432
Provisão Para Distrato - PCLD	-	-	(236)	(3.586)
Prestação de serviços e outras	5.845	11.138	68.671	58.236
	6.790	11.148	5.610.670	4.668.753
Deduções da receita bruta	(1.100)	(1.577)	(151.251)	(126.285)
Receita líquida	5.690	9.571	5.459.419	4.542.468
Custo das vendas e serviços realizados				
Dos imóveis vendidos	(2.123)	(4.911)	(3.680.152)	(3.045.353)
Loteamento	(109)	70	(480)	(843)
Provisão Para Distrato	-	-	29.360	(8.169)
Da prestação de serviços	(4)	-	(28.433)	(21.084)
	(2.236)	(4.841)	(3.679.705)	(3.075.449)
Lucro Bruto	3.454	4.730	1.779.714	1.467.019

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

25. DESPESAS COM VENDAS

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

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023
Estande de vendas	-	-	-	-	(44.866)	(119.464)	(30.161)	(113.697)
Propaganda e publicidade (mídia)	1.443	(9.524)	(1.978)	(10.653)	(31.274)	(79.601)	(26.049)	(66.531)
Serviços profissionais	(2.018)	(3.296)	(1.499)	(5.712)	(38.315)	(113.254)	(46.382)	(125.577)
Manutenção de estoque pronto	(19)	(48)	(9)	(47)	(9.756)	(31.822)	(9.486)	(29.047)
CashMe (i)	-	-	-	-	(17.302)	(54.383)	(19.164)	(54.396)
Outras despesas comerciais	(1)	(5)	-	(1)	(28.596)	(73.177)	(23.811)	(63.291)
Despesas com Vendas	(595)	(12.873)	(3.486)	(16.413)	(170.109)	(471.701)	(155.053)	(452.539)

(i) Consiste em comissões sobre intermediações, serviços de terceiros e folha salarial do comercial da CashMe.

26. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Os principais gastos incorridos nos exercícios podem ser assim apresentados:

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023
Salários e Encargos	(16.453)	(49.381)	(15.399)	(45.998)	(48.574)	(137.307)	(45.319)	(130.709)
Participação de empregados e administradores (PLR)	(16.370)	(15.237)	(15.959)	(27.401)	(18.394)	(53.881)	(18.436)	(53.806)
Serviços de Terceiros	(17.930)	(55.355)	(24.606)	(55.833)	(42.996)	(111.414)	(37.395)	(90.717)
Aluguel, utilidades e viagens	(3.378)	(9.020)	(5.655)	(13.728)	(5.097)	(14.273)	(7.653)	(19.378)
Indenizações para riscos diversos	-	-	(3.692)	(4.951)	-	-	(34.397)	(66.358)
Outras despesas administrativas	(3.981)	(10.642)	(3.348)	(8.061)	(8.167)	(19.887)	(5.527)	(16.478)
Despesas Gerais e Administrativas	(58.112)	(139.635)	(68.659)	(155.972)	(123.228)	(336.762)	(148.727)	(377.446)

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

27. RESULTADO FINANCEIRO

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

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023
Despesas financeiras								
Juros do sistema financeiro da habitação (SFH)	-	(2.864)	(2.567)	(6.585)	(46.021)	(127.387)	(41.368)	(113.866)
Juros de empréstimos nacionais e estrangeiros	(79.855)	(206.079)	(60.078)	(214.984)	(106.248)	(298.136)	(98.665)	(329.600)
Capitalização de juros	-	2.864	1.885	5.902	33.742	82.728	31.929	89.868
Variações monetárias	(242)	(247)	(9)	(612)	(432)	(889)	(317)	(1.707)
Despesas bancárias	(172)	(1.411)	(395)	(1.781)	(1.771)	(6.404)	(2.358)	(9.510)
Descontos Concedidos	(30)	(30)	-	-	(30)	(30)	-	(1)
Outras despesas financeiras	(2.095)	(5.460)	(2.109)	(8.133)	(5.659)	(29.788)	(7.994)	(26.685)
Perdas operacionais SWAP	(3.899)	(32.349)	(9.254)	(30.608)	(3.899)	(32.349)	(9.254)	(30.608)
	(86.293)	(245.576)	(72.527)	(256.801)	(130.318)	(412.255)	(128.027)	(422.109)
Receitas financeiras								
Rendimentos aplicações financeiras	73.403	186.573	32.866	105.416	156.743	469.056	148.544	446.722
Variações monetárias ativas	427	2.061	488	745	3.070	10.899	4.105	9.998
Descontos obtidos	2	84	-	-	68	258	77	231
Juros ativos diversos	7.632	19.072	5.983	15.176	8.219	20.636	10.119	25.431
PCE - Ativos financeiros	781	(1.703)	-	-	1.304	(5.765)	(3.644)	19.823
Outras receitas financeiras	1.032	2.158	481	1.343	2.280	8.372	2.367	6.004
Ganhos operacionais SWAP	2.383	17.717	(1.964)	30.669	2.383	17.717	(1.964)	30.669
PIS/COFINS sobre receitas financeiras	(1.851)	(5.591)	(1.871)	(6.639)	(4.539)	(11.878)	(3.496)	(13.918)
	83.809	220.371	35.983	146.710	169.528	509.295	156.108	524.960
Resultado Financeiro	(2.484)	(25.205)	(36.544)	(110.091)	39.210	97.040	28.081	102.851

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

(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:

	09/2024	09/2023
Lucro diluído por ação		
Lucro líquido do exercício	1.152.364	694.280
Número total de ações (-) tesouraria (ações em milhares)	374.921	374.921
Lucro básico por ação - em R\$	3,07362	1,85181
Lucro diluído por ação		
Lucro líquido do período	1.152.364	694.280
Média ponderada de ações em circulação (ações em milhares)	374.921	374.921
Efeito das opções de compra de ações outorgadas (ações em milhares)	-	-
Média ponderada de ações em circulação - diluído	374.921	374.921
Lucro diluído por ação - em R\$	3,07362	1,85181

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:

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

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

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

b) Demonstrações consolidadas dos segmentos operacionais

	Consolidado - 09/2024					Total
	Cyrela	Living + Vivaz Prime	MCMV	Demais	Corporativo	
Receita líquida operacional	2.928.614	1.866.366	665.101	(662)	-	5.459.419
Custo das vendas e serviços	(1.931.822)	(1.266.923)	(485.396)	4.436	-	(3.679.705)
Lucro bruto operacional	996.792	599.443	179.705	3.774	-	1.779.714
Receitas/(Despesas) operacionais	(256.618)	(118.480)	(107.093)	(33.476)	102.709	(412.958)
Lucro/(Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	740.174	480.963	72.612	(29.702)	102.709	1.366.756
Ativo total	7.528.922	3.187.668	1.138.692	80.864	7.637.859	19.574.005
Passivo total	2.791.137	1.305.862	467.569	126.263	5.031.708	9.722.539
Patrimônio Líquido	4.737.785	1.881.806	671.123	(45.399)	2.606.151	9.851.466

	Consolidado - 09/2023					Total
	Cyrela	Living + Vivaz Prime	MCMV	Demais	Corporativo	
Receita líquida operacional	2.252.920	1.381.116	894.865	13.567	-	4.542.468
Custo das vendas e serviços	(1.497.671)	(964.256)	(634.398)	20.876	-	(3.075.449)
Lucro bruto operacional	755.249	416.860	260.467	34.443	-	1.467.019
Receitas/(Despesas) operacionais	(231.447)	(124.909)	(103.832)	(45.728)	(147.423)	(653.339)
Lucro/(Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	523.802	291.951	156.635	(11.285)	(147.423)	813.681
Ativo total	6.637.804	2.903.034	958.432	89.002	6.434.977	17.023.249
Passivo total	2.961.955	1.267.133	340.961	127.867	3.785.389	8.483.305
Patrimônio Líquido	3.675.849	1.635.901	617.471	(38.865)	2.649.588	8.539.944

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

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

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

c) Informações sobre principais clientes

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 e 2023**

(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\$ 9.886: 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\$ 9.886: cobre danos indiretos causados por possíveis erros de projeto.
- (iii) Outras - R\$ 18.186: referem-se a despesas extraordinárias, desentulho, tumultos, greves e cruzadas com fundações, entre outros.

b) “Stand” de vendas: incêndio - R\$ 39, roubo - R\$ 1 e outros riscos - R\$ 8.

c) Garantias contratuais: R\$ 1.577

d) Riscos de Danos Físicos aos Imóveis Hipotecados: R\$ 291

e) Riscos de construção: responsabilidade civil: R\$ 586

f) Responsabilidade Civil sobre ações de Diretores e Gestores: R\$ 109

31. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS

As informações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas na Reunião do Conselho de Administração em 11 de novembro de 2024.

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 9 meses findo em 30 de setembro de 2024.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

CYRELA BRAZIL REALTY S.A.EMPREENDE E PARTICIPAÇÕES				
Posição em 30/09/2024				
Acionistas	Quantidade de Ações Ordinárias (Em unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em unidades)	%
Controlador	79.733.578	19,9%	79.733.578	19,9%
Eirenor Sociedad Anonima (1)	21.900.008	5,5%	21.900.008	5,5%
EH Capital Management (2)	7.502.400	1,9%	7.502.400	1,9%
Susette Horn (3)	2	0,0%	2	0,0%
Ações em Tesouraria	24.822.195	6,2%	24.822.195	6,2%
Outros	265.784.616	66,5%	265.784.616	66,5%
Total	399.742.799	100,0%	399.742.799	100,0%

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

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO				
Posição em 30/09/2024				
Acionistas	Quantidade de Ações Ordinárias (Em unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em unidades)	%
Controlador	109.135.988	27,3%	109.135.988	27,3%
Administradores				
Conselho de Administração	875.000	0,2%	875.000	0,2%
Diretoria	199.006	0,0%	199.006	0,0%
Conselho Fiscal	1	0,0%	1	0,0%
Ações em Tesouraria	24.822.195	6,2%	24.822.195	6,2%
Outros Acionistas	264.710.609	66,2%	264.710.609	66,2%
Total	399.742.799	100,0%	399.742.799	100,0%
Ações em Circulação	264.710.609	66,2%	264.710.609	66,2%

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

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

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

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos nessa data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais

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

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias consolidadas

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

Ênfase

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações financeiras intermediárias anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA, individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações financeiras intermediárias, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse pronunciamento técnico e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 11 de novembro de 2024

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

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaramos, na qualidade de diretores da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, sociedade por ações, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 73.178.600/0001-18, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 1, parte, CEP 04552-000, Vila Olímpia, (“Companhia”), nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras da Companhia para o exercício social encerrado em 30 de setembro de 2024.

São Paulo, 11 de novembro de 2024.

À diretoria.

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

Declaramos, na qualidade de diretores da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, sociedade por ações, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 73.178.600/0001-18, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 1, parte, CEP 04552-000, Vila Olímpia, (“Companhia”), nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia (Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda) referentes às demonstrações financeiras da Companhia para o exercício social encerrado em 30 de setembro de 2024.

São Paulo, 11 de novembro de 2024.

À diretoria.