

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	7
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	8
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	9
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	10
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	11
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	12
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	14
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	16
---------------------------	----

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

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	18
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	20
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	21
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	22
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	23
--------------------------	----

Notas Explicativas	25
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	96
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	98
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	100
---	-----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	101
--	-----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2023
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 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	10.492.486	10.705.627
1.01	Ativo Circulante	1.301.892	1.376.827
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	90.634	3.882
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	90.634	3.882
1.01.02	Aplicações Financeiras	1.102.033	1.282.209
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	711.041	966.231
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	711.041	966.231
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	589	0
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	390.403	315.978
1.01.03	Contas a Receber	6.809	6.631
1.01.03.01	Clientes	6.809	6.631
1.01.04	Estoques	12.313	12.965
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	12.313	12.965
1.01.06	Tributos a Recuperar	8.245	11
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	8.245	11
1.01.06.01.02	Impostos e Contribuições a Compensar	8.245	11
1.01.07	Despesas Antecipadas	25.018	23.146
1.01.07.01	Despesas Antecipadas	25.018	23.146
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	56.840	47.983
1.01.08.03	Outros	56.840	47.983
1.01.08.03.01	Demais Contas	47.270	42.182
1.01.08.03.02	Instrumentos Financeiros e Derivativos	9.570	5.801
1.02	Ativo Não Circulante	9.190.594	9.328.800
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	887.178	976.465
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	6.824	7.778
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	6.824	7.778
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	-183	-2.233
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	113.945	180.765
1.02.01.04	Contas a Receber	571	758
1.02.01.04.01	Clientes	571	758
1.02.01.05	Estoques	23.093	21.245
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	23.093	21.245
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	617.579	643.606
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	617.579	643.606
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	125.349	124.546
1.02.01.10.03	Impostos e Contribuições a Compensar	104.927	109.215
1.02.01.10.04	Contas Cor. Parceiros nos Empreendimentos	4.103	4.522
1.02.01.10.05	Demais Contas	16.319	10.809
1.02.02	Investimentos	8.171.259	8.216.267
1.02.02.01	Participações Societárias	8.171.259	8.216.267
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	2.297.205	2.245.704
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	5.874.054	5.970.563
1.02.03	Imobilizado	25.611	27.589

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	25.611	27.589
1.02.04	Intangível	106.546	108.479
1.02.04.01	Intangíveis	106.546	108.479
1.02.04.01.02	Marcas e Patentes	11.966	11.966
1.02.04.01.03	Gastos com Implantações	66	82
1.02.04.01.04	Software	617	428
1.02.04.01.05	Mais Valia	93.897	96.003

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	10.492.486	10.705.627
2.01	Passivo Circulante	1.300.940	1.465.439
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	89.187	100.048
2.01.01.01	Obrigações Sociais	89.187	100.048
2.01.01.01.01	Obrigações Trabalhistas	89.187	100.048
2.01.02	Fornecedores	46.029	41.103
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	46.029	41.103
2.01.02.01.01	Fornecedores de Bens e Serviços	46.029	41.103
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.650	2.020
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.650	2.020
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	1.451	1.758
2.01.03.01.03	Impostos e Contribuições de Recolhimento Diferido	199	262
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	608.809	747.353
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	69.298	228.713
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	69.298	228.713
2.01.04.02	Debêntures	539.511	518.640
2.01.04.02.01	Debêntures	41.072	12.948
2.01.04.02.03	Certificados de recebíveis imobiliários -CRI	485.611	483.094
2.01.04.02.04	Instrumentos Financeiros e Derivativos	12.828	22.598
2.01.05	Outras Obrigações	549.186	569.769
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	80.111	106.711
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	80.111	106.711
2.01.05.02	Outros	469.075	463.058
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	192.109	192.126
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	59	0
2.01.05.02.07	Demais Passivos	276.907	270.932
2.01.06	Provisões	6.079	5.146
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.079	5.146
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.123	1.020
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	1.995	1.262
2.01.06.01.05	Provisões Tributárias	2.961	2.864
2.02	Passivo Não Circulante	1.969.263	2.118.444
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.723.867	1.873.869
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	227.539	222.497
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	227.539	222.497
2.02.01.02	Debêntures	1.496.328	1.651.372
2.02.01.02.01	Debêntures	748.927	748.798
2.02.01.02.02	Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	747.401	902.574
2.02.03	Tributos Diferidos	240.946	241.120
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	240.946	241.120
2.02.03.01.01	Impostos e Contribuições de Recolhimento Diferido	240.946	241.120
2.02.04	Provisões	4.450	3.455
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	4.450	3.455
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	554	503
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	2.438	1.542
2.02.04.01.05	Provisões tributárias	1.458	1.410

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2.03	Patrimônio Líquido	7.222.283	7.121.744
2.03.01	Capital Social Realizado	3.395.744	3.395.744
2.03.01.01	Capital Social	3.395.744	3.395.744
2.03.02	Reservas de Capital	-72.755	-72.755
2.03.02.04	Opções Outorgadas	31.212	31.212
2.03.02.07	(-) Gastos na emissão de ações	-103.967	-103.967
2.03.04	Reservas de Lucros	3.542.149	3.389.225
2.03.04.01	Reserva Legal	486.071	486.071
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	3.364.815	3.201.239
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-308.737	-298.085
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	357.145	409.530

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	4.423	14.524
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-2.164	-9.525
3.03	Resultado Bruto	2.259	4.999
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	205.588	179.811
3.04.01	Despesas com Vendas	-11.474	-9.546
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-34.222	-38.269
3.04.02.01	Despesas da Administração	-32.396	-36.651
3.04.02.02	Honorários da Administração	-1.826	-1.618
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	8.016	10.172
3.04.04.01	Outros Resultados no Investimento	7.967	9.643
3.04.04.02	Outras Receitas	49	529
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-6.642	-9.409
3.04.05.01	Outros Perdas em Investimentos	-4.737	-11.782
3.04.05.02	Outras Despesas	-1.905	2.373
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	249.910	226.863
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	207.847	184.810
3.06	Resultado Financeiro	-44.437	-23.114
3.06.01	Receitas Financeiras	49.443	45.222
3.06.02	Despesas Financeiras	-93.880	-68.336
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	163.410	161.696
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	166	56
3.08.02	Diferido	166	56
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	163.576	161.752
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	163.576	161.752
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,4363	0,42068
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,4363	0,42068

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	163.576	161.752
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-52.385	-2.709
4.02.01	Ajustes por conversão de investimentos	-1.178	0
4.02.02	Ajuste por AVJORA de aplicações financeiras	-51.207	-2.709
4.03	Resultado Abrangente do Período	111.191	159.043

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-113.418	7.587
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-30.766	-37.754
6.01.01.01	Depreciação de Bens do Ativo Imobilizado e Intangível	2.065	2.745
6.01.01.02	Amortização de Mais Valia de Ativo	2.106	35
6.01.01.03	Equivalência Patrimonial	-249.910	-226.863
6.01.01.05	Juros, Variações monetárias sobre empréstimos	91.351	61.071
6.01.01.06	Impostos Diferidos	-71	-23
6.01.01.10	Lucro Líquido do Período Antes do IR e CS	163.410	161.696
6.01.01.13	Provisão para Processos Judiciais	2.045	-712
6.01.01.14	Provisões para risco de crédito	0	-200
6.01.01.15	Valor justo de investimentos	596	596
6.01.01.16	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-36.380	-38.534
6.01.01.19	Resultado Operacional Swap	-7.606	2.051
6.01.01.20	Encargos Capitalizados	1.628	384
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-30.361	80.680
6.01.02.02	Redução (Aumento) em Contas a Receber	9	-9.089
6.01.02.03	Redução (Aumento) Imóveis Comercializar	-2.824	8.264
6.01.02.04	Redução (Aumento) em Conta Corrente com Parceiros no Empreendimentos	419	-80
6.01.02.05	Redução (Aumento) em Partes Relacionadas	-573	79.259
6.01.02.06	Redução (Aumento) Impostos e Contribuições a Compensar	-3.946	-339
6.01.02.08	Redução (Aumento) Despesas Antecipadas	-1.872	-2.513
6.01.02.09	Redução (Aumento) Demais Ativos	-10.597	276
6.01.02.10	Redução (Aumento) Contas a Pagar de Imóveis	59	-2.494
6.01.02.12	Redução (Aumento) Impostos e Contribuições a Recolher	-307	681
6.01.02.13	Redução (Aumento) Fornecedores e provisão para garantia	4.809	-7.357
6.01.02.14	Redução (Aumento) Salários	-10.861	-6.774
6.01.02.15	Redução (Aumento) Adiantamento de clientes	0	6.400
6.01.02.16	Redução (Aumento) Demais Passivos	-4.677	14.446
6.01.03	Outros	-52.291	-35.339
6.01.03.02	Juros Pagos	-52.291	-35.339
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	518.023	75.643
6.02.01	Aquisição de Bens do Ativo Imobilizado	-26	-642
6.02.03	Recebimento de Dividendos	25.748	392.241
6.02.04	Aumento de Investimento	216.189	-449.983
6.02.05	Aquisição de Bens do Ativo Intangível	-234	0
6.02.06	Diminuição (Aumento) em Aplicações Financeiras	282.279	136.883
6.02.07	Instrumentos financeiros e derivativos	-5.933	-2.856
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-317.853	-76.671
6.03.01	Ingresso Novos Empréstimos, Financiamentos e CRI	4.664	40.500
6.03.02	Pagamento de empréstimos, financiamentos e CRI	-322.500	-117.171
6.03.06	Distribuição de Dividendos	-17	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	86.752	6.559
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	3.882	22.719
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	90.634	29.278

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023**(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
5.03	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	163.576	-52.385	111.191
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	163.576	0	163.576
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	1.178	1.178
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	1.178	1.178
5.05.03	Reclassificações para o Resultado	0	0	0	0	-53.563	-53.563
5.05.03.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	-53.563	-53.563
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	163.576	-163.576	0	0
5.06.04	Reserva de retenção de lucros	0	0	163.576	-163.576	0	0
5.07	Saldos Finais	3.395.744	-72.755	3.542.149	0	357.145	7.222.283

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	3.395.744	-264.979	3.071.066	0	-3.779	6.198.052
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.395.744	-264.979	3.071.066	0	-3.779	6.198.052
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	161.752	-2.709	159.043
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	161.752	0	161.752
5.05.03	Reclassificações para o Resultado	0	0	0	0	-2.709	-2.709
5.05.03.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	-2.709	-2.709
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	161.752	-161.752	0	0
5.06.04	Reserva de retenção de lucros	0	0	161.752	-161.752	0	0
5.07	Saldos Finais	3.395.744	-264.979	3.232.818	0	-6.488	6.357.095

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
7.01	Receitas	5.100	15.683
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	5.051	15.154
7.01.02	Outras Receitas	49	529
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-33.031	-37.783
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-2.164	-9.525
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-28.963	-30.631
7.02.04	Outros	-1.904	2.373
7.03	Valor Adicionado Bruto	-27.931	-22.100
7.04	Retenções	-4.172	-2.780
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.065	-2.174
7.04.02	Outras	-2.107	-606
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-32.103	-24.880
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	304.689	269.981
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	249.910	226.863
7.06.02	Receitas Financeiras	5.336	-2.104
7.06.03	Outros	49.443	45.222
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	272.586	245.101
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	272.586	245.101
7.08.01	Pessoal	14.669	14.439
7.08.01.01	Remuneração Direta	14.851	12.036
7.08.01.04	Outros	-182	2.403
7.08.01.04.02	Honorários de Diretoria	1.826	1.618
7.08.01.04.03	Participação de Empregados nos Lucros	-2.008	785
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	461	574
7.08.02.01	Federais	461	574
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	93.880	68.336
7.08.03.01	Juros	93.880	68.336
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	163.576	161.752
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	163.576	161.752

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	16.321.140	16.560.139
1.01	Ativo Circulante	8.629.089	9.166.995
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	237.859	129.013
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	237.859	129.013
1.01.02	Aplicações Financeiras	2.556.506	2.727.728
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	1.579.433	1.766.898
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	1.579.433	1.766.898
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	577.122	638.712
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	399.951	322.118
1.01.03	Contas a Receber	2.121.430	2.150.674
1.01.03.01	Clientes	2.121.430	2.150.674
1.01.04	Estoques	3.339.962	3.821.421
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	3.339.962	3.821.421
1.01.06	Tributos a Recuperar	25.982	17.813
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	25.982	17.813
1.01.06.01.01	Impostos e Contribuições a Compensar	25.982	17.813
1.01.07	Despesas Antecipadas	44.802	33.214
1.01.07.01	Despesas Antecipadas	44.802	33.214
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	302.548	287.132
1.01.08.03	Outros	302.548	287.132
1.01.08.03.01	Impostos e Contribuições de Recolhimento Diferido	4.819	997
1.01.08.03.02	Despesas com Venda a Apropriar	84.356	82.483
1.01.08.03.03	Demais Contas	203.803	197.851
1.01.08.03.04	Instrumentos Financeiros e Derivativos	9.570	5.801
1.02	Ativo Não Circulante	7.692.051	7.393.144
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	5.053.191	4.803.092
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	6.824	105.200
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	6.824	105.200
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	1.503.087	1.472.546
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	114.445	181.265
1.02.01.04	Contas a Receber	544.623	558.334
1.02.01.04.01	Clientes	544.623	558.334
1.02.01.05	Estoques	2.176.134	1.731.437
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	2.176.134	1.731.437
1.02.01.07	Tributos Diferidos	3.777	359
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.777	359
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	489.060	534.936
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	489.060	534.936
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	215.241	219.015
1.02.01.10.03	Impostos a Compensar	141.503	150.411
1.02.01.10.04	Contas Cor. Parceiros nos Empreendimentos	9.284	9.565
1.02.01.10.05	Demais Contas	64.454	59.039
1.02.02	Investimentos	2.297.205	2.245.704

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1.02.02.01	Participações Societárias	2.297.205	2.245.704
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	2.297.205	2.245.704
1.02.03	Imobilizado	137.278	129.357
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	137.278	129.357
1.02.04	Intangível	204.377	214.991
1.02.04.01	Intangíveis	204.377	214.991
1.02.04.01.02	Marcas e Patentes	11.966	11.966
1.02.04.01.03	Gastos com Implantações	67	84
1.02.04.01.04	Software	796	861
1.02.04.01.05	Mais Valia	191.548	202.080

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	16.321.140	16.560.139
2.01	Passivo Circulante	3.259.107	3.701.862
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	161.414	173.528
2.01.01.01	Obrigações Sociais	161.414	173.528
2.01.01.01.01	Obrigações Trabalhistas	161.414	173.528
2.01.02	Fornecedores	261.172	247.729
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	261.172	247.729
2.01.02.01.01	Fornecedores de Bens e Serviços	261.172	247.729
2.01.03	Obrigações Fiscais	108.344	102.568
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	108.344	102.568
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	63.039	56.010
2.01.03.01.03	Impostos e Contribuições de Recolhimento Diferido	45.305	46.558
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	1.184.986	1.518.586
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	446.172	728.233
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	446.172	728.233
2.01.04.02	Debêntures	738.814	790.353
2.01.04.02.01	Debêntures	147.109	121.448
2.01.04.02.03	Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	578.877	644.762
2.01.04.02.04	Instrumentos Financeiros e Derivativos	12.828	24.143
2.01.05	Outras Obrigações	1.367.851	1.488.489
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	90.815	107.601
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	90.815	107.601
2.01.05.02	Outros	1.277.036	1.380.888
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	192.109	192.126
2.01.05.02.04	Contas Cor. Parceiros nos Empreendimentos	51.602	51.879
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	398.043	254.112
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	319.245	348.546
2.01.05.02.07	Demais Passivos	316.037	534.225
2.01.06	Provisões	175.340	170.962
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	129.448	129.101
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	54.469	58.010
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	64.931	61.428
2.01.06.01.05	Provisões Tributárias	10.048	9.663
2.01.06.02	Outras Provisões	45.892	41.861
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	45.892	41.861
2.02	Passivo Não Circulante	5.191.128	5.158.946
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	3.485.780	3.360.423
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.172.385	1.106.903
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.172.385	1.106.903
2.02.01.02	Debêntures	2.313.395	2.253.520
2.02.01.02.01	Debêntures	948.927	948.798
2.02.01.02.02	Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	1.364.468	1.304.722
2.02.03	Tributos Diferidos	316.566	317.663
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	316.566	317.663
2.02.04	Provisões	1.388.782	1.480.860
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	111.137	108.411

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	4.949	4.760
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	26.828	28.572
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	79.360	75.079
2.02.04.02	Outras Provisões	1.277.645	1.372.449
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	69.562	70.045
2.02.04.02.05	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	370.854	416.708
2.02.04.02.06	Fornecedores de Bens e Serviços	1.560	0
2.02.04.02.08	Adiantamento a Clientes	835.669	885.696
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	7.870.905	7.699.331
2.03.01	Capital Social Realizado	3.395.744	3.395.744
2.03.01.01	Capital Social	3.395.744	3.395.744
2.03.02	Reservas de Capital	-72.755	-72.755
2.03.02.04	Opções Outorgadas	31.212	31.212
2.03.02.07	(-) Gastos na emissão de ações	-103.967	-103.967
2.03.04	Reservas de Lucros	3.542.149	3.389.225
2.03.04.01	Reserva Legal	486.071	486.071
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	3.364.815	3.201.239
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-308.737	-298.085
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	357.145	409.530
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	648.622	577.587

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.283.426	1.231.652
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-888.959	-848.102
3.03	Resultado Bruto	394.467	383.550
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-217.017	-195.812
3.04.01	Despesas com Vendas	-142.049	-97.954
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-113.765	-136.241
3.04.02.01	Despesas da Administração	-111.939	-134.623
3.04.02.02	Honorários da Administração	-1.826	-1.618
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	8.303	13.339
3.04.04.01	Outros Resultados nos Investimentos	7.978	11.432
3.04.04.02	Outras Receitas	325	1.907
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-16.644	-35.290
3.04.05.01	Outras Despesas	-3.355	-23.341
3.04.05.02	Outras Perdas em Investimentos	-13.289	-11.949
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	47.138	60.334
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	177.450	187.738
3.06	Resultado Financeiro	45.587	9.333
3.06.01	Receitas Financeiras	190.820	95.875
3.06.02	Despesas Financeiras	-145.233	-86.542
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	223.037	197.071
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-31.977	-26.414
3.08.01	Corrente	-35.951	-25.176
3.08.02	Diferido	3.974	-1.238
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	191.060	170.657
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	191.060	170.657
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	163.576	161.752
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	27.484	8.906
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,4363	0,42068
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,4363	0,42068

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	191.060	170.658
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-52.385	-2.709
4.02.01	Ajustes por conversão de investimentos	-1.178	0
4.02.02	Ajustes por AVJORA de aplicações financeiras	-51.207	-2.709
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	138.675	167.949
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	111.191	159.043
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	27.484	8.906

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-12.964	-107.063
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	298.653	212.826
6.01.01.01	Depreciação de Bens do Ativo Imobilizado e Intangível	18.751	8.497
6.01.01.02	Amortização de mais valia de ativos	10.533	35
6.01.01.03	Equivalência Patrimonial	-47.138	-60.334
6.01.01.04	Baixa de bens do ativo imobilizado e intangível	19.853	157
6.01.01.05	Juros, Variações Monetárias sobre Empréstimos	136.841	78.710
6.01.01.06	Impostos diferidos	-5.616	1.366
6.01.01.09	Ajuste a Valor Presente	-10.492	2.088
6.01.01.10	Lucro Líquido do Período antes do IR e CS	223.037	197.071
6.01.01.12	Provisão para garantia	15.998	13.684
6.01.01.13	Provisão para Processos Judiciais	19.321	22.120
6.01.01.14	Provisões para risco de crédito	23.037	37.598
6.01.01.15	Valor Justo de Investimentos	596	596
6.01.01.16	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-123.137	-107.080
6.01.01.19	Encargos capitalizados	24.675	16.267
6.01.01.20	Resultado Operacional Swap	-7.606	2.051
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-185.736	-241.659
6.01.02.02	Redução (Aumento) em contas a receber	30.410	-108.332
6.01.02.03	Redução (Aumento) Imoveis a Comercializar	12.087	-272.832
6.01.02.04	Redução (Aumento) Conta Corrente Parceiro nos empreendimentos	4	2.822
6.01.02.05	Redução (Aumento) Partes Relacionadas	29.090	23.430
6.01.02.06	Redução (Aumento) Impostos e Contribuições a Compensar	739	-3.746
6.01.02.07	Redução (Aumento) Despesas com Vendas a Apropriar	-1.873	-2.009
6.01.02.08	Redução (Aumento) Despesas Antecipadas	-11.588	-4.913
6.01.02.09	Redução (Aumento) Demais Ativos	-11.367	-11.819
6.01.02.10	Redução (Aumento) Contas a Pagar de Imoveis	-75.155	28.605
6.01.02.12	Redução (Aumento) Impostos e Contribuições a Recolher	2.663	6.821
6.01.02.13	Redução (Aumento) Fornecedores e provisão para garantia	-1.246	23.408
6.01.02.14	Redução (Aumento) Salários	-12.114	1.479
6.01.02.15	Redução (Aumento) Adiantamento de clientes	93.904	60.932
6.01.02.16	Redução (Aumento) Demais Passivos	-228.840	22.945
6.01.02.17	Redução (Aumento) Provisão para garantia	-12.450	-8.450
6.01.03	Outros	-125.881	-78.230
6.01.03.01	Impostos e contribuições pagos	-31.585	-23.748
6.01.03.02	Juros pagos	-94.296	-54.482
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	317.749	135.030
6.02.01	Aquisição de bens do ativo imobilizado	-40.700	-10.421
6.02.03	Recebimento de dividendos	28.161	28.893
6.02.04	Aumento de investimento	-34.298	-83.073
6.02.05	Aquisição de bens do ativo intangível	-5.743	-6.611
6.02.06	Diminuição (aumento) em aplicações financeiras	377.807	203.785
6.02.07	Instrumentos Financeiros e Derivativos	-7.478	2.457
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-195.939	14.088
6.03.01	Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	506.665	301.791

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.03.02	Pagamento de empréstimos, financiamentos e CRI	-746.138	-303.341
6.03.06	Distribuição de Dividendos	-17	0
6.03.10	Aumento (Redução) na Participação dos acionistas não controladores	59.177	38.475
6.03.13	Distribuição de dividendos para acionistas não controladores	-15.626	-22.837
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	108.846	42.055
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	129.013	205.944
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	237.859	247.999

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	3.395.744	-72.755	3.389.225	0	409.530	7.121.744	577.587	7.699.331
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.395.744	-72.755	3.389.225	0	409.530	7.121.744	577.587	7.699.331
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-10.652	0	0	-10.652	43.551	32.899
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	0	-10.652	0	0	-10.652	0	-10.652
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-15.626	-15.626
5.04.08	Outras Mutações	0	0	0	0	0	0	59.177	59.177
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	163.576	-52.385	111.191	27.484	138.675
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	163.576	0	163.576	27.484	191.060
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-52.385	-52.385	0	-52.385
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-1.178	-1.178	0	-1.178
5.05.02.06	Ajustes por AVJORA de aplicações financeiras	0	0	0	0	-51.207	-51.207	0	-51.207
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	163.576	-163.576	0	0	0	0
5.06.04	Reserva de retenção de lucros	0	0	163.576	-163.576	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	3.395.744	-72.755	3.542.149	0	357.145	7.222.283	648.622	7.870.905

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	3.395.744	-264.979	3.071.065	0	-3.778	6.198.052	603.872	6.801.924
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.395.744	-264.979	3.071.065	0	-3.778	6.198.052	603.872	6.801.924
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	15.638	15.638
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	0	0	0	0	0	38.475	38.475
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-22.837	-22.837
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	161.752	-2.709	159.043	8.906	167.949
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	161.752	0	161.752	8.906	170.658
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-2.709	-2.709	0	-2.709
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	-2.709	-2.709	0	-2.709
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	161.752	-161.752	0	0	0	0
5.06.04	Reserva de retenção de lucros	0	0	161.752	-161.752	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	3.395.744	-264.979	3.232.817	0	-6.487	6.357.095	628.416	6.985.511

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
7.01	Receitas	1.317.647	1.261.007
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.317.322	1.259.100
7.01.02	Outras Receitas	325	1.907
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.025.212	-993.845
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-888.782	-848.118
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-133.072	-122.386
7.02.04	Outros	-3.358	-23.341
7.03	Valor Adicionado Bruto	292.435	267.162
7.04	Retenções	-39.694	-18.178
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-29.161	-17.237
7.04.02	Outras	-10.533	-941
7.04.02.01	Amortização de mais valia de ativos	-10.533	-941
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	252.741	248.984
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	243.180	155.728
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	47.138	60.334
7.06.02	Receitas Financeiras	190.820	95.875
7.06.03	Outros	5.222	-481
7.06.03.01	Outros Resultados em Investimentos	5.222	-481
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	495.921	404.712
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	495.921	404.712
7.08.01	Pessoal	93.755	93.649
7.08.01.01	Remuneração Direta	52.906	60.072
7.08.01.04	Outros	40.849	33.577
7.08.01.04.01	Comissões sobre vendas	21.373	12.974
7.08.01.04.02	Honorários de diretoria	1.826	1.618
7.08.01.04.03	Participação de empregados nos lucros	17.650	18.985
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	65.873	53.863
7.08.02.01	Federais	65.873	53.863
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	145.233	86.542
7.08.03.01	Juros	145.233	86.542
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	191.060	170.658
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	163.576	161.752
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	27.484	8.906

Comentário do Desempenho

CYRELA

Mensagem da administração – 1T23 | 2023

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Dando continuidade aos bons resultados divulgados em 2022, as operações da Cyrela no primeiro trimestre de 2023 apresentaram desempenho satisfatório. Ainda em um cenário macroeconômico desafiador e de incertezas em relação a oferta e demanda dentro do nosso segmento, a Companhia manteve-se fiel ao seu planejamento estratégico de continuar lançando empreendimentos únicos em regiões selecionadas, sempre oferecendo uma experiência diferenciada para o cliente.

Lançamos 8 projetos no trimestre, totalizando um VGV de R\$ 1,3 bilhão, dos quais R\$ 479 milhões já foram vendidos. Somados a uma venda de estoque de R\$ 1,1 bilhão, totalizamos R\$ 1,5 bilhão em vendas líquidas no trimestre, performance 18% superior ao mesmo período do ano passado.

Em relação ao desempenho financeiro, a Cyrela apresentou resiliência de resultados no início do ano. A Companhia reportou R\$ 1,3 bilhão de receita líquida, levemente acima do primeiro trimestre de 2022. A margem bruta foi de 30,7%, e o lucro líquido atingiu R\$ 164 milhões no trimestre, com margem líquida de 12,7% e ROE de 12,3%. Destaca-se mais uma vez o baixo nível de alavancagem da Companhia, que atingiu 6,5% no trimestre.

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

Comentário do Desempenho

CYRELA

Mensagem da administração – 1T23 | 2023

CÂMARA DE ARBITRAGEM

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

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

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

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

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

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022

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

1. CONTEXTO OPERACIONAL

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

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

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

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

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

i) Declaração de conformidade

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

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

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

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022

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

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

As informações referentes às bases de elaboração e apresentação das informações intermediárias, ao resumo das principais práticas contábeis e ao uso de estimativas e julgamentos não sofreram alterações em relação aquelas divulgadas nas notas explicativas nº 2 das Demonstrações Financeiras Anuais, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, publicados no dia 18 de março de 2022 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.

ii) Base de elaboração

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

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

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

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

iii) Base de consolidação

As informações financeiras consolidadas da Companhia incluem as informações financeiras da Cyrela, de suas controladas diretas e indiretas. A Companhia controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. A

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022**

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

existência e os efeitos de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Companhia controla outra entidade.

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

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

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

iv) Informações por segmento

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

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

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

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

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022**

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

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	03/2023	2022	03/2023	2022
Caixas e Bancos	5.012	3.812	135.769	121.727
Certificado de Depósito Bancário e operações compromissadas (i)	85.622	70	102.090	7.286
	90.634	3.882	237.859	129.013

- (i) Aplicações financeiras que possuem conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e não estão sujeitas a um significativo risco de mudança de valor e a Companhia possui direito de resgate imediato, têm rendimento médio em 31 de março de 2023 de 103,88% (em 31 de dezembro de 2022 de 86,85%) do Certificados de Depósitos Interbancários - CDI.

4. TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS

	Controladora		Consolidado	
	03/2023	2022	03/2023	2022
Aplicações Financeiras (i)	224.799	330.690	253.517	356.307
Fundos de investimento exclusivo (ii)	531.172	810.590	1.371.003	1.684.544
Títulos do Governo – NTN B	12.527	12.058	12.527	12.058
Letras Financeiras (iii)	266.020	151.761	266.020	151.761
Fundos de investimento diversos (iv)	180.906	154.624	190.796	161.097
Títulos Securitizáveis (v)	1.409	909	689.359	858.418
AVJORA Títulos Securitizáveis (vi)	-	-	105.490	227.142
Títulos Securitizados (vii)	-	-	1.033.133	843.512
AVJORA Títulos Securitizados (viii)	-	-	253.231	184.016
Outros	5.786	7.886	5.786	7.884
	1.222.619	1.468.518	4.180.862	4.486.739
Circulante	1.102.033	1.282.209	2.556.506	2.727.728
Não Circulante	120.586	186.309	1.624.356	1.759.011

- (i) Aplicações financeiras remuneradas a taxa média de 103,44% do CDI em 31 de março de 2023 (em 31 de dezembro de 2022 de 99,64%) e não possuem liquidez imediata, sendo R\$ 225.299 mensurado via custo amortizado e R\$ 28.218 mensurado via AVJ, em linha com o CPC 48/IFRS 9, que considera para esta classificação tanto o modelo de negócios da Companhia, quanto as características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro..
- (ii) A companhia possui aplicação nos fundos de investimentos exclusivos administrados pelos bancos Safra S.A. e Caixa Econômica Federal. A instituição financeira é responsável pela custódia dos ativos integrantes da carteira do fundo e pela liquidação financeira de suas operações. Os fundos são compostos por títulos de renda fixa e foram remunerados à taxa média de 104,16% 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 107,27% do CDI, sendo R\$ 4.732 mensurado via AVJORA e R\$261.288 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.

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022**

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

- (iv) A Companhia possui aplicação nos fundos de investimentos abertos e multimercado, os fundos são compostos por títulos com renda fixa e variável e foram remunerados à taxa média de 108,36% 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 13,64% a.a + Inflação em 31 de março de 2023 e de 14,32% a.a.+ inflação em 31 de dezembro de 2022, R\$ 64.238 no curto prazo e R\$625.121 no longo prazo. O saldo aberto nesta linha é mensurado via custo amortizado
- (vi) De acordo com o CPC 48/IFRS 9, ativos financeiros com característica híbrida, ou seja, que tenham seu objetivo atingido tanto pelo recebimento de fluxos contratuais quanto pela venda, devem ser mensurados pelo AVJORA. A diferença entre o AVJORA e o custo amortizado dos títulos do item (v) está expressa nesta linha.
- (vii) Saldo de títulos cedidos em operações de CRI da subsidiária CashMe. Sendo o saldo das cotas seniores das respectivas operações, registradas no passivo, na conta de "Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, conforme 12 a), remunerados a taxa média de 12,82% a.a + inflação em 31 de março de 2023 e de 13,08% a.a.+ inflação em 31 de dezembro de 2022, os saldos estão representados R\$ 154.163 no curto prazo e R\$ 878.970 no longo prazo,
- (viii) De acordo com o CPC 48/IFRS 9, ativos financeiros com característica híbrida, ou seja, que tenham seu objetivo atingido tanto pelo recebimento de fluxos contratuais quanto pela venda, devem ser mensurados pelo AVJORA. A diferença entre o AVJORA e o custo amortizado dos títulos do item (vii) está expressa nesta linha.

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

	Consolidado	
	03/2023	2022
Títulos públicos federais (i)	34.390	136.146
Letras financeiras (ii)	712.282	809.335
Fundo de investimento e cotas (iii)	24.949	27.197
CDB/RDB (iv)	274.645	392.771
Operações compromissadas (Over) (v)	191.134	183.527
Debêntures (vi)	133.603	135.568
	1.371.003	1.684.544

- (i) Título Público Federal (LFT) à taxa média de 100% do SELIC.
- (ii) Letras financeiras remuneradas à taxa média de 106,35% do CDI.
- (iii) Fundos de investimentos à taxa média de 112,45% do CDI.
- (iv) CDB/RDB remunerados à taxa média de 103,98% do CDI.
- (v) Over à taxa média de 100,00% do CDI.
- (vi) Debêntures à taxa média de 111,65% do CDI.

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022**

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

5. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Empreendimentos concluídos	7.198	7.207	811.131	831.133
Empreendimentos em construção				
Receita apropriada	-	-	8.188.077	8.062.907
Parcelas recebidas	-	-	(5.868.960)	(5.714.790)
	-	-	2.319.117	2.348.117
Ajuste a valor presente (AVP)	-	-	(69.112)	(80.422)
	-	-	2.250.005	2.267.695
Contas a receber de vendas apropriado	7.198	7.207	3.061.136	3.098.828
Provisão para risco de crédito (i)	(20)	(20)	(57.215)	(52.327)
Provisão para distrato (ii)	-	-	(359.021)	(343.423)
Provisão Perda Esperada - Estouro de Obra	-	-	-	-
Prestação de serviços	202	202	21.153	5.930
Total do contas a receber	7.380	7.389	2.666.053	2.709.008
Circulante	6.809	6.631	2.121.430	2.150.674
Não Circulante	571	758	544.623	558.334

(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	
	2023	2022
Saldo Inicial	52.327	58.862
Adições	10.773	31.719
Baixas	(2.180)	(6.651)
Reversões	(3.705)	(31.603)
Saldo Final	57.215	52.327

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022**

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

A movimentação da provisão de distrato pode ser assim apresentada:

	Consolidado	
	2023	2022
Saldo Inicial	343.423	320.660
Adições	163.081	304.165
Reversões	(147.483)	(281.402)
Saldo Final	359.021	343.423

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

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a maior taxa entre a taxa média de remuneração de títulos públicos (NTN-B) e a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos. A taxa média utilizada para o período findo em 31 de março de 2023 foi de 5,90% ao ano (5,17% em março de 2022). O ajuste a valor presente contabilizado ao resultado, na rubrica de “Receita líquida”, totalizou no período findo em 31 de março de 2023 R\$10.492 (R\$2.088 em 31 de março de 2022).

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

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022**

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

	Controladora		Consolidado	
	03/2023	2022	03/2023	2022
Incorporação e revenda de imóveis:				
Total no ativo circulante	6.627	6.449	2.476.366	2.494.029
Total no ativo não circulante	571	758	584.770	604.799
	7.198	7.207	3.061.136	3.098.828
Provisão para risco de crédito (i)	(20)	(20)	(57.215)	(52.327)
Provisão para distrato (ii)	-	-	(359.021)	(343.423)
Total de vendas contratadas a apropriar	-	-	5.757.630	5.243.826
Parcela classificada em adiantamento de cliente	-	-	(214.119)	(36.136)
	7.178	7.187	8.188.411	7.910.768
Circulante	6.607	6.429	3.257.669	3.208.574
Não Circulante	571	758	4.930.742	4.702.194

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

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

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

Cronograma da carteira de recebíveis por incorporação e revenda de imóveis

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

	Controladora		Consolidado	
	03/2023	2022	03/2023	2022
12 Meses	6.607	6.429	3.257.669	3.208.574
24 Meses	118	187	2.527.664	2.360.829
36 Meses	109	138	1.754.901	1.743.666
48 Meses	67	89	595.933	545.891
Acima de 48 Meses	277	344	52.244	51.808
Total	7.178	7.187	8.188.411	7.910.768

Em 31 de março de 2023, o montante de parcelas vencidas há mais de 90 dias em nossa carteira de recebíveis no consolidado era de R\$132.300 (R\$ 130.225 em 31 de dezembro de 2022).

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022**

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

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

	Controladora		Consolidado	
	03/2023	2022	03/2023	2022
Imóveis em construção	-	-	1.778.684	1.718.111
Imóveis concluídos	12.313	12.965	615.397	621.579
Terrenos para futuras incorporações (a)	23.093	21.245	2.702.290	2.796.707
Adiantamento para aquisição de terrenos	-	-	85.589	96.126
Encargos capitalizados ao estoque (b)/(b.1)	-	-	98.085	94.046
Provisão para distratos (c)	-	-	236.051	226.289
	35.406	34.210	5.516.096	5.552.858
Circulante	12.313	12.965	3.339.962	3.821.421
Não Circulante	23.093	21.245	2.176.134	1.731.437

- (a) A classificação dos terrenos para futuras incorporações entre o ativo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela Administração. Os imóveis em construção e imóveis concluídos são classificados no ativo circulante, tendo em vista a sua disponibilidade para venda.
- (b) Os saldos dos encargos capitalizados no consolidado representaram R\$29.831 referente a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$68.254 referente a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$98.085 em 31 de março de 2023, (encargos de SFH de R\$28.381, encargos de outras dívidas de R\$65.665, perfazendo total de R\$94.046 em 31 de dezembro de 2022).
- (b.1) A apropriação dos encargos capitalizados na demonstração de resultado consolidada, na rubrica "Custo de imóveis vendidos", totalizaram R\$22.607 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$2.068 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$24.675 em 31 de março de 2023, (encargos de SFH de R\$13.882, encargos de outras dívidas de R\$2.385, perfazendo um total de R\$16.267 em 31 de março de 2022), sendo apropriados ao resultado de acordo com a OCPC 01 (R1).
- (c) Referente aos custos dos imóveis dos quais possuem provisão para distratos correspondentes. O efeito da provisão está de acordo com a instrução CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022**

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

A movimentação dos investimentos na Companhia pode ser assim apresentada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de Dezembro de 2021	7.274.923	2.070.208
Subscrição / (Redução) de capital	1.395.203	564.689
Valor justo (i)	(24.816)	(24.816)
Dividendos	(1.521.592)	(581.462)
Equivalência patrimonial	1.093.461	217.085
Capitalização dos Juros	(912)	-
Saldo em 31 de Dezembro de 2022	8.216.267	2.245.704
Subscrição / (Redução) de capital	(268.641)	33.120
Valor justo (i)	(596)	(596)
Dividendos	(25.748)	(28.161)
Equivalência patrimonial	249.910	47.138
Capitalização dos Juros	67	-
Saldo em 31 de Março de 2023	8.171.259	2.297.205

- (i) Em decorrência das ofertas públicas iniciais (IPO) e perda de controle, a Companhia registrou R\$14 milhões de valor justo e R\$ 756 milhões de goodwill. Em 31 de março de 2023 o montante é representado por R\$ 532 milhões (Em 31 de dezembro de 2022 R\$ 532 milhões) com a Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S/A e R\$176 milhões (Em 31 de dezembro de 2022 R\$176 milhões) com a Lavvi Empreendimentos imobiliários S/A. A Companhia movimentou em 31 de março de 2023 R\$596 mil do total do valor justo em amortizações e teste de recuperabilidade (Em 31 de dezembro de 2022 R\$24 milhões). O teste de recuperabilidade foi efetuado no exercício anterior utilizando o valor em uso de cada um dos investimentos (Lavvi e Plano Plano), incluindo goodwill, que são consideradas, de forma separada, 2 unidades geradoras de caixa. As principais premissas utilizadas foram as estimativas de receitas com lançamentos futuros, que se baseiam substancialmente nos montantes históricos apurados pelas Companhias, e as taxas de descontos com base em estimativas usuais de mercado. Alterações em torno de 5% nessas premissas não alteram de forma relevante as conclusões alcançadas sobre o montante do valor recuperável destas unidades geradoras de caixa. A Companhia estimou os fluxos para os próximos 5 (cinco) anos e o montante que seria obtido ao final deste período, sem projeção de crescimento para os exercícios futuros.

- b) Os saldos totais das contas patrimoniais e de resultado das sociedades consolidadas e com controle compartilhado ou coligadas, de forma direta e indireta, considerados nas informações financeiras consolidadas, em 31 de março de 2023 e em 31 de dezembro de 2022, podem ser assim demonstrados:

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022**

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

	% Participação		03/2023				2022				03/2022	
	03/2023	2022	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo) Líquido do período	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo) Líquido do período		
Spe Barbacena Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	15.964	1.769	14.195	182	15.750	1.737	14.013	(156)		
Spe Botinha II Emp Imob	65,62	65,62	21.899	2.329	19.570	(18)	9.517	331	9.186	-		
Spe Clí Cv Incorporações Ltda	50,00	50,00	18.758	1.746	17.012	(4)	18.789	1.772	17.017	(11)		
Spe Faiçalville Incorporação 3 Ltda	50,00	50,00	36.809	21.995	14.814	2.796	30.070	18.052	12.018	-		
Tamoios Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	60,00	60,00	32.356	148	32.208	444	31.934	170	31.764	641		
Tarjab-Ares Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	35,70	35,70	45.728	16.372	29.356	41	78.730	45.001	33.729	-		
Terropolis Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	24.590	12.983	11.608	-	24.591	12.983	11.608	-		
Toulon Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00	100,00	18.014	1.213	16.801	2	18.013	1.214	16.799	-		
Villa Real Incorporações Ltda	61,88	61,88	10.918	595	10.323	-	10.741	500	10.241	(3)		
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda	63,48	63,48	186.980	87.965	99.015	5.993	179.133	86.111	93.022	7.401		
Outras 901 Spes com PL até 10MM			3.783.925	2.838.611	945.314	(11.097)	3.837.135	2.693.047	1.144.088	10.666		

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

c) Investimentos no exterior:

As informações financeiras da sociedade controlada sob controle comum Cyrsa S.A. (sediada na Argentina), cuja moeda funcional corresponde ao peso argentino, foram convertidas para reais utilizando-se a taxa de câmbio em vigor em 31 de março de 2023 R\$0,0243 (Em 31 de dezembro de 2022: R\$0,0296). Os efeitos de conversão do balanço para a moeda de apresentação da Companhia estão refletidos em “Outros resultados abrangentes” patrimônio líquido, representado por R\$1.177 em 31 de março de 2023 (Em 31 de março de 2022 a companhia não realizou conversão).

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022**

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

d) Composição dos investimentos apresentados no consolidado:

	% Participação		Patrimônio líquido		Lucro (prejuízo) líquido do período		Investimento		Equivalência		
	03/2023	2022	03/2023	2022	03/2023	03/2022	03/2023	2022	03/2023	03/2022	
Aurea Extrema Empreendimentos Imobiliari	50,00	50,00	98.354	96.934	159	(22)	49.177	48.467	80	(11)	
Brasil Incorporacao 199 Spe Ltda	50,00	50,00	12.118	10.292	1.555	-	6.059	5.146	778	-	
Camargo Correa Cyrela Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	50,00	50,00	24.569	24.409	-	-	12.284	12.204	-	-	
Carapa Empreendimentos Imobiliários S/A	60,00	60,00	28.743	28.407	336	195	17.246	17.044	202	117	
Cbr 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda	32,50	32,50	90.993	97.097	1.149	66.479	29.573	31.557	373	21.606	
Cbr 046 Empreendimentos Imobiliários Ltda	58,50	58,50	30.180	34.083	96	1.966	17.655	19.939	56	1.150	
Cbr 051 Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	46.200	39.173	7.027	25.066	23.100	19.586	3.513	12.533	
Ccisa90 Incorporadora Ltda	40,00	40,00	15.549	10.714	(148)	7	6.220	4.286	(59)	3	
Cury Construtora E Incorporadora S/A	23,77	23,77	843.740	751.891	91.849	61.902	200.555	178.722	21.832	19.224	
Cy 2 Pqnm Empreend Imob Ltda	20,00	20,00	48.700	31.556	(948)	-	9.740	6.311	(190)	-	
Ebm Incorporacoes S.A.	50,00	50,00	153.387	122.879	19.489	-	76.694	61.440	9.745	-	
Eemovel Servicos De Informacoes S/A	40,00	40,00	11.460	13.410	(629)	916	4.584	5.364	(252)	366	
Embu Investimentos Imobiliarios E Participacoes S.A.	40,00	40,00	64.016	65.754	(1.738)	-	25.006	26.301	(695)	-	
Ibiraja Empre Imob Spe Ltda	(i)	35,70	49,00	45.174	46.450	647	-	16.127	22.761	231	-
Iracema Incorporadora Ltda	50,00	50,00	101.557	98.562	2.995	3.057	50.778	49.281	1.498	1.529	
Jardim Loureiro Da Silva Empreendimentos Imobiliários Ltda	65,00	65,00	22.890	22.728	162	415	14.879	14.773	105	269	
Lamballe Incorporadora Ltda	40,00	40,00	21.190	22.308	(1.118)	82	8.476	8.923	(447)	33	
Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A	28,36	28,36	1.164.484	1.171.691	25.609	21.080	533.853	535.897	7.262	5.772	
Lavvi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda	20,00	20,00	31.652	52.369	4.144	2.969	6.330	10.474	829	594	
Living Botucatu Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	22.656	23.703	(1.048)	(6.195)	11.328	11.852	(524)	(3.098)	
Living Cerejeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	70,00	70,00	31.732	34.578	(2.846)	4.252	22.212	24.205	(1.992)	2.977	
Locadora De Imoveis Inacio Vasconcelos Ltda.	1,92	1,92	22.520	24.587	469	-	432	472	9	-	
M Patri Spe 01 Empreendimentos Imob	20,00	20,00	47.374	41.970	(5)	-	9.475	8.394	(1)	-	
Mac Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	14.520	12.511	2.008	(628)	7.260	6.256	1.004	(314)	
Marquise - Mandara By Yoo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	33,00	33,00	32.261	26.180	6.081	(4.181)	10.646	8.639	2.007	(1.380)	
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S.A	34,52	34,52	451.564	410.238	40.765	22.329	688.152	684.846	14.072	7.659	
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empreendimentos Imobiliários S/A	15,00	15,00	14.743	13.954	789	748	2.212	2.093	118	112	
Reserva Casa Grande Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	35.193	33.395	1.797	2.438	17.596	16.698	899	1.219	
Rio Manso Empreendimentos Imobiliários L	50,00	50,00	13.427	11.599	1.828	(81)	6.714	5.799	914	(40)	
Scp Veredas Buritis Fase II	6,00	6,00	23.582	23.183	399	644	1.415	1.391	24	39	
Sig 10 Empreendimentos	50,00	50,00	60.718	60.294	424	1.425	30.359	30.147	212	713	
Sk Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda	(ii)	50,00	165.004	175.437	(12.532)	(3.850)	82.502	-	(6.266)	-	
Snowbird Master Fundo De Investimento Imobiliários	20,00	20,00	343.243	320.423	(1.901)	(2.058)	68.649	64.085	(380)	(412)	
Spe 110 Brasil Incorporacao Ltda	50,00	50,00	10.738	12.930	(2.192)	-	5.369	6.465	(1.096)	-	
Spe 131 Brasil Incorporação Ltda	50,00	50,00	21.131	19.976	(446)	-	10.565	9.988	(223)	-	
Spe Barbacena Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	14.195	14.013	182	(156)	7.098	7.007	91	(78)	
Spe Chl Cv Incorporações Ltda	50,00	50,00	17.012	17.017	(4)	(11)	8.506	8.508	(2)	(6)	
Spe Faigalville Incorporação 3 Ltda	50,00	50,00	14.814	12.018	2.796	-	7.407	6.009	1.398	-	
Tamoios Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	60,00	60,00	32.208	31.764	444	641	19.325	19.058	266	384	
Tarjab-Ares Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	(i)	35,70	49,00	29.356	33.729	41	-	10.480	16.527	15	-
Villa Real Incorporações Ltda	50,00	50,00	10.323	10.241	-	(3)	5.162	5.120	-	(1)	
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,02	49,02	99.015	93.022	5.993	7.401	48.537	45.599	2.938	3.628	
Outras SPE's com PL até 10MMM			3.999.013	4.150.961	295.756	150.133	106.868	178.069	(11.206)	(14.253)	
							2.297.205	2.245.704	47.138	60.334	

(i) Alteração decorrente de aumento / (redução) na participação

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

e) Investimento registrado ao valor justo

O investimento da SYN PROP E TECH S.A em 31 de março de 2023 totalizou R\$5.785 (R\$7.526 em 31 de dezembro de 2022), considerando 1.813.472 ações detidas pela Companhia avaliadas pelo valor de mercado por ação de R\$3,19. A movimentação líquida de resultado, já desconsiderada distribuição de dividendos ocorrida no exercício, foi reconhecida na rubrica de outras em investimentos no montante aproximado de R\$(1.741). O investimento da Tecnisa S/A em 31 de março de 2023 totalizou R\$2.831 (R\$2.699 em 31 de dezembro de 2022), considerando 1.018.480 ações detidas pela Companhia avaliadas pelo valor de mercado por ação de R\$2,78 conforme montante negociado na Bovespa em 31 de março 2023. A movimentação líquida de resultado foi reconhecida na rubrica de outras em investimentos no montante aproximado de R\$(132).

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022**

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

8. IMOBILIZADO

As movimentações estão demonstradas a seguir:

Controladora								
Custo:	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Computadores	Instalações	Veículos	Benfeitorias em Imóveis de Terceiros (i)	Direito de Uso (iii)	Total
Saldo em 31.12.2021	1.451	5.949	16.015	374	-	30.832	37.614	92.235
Adições	778	201	238	-	-	1.472	7.530	7.275
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.12.2022	2.229	6.150	16.253	374	-	29.360	45.144	99.510
Adições	2	-	24	-	-	-	-	26
Saldo em 31.03.2023	2.231	6.150	16.277	374	-	29.360	45.144	99.536

Controladora								
Depreciação:	10% a.a. - Máquinas e equipamentos	10% a.a. - Móveis e utensílios	20% a.a. - Computadores	10% a.a. - Instalações	20% a.a. - Veículos	Benfeitorias em Imóveis de Terceiros (i)	Direito de Uso (iii)	Total
Saldo em 31.12.2021	(1.342)	(5.922)	(12.179)	(374)	-	(28.910)	(15.193)	(63.920)
Depreciações	(81)	(5)	(1.003)	-	-	(416)	(6.496)	(8.001)
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.12.2022	(1.423)	(5.927)	(13.182)	(374)	-	(29.326)	(21.689)	(71.921)
Depreciações	(22)	(6)	(251)	-	-	(33)	(1.692)	(2.004)
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.03.2023	(1.445)	(5.933)	(13.433)	(374)	-	(29.359)	(23.381)	(73.925)
Saldo residual em 31.12.2021	109	27	3.836	-	-	1.922	22.421	28.315
Saldo residual em 31.12.2022	806	223	3.071	-	-	34	23.455	27.589
Saldo residual em 31.03.2023	786	217	2.844	-	-	1	21.763	25.611

Consolidado									
Custo:	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Computadores	Instalações	Veículos	Benfeitorias em Imóveis de Terceiros (i)	Direito de Uso (iii)	Estande de Vendas (ii)	Total
Saldo em 31.12.2021	5.343	12.497	27.603	1.085	38	48.400	54.439	194.757	344.162
Adições	896	915	1.499	-	-	2.175	12.461	81.527	99.473
Baixas	(11)	-	-	-	-	-	-	(62.853)	(62.864)
Alteração de critério (iv)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.12.2022	6.228	13.412	29.102	1.085	38	50.575	66.900	213.431	380.771
Adições	12	87	1.256	-	-	42	105	39.198	40.700
Baixas	(1.321)	(606)	(505)	(15)	-	(1.692)	(4.169)	(31.327)	(39.635)
Saldo em 31.03.2023	4.919	12.893	29.853	1.070	38	48.925	62.836	221.302	381.836

Consolidado									
Depreciação:	10% a.a. - Máquinas e equipamentos	10% a.a. - Móveis e utensílios	20% a.a. - Computadores	10% a.a. - Instalações	20% a.a. - Veículos	Benfeitorias em Imóveis de Terceiros (i)	Direito de Uso (iii)	Estande de Vendas (ii)	Total
Saldo em 31.12.2021	(4.936)	(11.276)	(20.433)	(1.078)	(38)	(44.159)	(22.021)	(116.033)	(219.974)
Depreciações	(130)	(199)	(1.975)	(2)	-	(1.618)	(10.472)	(27.223)	(41.619)
Baixas	11	-	-	-	-	-	-	10.168	10.179
Saldo em 31.12.2022	(5.055)	(11.475)	(22.408)	(1.080)	(38)	(45.777)	(32.493)	(133.088)	(251.414)
Depreciações	(30)	(53)	(1.733)	3	-	(367)	(2.560)	(8.186)	(12.926)
Baixas	1.303	323	271	14	-	1.558	2.267	14.046	19.782
Saldo em 31.03.2023	(3.782)	(11.205)	(23.870)	(1.063)	(38)	(44.586)	(32.786)	(127.228)	(244.558)
Saldo residual em 31.12.2021	407	1.221	7.170	7	-	4.241	32.418	78.724	124.188
Saldo residual em 31.12.2022	1.173	1.937	6.694	5	-	4.798	34.407	80.343	129.357
Saldo residual em 31.03.2023	1.137	1.688	5.983	7	-	4.339	30.050	94.074	137.278

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022**

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

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

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

9. INTANGÍVEL

As movimentações estão demonstradas a seguir:

Custo:	Controladora					
	Marcas, patentes e Direitos	Gastos com implantações	Direito de uso de software	Sub-total	Mais Valia	Total
Saldo em 31.12.2021	11.966	72.864	26.277	111.107	168.838	279.945
Adições	-	-	-	-	99.642	99.642
Baixas	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.12.2022	11.966	72.864	26.277	111.107	268.480	379.587
Adições	-	-	234	234	-	234
Baixas	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.03.2023	11.966	72.864	26.511	111.341	268.480	379.821
Amortização:	Controladora					
	Marcas, patentes e Direitos	14% a.a. - Gastos com implantações	20% a.a. - Direito de uso de software	Sub-total	Mais Valia	Total
Saldo em 31.12.2021	-	(71.190)	(25.653)	(96.843)	(153.363)	(250.206)
Amortizações	-	(1.592)	(196)	(1.788)	(19.114)	(20.902)
Saldo em 31.12.2022	-	(72.782)	(25.849)	(98.631)	(172.477)	(271.108)
Amortizações	-	(16)	(45)	(61)	(2.106)	(2.167)
Saldo em 31.03.2023	-	(72.798)	(25.894)	(98.692)	(174.583)	(273.275)
Saldo residual em 31.12.2021	11.966	1.674	624	14.264	15.475	29.739
Saldo residual em 31.12.2022	11.966	82	428	12.476	96.003	108.479
Saldo residual em 31.03.2023	11.966	66	617	12.649	93.897	106.546

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022**

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

Custo:	Consolidado					
	Marcas, patentes e Direitos	Gastos com implantações	Direito de uso de software	Sub-total	Mais Valia	Total
Saldo em 31.12.2021	11.966	89.792	39.467	141.225	152.116	293.341
Adições	-	-	132	132	200.800	200.932
Baixas	-	-	-	-	-	-
Alteração de critério (i)	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.12.2022	11.966	89.792	39.599	141.357	352.916	494.273
Adições	-	5.749	234	5.983	-	5.983
Baixas	-	-	(375)	(375)	-	(375)
Alteração de critério (i)	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.03.2023	11.966	95.541	39.458	146.965	352.916	499.881

Amortização:	Consolidado					
	Marcas, patentes e Direitos	14% a.a. - Gastos com implantações	20% a.a. - Direito de uso de software	Sub-total	Mais Valia	Total
Saldo em 31.12.2021	-	(88.116)	(38.475)	(126.591)	(131.037)	(257.628)
Amortizações	-	(1.592)	(263)	(1.855)	(19.799)	(21.654)
Baixas	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.12.2022	-	(89.708)	(38.738)	(128.446)	(150.836)	(279.282)
Amortizações	-	(5.766)	(58)	(5.824)	(10.533)	(16.357)
Baixas	-	-	135	135	-	135
Alteração de critério (i)	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.03.2023	-	(95.474)	(38.661)	(134.135)	(161.369)	(295.504)
Saldo residual em 31.12.2021	11.966	1.676	992	14.634	21.079	35.713
Saldo residual em 31.12.2022	11.966	84	861	12.911	202.080	214.991
Saldo residual em 31.03.2023	11.966	67	797	12.830	191.547	204.377

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

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022**

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

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

	Controladora			
	2022	Mais Valia	Amortização	
Mais-valia na Companhia				
Spe Barbacena Empreendimentos Imobiliários S/A	70	-	(4)	66
Cyma Desenvolvimento Imobiliario S/A	1.606	-	-	1.606
Trimmo Emp e Participações S/A	-	-	-	-
Lb 2017 Empreendimentos E Participações Imobiliárias S/A (i)	2.922	-	(1.359)	1.563
Bro 2020 Participações S.A	2.432	-	-	2.432
Prs Xxi Incorporadora Ltda	5.296	-	(743)	4.553
Embu Investimento Imobiliarios Participações Sa	10.642	-	-	10.642
M Patri Spe 01 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	22.922	-	-	22.922
EBM Incorporacoes S.A.	50.113	-	-	50.113
Total	96.003	-	(2.106)	93.897

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

	Consolidado			
	2022	Mais Valia	Amortização	
Mais-valia na Companhia				
Cyma Desenvolvimento Imobiliario S/A	1.606	-	-	1.606
Spe Barbacena Empreendimentos Imobiliários S/A	70	-	(4)	66
Bro 2020 Participações S.A	2.432	-	-	2.432
Gruvi Tecnologias S.A.	1.615	-	-	1.615
Charlie Tecnologia E Acomodaco	2.595	-	-	2.595
Prs Xxi Incorporadora Ltda	5.296	-	(743)	4.553
Cyma 10 Empreendimentos imobiliarios	953	-	-	953
Edi Anita Lorenzoni Maraschin Karwo	3.206	-	(21)	3.185
Eemovel Servicos De Informaçao	6.604	-	-	6.604
Embu Investimento Imobiliarios Participações Sa	10.642	-	-	10.642
M Patri Spe 01 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	22.922	-	-	22.922
Imobiliaria 518 Do Brasil Projetos	94.026	-	(9.765)	84.261
EBM Incorporacoes S.A.	50.113	-	-	50.113
Total	202.080	-	(10.533)	191.547

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022**

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

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Empréstimos - principal	206.666	374.167	308.284	574.814
Empréstimos - juros a pagar	12.180	6.958	14.150	11.761
Empréstimos - custos de transação	-	(2.829)	-	(2.829)
Financiamentos - principal	77.539	72.497	1.291.655	1.247.003
Financiamentos - juros a pagar	452	417	4.468	4.387
Total	296.837	451.210	1.618.557	1.835.136
Circulante	69.298	228.713	446.172	728.233
Não Circulante	227.539	222.497	1.172.385	1.106.903

Em 31 de março de 2023, os financiamentos de R\$ 1.291.655 (R\$ 1.247.002 em 31 de dezembro de 2022) correspondem a contratos de operações de crédito imobiliário, sujeitos a juros entre 7,99% a.a. (acrescido de TR) e Poupança + 5,00% a.a. (acrescido de TR). Possuem cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles assumidos, como a aplicação dos recursos no objeto do contrato, registro de hipoteca do empreendimento, cumprimento de cronograma das obras e outros. As garantias dos financiamentos são compostas por caução de recebíveis, representando de 120% a 130% dos valores dos empréstimos, hipoteca do terreno e das futuras unidades, e também o aval da Companhia

Emissão	03/2023	2022	Taxa
dez-13	101.618	105.945	TJLP + 3,78%
jul-20	100.000	100.000	CDI + 1,75%
jul-20	56.666	99.167	CDI + 2,50%
out-22	-	50.000	CDI + 2,40%
mar-21	50.000	50.000	CDI + 1,75%
mai-21	-	29.702	CDI + 1,83%
jun-22	-	15.000	CDI + 2,40%
dez-22	-	125.000	CDI + 1,25%
Total	308.284	574.814	

Os juros de empréstimos dos contratos de operações de crédito imobiliário, elegíveis à capitalização aos estoques, líquido de rendimentos de aplicações financeiras, totalizaram, no período findo em 31 de março de 2023, R\$28.715 (R\$92.125, em 31 de dezembro de 2022)

Os saldos têm a seguinte composição:

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022**

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
12 meses	69.298	228.713	446.172	728.233
24 meses	162.077	160.465	613.545	568.060
36 meses	30.509	27.254	427.313	402.293
48 meses	34.953	34.778	129.300	127.853
60 meses	-	-	2.227	8.697
> 60 meses	-	-	-	-
Total	296.837	451.210	1.618.557	1.835.136

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	03/2023	2022	03/2023	2022
Saldo Inicial	451.210	521.206	1.835.136	1.387.334
Adições	4.664	181.854	252.353	1.446.003
Pagamento do principal	(167.500)	(249.864)	(344.603)	(994.407)
Pagamento de juros	(7.681)	(55.557)	(35.730)	(147.453)
Juros e encargos	16.144	53.571	49.686	159.845
Alteração de critério (i)/(ii)	-	-	(138.285)	(16.186)
Total	296.837	451.210	1.618.557	1.835.136

(i) Referente a alteração de controle em investidas.

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

Cláusulas contratuais restritivas

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022**

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

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

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

11. DEBÊNTURES (CONTROLADORA E CONSOLIDADO)

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

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

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022**

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

	Controladora	
	2023	2022
	CYREA4	CYREA4
Debêntures a Pagar	750.000	750.000
Juros sobre Debêntures a Pagar	41.598	13.471
Gastos	(1.599)	(1.725)
Total	789.999	761.746
Circulante	41.072	12.948
Não Circulante	748.927	748.798

	Consolidado	
	2023	2022
	CYREA4	CYREA4
Debêntures a Pagar	1.050.000	1.050.000
Juros sobre Debêntures a Pagar	48.857	23.379
Gastos	(2.821)	(3.133)
Total	1.096.036	1.070.246
Circulante	147.109	121.448
Não Circulante	948.927	948.798

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	
	2023	2022	2023	2022
12 meses	41.072	12.948	147.109	121.448
24 meses	(524)	(525)	(524)	(525)
36 meses	374.476	374.477	441.136	441.137
48 meses	374.975	374.846	441.645	441.516
60 meses	-	-	66.670	66.670
> 60 meses	-	-	-	-
Total	789.999	761.746	1.096.036	1.070.246

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022**

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

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Saldo Inicial	761.746	756.014	1.070.246	762.661
Adições	-	-	-	300.000
Pagamento do principal	-	-	-	(4.000)
Pagamento de juros	-	(99.114)	(13.957)	(99.114)
Juros e encargos	28.253	104.846	39.747	110.699
Total	789.999	761.746	1.096.036	1.070.246

b) Cláusulas contratuais

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

Cláusulas contratuais restritivas

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

**Índice requerido
contratualmente**

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

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022**

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

negociação no Sistema CETIP 21 da CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos e, no Sistema Bovespafix da B3 S.A. - Brasil Bolsa Balcão - Novo Mercado, respectivamente.

As principais características das 1ª e 8ª emissões, são:

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

Cláusulas contratuais restritivas

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

b) Gaia Securitizadora S/A (“Gaia”)

Os CRIs da 4ª emissão da Gaia, 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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022**

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

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

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

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

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022**

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

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

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

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

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022**

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

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		

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

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

Cláusulas contratuais restritivas

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Características	211ª série da 1ª emissão	212ª série da 1ª emissão (i)	287 e 288ª 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	Justo trimestral e valor principal em 09 de abril de 2023, 09 de outubro de 2023 e 09 de abril de 2024	Justo trimestral 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	Justo e amortização mensal e 87,3% do valor principal no vencimento em 15 de abril de 2025	Justo e amortização mensal entre 10 de setembro de 2021 e 10 de junho de 2024	Tanto semestral e valor principal em (i) 15 de junho de 2027 para a 489ª, 490ª Séries, e (ii) 15 de junho de 2023 e 15 de junho de 2029 para a 491ª Série
Valor nominal unitário na emissão	1	1	1	1	1
Quantidade de certificados emitidos	100.000	401.809	100.000	40.000	489: 121.300, 490: 259.200, 491: 99.500
Remuneração	Não haverá atualização monetária e haverá juro incidido 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 juro incidido sobre o saldo do valor nominal unitário, desde a data de emissão, correspondente à taxa de 100% da taxa DI, calculada e divulgada pela CETIP.	Os Debitores terão direito ao Valor Nominal Unitário no saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente, a partir da primeira data de integralização dos Debitores, 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 terão será correspondente a uma cobertura de 3,5% ao ano, base 252 DI, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por DI decorridos, incididos sobre o Valor Nominal Atualizado.	Os Debitores terão direito ao Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente. A remuneração que os Titulares de CRI terão será correspondente 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, incididos sobre o Valor Nominal Unitário no 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 de seu efetivo pagamento, em regime de capitalização composta.	Não haverá atualização monetária sobre os Debitores lavros da 489ª Série, e haverá juro incidido 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. Os Debitores terão da 489ª e 491ª Séries, tanto o Valor Nominal Unitário no saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente, a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento dos Debitores, pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis. Sem prejuízo da Atualização Monetária, a
Reversão	Não houve	Não houve	Não houve	Não houve	Não houve
Classificação contábil recebíveis	O não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emisora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Emisora ("Índices Financeiros"): (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Inativos a Pagar e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta por cento); e (ii) a razão entre (A) a soma de Total de Recebíveis e Inativos a Constituir e (B) a soma de Dívida Líquida, Inativos a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) e menor que 0 (zero).	O não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emisora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Emisora ("Índices Financeiros"): (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Inativos a Pagar e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta por cento); e (ii) a razão entre (A) a soma de Total de Recebíveis e Inativos a Constituir e (B) a soma de Dívida Líquida, Inativos a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) e menor que 0 (zero).	O não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emisora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Emisora ("Índices Financeiros"): (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Inativos a Pagar e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta por cento); e (ii) a razão entre (A) a soma de Total de Recebíveis e Inativos a Constituir e (B) a soma de Dívida Líquida, Inativos a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) e menor que 0 (zero).	O não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emisora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Emisora ("Índices Financeiros"): (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Inativos a Pagar e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta por cento); e (ii) a razão entre (A) a soma de Total de Recebíveis e Inativos a Constituir e (B) a soma de Dívida Líquida, Inativos a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) e menor que 0 (zero).	O não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emisora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Emisora ("Índices Financeiros"): (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Inativos a Pagar e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta por cento); e (ii) a razão entre (A) a soma de Total de Recebíveis e Inativos a Constituir e (B) a soma de Dívida Líquida, Inativos a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) e menor que 0 (zero).

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

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

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

Os CRIs da 3ª emissão da Província, das séries 45ª e 46ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Província, representadas por 268 Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI em conformidade com a Lei nº 10.931/04 ("Créditos Imobiliários"). A Província instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da VÓRTX DISTRIBUIDORA DE 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

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022

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

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.

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e) True Securitizadora S.A ("True")

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

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

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública com esforços restritos de 88.612 unidades de CRIs Seniores (1ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1; 142.715 unidades de CRIs Seniores (2ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1; 113.788 unidades de CRIs Mezaninos (3ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1 e 38.596 unidades de CRIs Subordinados (4ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de R\$ 38.596 adquiridos integralmente pela Companhia. Os CRIs Seniores têm preferência no recebimento 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 TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022**

(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	1	1	1
Remuneração	CDI+1,375%	IPCA+7,1439%	IPCA+7,8049%	IPCA + 8,15%
Retrocessão	Não Há	Não Há	Não Há	Não Há
Cláusulas contratuais restritivas				

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

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022**

(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					
	2023			2022		
	Saldo	Juros a pagar	Total	Saldo	Juros a pagar	Total
1ª série da 1ª emissão - código 12E0019753	43.200	2.042	45.242	43.200	519	43.719
menos: Despesas com emissão de CRI	(9)	-	(9)	(21)	-	(21)
211ª série da 1ª emissão - código 19D0618118	100.000	3.041	103.041	100.000	3.041	103.041
menos: despesas com emissão de CRI	(347)	-	(347)	(412)	-	(412)
212ª série da 1ª emissão - código 19G0000001	451.357	12.332	463.689	601.809	36.299	638.108
menos: despesas com emissão de CRI	(3.012)	-	(3.012)	(3.526)	-	(3.526)
283ª e 285ª Séries da 1ª emissão - código 20G0855350 e 20G0855277	94.146	18.037	112.183	94.913	17.012	111.925
menos: despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
362ª e 363ª Séries da 1ª emissão - códigos 21F0001460 e 21F0001459	19.131	88	19.219	22.770	98	22.868
menos: despesas com emissão de CRI	(87)	-	(87)	(105)	-	(105)
489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª emissão Opea Sec Cód 22D1289009, 22D1289010 e 22D1289011	480.000	25.349	505.349	480.000	2.817	482.817
menos: despesas com emissão de CRI	(12.256)	-	(12.256)	(12.746)	-	(12.746)
	1.172.123	60.889	1.233.012	1.325.882	59.786	1.385.668
Circulante	424.722	60.889	485.611	423.308	59.786	483.094
Não circulante	747.401	-	747.401	902.574	-	902.574

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022**

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

Emissão	Consolidado					
	2023			2022		
	Saldo	Juros a pagar	Total	Saldo	Juros a pagar	Total
1ª série da 1ª emissão - código 12E0019753	43.200	2.042	45.242	43.200	519	43.719
menos: Despesas com emissão de CRI	(9)	-	(9)	(21)	-	(21)
131ª, 132ª e 133ª série da 4ª emissão - código 19K1139473, 19K1139655 e 19K1139656	-	-	-	7.921	61	7.982
menos: despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
140ª série da 4ª emissão - código 20H0794682	14.825	29	14.854	33.970	69	34.039
menos: despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
211ª série da 1ª emissão - código 19D0618118	100.000	3.041	103.041	100.000	3.041	103.041
menos: despesas com emissão de CRI	(347)	-	(347)	(412)	-	(412)
212ª série da 1ª emissão - código 19G0000001	451.357	12.332	463.689	601.809	36.299	638.108
menos: despesas com emissão de CRI	(3.012)	-	(3.012)	(3.526)	-	(3.526)
283ª e 285ª Séries da 1ª emissão - código 20G0855350 e 20G0855277	94.146	18.037	112.183	94.913	17.012	111.925
menos: despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
145ª Série da 4ª emissão - código 20J0647410	-	-	-	4.590	36	4.626
menos: despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
167ª Série da 4ª emissão - código 20L0610016	9.415	20	9.435	20.888	44	20.932
menos: despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	0	-
180ª e 181ª séries da 4ª emissão - código 21D0733766 e 21D0733780	58.231	252	58.483	69.490	285	69.775
menos: despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
362ª e 363ª Séries da 1ª emissão - códigos 21F0001460 e 21F0001459	19.131	88	19.219	22.770	98	22.868
menos: despesas com emissão de CRI	(87)	-	(87)	(105)	-	(105)
45ª série da 3ª emissão Província Sec Código 21H0016224	60.760	96	60.856	82.284	130	82.414
menos: despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª emissão Opea Sec Cód 22D1289009, 22D1289010 e 22D1289011	480.000	25.349	505.349	480.000	2.817	482.817
menos: despesas com emissão de CRI	(12.256)	-	(12.256)	(12.746)	-	(12.746)
1ª, 2ª e 3ª séries da 24ª emissão True Sec 22H1664933, 22H1666875 e 22H1697882	310.300	1.315	311.615	342.638	1.410	344.048
menos: despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª série da 30ª emissão Província Sec 23C0248214	254.312	778	255.090	-	-	-
menos: despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
	1.879.966	63.379	1.943.345	1.887.663	61.821	1.949.484
Circulante	515.498	63.379	578.877	582.941	61.821	644.762
Não circulante	1.364.468	-	1.364.468	1.304.722	-	1.364.722

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022**

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

Os saldos têm a seguinte composição:

Ano	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
12 meses	485.611	483.094	578.877	644.762
24 meses	188.245	411.160	254.377	473.215
36 meses	85.417	20.802	144.738	74.521
48 meses	(2.024)	(2.022)	54.051	46.595
60 meses	378.501	375.866	431.212	421.282
> 60 meses	97.262	96.768	480.090	289.109
Total	1.233.012	1.385.668	1.943.345	1.949.484

As movimentações dos saldos são demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Saldo Inicial	1.385.668	1.032.906	1.949.484	1.475.475
Adições	-	480.000	254.312	828.354
Pagamento do principal	(155.000)	(147.495)	(263.250)	(375.223)
Pagamento de juros	(44.610)	(100.640)	(44.609)	(100.640)
Juros e encargos	46.954	120.897	47.408	121.518
Transferência de ativos (i)	-	-	-	-
Total	1.233.012	1.385.668	1.943.345	1.949.484

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022**

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

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

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

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

	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	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Alleric Participacoes Ltda	64	108	-	-	11.162	9.478	145	204
Angra Dos Reis Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.081	5.091	8.850	8.850	-	-	1.074	1.074
Arizona Investimento Imobiliária Ltda	-	-	6.671	6.671	-	-	6.671	6.671
Carlos Petit Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.612	17	-	-	9	9	2.193	-
Cashme Soluções Financeiras S.A	568	601	-	-	22.411	21.883	-	-
Cbr 051 Empreendimentos Imobiliários Ltda	18.566	34.281	-	-	18.566	34.281	-	-
Cbr 059 Empreendimentos Imobiliários Ltda	15.939	293	-	-	-	-	-	-
Cbr 096 Empreendimentos Imobiliário	154	3	-	-	3.979	3.979	-	-
Cbr 123 Empreendimentos Imobiliários S.A	9.674	9.675	-	-	-	-	-	-
Cbr122 Empreendimentos Imobiliários S.A	275	309	38	-	-	-	12.521	42.954
Cury Construtora E Incorporadora S/A	4.361	18.623	-	-	4.361	18.623	-	-
Cy 1 Participações Ltda	-	-	5.559	-	-	-	5.559	-
Cyma Desenvolvimento Imobiliário S/A	464	867	-	-	1.859	1.907	7.260	7.021
Cyrela Bentevi Empreendimentos Imobiliária Ltda	9.906	741	1.550	-	-	-	-	-
Cyrela Desenvolvimento Logístico Fu	-	11.156	-	-	-	11.156	-	-
Cyrela Greenwood De Investimento Imobiliária Ltda	4.711	161	-	10.350	-	-	-	-
Cyrela Jamaica Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.379	5.918	108	-	-	-	-	-
Cyrela Manaus Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.627	4.628	-	-	1.514	1.514	-	-
Cyrela Montblanc Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	4	4.259	4.259	106	106	2.288	2.288
Cyrela Normandia Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.802	20.068	-	-	10	10	-	-
Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.837	191	-	-	1	1	-	-
Cyrela Rjz Construtora E Empreendimentos Imobiliários Ltda	396	377	128	128	76.831	77.684	99	99
Cyrela Somerset De Investimentos Imobiliários Ltda	2.768	1	1.007	4.121	5	643	1.552	986
Diogo De Faria Empreendimentos Imobiliários Ltda	12.287	1.127	-	-	-	-	12.250	-
Flamingo Investimento Imobiliária Ltda	5.623	9	161	-	-	-	1.102	1.102
Goldstein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.034	37.380	-	-	43.878	45.855	341	790
Living Amoreira Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.337	1.387	-	7.800	1.325	1.325	-	-
Living Emp. Imob. Ltda	2.824	2.829	4.570	4.570	5.787	2.133	8.158	8.158
Living Indiana Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.309	819	-	-	769	769	-	-
Living Panama Empreendimentos Imobiliários Ltda	893	6.735	-	-	286	286	48	48
Living Provance Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.934	899	-	-	911	911	-	-
Living Salinas Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.445	7.929	108	-	3	3	1	1
Living Tallinn Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.729	14.634	-	-	-	-	72	72
Magik Lz Empreend Imob Ltda	7.054	6.781	-	-	7.054	6.781	-	-
Marquise - Mandara By Yoo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	10.971	10.971	-	-	10.971	10.971	-	-
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S.A	10.804	10.960	-	156	10.804	10.960	-	156
Pre 105 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	6.150	4.400	-	-	6.150	4.400	-	-
Pre 45 Empreendimentos Imobiliários Spe	11.080	9.780	-	-	11.080	9.780	-	-
Pre 55 Empreendimentos Imobiliários Spe	4.100	-	-	-	4.100	-	-	-
Pre 60 Empreendimentos Imobiliários Spe	13.845	11.545	-	-	13.845	11.545	-	-
Pre 75 Empreendimentos Imobiliários Spe	8.350	5.150	-	-	8.350	5.150	-	-
Pre 83 Empreendimentos Imobiliários	4.300	3.800	-	-	4.300	3.800	-	-
Pre 91 Empreendimentos Imobiliários Ltda	14.245	12.595	-	-	14.245	12.595	-	-
Precon Engenharia S.A	74.114	74.114	-	-	74.114	74.114	-	-
Ravenna Empreendimentos Imobiliários Ltda	12	296	-	23.000	21	21	-	-
Sabia Salvador Alende Empreendiment	-	-	3.652	3.652	-	-	3.652	3.652
Seller Consultoria Imobiliária E Representações Ltda	1.884	1.784	2	2	21.129	20.840	-	-
Sk Nilo Empreendimento Imobiliário Ltda	-	-	-	-	-	13.775	-	-
Sk Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	11.462	-	1.420
Spe Brasil Incorporação 59 Ltda	4.150	4.150	1.550	1.550	4.150	4.150	1.550	1.550
Spe Brasil Incorporação 83 Ltda	5.185	6.385	-	-	5.185	6.385	-	-
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda	14.361	14.361	-	-	14.361	14.361	-	-
Vivaz Vendas - Consultoria Imobiliária Ltda	10.567	106	-	-	17	759	-	-
Vix One Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	171.605	168.044	-	-	2.246	2.246	364	364
Outras 801 Spe S Com Saldo Até R\$3,5Mm	100.207	111.523	41.897	31.602	83.165	78.287	23.915	28.991
	617.579	643.606	80.111	106.711	489.060	534.936	90.815	107.601

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022

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

Em 31 de março de 2023, 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, foi registrado uma perda de R\$ 57.995, permanecendo o montante de R\$74.114, e representam substancialmente as garantias reais sobre as quais a Companhia tem direito. Esses 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 31 de março de 2023, na Cyrela Rjz Construtora e Empreendimento Imobiliários Ltda, há um saldo de R\$76.493 (R\$74.085 em 31 de dezembro de 2022), que corresponde a adiantamentos concedidos à empresa da qual foi adquirido terreno, como estabelecido contratualmente. Os adiantamentos estão sujeitos à atualização com base na variação do CDI. Os juros vencem mensalmente, e o principal será amortizado por meio de recebimentos correspondentes à sua participação no empreendimento.

b) Operações

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

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

c) Remunerações a administradores

i) Remuneração global

A remuneração global da Companhia para o exercício de 2023, foi definida na Assembleia Geral Ordinária de 27 de abril de 2023 no montante de até R\$33.099 (no exercício de 2022, a remuneração global foi fixada em até R\$31.305) – excluindo os encargos. A remuneração global é composta pela remuneração fixa e variável e esta última é paga no exercício seguinte. Em 31 de março de 2023 o total incorrido referente ao exercício de 2023 foi de R\$ 2.814. (Em 31 de março de 2022 o total incorrido referente ao exercício de 2022 foi de R\$2.248) – excluindo os encargos.

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022**

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

ii) Remuneração fixa

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

	Controladora		Consolidado		Total de membros	
	03/2023	03/2022	03/2023	03/2022	03/2023	03/2022
Conselho	783	642	783	642	8	8
Conselho fiscal	36	36	36	36	2	3
Comitê de Auditoria, Riscos e Finanças - CARF	25	22	25	22	1	1
Diretoria	678	648	678	648	6	6
Encargos	304	270	304	270	-	-
Total	1.826	1.618	1.826	1.618	17	18
Benefícios Conselho	425	316	425	316		
Benefícios Diretoria	867	643	867	643		
	1.292	959	1.292	959		
Total	3.118	2.577	3.118	2.577		
Conselho - maior	117	87	117	87		
Conselho - menor	69	87	69	87		
Diretoria - maior	126	120	126	120		
Diretoria - menor	97	96	97	96		
Conselho fiscal - maior	12	12	12	12		
Conselho fiscal - menor	12	12	12	12		
Conselho Comitê de Auditoria, Riscos e Finanças CARF - maior	26	23	26	23		
Conselho Comitê de Auditoria, Riscos e Finanças CARF - menor	26	23	26	23		

iii) Remuneração variável

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

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

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022**

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

14. CONTAS-CORRENTES COM PARCEIROS NOS EMPREENDIMENTOS

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

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Abc Realty De Investimento Imobiliária Ltda	-	-	2.615	2.615
Consórcio de Urbanização Jundiai	4.103	4.522	4.103	4.522
Cyrela Begonia Empreendimentos Imobiliária Ltda	-	-	58	(280)
Cyrela Brazil Realty Rjz Empreendimentos Imobiliária Ltda	-	-	314	255
Cyrela Europa Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(6.362)	(6.122)
Cyrela Imobiliária Ltda	-	-	(329)	(314)
Cyrela Jasmim Ltda	-	-	968	932
Cyrela Roraima Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(3.192)	(3.140)
Cyrela Suecia Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(3.689)	(3.759)
Living Indiana Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(707)	(707)
Plano Aroeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	1.100	1.100
Plano Pitangueiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(35.372)	(35.597)
Vero Santa Isabel Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	-	(1.835)	(1.835)
Outras SPE's com saldos de até R\$100	-	-	10	16
	4.103	4.522	(42.318)	(42.314)
Ativo Não Circulante	4.103	4.522	9.284	9.565
Passivo Circulante	-	-	(51.602)	(51.879)

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 TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022**

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

	Consolidado	
	2023	2022
(+) Receita total de vendas	20.532.447	19.066.878
(-) Receita total apropriada	(14.774.816)	(13.823.052)
(=) Saldo de receita a apropriar	5.757.631	5.243.826
(+) Custo total dos imóveis vendidos	12.630.572	11.621.350
(-) Custo total apropriado	(8.887.268)	(8.265.213)
(=) Saldo de custo a apropriar	3.743.304	3.356.137
Resultado a apropriar	2.014.327	1.887.689

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

	Consolidado	
	03/2023	2022
Valores não refletidos nas informações financeiras		
12 meses	1.936.197	1.831.421
Acima de 12 meses	1.807.107	1.524.716
	3.743.304	3.356.137

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022**

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

16. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

	Consolidado	
	03/2023	2022
Por recebimento da venda de imóveis		
Valores recebidos por venda de empreendimentos:		
Demais antecipações	66.317	85.408
	66.317	85.408
Unidades vendidas de empreendimentos efetivados		
Receitas apropriadas	(6.586.739)	(5.760.145)
Receitas recebidas	6.800.858	5.796.281
	214.119	36.136
Por permuta física na compra de imóveis		
Valores por permuta com terrenos	953.276	1.018.264
Total de Adiantamento de Clientes	1.233.712	1.139.808
Circulante	398.043	254.112
Não Circulante	835.669	885.696

17. PROVISÃO PARA MANUTENÇÃO DE IMÓVEIS

	Consolidado	
	2023	2022
Provisão para garantia de obra (i)	119.666	115.904
Demais provisões	278	278
Provisão para distrato	(4.490)	(4.276)
Total	115.454	111.906
Circulante	45.892	41.861
Não Circulante	69.562	70.045

- (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 TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022**

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

18. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
24 meses	-	-	112.789	166.304
36 meses	-	-	254.101	248.025
48 meses	-	-	3.384	2.084
Acima de 48 meses	-	-	579	295
Não Circulante	-	-	370.854	416.708
Circulante	59	-	319.245	348.546
Total	59	-	690.099	765.254

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\$4.657 no período findo de 31 de março de 2023 (Reversão de R\$3.432 em 31 de março de 2022).

19. PROVISÕES PARA RISCOS TRIBUTÁRIOS, TRABALHISTAS E CÍVEIS

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

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Processos Cíveis	4.434	2.804	144.292	136.508
Processos Tributários	4.419	4.274	14.999	14.424
Processos Trabalhistas	1.676	1.523	81.294	86.581
Total	10.529	8.601	240.585	237.513
Circulante	6.079	5.146	129.448	129.102
Não Circulante	4.450	3.455	111.137	108.411

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022**

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

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

	Controladora	
	03/2023	2022
Cível	2.453	2.197
Tributário	24.132	23.529
Trabalhista	485	485
	27.070	26.210

	Consolidado	
	03/2023	2022
Cível	28.502	27.893
Tributário	86.409	89.491
Trabalhista	7.637	5.820
	122.548	123.205

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

- A Companhia e suas investidas possuem processos administrativos tributários, provenientes de despacho decisório da Receita Federal do Brasil, referente à não homologação de impostos pagos por compensação de créditos. Os valores destes créditos são em sua maioria provenientes de utilização de saldo de impostos retidos na fonte apurados em declaração de ajuste anual. Tais processos possuem defesa na esfera administrativa, porém ainda não foram analisadas pela autoridade fiscal. Em 31 de março de 2023, o valor desses processos totalizou R\$16.492 (R\$16.067 em 31 de dezembro de 2022).

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022**

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

A movimentação dos saldos provisionados pode ser assim apresentada:

	Controladora			
	Cíveis	Tributárias	Trabalhistas	Total
Saldo em 31.12.2021	3.000	4.805	1.571	9.376
Adições	285	553	29	867
Pagamento	624	-	(671)	(47)
Reversão	(1.531)	(1.173)	(40)	(2.744)
Atualizações	426	89	634	1.149
Saldo em 31.12.2022	2.804	4.274	1.523	8.601
Adições	-	38	57	95
Pagamento	(27)	-	(90)	(117)
Reversão	-	(11)	-	(11)
Atualizações	1.657	118	186	1.961
Saldo em 31.03.2023	4.434	4.419	1.676	10.529

	Consolidado			
	Cíveis	Tributárias	Trabalhistas	Total
Saldo em 31.12.2021	120.561	13.338	90.465	224.364
Adições (i)	33.618	3.768	10.689	48.075
Pagamento	(38.438)	-	(23.178)	(61.616)
Reversão (ii)	(22.056)	(3.573)	(2.053)	(27.682)
Atualizações	42.823	890	10.658	54.371
Saldo em 31.12.2022	136.508	14.423	86.581	237.512
Adições	2.096	145	6.899	9.140
Pagamento	(6.952)	-	(9.297)	(16.249)
Reversão	-	(125)	-	(125)
Atualizações	12.640	555	(2.889)	10.306
Saldo em 31.03.2023	144.292	14.999	81.294	240.584

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

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022**

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

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

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Circulante				
Cíveis	1.995	1.262	64.931	61.428
Tributárias	2.961	2.864	10.048	9.663
Trabalhistas	1.123	1.020	54.469	58.010
	6.079	5.146	129.448	129.102
Não Circulante				
Cíveis	2.438	1.542	79.360	75.079
Tributárias	1.458	1.410	4.949	4.760
Trabalhistas	554	503	26.828	28.572
	4.450	3.455	111.137	108.411
Total	10.529	8.601	240.585	237.513

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 TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022**

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

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

	Consolidado	
	2023	2022
No Ativo		
IRPJ	2.707	426
CSLL	1.418	224
Subtotal	4.125	650
PIS	795	126
COFINS	3.676	580
Subtotal	4.471	706
Total	8.596	1.356
Circulante	4.819	997
Não Circulante	3.777	359

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
No Passivo				
IRPJ	177.151	177.273	217.026	217.771
CSLL	63.774	63.818	84.651	84.965
Provisão para distratos	-	-	(6.852)	(6.562)
Subtotal	240.925	241.091	294.825	296.174
PIS	39	52	12.934	13.056
COFINS	181	239	61.535	62.099
Provisão para distratos	-	-	(7.423)	(7.108)
Subtotal	220	291	67.046	68.047
Total	241.145	241.382	361.871	364.221
Circulante	199	262	45.305	46.558
Não Circulante	240.946	241.120	316.566	317.663

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022**

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

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

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
No ativo circulante e não circulante				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	29	26
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - RET	-	-	4.096	624
	-	-	4.125	650
No passivo circulante e não circulante				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro real	(514)	(680)	(1.076)	(1.717)
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	(5.509)	(5.587)
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - RET	-	-	(47.829)	(48.458)
Diferença de lucro sob atividade não operacional - lucro real (IPO)	(240.411)	(240.411)	(240.411)	(240.412)
	(240.925)	(241.091)	(294.825)	(296.174)

b) Bases de cálculo das diferenças tributárias de resultados futuros

Em 31 de março de 2023, a Companhia possui ativos fiscais diferidos que não foram reconhecidos no montante do consolidado de R\$3.367.403 (Em 31 de dezembro de 2022, o montante era de R\$ 3.202.928), pois não é provável que lucros tributáveis futuros estejam disponíveis para que o Grupo possa utilizar seus benefícios.

c) Saldo de PIS e COFINS

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022**

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

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Corrente	-	500	2.059	3.652
Recolhimento diferido	220	291	74.469	75.155
Provisão para distratos	-	-	(7.423)	(7.108)
	220	791	69.105	71.699

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

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

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023 a 31/03/2023	01/01/2022 a 31/03/2022	01/01/2023 a 31/03/2023	01/01/2022 a 31/03/2022
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	163.410	161.696	223.037	197.071
(x) alíquota nominal de:	-34%	-34%	-34%	-34%
(=) Expectativa de créditos (da despesa) de IRPJ e CSLL	(55.559)	(54.977)	(75.833)	(67.004)
(+/-) Efeito da alíquota nominal sobre:				
Resultado de Equivalência Patrimonial	84.969	77.134	16.027	20.514
Adições e exclusões permanentes, RET e outros	(24.225)	(25.006)	69.427	(29.147)
Créditos fiscais não constituídos	(5.019)	2.905	(41.598)	49.223
(=) Despesa de imposto de renda e contribuição social	166	56	(31.977)	(26.414)
Impostos de Recolhimento Diferido	166	56	3.974	(1.238)
Impostos Correntes	-	-	(35.951)	(25.176)
	166	56	(31.977)	(26.414)
Alíquota Efetiva			16%	13%

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

21. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

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

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022****(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)**

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

b) Ações em tesouraria

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

- (i) A quantidade de ações ordinárias de emissão da Companhia em circulação no mercado é de 265.504.274 ações ordinárias, conforme informado pela instituição depositária em 31 de março de 2023 (265.505.599 em 31 de dezembro de 2022).
- (ii) A Companhia recomprou em 31 de março de 2023, 809.800 ações, em 31 de março de 2023 a quantidade de ações da companhia ordinárias de emissão mantidas em tesouraria é de 24.822.195 e seu valor médio de aquisição é de R\$ 12,44 (24.012.395 e valor médio de aquisição de R\$ 12,41 em 31 de dezembro de 2022).

c) Outras reservas

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

d) Reserva de Lucros (Expansão)

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

e) 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 TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022

(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 31 de março de 2023, a provisão é de R\$49.581 (R\$68.188 em 31 de dezembro de 2022), registrada no resultado na rubrica “Despesas gerais e administrativas” e no passivo “Salários, encargos sociais e participações”, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado e projeções de resultados.

23. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Resumo dos principais instrumentos financeiros

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022**

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

	Controladora		Consolidado		Classificação
	03/2023	2022	03/2023	2022	
ATIVOS FINANCEIROS	1.942.315	2.127.917	7.583.118	7.869.261	
Caixa e equivalentes de caixa	90.634	3.882	237.859	129.013	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários (i)	717.865	974.009	1.586.256	1.872.097	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários	504.349	496.743	514.397	503.383	Custo amortizado
Títulos e valores mobiliários	405	(2.233)	2.080.209	2.111.259	Valor justo por meio de outros resultados abrangentes
Contas a receber	7.380	7.389	2.666.053	2.709.008	Custo amortizado
Créditos a receber com partes relacionadas	617.579	643.606	489.060	534.936	Custo amortizado
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	4.103	4.522	9.284	9.565	Custo amortizado
PASSIVOS FINANCEIROS	2.446.047	2.746.438	5.753.186	6.027.329	
Empréstimos e financiamentos	296.837	451.210	1.618.557	1.835.136	Custo amortizado
Debêntures	789.999	761.746	1.096.036	1.070.246	Custo amortizado
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	1.233.012	1.385.668	1.943.345	1.949.484	Custo amortizado
Contas a pagar por aquisição de imóveis	59	-	690.099	765.254	Custo amortizado
Fornecedores de bens e serviços	46.029	41.103	262.732	247.729	Custo amortizado
Obrigações a pagar com partes relacionadas	80.111	106.711	90.815	107.601	Custo amortizado
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	-	-	51.602	51.879	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 13,26% 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 9,95% ao ano e 6,63% ao ano. Para cada cenário, foi calculada a “receita financeira bruta”, não se levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. Calculou-se a sensibilidade dos títulos e valores mobiliários aos cenários para as remunerações médias mensais, a partir do saldo existente em 31 de março de 2023. Para os casos em que o fator de risco é a variação da taxa do dólar norte-americano, a partir do cenário para os próximos 12 meses, de R\$ 5,42, foram definidos cenários

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022**

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

com deteriorações de 25% e 50%, considerando o dólar norte-americano a R\$ 4,07 e R\$ 2,71, respectivamente.

A partir do cenário provável para o IPCA acumulado para os próximos 12 meses, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, para títulos e valores mobiliários. Definiu-se a taxa provável para o IPCA acumulado para os próximos 12 meses de 5,02% ao ano com base no relatório divulgado pelo Santander e cenários alternativos considerando o IPCA de 3,77% ao ano e 2,51% 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 4,56% ao ano com base no relatório divulgado pelo Santander e cenários alternativos considerando o IGP-M de 3,42% ao ano e 2,28% 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 3,97% ao ano com base no relatório divulgado pelo Santander e cenários alternativos considerando o INCC de 2,98% ao ano e 1,99% 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 TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022**

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

Operações Financeiras	Posição 03/2023	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
Fundos de investimentos exclusivos Receita projetada	1.371.004	CDI	13,81% 189.358	10,36% 142.018	6,91% 94.679
Fundo de investimentos diversos Receita projetada	190.796	CDI	14,37% 27.415	10,78% 20.561	7,18% 13.707
Certificado de depósito bancário Receita projetada	355.608	CDI	13,72% 48.776	10,29% 36.582	6,86% 24.388
Titulos do Governo – NTN B Receita projetada	12.527	IPCA	5,02% 629	3,77% 472	2,51% 314
Letras Financeiras Receita projetada	266.020	CDI	14,22% 37.839	10,67% 28.379	7,11% 18.919
Títulos Securitizáveis Receita projetada	689.359	IPCA	5,02% 34.612	3,77% 25.959	2,51% 17.306
AVJORA Títulos Securitizáveis Receita projetada	105.490	IPCA	5,02% 5.297	3,77% 3.972	2,51% 2.648
Títulos Securitizados Receita projetada	1.033.133	IPCA	5,02% 51.873	3,77% 38.905	2,51% 25.936
AVJORA Títulos Securitizados Receita projetada	253.230	IPCA	5,02% 12.715	3,77% 9.536	2,51% 6.357
Outros Receita projetada	5.785	IGPM	4,56% 264	3,42% 198	2,28% 132
	4.282.952		408.778	306.582	204.386

Contas a Receber	Posição 03/2023	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
Carteira performada Receita projetada	811.131	IGPM	4,56% 36.972	3,42% 27.729	2,28% 18.486
Carteira não performada (i) Receita projetada	2.250.005	INCC	3,97% 89.385	2,98% 67.039	1,99% 44.692
	3.061.136		126.357	94.768	63.178

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

Passivos Financeiros

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022**

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

A Companhia possui valores mobiliários (debêntures e CRIs) em valor total de R\$ 3.057.913, bruto dos gastos de emissão, que são remuneradas com taxas de juros que podem variar de IPCA + 3,91% até CDI + 6,0% a.a. Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos endividamentos atrelados ao CDI e ao IPCA, fatores de riscos de taxas de juros ao qual a Companhia possuía exposições passivas na data-base 31 de março de 2023, foram definidos três cenários diferentes. Definiu-se as prováveis taxas para o CDI e o IPCA acumulados para os próximos 12 meses de 13,26% ao ano e 5,02% 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 16,58% ao ano e 19,89% ao ano para os próximos 12 meses. A partir da taxa provável para o IPCA, foram definidos cenários com deteriorações com a taxa média de 6,28% ao ano e 7,53% ao ano para os próximos 12 meses. Calculou-se as sensibilidades das despesas financeiras aos cenários para os riscos de variações do CDI e o do IPCA, a partir dos saldos existentes em 31 de março de 2023, bruto dos gastos com emissão, conforme destacado a seguir:

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022**

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

Operações Financeiras	Posição 03/2023	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
14ª Emissão de Debêntures Despesa projetada	791.598	CDI	15,17% 120.085	18,96% 150.107	22,76% 180.128
CRI - 1ª Emissão (Securizadora) Despesa projetada	45.242	CDI	14,25% 6.447	17,81% 8.059	21,38% 9.670
CRI - 4ª Emissão - 140ª série (Gaia) Despesa projetada	14.855	IPCA	10,27% 1.526	12,84% 1.907	15,41% 2.288
CRI - 1ª Emissão - 211ª série (Opea) Despesa projetada	103.041	CDI	13,26% 13.663	16,58% 17.079	19,89% 20.495
CRI - 1ª Emissão - 212ª série (Opea) Despesa projetada	463.689	CDI	13,26% 61.485	16,58% 76.856	19,89% 92.228
CRI - 1ª Emissão - 283ª e 285ª séries (Opea) Despesa projetada	112.183	IPCA	9,13% 10.242	11,41% 12.803	13,70% 15.363
CRI - 4ª Emissão - 167ª série (Gaia) Despesa projetada	9.435	IPCA	10,27% 969	12,84% 1.211	15,41% 1.453
CRI - 4ª Emissão - 180ª e 181ª séries (Gaia) Despesa projetada	58.482	CDI	16,66% 9.743	20,83% 12.179	24,99% 14.615
CRI - 4ª Emissão - 362ª e 363ª séries (Opea) Despesa projetada	19.219	Pré	7,00% 1.345	7,00% 1.345	7,00% 1.345
CRI - 3ª Emissão - 45ª série (Província) Despesa projetada	60.856	IPCA	10,80% 6.572	13,50% 8.216	16,20% 9.859
CRI - 1ª Emissão - 489ª série (Opea) Despesa projetada	126.092	CDI	16,66% 21.007	20,83% 26.259	24,99% 31.510
CRI - 1ª Emissão - 490ª série (Opea) Despesa projetada	274.008	IPCA	11,22% 30.744	14,03% 38.430	16,83% 46.116
CRI - 1ª Emissão - 491ª série (Opea) Despesa projetada	105.249	IPCA	11,46% 12.062	14,33% 15.077	17,19% 18.092
CRI - 24ª Emissão - 1ª, 2ª e 3ª séries (True) Despesa projetada	311.615	IPCA	13,22% 41.196	16,53% 51.494	19,83% 61.793
1ª Emissão de Debêntures da CashMe Despesa projetada	307.259	CDI	15,05% 46.243	18,81% 57.803	22,58% 69.364
30ª emissão - 1ª série (Província) Despesa projetada	255.090	IPCA	13,42% 34.233	16,78% 42.791	20,13% 51.350
	3.057.913		417.562	521.616	625.669

A dívida assumida com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social BNDES possui remuneração de 3,78% ao ano, acrescida à TJLP. Com o intuito de verificar a sensibilidade do endividamento atrelada à TJLP, fatores de risco de taxas de juros às quais a Companhia possuía exposição passiva na data-base 31 de março de 2023, foram definidos três cenários diferentes, tendo sido utilizada a TJLP de 6,71% ao ano para o cenário provável. A

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022

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

partir dele, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50% para os próximos 12 meses e recalculou-se a taxa anual aplicada a esses financiamentos.

A Companhia possui empréstimos em moeda nacional remunerados com taxas de juros entre CDI + 1,255% e CDI + 2,50%. Com a finalidade de verificar a sensibilidade do endividamento atrelado ao CDI, fator de risco de taxa de juros ao qual a Companhia possuía exposição passiva na data-base 31 de março de 2023, foram definidos três cenários diferentes. Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 13,26% ao ano, com base nas taxas referenciais de “swap” pré x DI de um ano divulgadas pela B3. A partir da taxa provável para o CDI, foram definidos cenários com deteriorações com a taxa média de 18,58% ao ano e 19,89% ao ano para os próximos 12 meses. Calculou-se a sensibilidade das despesas financeiras aos cenários para o risco de variação do CDI, a partir dos saldos existentes em 31 de março de 2023, o que equivale aos cenários possíveis listados.

A Companhia possui financiamentos para a construção em moeda nacional, sendo uma parte remunerados com taxas de juros entre 7,99% a 9,65% ao ano, acrescida à TR e outra parte remunerados com taxas de juros entre Poupança + 2,50% ao ano e Poupança + 5,00% ao ano, acrescida à TR. Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos financiamentos para a construção atrelados à TR, CDI e Selic (Poupança), fatores de risco de taxas de juros ao qual a Companhia possuía exposição passiva na data-base 31 de março de 2023, foram definidos três cenários diferentes, tendo sido utilizada a TR de 1,99% ao ano, CDI acumulado para os próximos 12 meses de 13,26% ao ano e a Selic de 12,00% ao ano, com base nas taxas referenciais de “swap” TR x pré e de “swap” pré x DI de um ano divulgadas pela B3, e com base no relatório divulgado pelo Santander para a projeção da Selic. A partir das taxas prováveis para a TR, CDI e Selic, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50% para os próximos 12 meses e recalculou-se a taxa anual aplicada a esses financiamentos, assim como a sensibilidade das despesas financeiras aos cenários para o risco de variação da TR, CDI e Selic, a partir dos saldos existentes em 31 de março de 2023, o que equivale aos cenários possíveis listados.

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022**

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

Operações Financeiras	Posição 03/2023	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
BNDES Despesa projetada	102.587	TJLP	10,75% 11.028	12,49% 12.813	14,23% 14.598
Empréstimo nacionais Despesa projetada	219.847	CDI +	15,38% 33.812	18,76% 41.243	22,13% 48.652
Financiamento de obra Despesa projetada	821.464	TR	11,00% 90.326	11,54% 94.774	12,08% 99.221
Financiamento de obra Despesa projetada	474.659	Poupança +	11,47% 54.443	12,02% 57.054	12,56% 59.617
	1.618.557		189.609	205.884	222.088

c) Operação com instrumento financeiro derivativo

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

(i) Swap de fluxo de caixa

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

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022**

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

Operações Financeiras	Valor Original	Contratação	Vencimento	Ponta ativa (Cyrela)	Ponta Passiva (BTG Pactual)	03/2023	2022
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	93.500	out/18	jul/22	8,25% a.a	79,30% CDI	-	-
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	16.100	fev/19	set/23	8,26% a.a	105,56% CDI	(279)	(658)
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	100.000	mar/20	abr/24	6,20% a.a	79,00% CDI	(2.752)	(3.577)
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	199.928	mar/20	abr/24	6,20% a.a	93,00% CDI	(7.111)	(9.461)
						<u>(10.142)</u>	<u>(13.696)</u>

Operações Financeiras	Valor original em R\$ mil	Contratação	Vencimento	Ponta ativa (Cyrela)	Ponta Passiva (Santander)	03/2023	2022
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	105.081	jun/21	abr/25	IPCA +3,91%	100% CDI + 1,15%	9.570	5.801
						<u>9.570</u>	<u>5.801</u>

Operações Financeiras	Valor original em R\$ mil	Contratação	Vencimento	Ponta ativa (Cyrela)	Ponta Passiva (Santander)	03/2023	2022
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	99.500	jun/22	jun/29	IPCA +6,128%	100% CDI + 0,79%	(2.063)	(3.509)
						<u>(2.063)</u>	<u>(3.509)</u>

Operações Financeiras	Valor original em R\$ mil	Contratação	Vencimento	Ponta ativa (Cyrela)	Ponta Passiva (Banco do Brasil)	03/2023	2022
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	259.200	jun/22	jun/27	IPCA +5,9068%	100% CDI + 0,47%	(623)	(5.392)
						<u>(623)</u>	<u>(5.392)</u>

Operações Financeiras	Valor original em R\$ mil	Contratação	Vencimento	Ponta ativa (Cyrela)	Ponta Passiva (Bocom)	03/2023	2022
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	30.000	mai/21	nov/23	100% V.C + 2,41%	100% CDI + 1,41%	-	(1.545)
						<u>-</u>	<u>(1.545)</u>

d) Considerações sobre riscos e gestão de capital

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

(i) Risco de mercado

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

- 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.

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022

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

- Risco de distratos de clientes: A Companhia aplica com eficiência suas políticas de análise de crédito visando a garantia do crédito ao final da obra e repasse definitivo do cliente ao banco. Apesar disso, há clientes que procuram a Companhia buscando distratar seus respectivos contratos de promessa de compra e venda.
- Risco de moeda: a Companhia mantém operações em moedas estrangeiras que estão expostas a riscos de mercado decorrentes de mudanças nas cotações dessas moedas. Qualquer flutuação da taxa de câmbio pode aumentar ou reduzir os referidos saldos. Em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018, a Companhia não apresentava saldo de empréstimos em moeda estrangeira. Os títulos e valores mobiliários em moeda estrangeira apresentavam saldo de R\$6.824 em 31 de março de 2023 e R\$6.958 em 31 de dezembro de 2022, sendo essa exposição protegida por recebíveis futuros, em dólares norte-americanos, de empreendimento imobiliário já entregue realizado na Argentina.

(ii) Risco de crédito

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

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

Adicionalmente, a Administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade. Exemplos: (i) atrasos no pagamento das parcelas; (ii) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão para perda esperada 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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022**

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

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	
	03/2023	2022	03/2023	2022
(+) Dívida atualizada (principal): (i)	2.222.039	2.539.356	4.545.616	4.776.289
(-) Caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários:	(1.313.253)	(1.472.401)	(4.418.722)	(4.615.753)
	908.786	1.066.955	126.894	160.536

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

(iv) Gestão de capital

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

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022**

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

24. LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO

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

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023 a 31/03/2023	01/01/2022 a 31/03/2022	01/01/2023 a 31/03/2023	01/01/2022 a 31/03/2022
Receita bruta				
Incorporação e revenda de imóveis	1.397	12.656	1.323.506	1.270.338
Loteamento	(1.028)	(234)	633	6.461
Provisão Para Distrato	-	-	(18.150)	(43.143)
Provisão Para Distrato - PCLD	-	200	(4.887)	5.545
Prestação de serviços e outras	4.681	2.532	16.220	19.900
	5.050	15.154	1.317.322	1.259.101
Deduções da receita bruta	(627)	(630)	(33.896)	(27.449)
Receita líquida	4.423	14.524	1.283.426	1.231.652
Custo das vendas e serviços realizados				
Dos imóveis vendidos	(2.164)	(9.542)	(888.554)	(852.833)
Loteamento	-	17	(284)	(1.569)
Provisão Para Distrato	-	-	9.962	23.103
Da prestação de serviços	-	-	(10.083)	(16.803)
	(2.164)	(9.525)	(888.959)	(848.102)
	2.259	4.999	394.467	383.550

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022**

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

25. DESPESAS COM VENDAS

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

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023 a 31/03/2023	01/01/2022 a 31/03/2022	01/01/2023 a 31/03/2023	01/01/2022 a 31/03/2022
Estande de vendas	-	-	(41.747)	(28.789)
Propaganda e publicidade (mídia)	(9.132)	(6.505)	(17.233)	(17.750)
Serviços profissionais	(2.320)	(2.962)	(36.415)	(27.773)
Ociosidade	(22)	(79)	(8.901)	(6.284)
Cash Me (i) (ii)	-	-	(19.097)	-
Outras despesas comerciais (iii)	-	-	(18.656)	(17.358)
	(11.474)	(9.546)	(142.049)	(97.954)

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

(ii) Em julho de 2022 a equipe de captação e estruturação da CashMe passou a ser considerada como despesas comerciais, até 30 de junho de 2022 o incorrido totalizou R\$32 Milhões, alocados no grupo de despesa gerais e administrativas.

(iii) Refere-se à despesas apropriadas de comissão de vendas, salários e outras despesas das empresas de venda do Grupo.

26. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Os principais gastos incorridos nos exercícios podem ser assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023 a 31/03/2023	01/01/2022 a 31/03/2022	01/01/2023 a 31/03/2023	01/01/2022 a 31/03/2022
Salários e Encargos	(15.210)	(12.102)	(40.398)	(50.985)
Participação de empregados e administradores (PLR)	2.008	(785)	(17.650)	(18.985)
Serviços de Terceiros	(12.566)	(16.578)	(26.233)	(40.121)
Aluguel, utilidades e viagens	(4.315)	(4.082)	(6.574)	(6.350)
Indenizações para riscos diversos (i)	(117)	(390)	(16.249)	(9.234)
Outras despesas administrativas	(2.196)	(2.714)	(4.835)	(8.948)
	(32.396)	(36.651)	(111.939)	(134.623)

(i) Conforme nota explicativa 19.

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022**

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

27. RESULTADO FINANCEIRO

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

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023 a 31/03/2023	01/01/2022 a 31/03/2022	01/01/2023 a 31/03/2023	01/01/2022 a 31/03/2022
Despesas financeiras:				
Juros do sistema financeiro da habitação (SFH)	(1.948)	(363)	(33.504)	(19.115)
Juros de empréstimos nacionais e estrangeiros	(86.785)	(59.590)	(120.851)	(62.669)
Capitalização de juros	1.948	363	26.123	13.289
Variações monetárias	(262)	(1.462)	(629)	(2.369)
Despesas bancárias	(688)	(599)	(2.250)	(7.139)
Descontos Concedidos	-	-	-	(14)
Outras despesas financeiras	(4.105)	(1.613)	(12.082)	(3.453)
Perdas operacionais SWAP	(2.040)	(5.072)	(2.040)	(5.072)
	(93.880)	(68.336)	(145.233)	(86.542)
Receitas financeiras:				
Rendimentos aplicações financeiras	36.380	38.534	146.729	107.080
Receitas financeiras sobre contas a receber	-	-	-	-
Variações monetárias ativas	220	83	2.892	8.812
Descontos obtidos	-	5	83	45
Juros ativos diversos	4.759	5.463	7.738	8.738
PCE - Ativos financeiros	-	275	27.094	(27.119)
Outras receitas financeiras	495	11	1.860	529
Ganhos operacionais SWAP	9.646	3.019	9.646	3.019
PIS/COFINS sobre receitas financeiras	(2.057)	(2.168)	(5.222)	(5.229)
	49.443	45.222	190.820	95.875
Resultado Financeiro	(44.437)	(23.114)	45.587	9.333

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022**

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

28. LUCRO POR AÇÃO

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

	Controladora	
	03/2023	03/2022
Lucro diluído por ação:		
Lucro líquido do exercício	163.576	161.752
Número total de ações (-) tesouraria (ações em milhares)	374.921	384.504
Lucro básico por ação - em R\$	0,43630	0,42068
Lucro diluído por ação:		
Lucro líquido do período	163.576	161.752
Média ponderada de ações em circulação (ações em milhares)	374.921	384.504
Efeito das opções de compra de ações outorgadas (ações em milhares)	-	-
Média ponderada de ações em circulação - diluído	374.921	384.504
Lucro diluído por ação - em R\$	0,43630	0,42068

29. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

a) Critério de identificação dos segmentos operacionais

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

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

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

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022**

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

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

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

b) Demonstrações consolidadas dos segmentos operacionais

	Consolidado 03/2023					
	Cyrela	Living	CVA	Demais	Corporativo	Total
Receita Líquida	698.750	332.414	246.848	5.414	-	1.283.426
Custo das vendas e serviços	(472.919)	(236.732)	(177.277)	(2.031)	-	(888.959)
Lucro bruto	225.831	95.682	69.571	3.383	-	394.467
Receitas/(Despesas) operacionais	(68.361)	(28.568)	(22.632)	(21.205)	(76.251)	(217.017)
Lucro/(Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	157.470	67.114	46.939	(17.822)	(76.251)	177.450
Ativo total	6.007.182	2.827.548	906.952	79.641	6.499.817	16.321.140
Passivo total	2.729.601	1.327.648	291.134	124.870	3.976.982	8.450.235
Patrimônio Líquido	3.277.581	1.499.900	615.818	(45.229)	2.522.835	7.870.905

	Consolidado 03/2022					
	Cyrela	Living	CVA	Demais	Corporativo	Total
Receita Líquida	758.861	207.972	257.673	7.146	-	1.231.652
Custo das vendas e serviços	(521.484)	(140.262)	(178.716)	(7.640)	-	(848.102)
Lucro bruto	237.377	67.710	78.957	(494)	-	383.550
Receitas/(Despesas) operacionais	(63.371)	(14.573)	(18.152)	(14.738)	(84.978)	(195.812)
Lucro/(Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	174.006	53.137	60.805	(15.232)	(84.978)	187.738
Ativo total	5.118.639	2.144.393	1.250.643	70.559	5.632.852	14.217.086
Passivo total	2.056.492	1.000.384	563.353	223.063	3.388.283	7.231.575
Patrimônio Líquido	3.062.147	1.144.009	687.290	(152.504)	2.244.569	6.985.511

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 TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022

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

30. SEGUROS

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

a) Risco de engenharia:

- (i) Básica –R\$7.767: 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\$7.767: cobre danos indiretos causados por possíveis erros de projeto.
- (iii) Outras - R\$16.851: referem-se a despesas extraordinárias, desentulho, tumultos, greves e cruzadas com fundações, entre outros.
- (iv) “Stand” de vendas: incêndio - R\$39, roubo - R\$1 e outros riscos - R\$8.
- (v) Garantias contratuais: R\$3.676
- (vi) Riscos de Danos Físicos aos Imóveis Hipotecados: R\$597
- (vii) Riscos de construção: responsabilidade civil: R\$555
- (viii) Responsabilidade Civil sobre ações de Diretores e Gestores: R\$102

31. EVENTOS SUBSEQUENTES

A Cyrela, através da CashMe, realizou no 2T23 a colocação de um CRI no montante de R\$ 204 milhões, com o objetivo de securitizar uma carteira de recebíveis performados. A emissão possui quotas sênior de 85% do volume sem aval Cyrela, parcialmente subscritas e integralizadas por terceiros e quotas subordinadas de 15%, totalmente subscritas e integralizadas pela Companhia.

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023 e 2022**

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

32. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS

As informações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas na Reunião do Conselho de Administração em 10 de maio de 2023.

Em observância às disposições da Instrução CVM nº 480/09, a diretoria da Companhia declarou que discutiu, revisou e concordou com as informações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e com as conclusões expressas no relatório dos auditores independentes relativos ao período de 03 meses findo em 31 de março de 2023.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

CYRELA BRAZIL REALTY S.A.EMPREENDE E PARTICIPAÇÕES				
Posição em 31/03/2023				
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%
Dynamo Adm. de Recursos	18.106.962	4,5%	18.106.962	4,5%
BlackRock Inc.	40.718.289	10,2%	40.718.289	10,2%
Ações em Tesouraria	24.822.195	6,2%	24.822.195	6,2%
Outros	206.959.799	51,8%	206.959.799	51,8%
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 31/03/2023				
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	104.822	0,0%	104.822	0,0%
Diretoria	175.519	0,0%	175.519	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	265.504.274	66,4%	265.504.274	66,4%
Total	399.742.799	100,0%	399.742.799	100,0%
Ações em Circulação	265.504.274	66,4%	265.504.274	66,4%

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

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS

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

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais

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

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias consolidadas

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

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1 às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e a norma internacional IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, 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 três meses findo em 31 de março de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações financeiras intermediárias, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 10 de maio de 2023

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

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

Declaramos, na qualidade de diretores da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, sociedade por ações, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 73.178.600/0001-18, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 1, parte, CEP 04552-000, Vila Olímpia, (“Companhia”), nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras da Companhia para o exercício social encerrado em 31 de março de 2023.

São Paulo, 10 de maio de 2023.

À diretoria.

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

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

Declaramos, na qualidade de diretores da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, sociedade por ações, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 73.178.600/0001-18, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 1, parte, CEP 04552-000, Vila Olímpia, (“Companhia”), nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia (Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda) referentes às demonstrações financeiras da Companhia para o exercício social encerrado em 31 de março de 2023.

São Paulo, 10 de maio de 2023.

À diretoria.