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 - 01/01/2025 à 31/03/2025 9

DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024 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 - 01/01/2025 à 31/03/2025 20

DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024 21

Demonstração de Valor Adicionado 22

Comentário do Desempenho 23

Notas Explicativas 26

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes 105

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva 107

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras 109

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente 110

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2025
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	384.000
Preferenciais	0
Total	384.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	17.689
Preferenciais	0
Total	17.689

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	14.072.607	13.730.679
1.01	Ativo Circulante	1.721.513	1.620.743
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	14.091	361.718
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	14.091	361.718
1.01.02	Aplicações Financeiras	1.510.147	1.033.785
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	722.770	272.459
1.01.02.01.03	Titulos e Valores Mobiliários	722.770	272.459
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	724.144	627.925
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	63.233	133.401
1.01.03	Contas a Receber	7.683	7.567
1.01.03.01	Clientes	7.683	7.567
1.01.04	Estoques	16.251	16.251
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	16.251	16.251
1.01.06	Tributos a Recuperar	4.825	0
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	4.825	0
1.01.06.01.02	Impostos e Contribuições a Compensar	4.825	0
1.01.07	Despesas Antecipadas	81.659	50.627
1.01.07.01	Despesas Antecipadas	81.659	50.627
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	86.857	150.795
1.01.08.03	Outros	86.857	150.795
1.01.08.03.01	Demais Contas	49.098	116.884
1.01.08.03.02	Instrumentos Financeiros e Derivativos	37.759	33.911
1.02	Ativo Não Circulante	12.351.094	12.109.936
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	2.937.358	2.917.338
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	25.328	25.004
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	25.328	25.004
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	1.707.085	1.636.501
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	138.743	121.968
1.02.01.04	Contas a Receber	255	265
1.02.01.04.01	Clientes	255	265
1.02.01.05	Estoques	39.457	38.550
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	39.457	38.550
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	737.292	801.165
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	737.292	801.165
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	289.198	293.885
1.02.01.10.03	Impostos e Contribuições a Compensar	134.597	138.890
1.02.01.10.04	Contas Cor. Parceiros nos Empreendimentos	4.437	4.440
1.02.01.10.05	Demais Contas	150.164	150.555
1.02.02	Investimentos	9.346.149	9.125.034
1.02.02.01	Participações Societárias	9.346.149	9.125.034
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	3.066.959	3.126.325
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	6.279.190	5.998.709

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1.02.03	Imobilizado	14.432	14.347
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	14.432	14.347
1.02.04	Intangível	53.155	53.217
1.02.04.01	Intangíveis	53.155	53.217
1.02.04.01.03	Gastos com Implantações	1.414	1.457
1.02.04.01.04	Software	3.848	2.986
1.02.04.01.05	Mais Valia	47.893	48.774

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	14.072.607	13.730.679
2.01	Passivo Circulante	1.761.820	1.841.767
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	110.341	143.542
2.01.01.01	Obrigações Sociais	110.341	143.542
2.01.01.01.01	Obirgações Trabalhistas	110.341	143.542
2.01.02	Fornecedores	18.992	104.958
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	18.992	104.958
2.01.02.01.01	Fornecedores de Bens e Seviços	18.992	104.958
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.504	2.235
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.504	2.235
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	1.366	2.099
2.01.03.01.03	Impostos e Contribuições de Recolhimento Diferido	138	136
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	535.012	476.053
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	12.325	8.348
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	12.325	8.348
2.01.04.02	Debêntures	522.687	467.705
2.01.04.02.03	Certificados de recebíveis imobiliários -CRI	522.687	467.705
2.01.05	Outras Obrigações	1.089.826	1.109.465
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	585.751	623.157
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	585.751	623.157
2.01.05.02	Outros	504.075	486.308
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	391.637	391.637
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	17	19
2.01.05.02.07	Demais Passivos	112.421	94.652
2.01.06	Provisões	6.145	5.514
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.145	5.514
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.863	1.537
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	1.314	1.080
2.01.06.01.05	Provisões Tributárias	2.968	2.897
2.02	Passivo Não Circulante	2.960.559	2.994.250
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	2.715.803	2.749.981
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	110.000	70.000
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	110.000	70.000
2.02.01.02	Debêntures	2.605.803	2.679.981
2.02.01.02.02	Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	2.605.803	2.679.981
2.02.03	Tributos Diferidos	240.771	240.766
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	240.771	240.766
2.02.03.01.01	Impostos e Contribuições de Recolhimento Diferido	240.771	240.766
2.02.04	Provisões	3.985	3.503
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	3.985	3.503
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	917	758
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	1.606	1.318
2.02.04.01.05	Provisões tributárias	1.462	1.427
2.03	Patrimônio Líquido	9.350.228	8.894.662
2.03.01	Capital Social Realizado	3.685.000	3.685.000

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2.03.01.01	Capital Social	3.685.000	3.685.000
2.03.02	Reservas de Capital	18.564	18.564
2.03.02.04	Opções Outorgadas	31.212	31.212
2.03.02.07	(-) Gastos na emissão de ações	-12.648	-12.648
2.03.04	Reservas de Lucros	4.784.045	4.787.641
2.03.04.01	Reserva Legal	615.626	615.626
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	4.437.324	4.437.324
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-268.905	-265.309
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	327.632	0
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	534.987	403.457

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	2.051	2.268
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	413	-1.655
3.03	Resultado Bruto	2.464	613
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	297.836	286.148
3.04.01	Despesas com Vendas	-17.629	-12.990
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-20.490	-30.464
3.04.02.01	Despesas da Administração	-18.351	-28.637
3.04.02.02	Honorarios da Administração	-2.139	-1.827
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1.472	48.186
3.04.04.01	Outros Resultados no Investimento	1.445	46.227
3.04.04.02	Outras Receitas	27	1.959
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-11.908	-18.174
3.04.05.01	Outros Perdas em Investimentos	-2.822	-11.421
3.04.05.02	Outras Despesas	-9.086	-6.753
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	346.391	299.590
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	300.300	286.761
3.06	Resultado Financeiro	27.337	-19.466
3.06.01	Receitas Financeiras	141.002	56.452
3.06.02	Despesas Financeiras	-113.665	-75.918
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	327.637	267.295
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-5	-37
3.08.02	Diferido	-5	-37
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	327.632	267.258
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	327.632	267.258
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,89441	0,71284
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,89441	0,71284

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	327.632	267.258
4.02	Outros Resultados Abrangentes	131.530	28.154
4.02.01	Ajustes por conversão de investimentos	-51	-202
4.02.02	Ajuste por AVJORA de aplicações financerias	131.581	28.356
4.03	Resultado Abrangente do Período	459.162	295.412

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-103.040	24.550
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-33.571	17.373
6.01.01.01	Depreciação de Bens do Ativo Imobilizado e Intangível	2.188	912
6.01.01.02	Amortização de Mais Valia de Ativo	881	538
6.01.01.03	Equivalência Patriminial	-346.391	-299.590
6.01.01.04	Baixa de bens do ativo imobilizado e intangível	0	16.430
6.01.01.05	Juros, Variações monetárias sobre emprestímos	104.742	68.561
6.01.01.06	Impostos Diferidos	2	16
6.01.01.10	Lucro Líquido do Periodo Antes do IR e CS	327.637	267.295
6.01.01.13	Provisão para Processos Judiciais	4.749	3.695
6.01.01.14	Provisões para risco de crédito	-46	0
6.01.01.16	Rendimentos de titulos e valores mobiliarios	-125.193	-46.449
6.01.01.19	Resultado Operacional Swap	-2.140	3.763
6.01.01.20	Encargos Capitalizados	0	2.202
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-40.016	37.880
6.01.02.02	Redução (Aumento) em Contas a Receber	-60	186
6.01.02.03	Redução (Aumento) Imoveís Comercializar	-907	-5.171
6.01.02.04	Redução (Aumento) em Conta Corrente com Parceiros no Empreendimentos	3	-370
6.01.02.05	Redução (Aumento) em Partes Relacionadas	26.467	151.274
6.01.02.06	Redução (Aumento) Impostos e Contribuições a Compensar	-532	-1.026
6.01.02.08	Redução (Aumento) Despesas Antecipadas	-31.032	-1.806
6.01.02.09	Redução (Aumento) Demais Ativos	68.178	-15.708
6.01.02.10	Redução (Aumento) Contas a Pagar de Imoveis	-2	-7
6.01.02.12	Redução (Aumento) Impostos e Contribuições a Recolher	-733	-430
6.01.02.13	Redução (Aumento) Fornecedores e provisão para garantia	-85.966	-76.604
6.01.02.14	Redução (Aumento) Salários	-33.201	-25.236
6.01.02.16	Redução (Aumento) Demais Passivos	17.769	12.778
6.01.03	Outros	-29.453	-30.703
6.01.03.02	Juros Pagos	-25.817	-28.196
6.01.03.03	Indenizações pagas	-3.636	-2.507
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-186.847	22.606
6.02.01	Aquisição de Bens do Ativo Imobilizado	-1.934	-105
6.02.03	Recebimento de Dividendos	600.372	294.330
6.02.04	Aumento de Investimento	-343.566	-90.920
6.02.05	Aquisição de Bens do Ativo Intangível	-1.158	-15.095
6.02.06	Diminuição (Aumento) em Aplicações Financeiras	-438.853	-163.351
6.02.07	Instrumentos financeiros e derivativos	-1.708	-2.253
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-57.740	-68.982
6.03.01	Ingresso Novos Emprestimos, Financiamentos e CRI	40.000	116.268
6.03.02	Pagamento de empréstimos, financiamentos e CRI	-94.144	-185.250
6.03.11	Ações em tesouraria	-3.596	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-347.627	-21.826
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	361.718	23.791
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	14.091	1.965

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025

(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	3.685.000	18.564	4.787.641	0	403.457	8.894.662
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.685.000	18.564	4.787.641	0	403.457	8.894.662
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-3.596	0	0	-3.596
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	0	-3.596	0	0	-3.596
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	327.632	131.530	459.162
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	327.632	0	327.632
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	131.530	131.530
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	131.581	131.581
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-51	-51
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	3.685.000	18.564	4.784.045	327.632	534.987	9.350.228

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	3.395.744	-72.755	3.971.917	0	395.435	7.690.341
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.395.744	-72.755	3.971.917	0	395.435	7.690.341
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	267.258	28.154	295.412
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	267.258	0	267.258
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	28.154	28.154
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	28.356	28.356
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-202	-202
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	3.395.744	-72.755	3.971.917	267.258	423.589	7.985.753

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
7.01	Receitas	2.401	4.589
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	2.328	2.630
7.01.02	Outras Receitas	27	1.959
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	46	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-47.772	-47.639
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	413	-1.655
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-39.099	-38.071
7.02.04	Outros	-9.086	-7.913
7.03	Valor Adicionado Bruto	-45.371	-43.050
7.04	Retenções	-3.069	-1.450
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.188	-912
7.04.02	Outras	-881	-538
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-48.440	-44.500
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	486.897	391.387
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	346.391	299.590
7.06.02	Receitas Financeiras	141.002	56.452
7.06.03	Outros	-496	35.345
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	438.457	346.887
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	438.457	346.887
7.08.01	Pessoal	-5.942	399
7.08.01.01	Remuneração Direta	10.749	9.620
7.08.01.02	Benefícios	3.484	3.539
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.115	637
7.08.01.04	Outros	-21.290	-13.397
7.08.01.04.02	Honorarios de Diretoria	2.139	1.827
7.08.01.04.03	Participação de Empregados nos Lucros	-23.429	-15.224
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	3.102	3.312
7.08.02.01	Federais	2.991	3.212
7.08.02.03	Municipais	111	100
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	113.665	75.918
7.08.03.01	Juros	113.665	75.918
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	327.632	267.258
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	327.632	267.258

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	21.847.715	21.240.962
1.01	Ativo Circulante	12.383.990	12.115.105
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	145.454	531.729
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	145.454	531.729
1.01.02	Aplicações Financeiras	2.866.950	2.520.865
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	1.851.054	1.603.481
1.01.02.01.03	Titulos e Valores Mobiliários	1.851.054	1.603.481
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	924.930	746.421
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	90.966	170.963
1.01.03	Contas a Receber	3.770.590	3.700.652
1.01.03.01	Clientes	3.770.590	3.700.652
1.01.04	Estoques	5.053.128	4.763.287
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	5.053.128	4.763.287
1.01.06	Tributos a Recuperar	22.502	10.886
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	22.502	10.886
1.01.06.01.01	Impostos e Contribuições a Compensar	22.502	10.886
1.01.07	Despesas Antecipadas	100.597	73.984
1.01.07.01	Despesas Antecipadas	100.597	73.984
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	424.769	513.702
1.01.08.03	Outros	424.769	513.702
1.01.08.03.01	Impostos e Contribuições de Recolhimento Diferido	788	1.118
1.01.08.03.02	Despesas com Venda a Apropriar	84.865	136.743
1.01.08.03.03	Demais Contas	301.357	341.930
1.01.08.03.04	Instrumentos Financeiros e Derivativos	37.759	33.911
1.02	Ativo Não Circulante	9.463.725	9.125.857
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	6.092.448	5.691.666
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	25.328	25.004
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	25.328	25.004
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	2.325.729	2.108.990
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	139.243	122.468
1.02.01.04	Contas a Receber	1.121.591	1.076.047
1.02.01.04.01	Clientes	1.121.591	1.076.047
1.02.01.05	Estoques	1.778.733	1.716.511
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	1.778.733	1.716.511
1.02.01.07	Tributos Diferidos	988	965
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	988	965
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	228.433	230.216
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	228.433	230.216
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	472.403	411.465
1.02.01.10.03	Impostos a Compensar	188.487	194.033
1.02.01.10.04	Contas Cor. Parceiros nos Empreendimentos	9.090	9.071
1.02.01.10.05	Demais Contas	207.723	208.361

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1.02.01.10.06	Despesas com vendas a apropriar	67.103	0
1.02.02	Investimentos	3.066.959	3.126.325
1.02.02.01	Participações Societárias	3.066.959	3.126.325
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	3.066.959	3.126.325
1.02.03	Imobilizado	164.929	160.302
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	164.929	160.302
1.02.04	Intangível	139.389	147.564
1.02.04.01	Intangíveis	139.389	147.564
1.02.04.01.03	Gastos com Implantações	1.413	1.456
1.02.04.01.04	Software	4.926	4.159
1.02.04.01.05	Mais Valia	133.050	141.949

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	21.847.715	21.240.962
2.01	Passivo Circulante	3.682.137	3.702.290
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	206.360	225.291
2.01.01.01	Obrigações Sociais	206.360	225.291
2.01.01.01.01	Obrigações Trabalhistas	206.360	225.291
2.01.02	Fornecedores	286.988	248.694
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	286.988	248.694
2.01.02.01.01	Fornecedores de Bens e Serviços	286.988	248.694
2.01.03	Obrigações Fiscais	135.757	151.381
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	135.757	151.381
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	57.194	71.768
2.01.03.01.03	Impostos e Contribuições de Recolhimento Diferido	78.563	79.613
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	1.003.400	1.005.064
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	337.428	388.238
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	337.428	388.238
2.01.04.02	Debêntures	665.972	616.826
2.01.04.02.01	Debêntures	66.566	72.464
2.01.04.02.03	Certificados de Recebiveis Imobiliarios - CRI	599.406	544.362
2.01.05	Outras Obrigações	1.866.133	1.885.629
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	177.935	129.156
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	177.935	129.156
2.01.05.02	Outros	1.688.198	1.756.473
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	391.637	391.637
2.01.05.02.04	Contas Cor. Parceiros nos Empreendimentos	49.840	49.660
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	142.666	129.382
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Aquisição de Imoveis	732.251	802.214
2.01.05.02.07	Demais Passivos	371.804	383.580
2.01.06	Provisões	183.499	186.231
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	104.914	105.093
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	39.286	43.290
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	60.314	57.833
2.01.06.01.05	Provisões Tributárias	5.314	3.970
2.01.06.02	Outras Provisões	78.585	81.138
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	78.585	81.138
2.02	Passivo Não Circulante	7.748.092	7.589.398
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	5.014.058	4.969.516
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	2.108.085	1.954.542
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	2.108.085	1.954.542
2.02.01.02	Debêntures	2.905.973	3.014.974
2.02.01.02.01	Debêntures	133.023	132.970
2.02.01.02.02	Certificados de Recebiveis Imobiliarios - CRI	2.772.950	2.882.004
2.02.03	Tributos Diferidos	372.041	366.517
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	372.041	366.517
2.02.04	Provisões	2.361.993	2.253.365
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	95.686	93.964

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	2.618	1.956
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	19.351	21.323
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	73.717	70.685
2.02.04.02	Outras Provisões	2.266.307	2.159.401
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	130.726	124.209
2.02.04.02.05	Contas a Pagar por Aquisição de Imoveis	1.343.283	1.202.362
2.02.04.02.06	Fornecedores de Bens e Serviços	572	572
2.02.04.02.08	Adiantamento a Clientes	791.726	832.258
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	10.417.486	9.949.274
2.03.01	Capital Social Realizado	3.685.000	3.685.000
2.03.01.01	Capital Social	3.685.000	3.685.000
2.03.02	Reservas de Capital	18.564	18.564
2.03.02.04	Opções Outorgadas	31.212	31.212
2.03.02.07	(-) Gastos na emissão de ações	-12.648	-12.648
2.03.04	Reservas de Lucros	4.784.045	4.787.641
2.03.04.01	Reserva Legal	615.626	615.626
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	4.437.324	4.437.324
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-268.905	-265.309
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	327.632	0
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	534.987	403.457
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	1.067.258	1.054.612

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.952.744	1.572.911
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-1.318.405	-1.079.389
3.03	Resultado Bruto	634.339	493.522
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-255.377	-154.813
3.04.01	Despesas com Vendas	-200.780	-153.798
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-126.707	-106.876
3.04.02.01	Despesas da Adimistração	-124.568	-105.049
3.04.02.02	Honorários da Adminstração	-2.139	-1.827
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	3.278	50.588
3.04.04.01	Outros Resultados nos Investimentos	2.284	46.743
3.04.04.02	Outras Receitas	994	3.845
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-43.726	-45.618
3.04.05.01	Outras Despesas	-32.484	-31.320
3.04.05.02	Outras Perdas em Investimentos	-11.242	-14.298
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	112.558	100.891
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	378.962	338.709
3.06	Resultado Financeiro	59.001	13.135
3.06.01	Receitas Financeiras	211.618	157.466
3.06.02	Despesas Financeiras	-152.617	-144.331
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	437.963	351.844
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-44.150	-37.041
3.08.01	Corrente	-43.072	-34.290
3.08.02	Diferido	-1.078	-2.751
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	393.813	314.803
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	393.813	314.803
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	327.632	267.258
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	66.181	47.545
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,89441	0,71284
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,89441	0,71284

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	393.813	314.804
4.02	Outros Resultados Abrangentes	131.530	28.154
4.02.01	Ajustes por conversão de investimentos	-51	-202
4.02.02	Ajustes por AVJORA de aplicaçõrs financeiras	131.581	28.356
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	525.343	342.958
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	459.162	295.413
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	66.181	47.545

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-121.882	122.912
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	567.547	464.906
6.01.01.01	Depreciação de Bens do Ativo Imobilizado e Intangivel	21.373	19.888
6.01.01.02	Amortização de mais valia de ativos	8.899	3.750
6.01.01.03	Equivalência Patrimonial	-112.558	-100.891
6.01.01.04	Baixa de bens do ativo imobilizado e intangível	8.938	36.706
6.01.01.05	Juros, Variações Monetárias sobre Empréstimos	178.618	141.470
6.01.01.06	Impostos diferidos	3.703	3.186
6.01.01.09	Ajuste a Valor Presente	28.049	12.770
6.01.01.10	Lucro Líquido do Período antes do IR e CS	437.963	351.844
6.01.01.12	Provisão para garantia	23.639	25.196
6.01.01.13	Provisão para Processos Judiciais	27.260	31.888
6.01.01.14	Provisões para risco de crédito	99.927	52.696
6.01.01.16	Rendimentos de titulos e valores mobiliarios	-192.619	-144.479
6.01.01.19	Encargos capitalizados	36.495	27.119
6.01.01.20	Resultado Operacional Swap	-2.140	3.763
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-524.931	-190.405
6.01.02.02	Redução (Aumento) em contas a receber	-243.458	-245.869
6.01.02.03	Redução (Aumento) Imoveis a Comercializar	-388.558	214.785
6.01.02.04	Redução (Aumento) Conta Corrente Parceiro nos empreendimentos	161	1.529
6.01.02.05	Redução (Aumento) Partes Relacionadas	50.562	205.525
6.01.02.06	Redução (Aumento) Impostos e Contribuições a Compensar	-6.070	-5.032
6.01.02.07	Redução (Aumento) Despesas com Vendas a Apropriar	-15.225	1.542
6.01.02.08	Redução (Aumento) Despesas Antecipadas	-26.613	-14.831
6.01.02.09	Redução (Aumento) Demais Ativos	41.211	-292.608
6.01.02.10	Redução (Aumento) Contas a Pagar de Imoveis	70.958	16.297
6.01.02.12	Redução (Aumento) Impostos e Contribuições a Recolher	-13.091	-2.055
6.01.02.13	Redução (Aumento) Fornecedores e provisão para garantia	38.294	-71.346
6.01.02.14	Redução (Aumento) Salários	-18.931	-1.331
6.01.02.15	Redução (Aumento) Adiantamento de clientes	-27.248	-38.412
6.01.02.16	Redução (Aumento) Demais Passivos	32.752	55.062
6.01.02.17	Redução (Aumento) Provisão para garantia	-19.675	-13.661
6.01.03	Outros	-164.498	-151.589
6.01.03.01	Impostos e contribuições pagos	-44.555	-36.732
6.01.03.02	Juros pagos	-94.226	-95.912
6.01.03.03	Indenizações pagas	-25.717	-18.945
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-121.219	138.217
6.02.01	Aquisição de bens do ativo imobilizado	-34.504	-23.035
6.02.03	Recebimento de dividendos	131.633	32.710
6.02.04	Aumento de investimento	40.240	-65.403
6.02.05	Aquisição de bens do ativo intangível	-1.157	-15.527
6.02.06	Diminuição (aumento) em aplicações financeiras	-255.723	211.725
6.02.07	Instrumentos Financeiros e Derivativos	-1.708	-2.253
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-143.174	-346.862

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
6.03.01	Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	392.077	378.947
6.03.02	Pagamento de empréstimos, financiamentos e CRI	-478.120	-690.167
6.03.10	Aumento (Redução) na Participação dos acionistas não controladores	43.161	-9.689
6.03.11	Ações em Tesouraria	-3.596	0
6.03.13	Distribuição de dividendos para acionistas não controladores	-96.696	-25.953
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-386.275	-85.733
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	531.729	241.792
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	145.454	156.059

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025

(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	3.685.000	18.564	4.787.641	0	403.457	8.894.662	1.054.612	9.949.274
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.685.000	18.564	4.787.641	0	403.457	8.894.662	1.054.612	9.949.274
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-3.596	0	0	-3.596	43.161	39.565
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	0	-3.596	0	0	-3.596	0	-3.596
5.04.08	Outras Mutações	0	0	0	0	0	0	43.161	43.161
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	327.632	131.530	459.162	66.181	525.343
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	327.632	0	327.632	66.181	393.813
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	131.530	131.530	0	131.530
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	131.581	131.581	0	131.581
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-51	-51	0	-51
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	-96.696	-96.696
5.06.04	Dividendos Intermediarios	0	0	0	0	0	0	-96.696	-96.696
5.07	Saldos Finais	3.685.000	18.564	4.784.045	327.632	534.987	9.350.228	1.067.258	10.417.486

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	3.395.744	-72.755	3.971.917	0	395.435	7.690.341	809.485	8.499.826
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.395.744	-72.755	3.971.917	0	395.435	7.690.341	809.485	8.499.826
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-9.689	-9.689
5.04.08	Outras Mutações	0	0	0	0	0	0	-9.689	-9.689
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	267.258	28.154	295.412	47.545	342.957
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	267.258	0	267.258	47.545	314.803
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	28.154	28.154	0	28.154
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	28.356	28.356	0	28.356
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-202	-202	0	-202
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	-25.953	-25.953
5.06.04	Dividendos Intermediários	0	0	0	0	0	0	-25.953	-25.953
5.07	Saldos Finais	3.395.744	-72.755	3.971.917	267.258	423.589	7.985.753	821.388	8.807.141

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
7.01	Receitas	2.004.361	1.618.420
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	2.103.294	1.667.270
7.01.02	Outras Receitas	994	3.845
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-99.927	-52.695
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.531.329	-1.251.189
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-1.318.404	-1.079.389
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-180.440	-147.312
7.02.04	Outros	-32.485	-24.488
7.03	Valor Adicionado Bruto	473.032	367.231
7.04	Retenções	-37.024	-23.638
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-28.125	-19.888
7.04.02	Outras	-8.899	-3.750
7.04.02.01	Amortização de mais valia de ativos	-8.899	-3.750
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	436.008	343.593
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	324.116	294.552
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	112.558	100.891
7.06.02	Receitas Financeiras	211.618	157.466
7.06.03	Outros	-60	36.195
7.06.03.01	Outros Resultados em Investimentos	-60	36.195
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	760.124	638.145
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	760.124	638.145
7.08.01	Pessoal	109.661	92.851
7.08.01.01	Remuneração Direta	43.839	37.471
7.08.01.02	Benefícios	11.208	7.352
7.08.01.03	F.G.T.S.	4.448	2.374
7.08.01.04	Outros	50.166	45.654
7.08.01.04.01	Comissões sobre vendas	29.885	26.208
7.08.01.04.02	Honorários de diretoria	2.139	1.827
7.08.01.04.03	Participação de empregados nos lucros	18.142	17.619
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	104.033	86.160
7.08.02.01	Federais	97.568	81.291
7.08.02.02	Estaduais	6.465	4.869
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	152.617	144.331
7.08.03.01	Juros	152.617	144.331
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	393.813	314.803
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	327.632	267.258
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	66.181	47.545

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Iniciamos o ano de 2025 em meio a um ambiente global de incertezas. Os desdobramentos geopolíticos recentes adicionaram volatilidade ao cenário econômico internacional, gerando impactos nos mercados financeiros e nas expectativas de crescimento. No Brasil, o ambiente permanece desafiador, com taxas de juros em patamar elevado e restritivo, exigindo maior prudência e seletividade por parte dos agentes econômicos.

Inserida nesse contexto, a Cyrela apresentou um desempenho positivo no primeiro trimestre do ano, com evolução nas principais métricas operacionais em relação ao mesmo período de 2024. Lançamos 18 empreendimentos no trimestre, com um VGV total de R$ 3,4 bilhões, representando um crescimento de 183% em relação ao 1T24. As vendas totalizaram R$ 2,1 bilhões, aumento de 34% sobre o primeiro trimestre de 2024. A velocidade de vendas se manteve em patamar saudável, de 52,6%, ratificando a boa aceitação dos clientes pelos produtos Cyrela.

No campo financeiro, registramos nesse trimestre receita líquida de R$ 2,0 bilhões, margem bruta de 32,5% e lucro líquido de R$ 328 milhões, sendo que todas essas métricas e indicadores apresentaram crescimento em relação ao mesmo período de 2024. Mesmo diante de um cenário de maior incerteza, mantivemos a disciplina na gestão de despesas, corroborando para esse resultado. O ROE dos últimos 12 meses foi de 20,9%, refletindo a continuidade da trajetória de crescimento com rentabilidade e geração de valor para nossos acionistas. Mesmo com o aumento do tamanho das operações, a Companhia obteve geração de caixa positiva de R$ 71 milhões, reduzindo seu índice de endividamento líquido em relação ao patrimônio líquido para 9,3%. Dessa forma, a Cyrela ratifica a solidez de sua estrutura de capital e reforça seu compromisso com a manutenção desse índice em níveis saudáveis.

Seguimos acompanhando atentamente a evolução do cenário, conscientes de que um ambiente de maior complexidade exigirá decisões cada vez mais criteriosas. A Cyrela

seguirá comprometida com a jornada do cliente, desenvolvendo empreendimentos que ofereçam experiências únicas e de alto valor para nosso público. Nosso foco é atender com consistência e excelência às expectativas de quem escolhe a nossa marca. Agradecemos profundamente o relacionamento construído com nossos clientes, bem como o empenho de nossos colaboradores, acionistas e parceiros, que tornam possível essa trajetória de resultados sustentáveis.

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 2025 e 2024
(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 Accounting Standards"), emitidas pelo International Accounting Standards Board(IASB) e das informações financeiras intermediarias 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 Accounting Standards, aplicáveis às entidades de

incorporação imobiliária no 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 Accounting Standards, 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 2024, publicados no dia 20 de março de 2025 no jornal Folha de São Paulo, e disponibilizadas por meio dos seguintes websites: publicidadelegal.folha.uol.com.br, www.cvm.gov.br, www.bmfbovespa.com.br e ri.cyrela.com.br.

Em 31 de março de 2025 a premissa de estimativa do valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação organizada entre participantes do mercado na data de mensuração, independentemente de esse preço ser diretamente observável ou estimado usando outra técnica de avaliação. Especificamente sobre o valor justo dos direitos creditórios, são estimados os montantes que seriam pagos por terceiros através das premissas utilizadas quando da transferência dos créditos através das cotas do fundo, ou pelas taxas utilizadas para a transferência de direitos creditórios similares próximos à data-base**.** Devido à natureza dos direitos creditórios permitir a antecipação do pagamento por parte dos credores, adicionamos a premissa de pré-pagamento à estimativa de valor justo, baseado no comportamento histórico e em dados de mercado.

ii) Base de elaboração

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

As informações financeiras individuais da Companhia estão de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e não são consideradas em conformidade com o *International Financial Reporting Standards* (IFRS Accounting Standards), 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 Accounting Standards), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM

no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

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

iii) Base de consolidação

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

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

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

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

iv) Informações por segmento

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

2.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. A preparação das informações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote

premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como a divulgação de passivos contingentes, na data-base das informações financeiras.

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

2.3.1 Normas contábeis novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

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

Pronunciamento	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
Alterações à IAS 21 CPC 02(R2)	Falta de Conversibilidade	01/01/2025
IFRS 18 CPC 26(R1)	Apresentação e Divulgações nas Demonstrações Financeiras	01/01/2027
IFRS 19 CPC 26(R1)	Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações	01/01/2027
OCPC 10	Créditos de Carbono (tCO2e), Permissões de emissão (allowances) e Crédito de Descarbonização (CBIO)	01/01/2025

A Companhia não identificou nenhum impacto material nas informações financeiras do Grupo, sejam pelas alterações ou novas normas no período de aplicação inicial. Em relação ao IFRS 18, a principal alteração será uma mudança na apresentação e classificação de transações na demonstração de resultado, a partir dos exercícios e períodos findos a partir de 1º de janeiro de 2027.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	03/2025	2024	03/2025	2024
Caixas e Bancos	14.003	6.734	117.955	156.781
Certificado de Depósito Bancário e operações compromissadas (i)	88	354.984	27.499	374.948
	14.091	**361.718**	**145.454**	**531.729**

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 2025 e 2024

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

(i) Aplicações financeiras que possuem conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e não estão sujeitas a um significante risco de mudança de valor e a Companhia possui direito de resgate imediato. Têm rendimento médio de 96,98% (em 31 de dezembro de 2024 de 103,62%) do Certificado de Depósitos Interbancários - CDI.

4. TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS

	Controladora		Consolidado	
	03/2025	**2024**	**03/2025**	**2024**
Aplicações Financeiras (i)	53.130	86.973	81.363	125.035
Fundos de investimento exclusivo (ii)	532.089	84.085	1.660.265	1.311.467
Titulos do Governo – NTNB	11.877	11.926	11.877	11.926
Letras Financeiras (iii)	120.324	139.626	120.324	139.626
Fundos de investimento diversos (iv)	216.010	213.377	216.117	317.019
Títulos Securitizáveis (v)	878	878	328.538	116.415
AVJORA Títulos Securitizáveis (vi)	-	-	51.700	9.089
Títulos Securitizados (vii)	2.009.153	1.925.224	2.385.620	2.334.075
AVJORA Títulos Securitizados (viii)	429.101	346.033	492.704	403.539
Outros	8.742	9.136	8.742	9.136
	3.381.304	**2.817.258**	**5.357.250**	**4.777.327**
Circulante	**1.510.148**	**1.033.785**	**2.866.950**	**2.520.865**
Não Circulante	**1.871.156**	**1.783.473**	**2.490.300**	**2.256.462**

(i) Aplicações financeiras remuneradas a taxa média de 97,25% do CDI em 31 de março de 2025 (em 31 de dezembro de 2024 de 102,82%), sendo R$ 81.363 mensurado via custo amortizado, em linha com o CPC 48/IFRS 9, que considera para esta classificação tanto o modelo de negócios da Companhia, quanto as características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro.

(ii) A companhia possui aplicação nos fundos de investimentos exclusivos administrados pelos bancos Safra S.A. e Caixa Econômica Federal. A instituição financeira é responsável pela custódia dos ativos integrantes da carteira do fundo e pela liquidação financeira de suas operações. Os fundos são compostos por títulos de renda fixa e foram remunerados à taxa média de 103,62% 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 119,99% do CDI, R$ 120.324 mensurado via custo amortizado, em linha com o CPC 48/IFRS 9, que considera para esta classificação tanto o modelo de negócios da Companhia, quanto as características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro.

(iv) A Companhia possui aplicação nos fundos de investimentos abertos e multimercado, os fundos são compostos por títulos com renda fixa e variável e foram remunerados à taxa média de 91,8% 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 2025 e 2024

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

(v) São representados por CCIs e CCBs adquiridas pela subsidiária CashMe e que deverão ser cedidas futuramente em operação de CRI. Estes títulos possuem taxa média de 17,56% a.a + Inflação em 31 de março de 2025 e de 17,87% a.a. + (inflação em 31 de dezembro de 2024), R$ 33.371 no curto prazo e R$ 295.167 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 nessa linha.

(vii) Saldo de títulos cedidos em operações de CRI da controladora e da sua subsidiária CashMe. Sendo o saldo das cotas seniores das respectivas operações, registradas no passivo, na conta de "Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, conforme 12 a), remunerados a taxa média de 16,67% a.a + inflação em 31 de março de 2025 e de 16,65% a.a. + (inflação em 31 de dezembro de 2024), os saldos estão representados R$ 347.156 no curto prazo e R$ 2.038.464 no longo prazo.

(viii) De acordo com o CPC 48/IFRS 9, ativos financeiros com característica híbrida, ou seja, que tenham seu objetivo atingido tanto pelo recebimento de fluxos contratuais quanto pela venda, devem ser mensurados pelo AVJORA. A diferença entre o AVJORA e o custo amortizado dos títulos do item (vii) está expressa nessa linha.

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

	Consolidado	
	03/2025	**2024**
Títulos públicos federais (i)	497.176	265.833
Letras financeiras (ii)	263.114	241.857
Fundo de investimento e cotas (iii)	309.515	277.637
CDB/RDB (iv)	179.197	154.023
Operações compromissadas (Over) (v)	386.975	340.161
Debêntures (vi)	24.288	31.956
	1.660.265	**1.311.467**

(i) Título Público Federal (LFT) à taxa média de 100% do SELIC.

(ii) Letras financeiras remuneradas à taxa média de 106,91% do CDI.

(iii) Fundos de investimentos à taxa média de 112,01% do CDI.

(iv) CDB/RDB remunerados à taxa média de 102,86% do CDI.

(v) Over à taxa média de 100,00% do CDI.

(vi) Debêntures à taxa média de 111,90% 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 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto quando mencionado de outra forma)

5. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	03/2025	2024	03/2025	2024
Empreendimentos concluídos	**7.956**	**7.896**	**978.133**	**1.190.631**
Receita apropriada	-	-	13.786.935	12.289.644
Parcelas recebidas	-	-	(8.982.649)	(7.943.140)
Ajuste a valor presente (AVP)		-	(251.416)	(217.156)
Empreendimentos em construção	**-**	**-**	**4.552.870**	**4.129.348**
Contas a receber de vendas apropriadas	**7.956**	**7.896**	**5.531.003**	**5.319.979**
Provisão para risco de crédito (i)	(20)	(66)	(64.282)	(60.651)
Provisão para distrato (ii)	-	-	(599.516)	(486.183)
Prestação de serviços	2	2	24.976	3.554
Total do contas a receber	**7.938**	**7.832**	**4.892.181**	**4.776.699**
Circulante	**7.683**	**7.567**	**3.770.590**	**3.700.652**
Não Circulante	**255**	**265**	**1.121.591**	**1.076.047**

(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 Oficio CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

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

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 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Consolidado	
	03/2025	2024
Saldo Inicial	**60.651**	**55.794**
Adições	9.709	27.458
Baixas	(370)	(3.216)
Reversões	(5.708)	(19.385)
Saldo Final	**64.282**	**60.651**

A movimentação da provisão de distrato pode ser assim apresentada:

	Consolidado	
	03/2025	2024
Saldo Inicial	**486.183**	**373.228**
Adições	240.171	347.687
Reversões	(126.838)	(234.732)
Saldo Final	**599.516**	**486.183**

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

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a maior taxa entre a taxa média de remuneração de títulos públicos (NTN-B) e a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos. A taxa média utilizada para o período findo em 31 de março de 2025 foi de 8,26% ao ano (6,52 % em março de 2024). O ajuste a valor presente contabilizado ao resultado, na rubrica de “Receita líquida”, totalizou no período findo em 31 de março de 2025 R$ 28.049 (R$ 12.770 em 31 de março de 2024).

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.

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 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto quando mencionado de outra forma)

Como informação adicional, demonstramos a seguir os saldos integrais ainda não refletidos nas informações financeiras:

	Controladora		Consolidado	
Incorporação e revenda de imóveis:	**03/2025**	**2024**	**03/2025**	**2024**
Total no ativo circulante	7.701	7.631	4.294.795	4.125.478
Total no ativo não circulante	255	265	1.236.208	1.194.502
	7.956	**7.896**	**5.531.003**	**5.319.980**
Provisão para risco de crédito (i)	(20)	(66)	(64.282)	(60.651)
Provisão para distrato (ii)	-	-	(599.516)	(486.183)
Vendas contratadas a apropriar	-	-	9.436.956	8.790.289
Parcela classificada em adiantamento de clientes	-	-	(40.718)	(39.579)
	7.936	**7.830**	**14.263.443**	**13.523.856**
Circulante	**7.681**	**7.565**	**5.322.992**	**5.356.965**
Não Circulante	**255**	**265**	**8.940.451**	**8.166.891**

(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 Oficio CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita. Essa provisão é referente apenas a parcela já reconhecida da carteira de recebíveis.

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

Cronograma da carteira de recebíveis por incorporação e revenda de imóveis

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

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	03/2025	2024	03/2025	2024
12 Meses	7.681	7.565	5.322.991	5.356.965
24 Meses	79	78	3.808.769	3.268.255
36 Meses	70	69	3.129.550	2.827.208
48 Meses	36	46	1.376.461	1.587.443
Acima de 48 Meses	69	72	625.672	483.985
Total	**7.936**	**7.830**	**14.263.443**	**13.523.856**

Em 31 de março de 2025, o montante de parcelas vencidas há mais de 90 dias em nossa carteira de recebíveis no consolidado era de R$ 203.149 (R$ 195.802 em 31 de dezembro de 2024).

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	
		03/2025	2024	03/2025	2024
Imóveis em construção		-	-	1.931.022	2.010.171
Imóveis concluídos		10.404	10.405	766.733	727.268
Terrenos para futuras incorporações	(a)	45.304	44.396	3.441.098	3.151.868
Adiantamento para aquisição de terrenos		-	-	177.735	153.502
Encargos capitalizados ao estoque	(b)/(b.1)	-	-	135.324	124.331
Provisão para distratos	(c)			379.949	312.658
		55.708	**54.801**	**6.831.861**	**6.479.798**
Circulante		**16.251**	**16.251**	**5.053.128**	**4.763.287**
Não Circulante		**39.457**	**38.550**	**1.778.733**	**1.716.511**

(a) A classificação dos terrenos para futuras incorporações entre o ativo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela Administração. Os imóveis em construção e imóveis concluídos são classificados no ativo circulante, tendo em vista a sua disponibilidade para venda.

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2025 e 2024

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

(b) Os saldos dos encargos capitalizados no consolidado representaram R$ 61.559 referente a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R$ 73.764 referente a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R$ 135.324 em 31 de março de 2025, (encargos de SFH de R$ 52.934, encargos de outras dívidas de R$ 71.397 , perfazendo total de R$ 124.331 em 31 de dezembro de 2024).

(b.1) apropriação dos encargos capitalizados na demonstração de resultado consolidada, na rubrica “Custo de imóveis vendidos”, totalizaram R$ 34.076 referente a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R$ 2.419 referente a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R$36.495 em 31 de março de 2025, (encargos de SFH de R$ 24.785 encargos de outras dívidas de R$ 2.334, perfazendo um total de R$ 27.119 em 31 de março de 2024), 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 2025 e 2024

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

7. INVESTIMENTOS

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

	Participação Direta (%)		Patrimônio Líquido		Lucro (Prejuízo) Líquido do período		Investimento		Equivalência	
	03/2025	2024	03/2025	2024	03/2025	03/2024	03/2025	2024	03/2025	03/2024
Aurea Extrema Empreendimentos Imobiliari	54,04	54,04	212.641	210.948	1.693	(147)	114.917	114.003	915	(73)
Cacapava Empreitada De Lavor Ltda	100,00	100,00	1.548	5.105	(12.124)	(4.404)	1.548	5.105	(12.124)	(4.404)
Canoa Quebrada Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	172.398	183.302	5.700	3.321	172.398	183.302	5.700	3.321
Carapa Empreendimentos Imobiliários S/A	60,00	60,00	47.308	48.735	8.573	3.797	28.385	29.241	5.144	2.278
Cashme Soluções Financeiras S.A	100,00	100,00	385.886	134.235	(17.586)	7.957	385.886	134.235	(17.586)	7.957
Cbr 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	268.324	267.868	87	(1.048)	268.324	267.868	87	(813)
Cbr 029 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	34.914	33.644	4.221	1.345	34.914	33.644	4.221	1.345
Cbr 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	245.926	245.917	10	(992)	245.926	245.917	10	(770)
Cbr 033 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	57.102	42.884	14.860	4.460	57.102	42.884	14.860	4.460
Cbr 054 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	28.324	23.782	6.118	1.306	28.324	23.782	6.118	1.306
Cbr 083 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	9.009	5.444	3.565	1.889	9.009	5.444	3.565	1.889
Cbr 090 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	13.193	11.862	4.312	2.273	13.193	11.862	4.312	2.273
Cbr 092 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	50.921	58.139	5.873	4.579	50.921	58.139	5.873	4.579
Cbr 097 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	20.379	22.336	4.282	3.658	20.379	22.336	4.282	3.658
Cbr 098 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	10.679	9.962	3.717	1.793	10.679	9.962	3.717	1.793
Cbr 148 Emp. Imob. Ltda	60,00	60,00	132.878	122.328	10.551	5.864	79.727	73.397	6.330	3.518
Cbr 155 Emp Imob	90,00	90,00	19.955	23.857	5.897	30.959	17.959	21.472	5.308	27.863
Cbr 156 Emp Imob	100,00	100,00	4.119	798	5.630	0	4.119	798	5.630	0
Cbr 160 Emp Imob	65,00	65,00	69.997	86.272	10.384	(0)	45.498	56.077	6.750	(0)
Cbr 162 Emp Imob	70,00	70,00	67.034	51.845	15.188	(1)	46.923	36.292	10.632	(1)
Cbr Magik Lz 07 Empreendimentos Imobiliários Ltda	75,00	75,00	18.470	30.137	(4.688)	6.705	13.853	22.603	(3.516)	5.029
Cbr Magik Lz 08 Empreendimentos Imobiliários	75,00	75,00	26.254	18.725	7.529	2.551	19.690	14.044	5.646	1.913
Cbr122 Empreendimentos Imobiliários S.A	50,00	50,00	156.100	186.155	34.465	18.320	78.050	93.077	17.232	9.160
Ccisa206 Incorp Ltda	50,00	50,00	34.256	27.107	7.150	2	17.128	13.553	3.575	1
Ccisa90 Incorporadora Ltda	40,00	40,00	73.182	64.322	8.860	4.965	29.273	25.729	3.544	1.986
Cury Construtora E Incorporadora S/A	18,66	18,66	1.133.837	1.095.470	213.475	141.241	211.520	204.363	39.824	30.141
Cy.Capital Gestora De Recursos Ltda	100,00	100,00	(652)	247	(4.378)	(4.860)	-	247	(4.378)	(4.860)
Cyrela Aconcagua Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	106.299	105.633	(433)	(404)	106.299	105.633	(433)	(145)
Cyrela Belgrado Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	67.080	78.256	(4.373)	11.566	67.080	78.256	(4.373)	11.566
Cyrela Bentevi Empreendimentos Imobiliária Ltda	100,00	100,00	115.151	108.021	10.130	9.307	115.151	108.021	10.130	9.307
Cyrela Boraceia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	66.900	64.545	(7.150)	6.365	66.900	64.545	(7.150)	6.365
Cyrela Castilha Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	15.396	10.613	4.783	1.810	15.396	10.613	4.783	1.810
Cyrela Construtora Ltda	100,00	100,00	(9.059)	(1.539)	(31.429)	(27.794)	-	-	(31.429)	(27.794)
Cyrela Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	50.247	45.551	7.439	8.375	50.247	45.551	7.439	8.375
Cyrela Genova Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	13.238	16.122	6.415	4.572	13.238	16.122	6.415	4.572
Cyrela Lotus Empreendimentos Imobil	100,00	100,00	3.884	(2.458)	6.342	(0)	3.884	-	6.342	(0)
Cyrela Maguari Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	176.941	160.474	(259)	184	176.941	160.474	(259)	184
Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	152.275	154.065	(1.155)	(412)	152.275	154.065	(1.155)	(412)
Cyrela Puglia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	38.525	36.124	4.303	3.790	38.525	36.124	4.303	3.790
Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	119.485	114.185	6.858	705	119.485	114.185	6.858	705
Cyrela Rjz Construtora E Empreendimentos Imobiliários Ltd	100,00	100,00	103.831	115.169	(24.238)	(17.372)	103.831	115.169	(24.238)	(17.372)
Diogo De Faria Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	12.805	29.062	12.743	10.678	6.402	14.531	6.371	5.339
Ebm Incorporacoes S.A.	50,00	50,00	250.491	247.344	(2.921)	11.140	125.246	123.672	(1.461)	5.570
Gardena Sociedade	82,39	82,39	169.221	116.444	2.762	-	139.421	95.938	2.276	-
Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	565.098	523.649	20.912	10.109	565.098	523.649	20.912	10.109
Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A	24,53	24,53	1.493.342	1.485.863	86.883	70.004	541.072	539.237	21.309	17.169
Lavvi Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00	40,00	267.470	252.331	15.139	(3.135)	106.988	100.932	6.056	(1.254)
Living Salazares Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	5.401	2.905	3.497	1.130	5.401	2.905	3.497	1.130
Lyon Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	132.808	127.729	8.902	6.716	132.808	127.729	8.902	6.716
Marquise - Mandara By Yoo Empreendimentos Imobiliários	33,00	33,00	210.665	196.374	14.295	10.077	69.520	64.804	4.717	3.325
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S.A (i)	34,42	34,52	801.581	847.235	66.937	41.842	808.211	824.733	23.042	14.443
Ravenna Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	7.039	10.012	4.372	1.591	7.039	10.012	4.372	1.591
Sevilha Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	58.915	9.324	63.571	(27)	58.915	9.324	63.571	(27)
Snowbird Master Fundo De Investimento Imobiliários	20,00	20,00	685.814	661.816	(2.819)	(1.303)	137.163	132.363	(564)	(261)
Vivaz Vendas - Consultoria Imobiliária Ltda	100,00	100,00	17.660	27.599	(9.939)	(17.323)	17.660	27.599	(9.939)	(17.323)
Outras Spes (iii)			4.932.901	5.045.135	112.121	162.290	3.577.192	3.756.345	90.415	148.677
Sub-total							**9.333.033**	**9.111.907**	**346.380**	**299.706**
Capitalização de Juros (ii)			-				13.116	13.127	11	(116)
Total							**9.346.149**	**9.125.034**	**346.391**	**299.590**

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 2025 e 2024

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

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

(ii) Os investimentos da controladora possuem a capitalização dos juros dos empréstimos, financiamentos e debêntures, que são identificados diretamente aos empreendimentos imobiliários de suas investidas. No consolidado, esses valores são capitalizados aos estoques, conforme nota explicativa nº 6.

(iii) Investidas cujo saldo individual de equivalência patrimonial representa menos do que 1% do saldo total da equivalência e/ou do Investimento na controladora.

.

A movimentação dos investimentos na Companhia pode ser assim apresentada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de Dezembro de 2023	**8.547.952**	**2.439.156**
Subscrição / (Redução) de capital	205.291	375.135
Dividendos	(1.339.917)	(188.846)
Equivalência patrimonial	1.712.664	500.880
Capitalização dos Juros	(956)	-
Saldo em 31 de Dezembro de 2024	**9.125.034**	**3.126.325**
Subscrição / (Redução) de capital	475.107	(40.291)
Dividendos	(600.372)	(131.633)
Equivalência patrimonial	346.391	112.558
Capitalização dos Juros	(11)	-
Saldo em 31 de Março de 2025	**9.346.149**	**3.066.959**

(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 2025 o montante é representado por R$ 532 milhões (Em 31 de dezembro de 2024 R$ 532 milhões) com a Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S/A e R$175 milhões (Em 31 de dezembro de 2024 R$175 milhões) com a Lavvi Empreendimentos imobiliários S/A. O teste de recuperabilidade foi efetuado no exercício de 2024 utilizando o valor em uso de cada um dos investimentos (Lavvi e Plano Plano), incluindo goodwill, que são consideradas, de forma separada, 2 unidades geradoras de caixa. As principais premissas utilizadas foram as estimativas de receitas com lançamentos futuros, que se baseiam substancialmente nos montantes históricos apurados pelas Companhias, e as taxas de descontos com base em estimativas usuais de mercado. Alterações em torno de 5% nessas premissas não alteram de forma relevante as conclusões alcançadas sobre o montante do valor recuperável destas unidades geradoras de caixa. A Companhia estimou os fluxos para os próximos 5 (cinco) anos e o montante que seria obtido ao final deste período, sem projeção de crescimento para os exercícios futuros.

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 2025 e 2024

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

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 2025 e em 31 de dezembro de 2024, podem ser assim demonstrados:

		Participação (%)		03/2025				2024			03/2024
		03/2025	2024	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo) Líquido do período	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo) Líquido do período
Aurea Extrema Empreendimentos Imobiliari		54,04	54,04	341.721	129.080	212.641	1.693	338.843	127.894	210.948	(147)
Cacapava Empreitada De Lavor Ltda		100,00	100,00	23.797	22.249	1.548	(12.124)	25.747	20.642	5.105	(4.404)
Canoa Quebrada Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	276.822	104.424	172.398	5.700	293.813	110.512	183.302	3.321
Carapa Empreendimentos Imobiliários S/A		60,00	60,00	120.320	73.011	47.308	8.573	97.644	48.910	48.735	3.797
Cashme Soluções Financeiras S.A		100,00	100,00	882.342	496.457	385.886	(17.586)	742.610	608.376	134.235	7.957
Cbr 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	268.652	329	268.324	87	268.047	179	267.868	(1.048)
Cbr 029 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	75.462	40.548	34.914	4.221	65.730	32.087	33.644	1.345
Cbr 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	246.184	257	245.926	10	245.948	31	245.917	(992)
Cbr 033 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	102.419	45.317	57.102	14.860	83.248	40.364	42.884	4.460
Cbr 054 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	62.773	34.449	28.324	6.118	61.714	37.932	23.782	1.306
Cbr 083 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	13.931	4.922	9.009	3.565	17.022	11.579	5.444	1.889
Cbr 090 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	26.223	13.031	13.193	4.312	25.498	13.636	11.862	2.273
Cbr 092 Empreendimentos Imobiliários		100,00	100,00	131.826	80.905	50.921	5.873	130.245	72.105	58.139	4.579
Cbr 097 Empreendimentos Imobiliários		100,00	100,00	73.681	53.302	20.379	4.282	68.003	45.667	22.336	3.658
Cbr 098 Empreendimentos Imobiliários		100,00	100,00	39.198	28.519	10.679	3.717	32.635	22.672	9.962	1.793
Cbr 148 Emp. Imob. Ltda		60,00	60,00	233.127	100.249	132.878	10.551	209.623	87.295	122.328	5.864
Cbr 155 Emp Imob		90,00	90,00	87.412	67.457	19.955	5.897	93.178	69.321	23.857	30.959
Cbr 156 Emp Imob		100,00	100,00	58.213	54.094	4.119	5.630	45.753	44.954	798	0
Cbr 160 Emp Imob		74,92	74,92	88.639	18.641	69.997	10.384	111.328	25.056	86.272	(0)
Cbr 162 Emp Imob		70,00	70,00	248.624	181.590	67.034	15.188	249.856	198.010	51.845	(1)
Cbr Magik Lz 07 Empreendimentos Imobiliários Ltda		75,00	75,00	69.039	50.569	18.470	(4.688)	105.530	75.393	30.137	6.705
Cbr Magik Lz 08 Empreendimentos Imobiliários		75,00	75,00	110.030	83.776	26.254	7.529	97.675	78.950	18.725	2.551
Cbr122 Empreendimentos Imobiliários S.A		64,18	64,18	156.385	285	156.100	34.465	186.437	282	186.155	18.320
Ccisa172 Incorporadora Ltda.		18,66	18,66	111.529	84.074	27.455	21.204	68.207	60.185	8.022	(0)
Ccisa206 Incorp Ltda		59,33	59,33	84.318	50.062	34.256	7.150	76.283	49.177	27.107	2
Ccisa66 Incorporadora Ltda.		18,66	18,66	383.303	221.508	161.795	25.656	377.407	234.767	142.640	18.489
Ccisa90 Incorporadora Ltda		51,19	51,19	122.500	49.318	73.182	8.860	127.048	62.725	64.322	4.965
Cury Construtora E Incorporadora S/A		18,66	18,66	2.715.348	1.581.511	1.133.837	213.475	2.298.833	1.203.363	1.095.470	141.241
Cy.Capital Gestora De Recursos Ltda		100,00	100,00	759	1.411	(652)	(4.378)	704	456	247	(4.860)
Cyrela Aconcagua Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	125.372	19.073	106.299	(433)	124.593	18.960	105.633	(404)
Cyrela Belgrado Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	71.319	4.238	67.080	(4.373)	141.160	62.904	78.256	11.566
Cyrela Bentevi Empreendimentos Imobiliária Ltda		100,00	100,00	181.922	66.770	115.151	10.130	164.884	56.863	108.021	9.307
Cyrela Boraceia Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	98.420	31.519	66.900	(7.150)	119.462	54.917	64.545	6.365
Cyrela Castilha Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	61.627	46.231	15.396	4.783	47.224	36.611	10.613	1.810
Cyrela Construtora Ltda		100,00	100,00	32.140	41.200	(9.059)	(31.429)	32.749	34.289	(1.539)	(27.794)
Cyrela Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	129.585	79.338	50.247	7.439	121.173	75.622	45.551	8.375
Cyrela Genova Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	105.714	92.476	13.238	6.415	96.264	80.142	16.122	4.572
Cyrela Lotus Empreendimentos Imobil		100,00	100,00	37.837	33.953	3.884	6.342	35.741	38.199	(2.458)	(0)
Cyrela Maguari Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	334.967	158.026	176.941	(259)	304.868	144.394	160.474	184
Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	157.136	4.861	152.275	(1.155)	157.962	3.896	154.065	(412)
Cyrela Puglia Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	105.877	67.352	38.525	4.303	102.391	66.267	36.124	3.790
Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	124.551	5.066	119.485	6.858	123.293	9.109	114.185	705
Cyrela Rjz Construtora E Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	138.500	34.669	103.831	(24.238)	142.797	27.628	115.169	(17.372)
Cyrela Sul 010 Empreendimentos Imobiliários Ltda		78,00	78,00	193.210	121.257	71.953	9.482	178.429	115.957	62.472	8.805
Cyrela Sul Construtora Ltda		100,00	100,00	3.693	5.557	(1.864)	(4.448)	2.836	4.668	(1.832)	(5.330)
Cyrela Sul Desenvolvedora Urbana Spe Ltda		90,00	90,00	41.215	31.390	9.826	5.582	39.357	35.113	4.244	(1)
Diogo De Faria Empreendimentos Imobiliários Ltda		75,00	75,00	150.877	138.072	12.805	12.743	136.912	107.850	29.062	10.678
Ebm Incorporacoes S.A.		50,00	50,00	408.915	158.424	250.491	(2.921)	394.097	146.753	247.344	11.140
Gardena Sociedade		82,39	82,39	605.467	436.246	169.221	2.762	639.017	522.573	116.444	-
Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	626.266	61.168	565.098	20.912	599.601	75.951	523.649	10.109
Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A		28,36	28,36	1.949.338	455.996	1.493.342	86.883	1.939.770	453.907	1.485.863	70.004
Lavvi Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda		57,01	57,01	341.437	73.967	267.470	15.139	330.645	78.314	252.331	(3.135)
Living Salazares Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	58.902	53.501	5.401	3.497	55.003	52.098	2.905	1.130
Lyon Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	212.718	79.910	132.808	8.902	193.150	65.422	127.729	6.716
Marquise - Mandara By Yoo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		33,00	33,00	335.359	124.693	210.665	14.295	248.801	52.426	196.374	10.077
Novvo Empreendimentos Imobiliários S.A		28,36	28,36	92.529	10.238	82.291	21.778	66.777	8.667	58.111	607
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S.A	(i)	34,42	34,52	1.657.505	855.922	801.583	66.937	1.808.113	960.878	847.235	41.842
Plano Capivari Empreendim	(i)	34,42	34,52	96.098	79.588	16.510	11.502	87.366	82.358	5.008	-
Plano Giovanni Grochi Empreed. Imob. Ltda	(i)	24,10	24,16	206.096	82.454	123.642	18.235	187.797	68.891	118.906	13.390
Plano Ipiranga Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	34,42	34,52	134.844	33.854	100.989	10.333	116.236	25.580	90.656	(1.266)
Ravenna Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	12.204	5.166	7.039	4.372	13.479	3.467	10.012	1.591
Roque Petroni Do Brasil Projetos Imob. Ltda		57,76	57,76	374.907	253.318	121.590	46.253	357.491	210.154	147.337	23.487
Scp Green		89,03	89,03	146.564	4.969	141.595	1.073	141.852	2.950	138.901	1.911
Sevilha Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	192.772	133.857	58.915	63.571	126.727	117.403	9.324	(27)
Snowbird Master Fundo De Investimento Imobiliários		20,00	20,00	883.726	197.912	685.814	(2.819)	870.251	208.435	661.816	(1.303)
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda		63,48	63,48	184.759	97.921	86.838	5.684	169.901	88.746	81.154	4.818
Vivaz Vendas - Consultoria Imobiliária Ltda		100,00	100,00	32.327	14.667	17.660	(9.939)	42.573	14.973	27.599	(17.323)
Outras Spes (ii)				25.757.098	14.363.548	11.393.551	504.807	24.163.816	12.434.496	11.729.320	540.387

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 2025 e 2024

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

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

(ii) Investidas cujo saldo individual de equivalência patrimonial representa menos do que 1% do saldo total da equivalência e/ou do investimento da controladora.

c) Composição dos investimentos apresentados no consolidado:

	% Participação		Patrimônio líquido		Lucro (prejuízo) líquido do período		Investimento		Equivalência	
	03/2025	2024	03/2025	2024	03/2025	03/2024	03/2025	2024	03/2025	03/2024
Aurea Extrema Empreendimentos Imobiliari	54,04	54,04	212.641	210.948	1.693	(147)	114.917	114.003	915	(73)
Bonito Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50,00	50,00	9.507	7.089	2.418	-	4.754	3.545	1.209	-
Carlos Gomes Square Empreendimentos Imobiliários Ltda	67,00	67,00	(383)	(1.686)	1.303	(24)	-	-	873	(16)
Ccisa163 Incorp Ltda	40,00	40,00	30.101	25.433	4.669	3.643	12.040	10.173	1.867	1.457
Ccisa205 Incorporadora Ltda.	40,00	40,00	88.113	87.290	5	-	35.245	34.916	2	-
Ccisa206 Incorp Ltda	50,00	50,00	34.256	27.107	7.150	2	17.128	13.553	3.575	-
Ccisa90 Incorporadora Ltda	40,00	40,00	73.182	64.322	8.860	4.965	29.273	25.729	3.544	1.986
Cury Construtora E Incorporadora S/A	18,66	18,66	1.133.837	1.095.470	213.475	141.241	211.520	204.363	39.824	30.141
Cyrela Minas Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	50,00	50,00	(60)	(2.393)	2.333	11	-	-	1.167	6
Ebm Incorporacoes S.A.	50,00	50,00	250.491	247.344	(2.921)	11.140	125.246	123.672	(1.461)	5.570
Evidence Cyrela Ltda	50,00	50,00	1.459	2.500	(1.041)	17	729	1.250	(520)	8
Jardim Loureiro Da Silva Empreendimentos Imobiliários Ltda	65,00	65,00	19.069	22.714	1.805	336	12.395	14.764	1.173	218
Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A	28,36	28,36	1.493.342	1.485.863	86.883	70.004	627.107	624.986	24.637	19.851
Lavvi Grecia Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	65.118	50.308	30	(1)	32.559	25.154	15	-
Lavvi Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00	40,00	267.470	252.331	15.139	(3.135)	106.988	100.932	6.056	(1.254)
M Patri Spe 01 Empreendimentos Imob	63,18	63,18	247.905	233.978	(1.838)	(562)	156.628	147.829	(1.161)	(355)
Marquise - Mandara By Yoo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	33,00	33,00	210.665	196.374	14.295	10.077	69.520	64.804	4.717	3.325
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S.A (i)	34,42	34,52	801.581	847.235	66.937	41.842	808.211	824.733	23.042	14.443
Reserva Casa Grande Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	39.026	32.971	6.055	(4.832)	19.513	16.486	3.027	(2.416)
Sk Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	182.441	185.551	(6.616)	2.734	91.220	92.775	(3.308)	1.367
Snowbird Master Fundo De Investimento Imobiliários	20,00	20,00	685.814	661.816	(2.819)	(1.303)	137.163	132.363	(564)	(261)
Spe 131 Brasil Incorporação Ltda	50,00	50,00	19.657	16.422	2.264	675	9.829	8.211	1.132	337
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,02	49,02	86.838	81.154	5.684	4.818	42.568	39.782	2.786	2.362
Outras Spes (ii)			6.905.376	6.978.769	495.332	412.359	402.407	502.303	10	24.193
							3.066.959	**3.126.325**	**112.558**	**100.891**

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

(ii) Investidas cujo saldo individual de equivalência patrimonial representa menos do que 1% do saldo total da equivalência e/ou do investimento no consolidado.

d) Investimento registrado ao valor justo

O investimento da SYN PROP E TECH S.A em 31 de março de 2025 totalizou R$8.795 (R$10.047 em 31 de dezembro de 2024), considerando 1.813.472 ações detidas pela Companhia avaliadas pelo valor de mercado por ação de R$4,86. 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$592. O investimento da Tecnisa S/A em 31 de março de 2025 totalizou R$1.040 (R$879 em 31 de dezembro de 2024), considerando 702.820 ações detidas pela Companhia avaliadas pelo valor de mercado por ação de R$1,48 conforme montante negociado na Bovespa em 31 de março de 2025. A movimentação líquida de resultado foi reconhecida na rubrica de outras em investimentos no montante aproximado de R$161.

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 2025 e 2024

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

8. IMOBILIZADO

As movimentações estão demonstradas a seguir:

		Controladora									
		Saldo em 31.12.2023	Adições	Depreciações	Baixas	Saldo em 31.12.2024	Adições	Depreciações	Saldo em 31.03.2025	Custo	Depreciação
	Taxa Depreciação										
Máquinas e equipamentos	10% a.a.	742	539	(104)	-	1.177	1.918	(63)	3.032	4.709	(1.677)
Móveis e utensílios	10% a.a.	549	50	(63)	-	536	16	(16)	536	6.576	(6.040)
Computadores	20% a.a.	2.949	-	(1.108)	-	1.841	-	(266)	1.575	17.191	(15.617)
Instalações	10% a.a.	-	-	-	-	-	-	-	-	374	(374)
Veículos	20% a.a.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Benfeitorias em Imóveis de Terceiros	(i)	5.449	140	(1.259)	-	4.330	-	(315)	4.015	35.667	(31.653)
Direito de Uso	(iii)	26.101	-	-	(19.638)	6.463	-	(1.189)	5.274	18.722	(13.448)
Total		**35.790**	**729**	**(2.534)**	**(19.638)**	**14.347**	**1.934**	**(1.849)**	**14.432**	**83.239**	**(68.809)**

		Consolidado									
		Saldo em 31.12.2023	Adições	Depreciações	Baixas	Saldo em 31.12.2024	Adições	Depreciações	Baixas	Saldo em 31.03.2025	Custo	Depreciação
	Taxa Depreciação											
Máquinas e equipamentos	10% a.a.	1.121	1.847	(180)	(101)	2.687	3.289	(115)	-	5.861	10.033	(4.173)
Móveis e utensílios	10% a.a.	2.129	364	(320)	-	2.173	82	(79)	-	2.176	13.962	(11.787)
Computadores	20% a.a.	6.120	41	(2.245)	-	3.916	-	(543)	-	3.373	31.635	(28.261)
Instalações	10% a.a.	7	-	-	-	7	-	-	-	7	1.070	(1.064)
Veículos	20% a.a.	-	189	(9)	-	180	-	(9)	-	171	227	(57)
Benfeitorias em Imóveis de Terceiros	(i)	8.928	479	(2.535)	-	6.872	1.519	(693)	-	7.698	57.245	(49.546)
Direito de Uso	(iii)	39.786	15	(423)	(30.694)	8.684	2.533	(1.626)	-	9.591	26.725	(17.134)
Estande de Vendas	(ii)	88.347	138.976	(43.568)	(47.972)	135.783	27.081	(17.874)	(8.938)	136.052	297.624	(161.570)
Total		**146.438**	**141.911**	**(49.280)**	**(78.767)**	**160.302**	**34.504**	**(20.939)**	**(8.938)**	**164.929**	**438.521**	**(273.592)**

(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 á adoção do IFRS 16 – Arrendamentos, na qual a Companhia é locatária de alguns ativos. A depreciação ocorre conforme prazo dos contratos de locação.

Em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024, não foram identificados ativos com necessidade de provisão para *"Impairment"*.

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 2025 e 2024

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

9. INTANGÍVEL

As movimentações estão demonstradas a seguir:

		Controladora									
		Saldo em 31.12.2023	Adições	Amortizações	Transferência	Saldo em 31.12.2024	Adições	Amortizações	Saldo em 31.03.2025	Custo	Depreciação
	Taxa Amortização										
Marcas, patentes e Direitos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos com implantações	14%a.a.	1.340	282	(165)	-	1.457	-	(43)	1.414	74.516	(73.102)
Direito de uso de software	20%a.a.	3.436	559	(1.009)	-	2.986	1.158	(296)	3.848	31.832	(27.985)
Sub-total		**4.776**	**841**	**(1.174)**	**-**	**4.443**	**1.158**	**(339)**	**5.262**	**106.348**	**(101.086)**
Mais Valia		67.282	37.619	(28.318)	(27.809)	48.774	-	(881)	47.893	255.367	(207.475)
Total		**72.058**	**38.460**	**(29.492)**	**(27.809)**	**53.217**	**1.158**	**(1.220)**	**53.155**	**361.715**	**(308.561)**

		Consolidado									
		Saldo em 31.12.2023	Adições	Amortizações	Baixas	Saldo em 31.12.2024	Adições	Amortizações	Saldo em 31.03.2025	Custo	Depreciação
	Taxa Amortização										
Marcas, patentes e Direitos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos com implantações	14%a.a.	1.339	282	(165)	-	1.456	-	(43)	1.413	91.445	(90.032)
Direito de uso de software	20%a.a.	4.537	992	(1.370)	-	4.159	1.158	(391)	4.926	46.389	(41.464)
Sub-total		**5.876**	**1.274**	**(1.535)**	**-**	5.615	**1.158**	**(434)**	**6.339**	**137.834**	**(131.496)**
Mais Valia		181.854	37.619	(49.244)	(28.280)	141.949	-	(8.899)	133.050	365.889	(232.839)
Total		**187.730**	**38.893**	**(50.779)**	**(28.280)**	**147.564**	**1.158**	**(9.333)**	**139.389**	**503.723**	**(364.335)**

Os saldos de mais-valia de ativos têm vida útil definida de acordo com a construção dos empreendimentos, e são alocados na controladora, para as entidades controladas pela Companhia nas rubricas de imóveis a comercializar nas informações financeiras consolidadas.

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

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

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2025 e 2024

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

	Controladora				
	2024	**Transferencia**	**Adição**	**Amortização**	**03/2025**
Spe Barbacena Empreendimentos Imobiliários S/A	**51**	-	-	-	**51**
Cyma Desenvolvimento Imobiliario S/A	**1.606**	-	-	-	**1.606**
Bro 2020 Participações S.A	**2.432**	-	-	-	**2.432**
Maba Empreendimentos Imob LTDA	**695**	-	-	(66)	**629**
Embu Investimento Imobiliarios Participações Sa	**10.642**	-	-	-	**10.642**
Cbr 036 Empreendimentos Imobiliários Ltda	**10.386**	-	-	(815)	**9.571**
Ccisa177 Incorporadora Ltda	**4.625**	-	-	-	**4.625**
Ccisa133 Incorporadora Ltda	**4.989**	-	-	-	**4.989**
Ccisa189 Incorporadora Ltda	**3.387**	-	-	-	**3.387**
Cy Jacarepagua Imobiliaria Ltda	**3.032**	-	-	-	**3.032**
Ccisa205 Incorporadora Ltda.	**6.929**	-	-	-	**6.929**
Total	**48.774**	**-**	**-**	**(881)**	**47.893**

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 2025 e 2024

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

	Consolidado				
	2024	**Transferencia**	**Adição**	**Amortização**	**03/2025**
Cyma Desenvolvimento Imobiliario S/A	**1.606**	-	-	-	**1.606**
Spe Barbacena Empreendimentos Imobiliários S/A	**51**	-	-	-	**51**
Bro 2020 Participações S.A	**2.432**	-	-	-	**2.432**
Gruvi Tecnologias S.A.	**1.615**	-	-	-	**1.615**
Charlie Tecnologia E Acomodaco	**2.595**	-	-	-	**2.595**
Prs Xxi Incorporadora Ltda	**695**	-	-	(66)	**629**
Cyma 10 Empreendimentos imobiliarios	**953**	-	-	(706)	**247**
João Wallig Emp Imob	**1.607**	-	-	(146)	**1.461**
Eemovel Servicos De Informação	**6.604**	-	-	-	**6.604**
Embu Investimento Imobiliarios Participações Sa	**10.642**	-	-	-	**10.642**
M Patri Spe 01 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	**25.492**	-	-	-	**25.492**
Roque Petroni Do Brasil Projetos Imobiliarios Ltda	**53.715**		-	(7.166)	**46.549**
Companhia Hipotecária Piratini -Chp	**594**	-	-	-	**594**
Cbr 036 Empreendimentos Imobiliários Ltda	**10.386**	-	-	(815)	**9.571**
Ccisa177 Incorporadora Ltda	**4.625**	-	-	-	**4.625**
Ccisa133 Incorporadora Ltda	**4.989**	-	-	-	**4.989**
Ccisa189 Incorporadora Ltda	**3.387**	-	-	-	**3.387**
Cy Jacarepagua Imobiliaria Ltda	**3.032**	-	-	-	**3.032**
Ccisa205 Incorporadora Ltda.	**6.929**	-	-	-	**6.929**
Total	**141.949**	**-**	**-**	**(8.899)**	**133.050**

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 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto quando mencionado de outra forma)

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	03/2025	2024	03/2025	2024
Empréstimos - principal	110.000	70.000	110.000	70.000
Empréstimos - juros a pagar	12.325	8.348	12.325	8.348
Financiamentos - principal	-		2.314.200	2.255.723
Financiamentos - juros a pagar	-		8.988	8.709
Total	**122.325**	**78.348**	**2.445.513**	**2.342.780**
Circulante	**12.325**	**8.348**	**337.428**	**388.238**
Não Circulante	**110.000**	**70.000**	**2.108.085**	**1.954.542**

Em 31 de março de 2025, os financiamentos de R$ 2.314.200 (R$ 2.255.723 em 31 de dezembro de 2024) correspondem a contratos de operações de crédito imobiliário, sujeitos a juros entre 7,99% a.a. (acrescido de TR) e Poupança + 10,10% 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	03/2025	2024	Taxa
jun-24	110.000	70.000	CDI + 3,50%
Total	**110.000**	**70.000**	

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 2025, R$ 47.448 (R$ 41.567, em 31 de dezembro de 2024).

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 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
Ano	**03/2025**	**2024**	**03/2025**	**2024**
12 meses	12.325	8.348	337.428	388.238
24 meses	-	-	889.594	872.866
36 meses	-	-	756.140	618.849
48 meses	-	-	224.750	289.611
60 meses	-	-	127.601	103.216
> 60 meses	110.000	70.000	110.000	70.000
Total	**122.325**	**78.348**	**2.445.513**	**2.342.780**

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	03/2025	**2024**	**03/2025**	**2024**
Saldo Inicial	**78.348**	**231.110**	**2.342.780**	**1.994.898**
Adições	40.000	90.167	392.077	1.918.482
Pagamento do principal	-	(246.125)	(345.805)	(1.594.998)
Pagamento de juros	-	(13.314)	(49.305)	(173.545)
Juros e encargos	3.977	16.510	61.237	194.017
Alteração de critério (i)	-	-	44.529	3.926
Saldo Final	**122.325**	**78.348**	**2.445.513**	**2.342.780**

(i) Referente a alteração de controle em investidas.

Cláusulas contratuais restritivas

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

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 2025 e 2024

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

As cláusulas restritivas financeiras determinam níveis máximos de endividamento e alavancagem, bem como níveis mínimos de cobertura de parcelas a vencer, que devem ser cumpridas trimestralmente. A seguir, demonstramos os índices requeridos:

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

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

Todas as cláusulas contratuais foram cumpridas em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024.

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 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto quando mencionado de outra forma)

11. DEBÊNTURES (CONTROLADORA E CONSOLIDADO)

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

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

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 2025 e 2024

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

	Consolidado	
	03/2025	**2024**
Debêntures a Pagar	200.000	200.000
Juros sobre Debêntures a Pagar	119	6.016
Gastos	(530)	(582)
Total	**199.589**	**205.434**
Circulante	**66.566**	**72.464**
Não Circulante	**133.023**	**132.970**

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.

b) Os saldos têm a seguinte composição:

	Consolidado	
Prazo	**03/2025**	**2024**
12 meses	66.619	72.464
24 meses	66.447	66.448
36 meses	66.576	66.522
48 meses	-	-
Total	**199.642**	**205.434**

c) 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 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	03/2025	2024	03/2025	2024
Saldo Inicial	**-**	**760.080**	**205.434**	**965.831**
Adições	-	-	-	-
Pagamento do principal	-	(750.000)	-	(750.000)
Pagamento de juros	-	(45.897)	(13.156)	(71.201)
Juros e encargos	-	35.817	7.311	60.804
Saldo Final	**-**	**-**	**199.589**	**205.434**

d) 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 uteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, acrescida de spread (sobretaxa) correspondente a 1,69% (um inteiro e sessenta e nove centésimos por cento) ao ano-base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, pago semestralmente, nos meses de novembro e maio de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 17 de novembro de 2021 e o último pagamento na data de vencimento.

O instrumento particular de escritura de emissão de debêntures possui cláusulas restritivas financeiras e não financeiras, que se descumpridas implicam no vencimento antecipado da dívida. As cláusulas restritivas financeiras determinam níveis máximos de endividamento e alavancagem, bem como níveis mínimos de cobertura de parcelas a vencer, que devem ser cumpridas trimestralmente. A seguir, demonstramos os índices requeridos:

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 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

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

Todas as cláusulas contratuais foram cumpridas em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024.

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

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

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

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

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 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.

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 2025 e 2024

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

Os CRIs da 283ª, 285ª, 489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª Emissão da Opea têm como lastro créditos imobiliários decorrentes de Debêntures de emissão da Companhia. Todos os créditos imobiliários são representados por Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) que foram adquiridas pela Opea em conformidade com a Lei nº 10.931/04 ("Créditos Imobiliários Opea") por meio de Instrumentos Particulares de Escritura de Emissão de CCIs Integrais. A Opea instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários Opea, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da Simplific Pavarini DTVM Ltda. (atual Vortx) 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 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 2025 e 2024

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

Características	283ª e 285ª Séries da 1ª emissão	489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª emissão (ii) (iii)
Data de emissão	23/07/2020	24/04/2022
Data de amortização	Juros e amortização mensais e 87,3% do valor principal no vencimento em 15 de abril de 2025.	Juros semestrais e valor principal em: (i) 15 de junho de 2027 para a 489ª e 490ª Séries, e (ii) 15 de junhoo de 2028 e 15 de junho de 2029 para a 491ª Série.
Valor nominal unitário na emissão	1,00	1,00
Quantidade de certificados emitidos	100.000,00	489ª: 121.300, 490ª: 259.200, 491ª: 99.500
Remuneração	As Debêntures lastro terão o seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures até a Data de Vencimento das Debêntures, pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis. Sem prejuízo da Atualização Monetária, a remuneração que os Titulares de CRI farão jus corresponde a uma sobretaxa de 3,91% ao ano, base 252 DU, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por DU decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Atualizado.	Não haverá atualização monetária sobre as Debentures lastro da 489ª Série, e haverá juros incidentes sobre o saldo do valor nominal unitário, desde a data de emissão, correspondente à taxa de 100% da variação acumulada da taxa DI, calculada e divulgada pela CETIP, acrescida exponencialmente de sobretaxa de 0,40% ao ano, base 252 Dias Úteis. As Debêntures lastro da 490ª e 491ª Séries terão o seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures até a Data de Vencimento das Debêntures, pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis. Sem prejuízo da Atualização Monetária, a remuneração que os Titulares de CRI farão jus corresponde a uma sobretaxa de (i) 5,9068% ao ano para a 490ª Série e (ii) 6,1280% ao ano para a 491ª Série, base 252 DU, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por DU decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Atualizado.
Retrocessão	Não houve.	Não houve.
Cláusulas contratuais restritivas	O não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emissora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Emissora (“Índices Financeiros”): (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e (ii) a razão entre (A) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar; e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).	O não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emissora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Emissora (“Índices Financeiros”): (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e (ii) a razão entre (A) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar; e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).

(i) Classificação de risco: em 20 de maio de 2024, a agência de rating S&P Global Ratings manteve à 489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª Emissão de CRIs da Opea o rating brAAA (escala nacional), através de relatório contemplando a avaliação de risco da emissão. A Companhia acompanha os relatórios de “rating” (avaliação de risco) das operações de securitização periodicamente. O relatório encontra-se disponível em: https://opeacapital.com/emissoes/22D1289009, https://opeacapital.com/emissoes/22D1289010 e https://opeacapital.com/emissoes/22D1289011;

(ii) Classificação de risco: em 6 de maio de 2024, a agência de rating Moody's Local manteve em AAA.br (escala nacional) os ratings das 489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª Emissão de CRIs da Opea, através de relatório contemplando a avaliação de risco da emissão. A Companhia acompanha os relatórios de "rating" (avaliação de risco) das operações de securitização periodicamente. O relatório encontra-se disponível em: https://www.moodyslocal.com/country/br/ratings/strfin .

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

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

Os CRIs da 30ª emissão da Província, das séries 1ª, 2ª e a 3ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Província, representadas por 474 Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI em conformidade com a Lei nº 10.931/04 ("Créditos Imobiliários"). A Província instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Província e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

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

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

Os CRIs da 31ª emissão da Província, das séries 1ª, 2ª e a 3ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Província, representadas por 294 Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI em conformidade com a Lei nº 10.931/04 ("Créditos Imobiliários"). A Província instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Província e passarão a constituir

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

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

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

Os CRIs da 39ª emissão da Província, das séries 1ª, 2ª e a 3ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Província, representadas por 488 Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI em conformidade com a Lei nº 10.931/04 ("Créditos Imobiliários"). A Província instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Província e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

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

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

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 2025 e 2024

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

Os CRIs da 40ª emissão da Província, das séries 1ª, 2ª e a 3ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Província, representadas por 132 Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI em conformidade com a Lei nº 10.931/04 ("Créditos Imobiliários"). A Província instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Província e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

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

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

Os CRIs da 57ª emissão da Província, das séries 1ª, 2ª e a 3ª têm como lastro créditos imobiliários decorrentes de Debêntures de emissão da Companhia. Todos os créditos imobiliários são representados por três Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) que foram adquiridas pela Província em conformidade com a Lei nº 10.931/04 ("Créditos Imobiliários Província") por meio de um Instrumento Particular de Escritura de Emissão de CCIs Integrais. A Província instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários Província, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. como agente fiduciário da 1ª, 2ª e 3ª séries da 57ª Emissão da Província. Os Créditos Imobiliários Província e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da controlada e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos e, no Sistema Bovespafix da B3 S.A. - Brasil Bolsa Balcão - Novo Mercado, respectivamente.

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

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 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto quando mencionado de outra forma)

Os CRIs da 48ª emissão da Província, das séries 1ª, 2ª e a 3ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Província, representadas por 535 Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI em conformidade com a Lei nº 10.931/04 ("Créditos Imobiliários"). A Província instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Província e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

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

Em 17 de dezembro de 2024 a Província emitiu a 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis ("CRs").

Os CRs da 1ª emissão da Província, das séries 1ª, 2ª, 3ª e 4ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Província, representadas por 511 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 CRs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

A colocação dos CRs no mercado ocorreu por meio da oferta pública sob regime de garantia firme de até 91.875 unidades de CRs Seniores DI (1ª série), com valor nominal unitário de R$ 1, perfazendo um total de até R$ 91.875; até 188.125 unidades de CRs Seniores IPCA (2ª série), com valor nominal unitário de R$ 1, perfazendo um total de até R$ 188.125; até 26.250 unidades de CRs Subordinados Mezaninos (3ª série), com valor nominal unitário de R$ 1, perfazendo um total de até

Notas Explicativas

R$ 26.250, e até 43.750 unidades de CRs Subordinados Junior (4ª série), com valor nominal unitário de R$ 1, perfazendo um total de até R$ 43.750, adquiridos integralmente pela Companhia. Os CRs Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRs Subordinados. Dessa forma, os CRs Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRs Seniores.

As principais características das 30 ª Séries da 1ª, 2ª e 3ª emissão, 1ª, 2ª e 3ª séries da 31ª emissão, 1ª, 2ª e 3ª séries da 39ª emissão, 1ª, 2ª e 3ª séries da 40ª emissão, 1ª, 2ª e 3ª séries da 48ª emissão, 1ª, 2ª e 3ª séries da 57ª emissão, 1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries da 1ª emissão de Certificado de Recebíveis da Província são:

Características	1ª, 2ª e 3ª séries da 30ª emissão	1ª, 2ª e 3ª séries da 31ª emissão	1ª, 2ª e 3ª séries da 39ª emissão	1ª, 2ª e 3ª séries da 40ª emissão	1ª, 2ª e 3ª séries da 48ª emissão	1ª, 2ª e 3ª séries da 57ª emissão	1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis
Data de emissão	03/03/2023	30/06/2023	09/10/2023	15/01/2024	25/04/2024	15/04/2024	17/12/2024
Data de amortização	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal	Percentual do saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado: 1ª série: 13/04/2026 (33,3333%), 13/04/2027 (50,0000%), 15/04/2028 (100,0000%) 2ª série: 15/04/2029 (100,0000%) 3ª série: 11/04/2030 (50,0000%), 15/04/2031 (100,0000%)	Mensal
Valor nominal unitário na emissão	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Remuneração	IPCA + 8,0% / IPCA + 8,5% / IPCA + 9,0%	IPCA + 9,0% / IPCA + 10,0% / IPCA + 11,0%	IPCA + 6,0% / IPCA + 10,0% / IPCA + 11,0%	IPCA + 7,0% / IPCA + 10,0% / IPCA + 11,0%	CDI + 1,4% / IPCA + 7,4% / IPCA + 9,0%	Juros semestrais: 98% do CDI / 99% do CDI / 101% do CDI	CDI + 1,15% / IPCA + 9,1146% / IPCA + 9,1146% / IPCA + 9,50%
Retrocessão	Não Há	Não Há	Não Há	Não Há	Não Há	Não Há	Não Há
Cláusulas contratuais restritivas	30ª Emissão de CRI da Cia Província 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 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	31ª Emissão de CRI da Cia Província 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 Seniores / VPL Créditos Imobiliários) ≤ Índice de Senioridade Sênior. 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.	39ª Emissão de CRI da Cia Província 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 Seniores / VPL Créditos Imobiliários) ≤ Índice de Senioridade Sênior. 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.	40ª Emissão de CRI da Cia Província 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 Seniores / VPL Créditos Imobiliários) ≤ Índice de Senioridade Sênior. 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.	48ª Emissão de CRI da Cia Província 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: Séries Sêniores (nº 1 e 2), Série Subordinada (nº 3) Todos os pagamentos de remuneração aos titulares dos CRI somente serão pagos após os pagamentos dos devidos custos do patrimônio separado da emissão. A Série Subordinada somente será paga após os pagamentos das séries com grau de senioridade mais elevadas; a Série Subordinada ainda contará com distribuição de prêmio por performance de forma não sequencial/mensal. Os recursos retidos na Conta Centralizadora, conforme previsto no item 7.2. do Termo de Securitização, serão utilizados para pagamento dos CRI Juniores sempre que houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente: (Saldo CRI Seniores / VPL Créditos Imobiliários) ≤ Índice de Senioridade Sênior. 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.	O não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emissora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Emissora ("Índices Financeiros"): (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e (ii) a razão entre (A) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar; e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).	1ª Emissão de CR da Cia Província de Securitização, Séries 1, 2, 3 e 4 A Ordem de pagamentos deve seguir o grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Séries Sêniores (nº 1 e 2), Série Subordinada Mezanino (nº 3) e Série Subordinada Junior (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 Seniores / VPL Créditos Imobiliários) ≤ Índice de Senioridade Sênior. 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.

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

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

Os CRIs da 24ª emissão da True, das séries 1ª, 2ª, 3ª e 4ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela True, representadas por 988 Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI em conformidade com a Lei nº 10.931/04 ("Créditos Imobiliários"). A True instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da Simplific Pavarini DTVM Ltda. (atual Vortx) 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

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 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto quando mencionado de outra forma)

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 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto quando mencionado de outra forma)

Características	1ª série da 24ª emissão	2ª série da 24ª emissão	3ª série da 24ª emissão	4ª série da 24ª emissão
Data de emissão	30/08/2022	30/08/2022	30/08/2022	30/08/2022
Data de amortização	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal
Valor nominal unitário na emissão	1,00	1,00	1,00	1,00
Remuneração	CDI+1,375%	IPCA+7,1439%	IPCA+7,8049%	IPCA + 8,15%
Retrocessão	Não Há	Não Há	Não Há	Não Há

Cláusulas contratuais restritivas

24ª Emissão de CRI da True Securitizadora S.A., Séries 1ª, 2ª, 3ª e 4ª
A Ordem de pagamentos deve seguir o grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Séries Sêniores (nº 1 e nº 2), Série Mezanino (nº 3) e Série Subordinada (nº 4)

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

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

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

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

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

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

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

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 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

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

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

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

Cláusulas contratuais restritivas	155ª Emissão de CRI da True Securitizadora S.A., Séries 1ª, 2ª e 3ª A Ordem de pagamentos deve seguir o grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Séries Sêniores (nº 1 e nº 2) e Série Subordinada (nº 3) Todos os pagamentos de remuneração aos titulares dos CRI somente serão pagos após os pagamentos dos devidos custos do patrimônio separado da emissão. A Série Subordinada somente será paga após os pagamentos das séries com grau de senioridade mais elevadas; a Série Subordinada ainda contará com distribuição de prêmio por performance de forma não sequencial/mensal. Os recursos retidos na Conta Centralizadora, conforme previsto no item 7.2. do Termo de Securitização, serão utilizados para pagamento dos CRI Juniores sempre que houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente: (Saldo CRI Sênior/ VPL CRITotal) ≤ Índice de Senioridade. A Presente emissão observa Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 (“Lei nº 14.430”), conforme em vigor, e da Resolução nº 60, da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 60”) O processo de emissão se deu por distribuição pública, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII da n.º Resolução CVM n.º 160, de 13 de junho de 2022 ("Resolução CVM 160"). Esta emissão é Aderente as seguintes leis: Lei das Sociedades por Ações” ou “Lei nº 6.404; Lei nº 8.981; Lei nº 9.307; Lei nº 9.514; Lei nº 10.931; Lei nº 12.846 e desde que aplicável, a U.S Foreign Corrupt Practice Act of 1977 e o UK Bribery Act 2000.

d) Vert Companhia Securitizadora ("Vert")

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

Os CRIs da 113ª emissão da Vert, das séries 1ª, 2ª, 3ª e 4ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Vert, representadas por 392 Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI em conformidade com a Lei nº 10.931/04 ("Créditos Imobiliários"). A Vert instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Vert e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública de 40.000 unidades de CRIs Seniores (1ª série), com valor nominal unitário de R$ 1; 44.814 unidades de CRIs Seniores (2ª série), com valor nominal unitário de R$ 1; 5.301 unidades de CRIs Mezaninos (3ª série), com valor nominal unitário de R$ 1 e 15.903 unidades de CRIs Subordinados (4ª série), com valor nominal unitário de R$ 1, perfazendo um total de $ 15.903 adquiridos integralmente pela Companhia. Os CRIs Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRIs subordinados. Dessa forma, os CRIs Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRIs Seniores.

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

Cláusulas contratuais restritivas

113ª Emissão de CRI da Vert Companhia Securitizadora, Séries 1ª, 2ª, 3ª e 4ª
A Ordem de pagamentos deve seguir o grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Séries Sêniores (nº 1 e nº 2), Série Mezanino (nº 3) e Série Subordinada (nº 4)

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

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

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

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

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

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

Os CRIs da 139ª emissão da Vert, das séries 1ª, 2ª e 3ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Vert, representadas por 602 Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI em conformidade com a Lei nº 10.931/04 ("Créditos Imobiliários"). A Vert instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Vert e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto quando mencionado de outra forma)

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública de 300.000 unidades de CRIs Seniores (1ª série), com valor nominal unitário de R$ 1; 60.000 unidades de CRIs Mezaninos (2ª série), com valor nominal unitário de R$ 1; e 40.000 unidades de CRIs Subordinados (3ª série), com valor nominal unitário de R$ 1, perfazendo um total de $ 40.000 adquiridos integralmente pela Companhia. Os CRIs Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRIs subordinados. O resgate integral dos CRIs subordinados só poderá ocorrer após o resgate integral dos CRIs Seniores e dos CRIs Mezaninos.

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

Cláusulas contratuais restritivas	139ª Emissão de CRI da Vert Companhia Securitizadora, Séries 1ª, 2ª e 3ª A Ordem de pagamentos deve seguir o grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Série Sênior (nº 1), Série Mezanino (nº 23) e Série Subordinada (nº 3) Todos os pagamentos de remuneração aos titulares dos CRI somente serão pagos após os pagamentos dos devidos custos do patrimônio separado da emissão. A Série Subordinada somente será paga após os pagamentos das séries com grau de senioridade mais elevadas; as Séries Mezanino e Subordinada ainda contarão com distribuição de prêmio por performance de forma não sequencial/mensal. Os recursos retidos na Conta Centralizadora, conforme previsto no item 7.2. do Termo de Securitização, serão utilizados para pagamento dos CRIs não Seniores sempre que houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente: (Saldo CRI Seniores / VPL CRITotal) ≤ Índice de Senioridade. A Presente emissão observa Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 (“Lei nº 14.430”), conforme em vigor, e da Resolução nº 60, da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 60”) O processo de emissão se deu por distribuição pública, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII da n.º Resolução CVM n.º 160, de 13 de junho de 2022 ("Resolução CVM 160"). Esta emissão é Aderente as seguintes leis: Lei das Sociedades por Ações” ou “Lei nº 6.404; Lei nº 8.981; Lei nº 9.307; Lei nº 9.514; Lei nº 10.931; Lei nº 12.846 e desde que aplicável, a U.S Foreign Corrupt Practice Act of 1977 e o UK Bribery Act 2000.

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2025 e 2024

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

e) Saldos, vencimentos e movimentações dos CRIs

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

	Controladora					
	03/2025			2024		
Emissão	**Saldo**	**Juros a pagar**	**Total**	**Saldo**	**Juros a pagar**	**Total**
283ª e 285ª Séries da 1ª emissão - código 20G0855350 e 20G0855277	88.006	27.174	**115.180**	88.773	26.177	**114.950**
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª emissão Opea Sec Cód 22D1289009, 22D1289010 e 22D1289011	480.000	59.639	**539.639**	480.000	42.551	**522.551**
(-) despesas com emissão de CRI	(8.273)	-	**(8.273)**	(8.763)	-	**(8.763)**
1ª, 2ª e 3ª séries da 24ª emissão True Sec 22H1664933, 22H1666875 e 22H1697882	169.103	589	**169.692**	183.467	619	**184.086**
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª e 2ª séries da 31ª emissão Província Sec 23F2408637 e 23F2409130	86.338	208	**86.546**	95.529	197	**95.726**
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª, 2ª e 3ª séries da 39ª emissão Província Sec 23J1255114, 23J1263506 e 23J1261488	220.839	691	**221.530**	236.727	731	**237.458**
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª e 2ª séries da 40ª emissão Província Sec 24A1781654 e 24A1785576	82.039	227	**82.266**	85.055	234	85.289
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª e 2ª séries da 48ª emissão Província Sec 24D3204079 e 24D3204401	229.695	757	**230.452**	238.992	771	**239.763**
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª, 2ª e 3ª séries da 57ª emissão Província Sec Cód 24D2765586, 24D2765619 e 24D2765715	1.000.000	52.128	**1.052.128**	1.000.000	21.946	**1.021.946**
(-) despesas com emissão de CRI	(15.423)	-	**(15.423)**	(16.369)	-	**(16.369)**
1ª e 2ª séries da 139ª emissão Vert Sec 24I2428437 e 24I2429043	349.426	1.048	**350.474**	363.389	1.090	**364.479**
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª, 2ª e 3ª séries da 1ª emissão Província Sec 24L1790108, 24L1790261 e 24L1790264	303.057	1.222	**304.279**	306.329	241	**306.570**
despesas com emissão de CRI			-			-
	2.984.807	**143.683**	**3.128.490**	**3.053.129**	**94.557**	**3.147.686**
Circulante	**379.004**	**143.683**	**522.687**	**373.148**	**94.557**	**467.705**
Não circulante	**2.605.803**	**-**	**2.605.803**	**2.679.981**	**-**	**2.679.981**

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 2025 e 2024

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

	Consolidado					
	03/2025			2024		
Emissão	**Saldo**	**Juros a pagar**	**Total**	**Saldo**	**Juros a pagar**	**Total**
283ª e 285ª Séries da 1ª emissão -						
código 20G0855350 e 20G0855277	88.006	27.174	**115.180**	88.773	26.177	**114.950**
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª emissão Opea Sec						
Cód 22D1289009, 22D1289010 e 22D1289011	480.000	59.639	**539.639**	480.000	42.551	**522.551**
(-) despesas com emissão de CRI	(8.273)	-	**(8.273)**	(8.763)	-	**(8.763)**
1ª, 2ª e 3ª séries da 24ª emissão True Sec						
22H1664933, 22H1666875 e 22H1697882	167.947	586	**168.533**	182.224	615	**182.839**
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª série da 30ª emissão Província Sec						
23C0248214	111.711	343	**112.054**	132.787	407	**133.194**
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª e 2ª séries da 155ª emissão True Sec						
23D0888625 e 23D0888626	84.407	254	**84.661**	91.823	277	**92.100**
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª, 2ª e 3ª séries da 113ª emissão Vert Sec						
23F1354282, 23F1354284 e 23F1354447	48.016	294	**48.310**	54.320	313	**54.633**
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª e 2ª séries da 31ª emissão Província Sec						
23F2408637 e 23F2409130	86.338	208	**86.546**	95.529	197	**95.726**
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª, 2ª e 3ª séries da 39ª emissão Província Sec						
23J1255114, 23J1263506 e 23J1261488	220.839	691	**221.530**	236.727	731	237.458
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª e 2ª séries da 40ª emissão Província Sec						
24A1781654 e 24A1785576	82.039	227	**82.266**	85.055	234	85.289
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
		-			-	
1ª e 2ª séries da 48ª emissão Província Sec						
24D3204079 e 24D3204401	229.695	757	**230.452**	238.992	771	**239.763**
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª, 2ª e 3ª séries da 57ª emissão Província Sec						
Cód 24D2765586, 24D2765619 e 24D2765715	1.000.000	52.128	**1.052.128**	1.000.000	21.946	**1.021.946**
(-) despesas com emissão de CRI	(15.423)	-	**(15.423)**	(16.369)	-	**(16.369)**
1ª e 2ª séries da 139ª emissão Vert Sec						
24I2428437 e 24I2429043	349.426	1.048	**350.474**	363.389	1.090	**364.479**
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª, 2ª e 3ª séries da 1ª emissão Província Sec						
24L1790108, 24L1790261 e 24L1790264	303.057	1.222	**304.279**	306.329	241	**306.570**
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
	3.227.785	**144.571**	**3.372.356**	**3.330.816**	**95.550**	**3.426.366**
Circulante	**454.835**	**144.571**	**599.406**	**448.812**	**95.550**	**544.362**
Não circulante	**2.772.950**	**-**	**2.772.950**	**2.882.004**	**-**	**2.882.004**

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 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto quando mencionado de outra forma)

Os saldos têm a seguinte composição:

	Controladora		Consolidado	
Ano	**03/2025**	**2024**	**03/2025**	**2024**
12 meses	522.687	467.705	599.406	544.362
24 meses	497.435	494.672	569.338	571.302
36 meses	784.710	808.854	820.198	859.550
48 meses	446.834	448.061	463.676	467.417
60 meses	301.753	297.984	335.811	317.693
> 60 meses	575.071	630.410	583.927	666.042
Total	**3.128.490**	**3.147.686**	**3.372.356**	**3.426.366**

As movimentações dos saldos são demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	03/2025	**2024**	**03/2025**	**2024**
Saldo Inicial	**3.147.686**	**1.320.187**	**3.426.366**	**2.196.809**
Adições	-	2.052.215	-	2.054.542
Pagamento do principal	(94.144)	(561.424)	(132.315)	(913.607)
Pagamento de juros	(25.817)	(155.165)	(31.765)	(216.162)
Juros e encargos	100.765	212.061	110.070	304.784
Transferência de ativos (i)	-	279.812	-	-
Saldo Final	**3.128.490**	**3.147.686**	**3.372.356**	**3.426.366**

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 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto quando mencionado de outra forma)

Cláusulas contratuais restritivas

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

As cláusulas restritivas financeiras determinam níveis máximos de endividamento e alavancagem, bem como níveis mínimos de cobertura de parcelas a vencer, que devem ser cumpridas trimestralmente. A seguir, demonstramos os índices requeridos:

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

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

Todas as cláusulas contratuais foram cumpridas em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024

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

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

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

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 2025 e 2024

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

	Controladora				Consolidado			
	Créditos a receber com partes relacionadas		Obrigações a pagar com partes relacionadas		Créditos a receber com partes relacionadas		Obrigações a pagar com partes relacionadas	
	03/2025	2024	03/2025	2024	03/2025	2024	03/2025	2024
Alleric Participacoes Ltda	60	102	-	-	7.292	7.016	-	19
Cashme Soluções Financeiras S.A	616	605	9.919	9.919	5.297	9.964	-	-
Cbr 017 Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.369	7.281	-	-	-	-	-	-
Cbr 018 Empreendimentos Imobiliários Ltda	14.734	10.729	-	-	-	-	-	-
Cbr 031 Empreendimentos Imobiliários Ltda	234	18.407	-	-	-	-	1	1
Cbr 037 Empreendimentos Imobiliários Ltda	166	7.221	-	267	1	1	-	-
Cbr 050 Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.635	7.621	-	-	-	-	875	2.500
Cbr 057 Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.739	11.534	-	-	-	-	-	-
Cbr 058 Empreendimentos Imobiliários Ltda	16.175	28.090	-	-	2	2	-	-
Cbr 060 Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.596	8.624	8.275	8.275	1	1	-	-
Cbr 076 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	20.330	26.986	-	-	4	4	-	-
Cbr 082 Empreendimentos Imobiliários Ltda	13.900	11.584	-	-	-	-	-	-
Cbr 083 Empreendimentos Imobiliários Ltda	212	6.100	-	-	1	1	-	-
CBR 095 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO	10.731	10.731	-	-	10.731	10.731	-	-
CBR 096 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO	293	285	-	-	3.979	3.979	-	-
Cbr 125 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	60.375	48.971	-	-	-	-	-	-
Cbr 150 Emp Imob	8.985	1.119	-	-	-	-	-	-
Cbr 174 Empreendimentos Imobiliario	13.501	8.801	-	-	-	-	-	-
Cbr 190 Emp Imob	114.000	114.000	-	-	-	-	-	-
Cbr 191 Emp Imob	76.137	76.136	-	-	-	-	-	-
Cbr Magik Lz 05 Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.684	118	-	-	-	-	-	-
Cbr105 Empreendimentos Imobiliários Ltda	12.570	15.530	-	-	-	-	-	-
Cbr107 Empreendimentos Imobiliários Ltda	34.353	372	-	-	-	-	-	-
Cbr117 Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.601	5.411	-	-	-	-	-	-
Cbr142 Emp.Imob Ltda	9.332	11.172	-	-	-	-	-	-
Cury Construtora E Incorporadora S/A	-	10.139	54.273	53.490	-	10.139	54.273	53.490
Cyma Desenvolvimento Imobiliário S/A	113	47	-	-	598	2.912	7.395	7.490
Cyrela Bentevi Empreendimentos Imobiliária Ltda	6.723	10.014	-	-	16	1	-	-
Cyrela Brazil Realty Rjz Empreendimentos Imobiliária Ltda	119	70	-	49.514	3	3	-	-
Cyrela Camelia Empreendimentos Imob	2.738	13.701	-	-	-	-	-	-
Cyrela Ccp Canela Empreendimentos Imobiliários Ltda	1	1	32.575	32.575	-	-	-	-
Cyrela Cristal Empreendimentos Imobiliários Ltda	204	231	96.125	96.125	19	19	-	-
Cyrela Indonesia Empreendimentos Imobiliários Ltda	124	5.170	-	-	22	22	-	-
Cyrela Lotus Empreendimentos Imobil	13.116	18.176	-	-	-	-	-	-
Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários Ltda	669	814	118.956	118.956	83	83	204	204
Cyrela Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda	5	17	4.044	4.044	-	-	-	-
Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliários Ltda	138	3.721	1.368	1.368	20	1	-	-
Cyrela Rjz Construtora E Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.979	2.547	92.935	92.848	341	357	-	161
Cyrela Rjz Jcgontijo Empreendimentos Imobiliária Ltda	33	48	32.329	32.329	-	-	-	-
Ebm Incorporacoes S.A.	6.445	2.540	-	-	6.445	2.540	-	-
Flamingo Investimento Imobiliária Ltda	1	5	33.563	33.563	-	-	-	-
Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda	33.971	52.061	-	-	28.044	27.578	121	121
Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A	6.069	5.973	-	-	6.069	5.973	-	-
Living 006 Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.870	24.346	-	-	-	-	-	-
Living Emp. Imob. Ltda	2	2	-	-	6.179	8.579	-	-
Maba Emp.Imob. Ltda	19.202	42	-	-	15	-	12.800	-
Mac Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.567	4.567	-	-	4.567	4.567	-	-
Madinina Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.176	4.161	-	-	-	-	-	-
Marquise - Mandara By Yoo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	-	18.150	-	-	-	18.150	-
Piemonte Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.016	3.811	-	-	4.016	3.811	-	-
Pionner-4 Empreendimentos Imobiliários Ltda	160	3.930	-	-	-	-	-	-
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S.A	-	28.965	-	-	-	28.965	-	-
Pre 42 Empreendimentos Imobiliarios Spe	4.115	3.996	-	-	-	2	-	-
Pre 75 Empreendimentos Imobiliarios Spe	25	25	-	-	25	25	17.980	-
Precon Engenharia S.A	74.114	74.114	-	-	74.114	74.114	-	-
Seller Consultoria Imobiliária E Representações Ltda	2.861	4.342	2	2	10.126	10.217	-	1
Snowbird Master Fundo De Investimento Imobiliários	-	-	42.127	48.419	-	-	42.127	48.419
Outras 729 Spe´S Com Saldos Até R$3,5Mm	103.408	86.059	41.110	41.463	60.423	18.609	24.009	16.750
	737.292	**801.165**	**585.751**	**623.157**	**228.433**	**230.216**	**177.935**	**129.156**
Circulante	**-**	**-**	**585.751**	**623.157**	**-**	**-**	**177.935**	**129.156**
Não Curculante	**737.292**	**801.165**	**-**	**-**	**228.433**	**230.216**	**-**	**-**

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 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto quando mencionado de outra forma)

Em 31 de março de 2025, a Companhia possui operações de crédito a receber com a investida Precon Engenharia S/A, no montante de R$ 132.109, mas que devido às incertezas do recebimento de tal montante, registramos no período perda de R$ 57.995, na rubrica de outros resultados de investimentos, permanecendo o montante de R$74.114, e representam substancialmente as garantias reais sobre as quais a Companhia tem direito. Esses recursos são destinados a financiar as incorporações que a Cyrela possui em parceria com a Precon e estão sujeitos a atualização com base na variação do CDI.

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 2025, foi definida na Assembleia Geral Ordinária de 25 de abril de 2025 no montante de até R$ 40.296 (no exercício de 2024, a remuneração global foi fixada em até R$37.181) – excluindo os encargos. A remuneração global é composta pela remuneração fixa e variável e esta última é paga no exercício seguinte. Em 31 de março de 2025 o total incorrido referente ao exercício de 2025 foi de R$ 3.300. (Em 31 de março de 2024 o total incorrido referente ao exercício de 2024 foi de R$ 2.967) – 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 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto quando mencionado de outra forma)

ii) Remuneração fixa

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

	Controladora		Consolidado		Membros (Qtd)	
	03/2025	03/2024	03/2025	03/2024	03/2025	03/2024
Conselho	953	783	953	783	10	9
Conselho fiscal	36	36	36	36	3	3
Comitê de Auditoria, Riscos e Finanças - CARF	60	26	60	26	2	1
Diretoria	739	678	739	678	6	6
Encargos	351	304	351	304	-	-
Total Remuneração	**2.139**	**1.827**	**2.139**	**1.827**	**21**	**19**
Benefícios Conselho	480	469	480	469		
Benefícios Diretoria	1.033	960	1.033	960		
Total Benefícios	**1.513**	**1.429**	**1.513**	**1.429**		
Total Remuneração + Benefícios	**3.652**	**3.256**	**3.652**	**3.256**		
Conselho - maior	150	468	150	117		
Conselho - menor	113	276	113	69		
Diretoria - maior	126	504	126	126		
Diretoria - menor	117	387	117	97		
Conselho fiscal - maior	12	48	12	12		
Conselho fiscal - menor	12	48	12	12		
Conselho Comitê de Auditoria, Riscos e Finanças CARF - maior	30	102	30	26		
Conselho Comitê de Auditoria, Riscos e Finanças CARF - menor	30	102	30	26		

iii)Remuneração variável

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

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

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2025 e 2024
(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	
	03/2025	2024	03/2025	2024
Abc Realty De Investimento Imobiliária Ltda	-	-	2.371	2.382
Consórcio de Urbanização Jundiai	4.437	4.440	4.437	4.440
Cyrela Begonia Empreendimentos Imobiliária Ltda	-	-	27	(65)
Cyrela Brazil Realty Rjz Empreendimentos Imobiliária Ltda	-	-	-	-
Cyrela Europa Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(5.335)	(5.466)
Cyrela Imobiliária Ltda	-	-	(375)	(374)
Cyrela Jasmim Ltda	-	-	1.135	1.132
Cyrela Roraima Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(3.975)	(4.152)
Living Indiana Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-
Plano Aroeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	1.093	1.100
Plano Pitangueiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(38.279)	(37.763)
Vero Santa Isabel Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	-	(1.819)	(1.819)
Outras SPE's com saldos de até R$100	-	-	(30)	(4)
	4.437	**4.440**	**(40.750)**	**(40.589)**
Ativo Não Circulante	**4.437**	**4.440**	**9.090**	**9.071**
Passivo Circulante	**-**	**-**	**(49.840)**	**(49.660)**

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 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Consolidado	
	03/2025	**2024**
(+) Receita total de vendas	29.530.567	30.083.920
(-) Receita total apropriada	(20.093.611)	(21.293.631)
(=) Saldo de receita a apropriar	**9.436.956**	**8.790.289**
(+) Custo total dos imóveis vendidos	18.559.090	18.826.077
(-) Custo total apropriado	(12.548.266)	(13.233.467)
(=) Saldo de custo a apropriar	**6.010.824**	**5.592.610**
Resultado a apropriar	**3.426.132**	**3.197.679**

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

	Consolidado	
	03/2025	**2024**
Valores não refletidos nas informações financeiras		
12 meses	2.821.134	2.723.772
Acima de 12 meses	3.189.690	2.868.838
	6.010.824	**5.592.610**

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 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto quando mencionado de outra forma)

16. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

	Consolidado	
	03/2025	**2024**
Por recebimento da venda de imóveis		
Valores recebidos por venda de empreendimentos:		
Demais antecipações	38.212	26.556
	38.212	**26.556**
Unidades vendidas de empreendimentos efetivados		
Receitas apropriadas	(6.306.676)	(9.003.987)
Receitas recebidas	6.347.394	9.043.566
	40.718	**39.579**
Por permuta física na compra de imóveis		
Valores por permuta com terrenos	855.462	895.505
Total de Adiantamento de Clientes	**934.392**	**961.640**
Circulante	**142.666**	**129.382**
Não Circulante	**791.726**	**832.258**

17. PROVISÃO PARA MANUTENÇÃO DE IMÓVEIS

	Consolidado	
	03/2025	**2024**
Provisão para garantia de obra (i)	200.230	191.964
Demais provisões	9.081	13.383
Total	**209.311**	**205.347**
Circulante	**78.585**	**81.138**
Não Circulante	**130.726**	**124.209**

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 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto quando mencionado de outra forma)

(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.

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:

	Controladora		Consolidado	
Ano	**03/2025**	**2024**	**03/2025**	**2024**
24 meses	-	-	396.532	-
36 meses	-	-	313.258	348.258
48 meses	-	-	353.985	291.837
60 meses			277.071	277.265
Acima de 60 meses	-	-	2.437	285.002
Não Circulante	**-**	**-**	**1.343.283**	**1.202.362**
Circulante	**17**	**19**	**732.251**	**802.214**
Total	**17**	**19**	**2.075.534**	**2.004.576**

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

Os juros e atualizações monetárias elegíveis à capitalização aos estoques, referentes ao saldo a pagar de terrenos, totalizaram R$ 5.774 no período findo de 31 de março de 2025 (Reversão de R$ 12.849 em 31 de março de 2024).

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 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto quando mencionado de outra forma)

19. PROVISÕES PARA RISCOS TRIBUTÁRIOS, TRABALHISTAS E CÍVEIS

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

	Controladora		Consolidado	
	03/2025	**2024**	**03/2025**	**2024**
Processos Civeis	2.921	2.398	134.030	128.518
Processos Tributários	4.430	4.324	7.932	5.926
Processos Trabalhistas	2.779	2.295	58.638	64.613
Total	**10.130**	**9.017**	**200.600**	**199.057**
Circulante	**6.145**	**5.514**	**104.914**	**105.093**
Não Circulante	**3.985**	**3.503**	**95.686**	**93.964**

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

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 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Controladora	
	03/2025	**2024**
Cível	55	54
Tributário	33.669	32.906
Trabalhista	1.057	771
	34.780	**33.731**

	Consolidado	
	03/2025	**2024**
Cível	21.969	24.723
Tributário	89.567	87.661
Trabalhista	7.899	7.336
	119.435	**119.720**

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 2025, o valor desses processos totalizou R$ 16.992 (R$16.555 em 31 de dezembro de 2024).

A movimentação dos saldos provisionados pode ser assim apresentada:

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 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Controladora			
	Cíveis	**Tributárias**	**Trabalhistas**	**Total**
Saldo em 31.12.2023	**3.957**	**4.322**	**1.651**	**9.930**
Adições	1.324	599	2.210	**4.133**
Pagamento	(9.632)	-	(6.260)	**(15.892)**
Reversão	-	(791)	(53)	**(844)**
Atualizações	6.749	194	4.747	**11.690**
Saldo em 31.12.2024	**2.398**	**4.324**	**2.295**	**9.017**
Adições	485	-	856	**1.341**
Pagamento	(2.796)	-	(840)	**(3.636)**
Reversão	-	-	-	**-**
Atualizações	2.834	106	468	**3.408**
Saldo em 31.03.2025	**2.921**	**4.430**	**2.779**	**10.130**

	Consolidado			
	Cíveis	**Tributárias**	**Trabalhistas**	**Total**
Saldo em 31.12.2024	**121.952**	**12.884**	**80.352**	**215.188**
Adições	80.232	2.316	34.184	**116.732**
Pagamento	(101.358)	-	(22.019)	**(123.377)**
Reversão	3.587	(9.847)	(34.978)	**(41.238)**
Atualizações	24.105	573	7.074	**31.752**
Saldo em 31.12.2024	**128.518**	**5.926**	**64.613**	**199.057**
Adições	13.863	2.206	3.665	**19.734**
Pagamento	(19.277)	-	(6.440)	**(25.717)**
Reversão	-	(343)	(4.643)	**(4.986)**
Atualizações	10.926	143	1.443	**12.512**
Saldo em 31.03.2025	**134.030**	**7.932**	**58.638**	**200.600**

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

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 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	03/2025	2024	03/2025	2024
Cíveis	1.314	1.080	60.314	57.833
Tributárias	2.968	2.897	5.314	3.970
Trabalhistas	1.863	1.537	39.286	43.290
Circulante	**6.145**	**5.514**	**104.914**	**105.093**
Cíveis	1.606	1.318	73.717	70.685
Tributárias	1.462	1.427	2.618	1.956
Trabalhistas	917	758	19.351	21.323
Não Circulante	**3.985**	**3.503**	**95.686**	**93.964**
Total	**10.130**	**9.017**	**200.600**	**199.057**

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 n° 624/10 (OCPC 01(R1)).

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

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 2025 e 2024

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

	Consolidado	
	03/2025	**2024**
No Ativo		
IRPJ	556	653
CSLL	292	343
Subtotal	**848**	**996**
PIS	165	193
COFINS	763	894
Subtotal	**928**	**1.087**
Total	**1.776**	**2.083**
Circulante	**788**	**1.118**
Não Circulante	**988**	**965**

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 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	03/2025	**2024**	**03/2025**	**2024**
No Passivo				
IRPJ	177.029	177.026	247.940	245.089
CSLL	63.731	63.729	100.872	99.388
Provisão para distratos	-	-	(11.493)	(9.304)
Subtotal	**240.760**	**240.755**	**337.319**	**335.173**
PIS	27	26	22.054	21.218
COFINS	122	121	103.682	99.817
Provisão para distratos	-	-	(12.451)	(10.078)
Subtotal	**149**	**147**	**113.285**	**110.957**
Total	**240.909**	**240.902**	**450.604**	**446.130**
Circulante	**138**	**136**	**78.563**	**79.613**
Não Circulante	**240.771**	**240.766**	**372.041**	**366.517**

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

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

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 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	03/2025	2024	03/2025	2024
No ativo circulante e não circulante				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	94	94
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - RET	-	-	754	902
	-	**-**	**848**	**996**
No passivo circulante e não circulante				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro real	(349)	(344)	(761)	(753)
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	(5.220)	(5.374)
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - RET	-	-	(90.927)	(88.635)
Diferença de lucro sob atividade não operacional - lucro real (IPO)	(240.411)	(240.411)	(240.411)	(240.411)
	(240.760)	**(240.755)**	**(337.319)**	**(335.173)**

b) Bases de cálculo das diferenças tributárias de resultados futuros

Em 31 de março de 2025, a Companhia possui ativos fiscais diferidos que não foram reconhecidos no montante do consolidado de R$ 3.772.833 (Em 31 de dezembro de 2024, o montante era de R$ 3.526.201), pois não é provável que lucros tributáveis futuros estejam disponíveis para que o Grupo possa utilizar seus benefícios.

c) Saldo de PIS e COFINS

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

	Controladora		Consolidado	
	03/2025	2024	03/2025	2024
Corrente	-	-	2.576	4.150
Recolhimento diferido	149	147	125.736	121.035
Provisão para distratos	-	-	(12.451)	(10.078)
	149	**147**	**115.861**	**115.107**

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 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

As despesas de imposto de renda e contribuição social, referentes aos exercícios findos em 31 de março de 2025 e de 2024, podem ser assim conciliadas com o resultado antes dos impostos:

			Controladora		Consolidado	
			03/2025	03/2024	03/2025	03/2024
	Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		**327.637**	**267.296**	**437.963**	**351.844**
(x)	alíquota nominal de:		**-34%**	**-34%**	**-34%**	**-34%**
(=)	**Expectativa de créditos (da despesa) de IRPJ e CSLL**		**(111.397)**	**(90.881)**	**(148.907)**	**(119.627)**
(+/-)	**Efeito da alíquota nominal sobre:**					
	Resultado de Equivalencia Patrimonial		117.773	101.860	38.270	34.303
	Adições e exclusões permanentes, RET e outros		(22.093)	(19.935)	(23.558)	32.444
	Créditos fiscais não constituidos	(i)	15.712	8.919	90.045	15.839
(=)	**Despesa de imposto de renda e contribuição social**		**(5)**	**(37)**	**(44.150)**	**(37.041)**
	Impostos de Recolhimento Diferido		(5)	(37)	(1.078)	(2.751)
	Impostos Correntes		-	-	(43.072)	(34.290)
			(5)	**(37)**	**(44.150)**	**(37.041)**
	Alíquota Efetiva				**10%**	**10%**

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

21. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social subscrito e integralizado é de R$3.685.000 em 31 de março de 2025 (R$3.685.000 em 31 de dezembro de 2024), representado por 384.000.000 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 ações ordinárias nominativas, para distribuição no País e/ou exterior, sob a forma pública ou privada.

b) Ações em tesouraria

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

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto quando mencionado de outra forma)

(i) A quantidade de ações ordinárias de emissão da Companhia em circulação no mercado é de 256.066.744 ações ordinárias, conforme informado pela instituição depositária em 31 de março de 2025 (256.066.744 em 31 de dezembro de 2024).

(ii) Em 01 de dezembro de 2024 na reunião extraordinária do Conselho de Administração foi aprovado o cancelamento de 6.742.799 ações ordinárias de emissão da Companhia mantidas em Tesouraria e seu valor médio de R$ 12,44. No mesmo ato foi aprovado o programa de recompra das ações em circulação onde a companhia adquiriu a quantidade máxima aprovada de 8.388.165 ações e seu valor médio de aquisição foi de R$ 18,17.

(iii) Em 19 de dezembro de 2024 na reunião extraordinária do Conselho de Administração foi aprovado o cancelamento de 9.000.000 ações ordinárias de emissão da Companhia mantidas em Tesouraria e seu valor médio de R$ 12,44. No mesmo ato foi aprovado o programa de recompra das ações em circulação onde a companhia poderá adquirir no máximo 9.000.000 ações, foram recompradas em 14 de janeiro de 2025 o total de 221.500 ações e seu valor médio de aquisição foi de R$ 16,23.

(iv) Em 31 de dezembro de 2024 a quantidade de ações da companhia ordinárias de emissão mantidas em tesouraria é de 17.689.061 e seu valor médio de aquisição é de R$ 15,20 (17.467.561 e valor médio de aquisição de R$ 15,19 em 31 de dezembro de 2024).

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 2024, após constituição de reserva legal e da proposição de dividendos, no montante de R$ 671.239, foi transferido para a rubrica “Reserva de Lucros” e conforme artigo 39 do Estatuto Social a parcela ou totalidade do saldo remanescente alocado nesta rubrica pode, por proposta da administração, ser retida para execução de orçamento de capital previamente aprovado, nos termos do art. 196 da lei 6.404.

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as reservas de lucros excederam o capital social e as reservas de capital. Dessa forma a destinação do excedente será deliberada em assembleia geral a ser convocada após a publicação destas informações financeiras

e) Outras Mutações

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

22. BENEFÍCIOS A DIRETORES E EMPREGADOS

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

a) Benefícios pós-aposentadoria

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 2025, a provisão é de R$ 38.173 (R$78.371 em 31 de dezembro de 2024), registrada no resultado na rubrica “Despesas gerais e administrativas” e no passivo “Salários, encargos sociais e participações”, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado e projeções de resultado.

23. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Resumo dos principais instrumentos financeiros

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

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 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto quando mencionado de outra forma)

controle e determinação de limites de posições. A Companhia não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros com finalidade especulativa.

	Controladora		Consolidado		
	03/2025	2024	03/2025	2024	Classificação
ATIVOS FINANCEIROS	**4.145.062**	**3.992.413**	**10.632.408**	**10.325.042**	
Caixa e equivalentes de caixa (a)	14.091	361.718	145.454	531.729	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários (a)	748.099	297.463	1.876.382	1.628.485	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários	201.976	255.370	230.209	293.431	Custo amortizado
Títulos e valores mobiliários	2.431.229	2.264.425	3.250.659	2.855.411	Valor justo por meio de outros resultados abrangentes
Contas a receber	7.938	7.832	4.892.181	4.776.699	Custo amortizado
Créditos a receber com partes relacionadas	737.292	801.165	228.433	230.216	Custo amortizado
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	4.437	4.440	9.090	9.071	Custo amortizado
PASSIVOS FINANCEIROS	**3.855.575**	**3.954.168**	**8.608.327**	**8.407.238**	
Empréstimos e financiamentos (i)	122.325	78.348	2.445.513	2.342.780	Custo amortizado
Debêntures (i)	-	-	199.589	205.434	Custo amortizado
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI (i)	3.128.490	3.147.686	3.372.356	3.426.366	Custo amortizado
Contas a pagar por aquisição de imóveis	17	19	2.075.534	2.004.576	Custo amortizado
Fornecedores de bens e serviços	18.992	104.958	287.560	249.266	Custo amortizado
Obrigações a pagar com partes relacionadas	585.751	623.157	177.935	129.156	Custo amortizado
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	-	-	49.840	49.660	Custo amortizado

(i). Em 31 de março de 2025 os saldos de empréstimos, correspondem aproximadamente ao seu respectivo valor justo.

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:

a. 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.
b. Nível 2 – São informações que são observáveis para o ativo ou passivo, seja direta ou indiretamente, exceto preços cotados incluídos no nível 1.
c. Nível 3 – Informações (inputs) de nível 3 são dados observados para o ativo ou passivo.

A Companhia possui instrumentos financeiros no qual são mensurados a valor justo por meio de outros resultados abrangentes, decorrentes de direitos creditórios que podem ser transferidos, através de operações de securitização, onde a Companhia detém cotas subordinadas, retendo substancialmente os riscos e benefícios até o vencimento, e, portanto, tais ativos não são desreconhecidos. Tais créditos também podem ser retidos até o vencimento, dependendo das necessidades de liquidez da Companhia. Portanto, devido ao seu modelo de negócios ser atingido tanto recebimento de fluxo de caixa contratual, quanto pela venda, os direitos creditórios são avaliados pelo VJORA. Destacamos ainda que apesar dos direitos creditórios estarem a valor justo no Balanço patrimonial, e consequentemente tal ajuste estar apresentado em outros resultados abrangentes, os mesmos são valorizados inicialmente pelo custo amortizado, com os respectivos impactos no resultado do exercício, conforme requerido pelo parágrafo 5.4do CPC 48.

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 14,64% ao ano com base nas taxas referenciais de "swap" pré x DI de um ano divulgadas pela BM&FBOVESPA e cenários alternativos considerando o CDI de 10,98% ao ano e 7,32% 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 2025. 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$5,95, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, considerando o dólar norte-americano a R$ 4,46 e R$ 2,98, 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 5,41% ao ano com base no relatório divulgado pelo Santander e cenários alternativos considerando o IPCA de 4,06% ao ano e 2,71% ao ano.

A partir do cenário provável para o IGP-M acumulado para os próximos 12 meses, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, para a carteira performada do contas a receber. Definiu-se a taxa provável para o IGP-M acumulado para os próximos 12 meses de 5,14% ao ano com base no relatório divulgado pelo Santander e cenários alternativos considerando o IGP-M de 3,85% ao ano e 2,57% 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 6,85% ao ano com base no relatório divulgado pelo Santander e cenários alternativos considerando o INCC de 5,14% ao ano e 3,43% 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 2025 e 2024

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

Operações Financeiras	Posição 03/2025	Fator de Risco	Cenario I Provável	Cenario II	Cenario III
Fundos de investimentos exclusivos	1.514.321	CDI	15,17%	11,38%	7,58%
Receita projetada			229.722	172.292	114.861
Fundo de investimentos diversos	362.061	CDI	13,44%	10,08%	6,72%
Receita projetada			48.659	36.494	24.330
Certificado de depósito bancário	108.863	CDI	14,24%	10,68%	7,12%
Receita projetada			15.499	11.624	7.750
Titulos do Governo – NTNB	11.877	IPCA	5,41%	4,06%	2,71%
Receita projetada			643	482	321
Letras Financeiras	120.324	CDI	17,57%	13,17%	8,78%
Receita projetada			21.137	15.853	10.568
Títulos Securitizáveis	328.538	IPCA	5,41%	4,06%	2,71%
Receita projetada			17.784	13.338	8.892
AVJORA Títulos Securitizáveis	51.700	IPCA	5,41%	4,06%	2,71%
Receita projetada			2.798	2.099	1.399
Títulos Securitizados	2.385.620	IPCA	5,41%	4,06%	2,71%
Receita projetada			129.132	96.849	64.566
AVJORA Títulos Securitizados	492.703	IPCA	5,41%	4,06%	2,71%
Receita projetada			26.670	20.002	13.335
Outros	8.742	IGPM	5,14%	3,86%	2,57%
Receita projetada			449	337	225
	5.384.749		**492.493**	**369.370**	**246.247**

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 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto quando mencionado de outra forma)

Contas a Receber	Posição 03/2025	Fator de Risco	Cenario I Provável	Cenario II	Cenario III
Carteira performada	978.133	IGPM	5,14%	3,85%	2,57%
Receita projetada			50.259	37.694	25.129
Carteira não performada (i)	4.552.870	INCC	6,85%	5,14%	3,43%
Receita projetada			311.910	233.933	155.955
	5.531.003		**362.169**	**271.627**	**181.084**

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

Passivos Financeiros

A Companhia possui valores mobiliários (debêntures e CRIs) em valor total de R$ 3.596.170, bruto dos gastos de emissão, que são remuneradas com taxas de juros que podem variar de IPCA+3,00% até IPCA+9,36887% ou 98% do CDI até CDI+3,0% a.a. Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos endividamentos atrelados ao CDI e ao IPCA, fatores de riscos de taxas de juros ao qual a Companhia possuía exposições passivas na data-base 31 de março de 2025, foram definidos três cenários diferentes. Definiu-se as prováveis taxas para o CDI e o IPCA acumulados para os próximos 12 meses de 14,64% ao ano e 5,41% 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 18,30% ao ano e 21,96% ao ano para os próximos 12 meses. A partir da taxa provável para o IPCA, foram definidos cenários com deteriorações com a taxa média de 6,77% ao ano e 8,12% 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

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 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto quando mencionado de outra forma)

existentes em 31 de março de 2025, 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 2025 e 2024

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

Operações Financeiras	Posição 03/2025	Fator de Risco	Cenario I Provável	Cenario II	Cenario III
CRI - 1° Emissão - 283° e 285° séries (Opea)	115.180	IPCA	9,53%	11,91%	14,30%
Despesa projetada			10.977	13.721	16.465
CRI - 1ª Emissão - 489ª série (Opea)	125.662	CDI	15,10%	18,88%	22,65%
Despesa projetada			18.975	23.719	28.462
CRI - 1ª Emissão - 490ª série (Opea)	299.095	IPCA	11,64%	14,55%	17,46%
Despesa projetada			34.815	43.518	52.222
CRI - 1ª Emissão - 491ª série (Opea)	114.883	IPCA	11,87%	14,84%	17,81%
Despesa projetada			13.637	17.046	20.455
CRI - 57ª Emissão - 1ª série (Província Sec)	666.545	CDI	14,35%	17,94%	21,53%
Despesa projetada			95.649	119.562	143.474
CRI - 57ª Emissão - 2ª série (Província Sec)	69.985	CDI	14,49%	18,11%	21,74%
Despesa projetada			10.141	12.676	15.211
CRI - 57ª Emissão - 3ª série (Província Sec)	315.599	CDI	14,79%	18,49%	22,19%
Despesa projetada			46.677	58.346	70.016
CRI - 24ª Emissão - 1ª, 2ª e 3ª séries (True)	168.533	IPCA	13,64%	17,05%	20,46%
Despesa projetada			22.988	28.735	34.482
30ª emissão - 1ª série (Província)	112.054	IPCA	13,85%	17,31%	20,78%
Despesa projetada			15.519	19.399	23.279
CRI - 155ª Emissão - 1ª e 2ª séries (True)	84.660	IPCA	13,69%	17,11%	20,54%
Despesa projetada			11.590	14.487	17.385
1ª Emissão de Debêntures da CashMe	200.119	CDI	16,65%	20,81%	24,98%
Despesa projetada			33.320	41.650	49.980
CRI - 113ª Emissão - 1ª, 2ª e 3ª séries (Vert Sec)	48.311	CDI	18,08%	22,60%	27,12%
Despesa projetada			8.735	10.918	13.102
CRI - 31ª Emissão - 1ª e 2ª séries (Província Sec)	86.546	IPCA	8,58%	10,73%	12,87%
Despesa projetada			7.426	9.282	11.138
CRI - 39ª Emissão - 1ª, 2ª e 3ª séries (Província Sec	221.530	IPCA	13,06%	16,33%	19,59%
Despesa projetada			28.932	36.165	43.398
CRI - 40ª Emissão - 1ª e 2ª séries (Província Sec)	82.266	IPCA	12,79%	15,99%	19,19%
Despesa projetada			10.522	13.152	15.783
CRI - 48ª Emissão - 1ª e 2ª séries (Província Sec)	230.452	IPCA	12,79%	15,99%	19,19%
Despesa projetada			29.475	36.843	44.212
CRI - 139ª Emissão - 1ª e 2ª séries (Província Sec)	350.474	IPCA	15,29%	19,11%	22,94%
Despesa projetada			53.588	66.984	80.381
CRI - 1ª Emissão - 1ª, 2ª e 3ª séries (Província Sec)	304.277	IPCA	15,02%	18,78%	22,53%
Despesa projetada			45.703	57.128	68.554
	3.596.171		**498.669**	**623.331**	**747.999**

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 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto quando mencionado de outra forma)

Os empréstimos em moeda nacional são remunerados com taxa de juros de CDI + 3,50%. Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos empréstimos em moeda nacional, fatores de riscos de taxas de juros ao qual a Companhia possuía exposições passivas na data-base 31 de março de 2025, foram definidos três cenários diferentes. Definiu-se as prováveis taxas para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 14,64% ao ano, com base nas taxas referenciais de "swap" pré x DI de um ano divulgadas pela B3, o que equivale aos cenários possíveis listados a seguir. A partir da taxa provável para o CDI, foram definidos cenários com deteriorações com a taxa média de 18,30% ao ano e 21,96% ao ano para os próximos 12 meses.

A Companhia possui financiamentos para a construção em moeda nacional, sendo uma parte remunerados com taxas fixas de juros entre 7,99% e 10,1% ao ano e outra parte remunerados com taxas de juros entre Poupança + 2,20% ao ano e Poupança + 3,70% ao ano. Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos financiamentos para a construção atrelados à TR, CDI e Selic (Poupança), fatores de risco de taxas de juros ao qual a Companhia possuía exposição passiva na data-base 31 de março de 2025, foram definidos dois cenários diferentes, tendo sido utilizado CDI acumulado para os próximos 12 meses de 14,64% ao ano e a Selic de 13,50% ao ano, 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 da Selic. A partir das taxas prováveis para o 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 2025, o que equivale aos cenários possíveis listados.

Abaixo estão as análises dos empréstimos nacionais e de financiamentos.

Operações Financeiras	Posição 03/2025	Fator de Risco	Cenario I Provável	Cenario II	Cenario III
Empréstimos nacionais	122.325	CDI +	18,65%	22,44%	26,23%
Despesa projetada			22.814	27.450	32.086
Financiamento de obra	638.834	TR	8,88%	11,71%	12,28%
Despesa projetada			56.728	74.813	78.430
Financiamento de obra	1.684.354	Poupança +	11,35%	11,91%	12,48%
Despesa projetada			191.174	200.607	210.207
	2.445.513		**270.716**	**302.870**	**320.723**

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 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto quando mencionado de outra forma)

c) Operação com instrumento financeiro derivativo

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

(i) Swap de fluxo de caixa

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

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

Operações Financeiras	Valor Original	Contratação	Vencimento	Ponta ativa (Cyrela)	Ponta Passiva (Santander)	03/2025	2024
Swap de fluxo de caixa vinculado à captação	105.081	jun/21	abr/25	IPCA + 3,91%	100% CDI + 1,15%	23.399	21.678
Swap de fluxo de caixa vinculado à captação	99.500	jun/22	jun/29	IPCA + 6,128%	100% CDI + 0,79%	1.828	1.001
						25.227	**22.679**

Operações Financeiras	Valor Original	Contratação	Vencimento	Ponta ativa (Cyrela)	Ponta Passiva (Banco do Brasil)	03/2025	2024
Swap de fluxo de caixa vinculado à captação	259.200	jun/22	jun/27	IPCA + 5,9068%	100% CDI + 0,47%	12.532	11.232
						12.532	**11.232**

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 sujeitos a variações das taxas de juros incidentes sobre as aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, dívidas, e contas a receber de clientes.

- Risco de distratos de clientes: A Companhia aplica com eficiência suas políticas de análise de crédito visando a garantia do crédito ao final da obra e repasse definitivo do cliente ao banco. Apesar disso, há clientes que procuram a Companhia buscando distratar seus respectivos contratos de promessa de compra e venda.

- Risco de moeda: a Companhia mantém operações em moedas estrangeiras que estão expostas a riscos de mercado decorrentes de mudanças nas cotações dessas moedas. Qualquer flutuação da taxa de câmbio pode aumentar ou reduzir os referidos saldos. Em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024, a Companhia não apresentava saldo de empréstimos em moeda estrangeira. Os títulos e valores mobiliários em moeda estrangeira apresentavam saldo de R$8.743 em 31 de março de 2025 e R$9.135 em 31 de dezembro de 2024, 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 esperadas é registrada. O montante a ser registrado nesta provisão considera que o imóvel será recuperado pela Companhia, que eventuais montantes poderão ser retidos quando do pagamento das indenizações aos respectivos promitentes compradores, entre outros.

(iii) Risco de liquidez

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

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

Em 31 de março de 2025 é possível analisar o aging dos vencimentos dos passivos financeiros através das notas 10, 11, 12 e 18

A dívida líquida da Companhia pode ser assim apresentada:

	Controladora		**Consolidado**	
	03/2025	**2024**	**03/2025**	**2024**
(+) Dívida atualizada - principal (i)	3.118.502	3.148.261	5.875.647	5.881.671
(-) Caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários:	(3.395.395)	(3.178.976)	(5.502.704)	(5.309.056)
	(276.893)	**(30.715)**	**372.943**	**572.615**

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

(iv) Gestão de capital

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

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

24. LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO

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

	Controladora		Consolidado	
	03/2025	03/2024	03/2025	03/2024
Receita bruta				
Incorporação e revenda de imóveis	30	42	2.074.898	1.644.948
Loteamento	82	576	285	2.568
Provisão Para Distrato	-	-	(99.013)	(46.749)
Provisão Para Distrato - PCLD	46	-	(914)	(5.947)
Prestação de serviços e outras	2.216	2.012	28.111	19.755
	2.374	**2.630**	**2.003.367**	**1.614.575**
Deduções da receita bruta	(323)	(362)	(50.623)	(41.664)
Receita líquida	**2.051**	**2.268**	**1.952.744**	**1.572.911**
Custo das vendas e serviços realizados				
Dos imóveis vendidos	413	(1.540)	(1.371.838)	(1.099.469)
Loteamento	-	(109)	103	(734)
Provisão Para Distrato	-	-	63.476	32.389
Da prestação de serviços	-	(6)	(10.146)	(11.575)
	413	**(1.655)**	**(1.318.405)**	**(1.079.389)**
Lucro Bruto	**2.464**	**613**	**634.339**	**493.522**

25. DESPESAS COM VENDAS

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

	Controladora		Consolidado	
	03/2025	**03/2024**	**03/2025**	**03/2024**
Estande de vendas	-	-	(45.813)	(35.266)
Propaganda e publicidade (mídia)	(10.494)	(11.014)	(34.326)	(20.935)
Serviços profissionais	(7.046)	(1.962)	(55.905)	(44.912)
Manutenção de estoque pronto	(73)	(14)	(14.080)	(11.398)
CashMe (i)	-	-	(27.802)	(19.748)
Outras despesas comerciais	(16)	-	(22.854)	(21.539)
Despesas com Vendas	**(17.629)**	**(12.990)**	**(200.780)**	**(153.798)**

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

26. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Os principais gastos incorridos nos período podem ser assim apresentados:

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 2025 e 2024

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

	Controladora		Consolidado	
	03/2025	**03/2024**	**03/2025**	**03/2024**
Salários e Encargos	(18.206)	(16.766)	(55.524)	(43.320)
Participação de empregados e administradores (PLR)	23.833	13.857	(20.731)	(17.824)
Serviços de Terceiros	(16.320)	(19.028)	(35.324)	(33.224)
Aluguel, utilidades e viagens	(3.288)	(3.237)	(5.297)	(5.158)
Outras despesas administrativas	(4.369)	(3.463)	(7.692)	(5.523)
Despesas Gerais e Administrativas	**(18.350)**	**(28.637)**	**(124.568)**	**(105.049)**

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 2025 e 2024
(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	
	03/2025	03/2024	03/2025	03/2024
Despesas financeiras				
Juros do sistema financeiro da habitação (SFH)	-	(1.943)	(59.466)	(40.369)
Juros de empréstimos nacionais e estrangeiros	(105.135)	(65.562)	(121.847)	(100.991)
Capitalização de juros	-	1.943	41.655	13.914
Variações monetárias	(514)	(4)	(649)	(323)
Despesas bancárias	(183)	(505)	(2.248)	(2.250)
Outras despesas financeiras	(1.734)	(1.239)	(3.963)	(5.704)
Perdas operacionais SWAP	(6.099)	(8.608)	(6.099)	(8.608)
	(113.665)	**(75.918)**	**(152.617)**	**(144.331)**
Receitas financeiras				
Rendimentos aplicações financeiras	125.193	46.449	192.619	144.479
Variações monetárias ativas	161	479	3.739	3.748
Descontos obtidos	5	4	74	82
Juros ativos diversos	8.620	6.006	4.775	6.673
PCE - Ativos financeiros	338	-	2.411	(706)
Outras receitas financeiras	523	384	2.954	1.899
Ganhos operacionais SWAP	8.239	4.845	8.239	4.845
PIS/COFINS sobre receitas financeiras	(2.077)	(1.715)	(3.193)	(3.554)
	141.002	**56.452**	**211.618**	**157.466**
Resultado Financeiro	**27.337**	**(19.466)**	**59.001**	**13.135**

28. LUCRO POR AÇÃO

Os lucros básicos e diluídos por ação estão demonstrados 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 2025 e 2024

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

	03/2025	03/2024
Lucro diliuído por ação		
Lucro líquido do exercício	327.632	267.258
Número total de ações (-) tesouraria (ações em milhares)	366.311	374.921
Lucro básico por ação - em R$	**0,89441**	**0,71284**
Lucro diluído por ação		
Lucro líquido do período	327.632	267.258
Média ponderada de ações em circulação (ações em milhares)	366.311	374.921
Efeito das opções de compra de ações outorgadas (ações em milhares)	-	-
Média ponderada de ações em circulação - diluído	**366.311**	**374.921**
Lucro diluído por ação - em R$	**0,89441**	**0,71284**

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.

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”.

(iii) MCMV: estão classificados os empreendimentos definidos pelo Comitê de Lançamento como “Minha Casa Minha Vida”, 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 2025 e 2024

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

(iv) As informações sobre as atividades de loteamento e prestação de serviços estão sendo apresentadas nesta nota explicativa com o termo "Demais".

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

b) Informações consolidadas dos segmentos operacionais

	Consolidado - 03/2025					
	Cyrela	**Living + Vivaz Prime**	**MCMV**	**Demais**	**Corporativo**	**Total**
Receita líquida operacional	1.137.926	578.679	218.062	18.077	-	1.952.744
Custo das vendas e serviços	(779.916)	(390.266)	(144.298)	(3.925)	-	(1.318.405)
Lucro bruto operacional	**358.010**	**188.413**	**73.764**	**14.152**	**-**	**634.339**
						-
Receitas/(Despesas) operacionais	(103.841)	(33.186)	(48.181)	(19.470)	(50.699)	(255.377)
Lucro/(Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	**254.169**	**155.227**	**25.583**	**(5.318)**	**(50.699)**	**378.962**
Ativo total	**8.248.701**	**3.589.093**	**1.270.175**	**245.065**	**8.494.681**	**21.847.715**
Passivo total	**3.372.456**	**1.721.362**	**492.314**	**193.237**	**5.650.860**	**11.430.229**
Patrimônio Líquido	**4.876.245**	**1.867.731**	**777.861**	**51.828**	**2.843.821**	**10.417.486**

	Consolidado - 03/2024					
	Cyrela	**Living + Vivaz Prime**	**MCMV**	**Demais**	**Corporativo**	**Total**
Receita líquida operacional	906.591	481.268	175.718	9.334	-	1.572.911
Custo das vendas e serviços	(609.802)	(332.328)	(134.091)	(3.168)	-	(1.079.389)
Lucro bruto operacional	**296.789**	**148.940**	**41.627**	**6.166**	**-**	**493.522**
						-
Receitas/(Despesas) operacionais	(72.709)	(31.114)	(23.548)	(12.133)	(15.309)	(154.813)
Lucro/(Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	**224.080**	**117.826**	**18.079**	**(5.967)**	**(15.309)**	**338.709**
Ativo total	**6.474.479**	**3.076.572**	**911.199**	**121.783**	**6.878.626**	**17.462.659**
Passivo total	**2.377.413**	**1.267.805**	**378.949**	**150.457**	**4.480.894**	**8.655.518**
Patrimônio Líquido	**4.097.066**	**1.808.767**	**532.250**	**(28.674)**	**2.397.732**	**8.807.141**

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 2025 e 2024
(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$ 10.900.358: 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$ 10.900.358: cobre danos indiretos causados por possíveis erros de projeto.

(iii) Outras - R$ 18.968.200: referem-se a despesas extraordinárias, desentulho, tumultos, greves e cruzadas com fundações, entre outros.

b) “Stand” de vendas: incêndio - R$ 38.952, roubo - R$ 600 e outros riscos - R$ 8.060.

c) Garantias contratuais: R$ 1.609.150

d) Riscos de Danos Físicos aos Imóveis Hipotecados: R$ 628.022

e) Riscos de construção: responsabilidade civil: R$ 564.500

f) Responsabilidade Civil sobre ações de Diretores e Gestores: R$ 114.800

31. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 1 de abril de 2025, o Conselho de Administração da Companhia aprovou os termos e condições da 18ª emissão de Debêntures simples da Cyrela, não conversíveis em ações, no valor de até R$ 875 milhões, em até três séries e vencimento máximo de 7 anos. Em 6 de maio de 2025, foi liquidado o valor de R$ 700 milhões.

Em 25 de abril de 2025, em Assembleia Geral Ordinária anual da Companhia, foi aprovado pelos acionistas da Cyrela a distribuição de dividendo mínimo obrigatório, no montante global de R$ 391.637 milhões, equivalente a R$ 1,07 por ação (desconsideradas ações em tesouraria), que serão disponibilizados até 31 de dezembro de 2025 aos titulares de ações da Companhia em 25 de abril de 2024.

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 2025 e 2024
(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 14 de maio de 2025.

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 3 meses, meses findo em 31 de março de 2025.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

CYRELA BRAZIL REALTY S.A.EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES Posição em 31/03/2025				
Acionistas	**Quantidade de Ações Ordinárias (Em unidades)**	**%**	**Quantidade Total de Ações (Em unidades)**	**%**
Controlador	79.733.578	20,8%	79.733.578	20,8%
Eirenor Sociedad Anonima (1)	21.900.008	5,7%	21.900.008	5,7%
EH Capital Management (2)	7.502.400	2,0%	7.502.400	2,0%
Susette Horn (3)	2	0,0%	2	0,0%
Ações em Tesouraria	17.689.061	4,6%	17.689.061	4,6%
Outros	257.174.951	67,0%	257.174.951	67,0%
Total	**384.000.000**	**100,0%**	**384.000.000**	**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 31/03/2025				
Acionistas	**Quantidade de Ações Ordinárias (Em unidades)**	**%**	**Quantidade Total de Ações (Em unidades)**	**%**
Controlador	109.135.988	28,4%	109.135.988	28,4%
Administradores				
Conselho de Administração	875.000	0,2%	875.000	0,2%
Diretoria	233.206	0,1%	233.206	0,1%
Conselho Fiscal	1	0,0%	1	0,0%
Ações em Tesouraria	17.689.061	4,6%	17.689.061	4,6%
Outros Acionistas	256.066.744	66,7%	256.066.744	66,7%
Total	**384.000.000**	**100,0%**	**384.000.000**	**100,0%**
Ações em Circulação	256.066.744	66,7%	256.066.744	66,7%

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

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

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

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2025 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) 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, consequentemente, 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 - Receita de Contrato com Cliente, 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"), individual e consolidada, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34, aplicável 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 a sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas

demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse pronunciamento técnico e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 14 de maio de 2025

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 27, §1°, INCISO VI, DA RESOLUÇÃO CVM nº 80/22

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 27 da Resolução CVM nº 80 de 29 de março de 2022, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras da Companhia para o exercício social encerrado em 31 de Março de 2025.

São Paulo, 14 de Maio de 2025.

À diretoria.

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

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 27, § 1°, INCISO V, DA RESOLUÇÃO CVM nº 80/22

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 27 da Resolução CVM nº 80 de 29 de março de 2022, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia referentes às demonstrações financeiras da Companhia para o exercício social encerrado em 31 de Março de 2025.

São Paulo, 14 de Maio de 2025.

À diretoria.