

CYRELA

CYRELA BRAZIL REALTY S.A
EMPREENHIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

*Demonstrações financeiras individuais e
consolidadas referente ao exercício findo em 31
de dezembro de 2024 e 2023*

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Concluimos o ano de 2024 com resultados operacionais e financeiros que superaram marcas históricas no ciclo da Cyrela, fruto de uma execução de excelência. Apesar de um cenário macroeconômico desfavorável para o setor, marcado por deteriorações nas expectativas e nos preços dos ativos no segundo semestre, a Companhia apresentou crescimento nos lançamentos, resiliência nas vendas e nas margens, além de geração de caixa positiva.

Finalizamos o ano com lançamentos de R\$ 9,6 bilhões e vendas de R\$ 9,3 bilhões, o que representa uma evolução de 45% e 44%, respectivamente, em comparação ao ano anterior. A velocidade de vendas dos últimos 12 meses teve um aumento de 8 pontos percentuais em relação a 2023, encerrando o ano em 55%. Destacamos o desempenho dos lançamentos do quarto trimestre, 57% vendidos até o final de dezembro, mesmo em um contexto de volume recorde lançado.

O desempenho financeiro da Cyrela acompanhou o crescimento operacional. Finalizamos o ano com receita líquida de R\$ 8,0 bilhões, 27% acima de 2023, e margem bruta de 32,4%. Apesar do crescimento dos indicadores operacionais e financeiros, as despesas comerciais, gerais e administrativas foram mantidas sob controle, resultando em um lucro líquido de R\$ 1,6 bilhão, patamar recorde para a Companhia, com margem líquida de 20,7%. Além disso, atingimos um patamar de ROE satisfatório de 20,9%, o que nos dá muita motivação para continuar essa trajetória.

Mesmo diante desse contexto de expansão das operações, foi possível entregar geração de caixa de R\$ 259 milhões no ano e devolver R\$ 376 milhões aos acionistas, por meio de dividendos e recompra de ações. Além disso, a Companhia também aprovou um novo Programa de Recompra de Ações de 9 milhões de ações, com término programado para 20 de dezembro de 2025.

Acreditamos que a Cyrela se manteve bem posicionada no mercado graças à sua gestão qualificada, que abrange toda a jornada do cliente. Estamos satisfeitos com os resultados alcançados em 2024, mas sabemos que o mercado pode mudar rapidamente. Por isso, reafirmamos nossa estratégia de focar em lançamentos de produtos diferenciados, tomando decisões com base no desempenho de cada empreendimento. Agradecemos a todos os

nossos colaboradores, clientes, acionistas e stakeholders pelo apoio ao longo do ano e esperamos que 2025 seja mais um ano de bons resultados para a Companhia.

CÂMARA DE ARBITRAGEM

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

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

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

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

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

CYRELA

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES

Balancos patrimoniais levantados em 31 de Dezembro de 2024 e 2023

(Em Milhares de Reais)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado		Passivo e patrimônio líquido	Notas	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023			2024	2023		
Circulante						Circulante					
Caixa e Equivalentes de Caixa	3	361.718	23.791	531.729	241.792	Fornecedores de bens e serviços		104.958	106.402	248.694	319.474
Títulos e valores mobiliários	4	1.033.785	812.924	2.520.865	2.461.965	Empréstimos e financiamentos	10	8.348	155.417	388.238	476.949
Contas a receber	5	7.567	9.925	3.700.652	2.857.730	Instrumentos Financeiros e Derivativos	23	-	730	-	730
Imóveis a comercializar	6	16.251	21.272	4.763.287	3.701.083	Debêntures	11	-	10.764	72.464	16.515
Impostos e contribuições a compensar		-	101	10.886	10.041	Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	12	467.705	576.560	544.362	912.006
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	20	-	-	1.118	3.843	Provisão para manutenção de imóveis	17	-	-	81.138	58.059
Despesas com vendas a apropriar		-	-	136.743	107.062	Impostos e contribuições a recolher		2.099	3.783	71.768	50.559
Despesas Antecipadas		50.627	22.027	73.984	30.526	Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	20	136	122	79.613	62.692
Instrumentos Financeiros e Derivativos	23	33.911	34.871	33.911	34.871	Salários, encargos sociais e participações		143.542	114.220	225.291	183.437
Demais contas		116.884	51.969	341.930	319.495	Contas a pagar por aquisição de imóveis	18	19	25	802.214	367.344
		1.620.743	976.880	12.115.105	9.768.408	Dividendos a pagar		391.637	223.746	391.637	223.746
						Obrigações a pagar com partes relacionadas	13	623.157	92.240	129.156	55.947
Não Circulante						Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	14	-	-	49.660	49.495
Títulos e valores mobiliários	4	1.783.473	478.551	2.256.462	1.898.849	Adiantamentos de clientes	16	-	-	129.382	292.533
Contas a receber	5	265	429	1.076.047	596.982	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis	19	5.514	5.783	105.093	117.347
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	14	4.440	4.027	9.071	9.297	Demais contas		94.652	70.787	383.580	267.551
Créditos a receber com partes relacionadas	13	801.165	587.718	230.216	436.490			1.841.767	1.360.579	3.702.290	3.454.384
Impostos e contribuições a compensar		138.890	122.084	194.033	177.819	Não Circulante					
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	20	-	-	965	2.976	Exigível a longo prazo					
Imóveis a comercializar	6	38.550	30.189	1.716.511	1.655.422	Fornecedores de bens e serviços		-	-	572	-
Demais contas		150.555	8.778	208.361	51.633	Empréstimos e financiamentos	10	70.000	75.693	1.954.542	1.517.949
		2.917.338	1.231.776	5.691.666	4.829.468	Debêntures	11	-	749.316	132.970	949.316
Investimentos em controladas e coligadas	7	9.125.034	8.547.952	3.126.325	2.439.156	Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	12	2.679.981	743.627	2.882.004	1.284.803
Imobilizado	8	14.347	35.790	160.302	146.438	Provisão para manutenção de imóveis	17	-	-	124.209	88.768
Intangível	9	53.217	72.058	147.564	187.730	Contas a pagar por aquisição de imóveis	18	-	-	1.202.362	486.836
		9.192.598	8.655.800	3.434.191	2.773.324	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis	19	3.503	4.147	93.964	97.841
						Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	20	240.766	240.753	366.517	332.738
		12.109.936	9.887.576	9.125.857	7.602.792	Adiantamentos de clientes	16	-	-	832.258	658.739
						Demais contas		-	-	-	-
								2.994.250	1.813.536	7.589.398	5.416.990
						Patrimônio líquido					
						Capital social	21 (a)	3.685.000	3.395.744	3.685.000	3.395.744
						Outras reservas	21 (c)	(12.648)	(103.967)	(12.648)	(103.967)
						Reservas de capital:					
						Reserva de outorga de opções de ações		31.212	31.212	31.212	31.212
						Reservas de lucros:					
						Reserva legal		615.626	533.176	615.626	533.176
						Retenção de Lucros	21 (e)	4.437.324	3.747.478	4.437.324	3.747.478
						Ações em tesouraria e outras reservas	21 (b)	(265.309)	(308.737)	(265.309)	(308.737)
						Lucros/Prejuízos Acumulados		-	-	-	-
						Outros resultados abrangentes		403.457	395.435	403.457	395.435
						Patrimônio líquido atribuído a participação dos:					
						Acionistas da controladora		8.894.662	7.690.341	8.894.662	7.690.341
						Acionistas não controladores		-	-	1.054.612	809.485
						Total do patrimônio líquido		8.894.662	7.690.341	9.949.274	8.499.826
Total do ativo		13.730.679	10.864.456	21.240.962	17.371.200	Total do passivo e patrimônio líquido		13.730.679	10.864.456	21.240.962	17.371.200

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS DO EXERCÍCIO
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em Milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Receita bruta operacional					
Incorporação e revenda de imóveis		108	1.580	8.201.507	6.373.445
Loteamento		896	(1.813)	3.951	3.955
Provisão Para Distrato		-	-	(109.456)	(30.135)
Provisão Para Distrato - PCLD		(46)	-	(5.895)	(3.508)
Prestação de serviços e outras		8.748	13.308	95.542	85.917
		9.706	13.075	8.185.649	6.429.674
Deduções da receita bruta		(1.529)	(1.956)	(219.961)	(176.975)
Receita líquida operacional	24	8.177	11.119	7.965.688	6.252.699
Dos imóveis vendidos		(1.608)	(6.707)	(5.419.133)	(4.194.145)
Loteamento		(109)	118	(268)	(1.280)
Provisão Para Distrato		-	-	69.320	14.084
Da prestação de serviços		(4)	-	(35.742)	(27.759)
Custo das vendas e serviços realizados	24	(1.721)	(6.589)	(5.385.823)	(4.209.100)
Lucro bruto operacional		6.456	4.530	2.579.865	2.043.599
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas com vendas	25	(5.051)	(4.283)	(659.284)	(628.585)
Despesas gerais e administrativas	26	(197.196)	(198.239)	(455.376)	(510.340)
Despesas com honorários da administração	13 (c)	(7.060)	(7.307)	(7.060)	(7.307)
Resultado de participações societárias:					
Equivalência patrimonial	7 (a)	1.712.664	1.293.531	500.880	262.059
Outros resultados nos investimentos		-	-	-	-
Outras Perdas em investimentos		(159.754)	(87.885)	(200.423)	(107.672)
Outros Ganhos em investimentos		363.697	118.498	377.812	122.358
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		-	-	-	-
Outras despesas		(44.214)	(54.163)	(171.711)	(49.482)
Outras receitas		5.685	4.556	28.094	808
Lucro bruto antes do resultado financeiro		1.675.227	1.069.238	1.992.797	1.125.439
Resultado Financeiro		(26.212)	(127.503)	113.685	136.772
Despesas financeiras	27	(344.931)	(334.413)	(569.788)	(557.953)
Receitas financeiras	27	318.719	206.910	683.473	694.725
Lucro antes dos impostos		1.649.015	941.735	2.106.482	1.262.211
Imposto de renda e contribuição social					
Diferido	20 (b)	(19)	355	(26.947)	(12.548)
Corrente	20 (d)	-	-	(158.483)	(143.963)
		(19)	355	(185.430)	(156.511)
Lucro líquido do exercício das operações continuadas		1.648.996	942.090	1.921.052	1.105.700
Parcela do lucro atribuída aos acionistas não controladores		-	-	(272.056)	(163.610)
Lucro líquido atribuído aos acionistas da controladora	21 (d)	1.648.996	942.090	1.648.996	942.090
Lucro básico por ação - em R\$		4,49891	2,51277	4,49891	2,51277
Lucro diluído por ação - em R\$		4,49891	2,51277	4,49891	2,51277

CYRELA

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em Milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO DAS OPERAÇÕES CONTINUADAS	1.648.996	942.090	1.921.052	1.105.700
Outros resultados abrangentes:				
Itens que poderão ser reclassificados subsequentemente para a demonstração do resultado				
Ajustes por conversão de investimentos	(59)	(2.139)	(59)	(2.139)
Ajustes por AVJORA de aplicações financeiras	8.081	(11.956)	8.081	(11.956)
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO, LÍQUIDO DE IMPOSTOS	1.657.018	927.995	1.929.074	1.091.605
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO ATRIBUÍVEL AOS:				
Acionistas controladores	1.657.018	927.995	1.657.018	927.995
Acionistas não controladores	-	-	272.056	163.610
	1.657.018	927.995	1.929.074	1.091.605

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CYRELA

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
 DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (CONTROLADORA E CONSOLIDADO)
 PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
 (Em milhares de reais - R\$)

Nota Explicativa	Reservas de capital			Reservas de lucros				Outros resultados abrangentes	Total Controladora	Participação de acionistas não controladores	Total Consolidado
	Capital Social	Outras Reservas	Reserva de outorga de opções de ações	Reserva legal	Retenção de lucros	Ações em tesouraria	Lucros/(Prejuízos) acumulados				
Em 31 de Dezembro de 2022	3.395.744	(103.967)	31.212	486.071	3.201.239	(298.085)	-	409.530	7.121.744	577.587	7.699.331
Transações de capital:											
Outras Mutações	21 (d)	-	-	-	-	-	-	-	-	166.345	166.345
Aumento (redução) de ações em tesouraria	21 (b)	-	-	-	-	(10.652)	-	-	(10.652)	-	(10.652)
Resultados do período:											
Lucro líquido do período		-	-	-	-	-	942.090	-	942.090	163.610	1.105.700
Destinação do lucro											
Reserva legal	21 (c)	-	-	-	47.105	-	(47.105)	-	-	-	-
Ajustes por conversão de investimento		-	-	-	-	-	-	(2.139)	(2.139)	-	(2.139)
Ajustes por AVJORA de aplicações financeiras		-	-	-	-	-	-	(11.956)	(11.956)	-	(11.956)
Dividendos Intermediários		-	-	-	-	(125.000)	-	-	(125.000)	(98.057)	(223.057)
Dividendos Propostos	21 (d) / 21 (e)	-	-	-	-	-	(223.746)	-	(223.746)	-	(223.746)
Reserva de retenção de lucros	21 (d)	-	-	-	-	671.239	(671.239)	-	-	-	-
Em 31 de Dezembro de 2023	3.395.744	(103.967)	31.212	533.176	3.747.478	(308.737)	-	395.435	7.690.341	809.485	8.499.826
Transações de capital:											
Aumento (redução) de capital	21 (a)	289.256	-	-	-	(289.256)	-	-	-	-	-
Outras Mutações	21 (f)	-	-	-	-	-	-	-	-	131.127	131.127
Aumento (redução) de ações em tesouraria	21 (b)	-	-	-	-	(195.807)	43.428	-	(152.379)	-	(152.379)
Transações de capital		-	91.319	-	-	-	-	-	91.319	-	91.319
Resultados do período:											
Lucro líquido do período		-	-	-	-	-	1.648.996	-	1.648.996	272.056	1.921.052
Destinação do lucro											
Reserva legal	21 (d)	-	-	-	82.450	-	(82.450)	-	-	-	-
Ajustes por conversão de investimento		-	-	-	-	-	-	(59)	(59)	-	(59)
Ajustes por AVJORA de aplicações financeiras		-	-	-	-	-	-	8.081	8.081	-	8.081
Dividendos Intermediários		-	-	-	-	-	-	-	-	(158.056)	(158.056)
Dividendos Propostos	21 (d)	-	-	-	-	-	(391.637)	-	(391.637)	-	(391.637)
Reserva de retenção de lucros	21 (d)	-	-	-	-	1.174.909	(1.174.909)	-	-	-	-
Em 31 de Dezembro de 2024	3.685.000	(12.648)	31.212	615.626	4.437.324	(265.309)	-	403.457	8.894.662	1.054.612	9.949.274

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social.	1.649.015	941.735	2.106.482	1.262.211
Ajustes por:				
Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível	8 e 9 3.708	9.432	50.815	67.088
Baixa de bens do ativo imobilizado e intangível	8 e 9 47.447	11.966	107.047	59.680
Amortização de mais valia de ativos	9 28.318	5.799	49.244	23.861
Equivalência patrimonial	7 (a) (1.712.664)	(1.293.531)	(500.880)	(262.059)
Juros e variações monetárias sobre empréstimos, debêntures e CRI não realizados	264.388	285.234	559.605	478.659
Impostos diferidos	8	(152)	28.489	13.198
Ajustes a valor presente	-	-	113.293	22.686
Provisões para garantia	-	-	113.381	81.397
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	(268.444)	(142.388)	(622.616)	(588.401)
Resultado Operacional Swap	23.458	(3.072)	23.458	(3.072)
Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	19 14.979	8.883	107.246	80.895
Provisões para risco de crédito e distrato	46	-	115.351	33.643
Encargos capitalizados	4.317	7.778	133.989	114.687
Valor justo de Investimentos	7(a) -	1.789	-	1.789
	<u>54.576</u>	<u>(166.527)</u>	<u>2.384.903</u>	<u>1.386.262</u>
Variação nos ativos e passivos operacionais:				
Contas a receber	2.476	(2.965)	(1.550.631)	(802.033)
Imóveis a comercializar	(7.657)	(25.029)	(1.257.282)	81.666
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	(413)	495	391	(2.116)
De partes relacionadas	317.470	41.417	279.483	46.792
Impostos e contribuições a compensar	(16.705)	(12.959)	(17.059)	(19.636)
Despesas com vendas a apropriar	-	-	(29.681)	(24.579)
Despesas antecipadas	(28.600)	1.119	(43.458)	2.688
Demais contas ativo	(206.692)	(7.755)	(179.163)	(114.238)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(6)	25	1.150.396	88.926
Impostos e contribuições a recolher	(1.684)	2.025	24.092	(7.763)
Fornecedores de Bens e Serviços	278.368	65.299	(70.208)	71.745
Provisão para manutenção de imóveis	-	-	(54.861)	(46.476)
Salários, encargos sociais e participações	29.322	14.172	41.854	9.909
Adiantamento de clientes	-	-	10.368	(188.536)
Outros passivos	23.865	(200.145)	119.956	(404.958)
Caixa e equivalentes provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais:	<u>444.320</u>	<u>(290.828)</u>	<u>809.100</u>	<u>77.652</u>
Impostos e contribuições pagos	-	-	(161.366)	(141.651)
Juros pagos	(214.376)	(274.570)	(460.908)	(448.468)
Indenizações pagas	(15.892)	(7.554)	(123.377)	(103.219)
Caixa e equivalentes líquidos provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais	<u>214.052</u>	<u>(572.952)</u>	<u>63.449</u>	<u>(615.686)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
(Aumento) redução de bens do ativo imobilizado	8 (729)	(16.691)	(141.911)	(124.677)
Recebimento de dividendos	7(a) 1.339.917	235.289	188.846	247.367
(Aumento) redução de investimento	(104.994)	710.673	(283.875)	(182.688)
(Aumento) redução de ativo intangível	9 (38.460)	17.714	(38.893)	(15.772)
(Aumento) redução de Títulos e Valores Mobiliários	(1.257.339)	319.431	214.184	702.370
Instrumentos Financeiros e Derivativos	(23.228)	(47.866)	(23.228)	(49.411)
Caixa e equivalentes de caixa provenientes das (aplicados nas) atividades de investimento	<u>(84.833)</u>	<u>1.218.550</u>	<u>(84.877)</u>	<u>577.189</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Ingressos de novos empréstimos, financiamentos e CRI	10 à 12 2.142.382	398.577	3.973.024	2.439.589
Pagamento de empréstimos, financiamentos e CRI	10 à 12 (1.557.549)	(696.488)	(3.258.605)	(2.028.823)
Distribuição de Dividendos	(223.746)	(317.126)	(223.746)	(317.126)
Distribuição de dividendos para acionistas não controladores	-	-	(158.056)	(98.057)
Ações em tesouraria	(152.379)	(10.652)	(152.379)	(10.652)
Aumento/(Redução) na participação dos acionistas não controladores	-	-	131.127	166.345
Dividendos Propostos	-	-	-	-
Caixa e equivalentes de caixa aplicados nas atividades de financiamento	<u>208.708</u>	<u>(625.689)</u>	<u>311.365</u>	<u>151.276</u>
(REDUÇÃO) AUMENTO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>337.927</u>	<u>19.909</u>	<u>289.937</u>	<u>112.779</u>
Saldo inicial	23.791	3.882	241.792	129.013
Saldo final	361.718	23.791	531.729	241.792
(REDUÇÃO) AUMENTO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>337.927</u>	<u>19.909</u>	<u>289.937</u>	<u>112.779</u>

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
DEMONSTRAÇÕES DOS VALORES ADICIONADOS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
RECEITAS				
Venda de mercadorias, produtos e serviços	9.753	13.074	8.301.000	6.429.674
Outras receitas	5.595	4.556	26.962	808
Provisão Para Créditos De Liquidação Duvidosa – Reversão / (Constituição)	(46)	-	(115.351)	-
	<u>15.302</u>	<u>17.630</u>	<u>8.212.611</u>	<u>6.430.482</u>
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custos de produtos, mercadorias e serviços vendidos	(1.721)	(6.589)	(5.385.823)	(4.209.100)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(87.906)	(89.585)	(637.291)	(687.870)
Outras despesas	(44.124)	(54.163)	(170.579)	(49.482)
	<u>(133.751)</u>	<u>(150.337)</u>	<u>(6.193.693)</u>	<u>(4.946.452)</u>
VALOR ADICIONADO BRUTO	<u>(118.449)</u>	<u>(132.707)</u>	<u>2.018.919</u>	<u>1.484.030</u>
RETENÇÕES				
Depreciação, amortização, exaustão e outros	(8.423)	(9.432)	(74.195)	(67.088)
Amortização de mais valia de ativos	(28.318)	(5.799)	(49.243)	(23.861)
	<u>(36.741)</u>	<u>(15.231)</u>	<u>(123.438)</u>	<u>(90.949)</u>
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	<u>(155.190)</u>	<u>(147.938)</u>	<u>1.895.481</u>	<u>1.393.081</u>
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIAS				
Resultado de equivalência patrimonial	1.712.664	1.293.531	500.880	262.059
Outros Resultados em Investimentos	232.261	36.412	226.632	38.549
Receitas financeiras	318.719	206.910	683.473	694.725
	<u>2.263.644</u>	<u>1.536.853</u>	<u>1.410.985</u>	<u>995.334</u>
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	<u>2.108.454</u>	<u>1.388.915</u>	<u>3.306.466</u>	<u>2.388.415</u>
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Pessoal e encargos				
Remuneração direta	38.054	35.774	158.720	154.319
Benefícios	13.813	10.963	34.983	24.342
F.G.T.S	2.825	2.571	11.069	10.078
Comissões sobre venda	-	(7)	83.182	93.965
Honorários da administração	7.060	7.307	7.060	7.307
Participação de empregados nos lucros	40.541	45.250	83.659	73.066
	<u>102.293</u>	<u>101.858</u>	<u>378.674</u>	<u>363.078</u>
Impostos, Taxas e Contribuições				
Federais	11.797	9.889	411.413	339.881
Municipais	437	665	25.539	21.803
	<u>12.234</u>	<u>10.554</u>	<u>436.952</u>	<u>361.684</u>
Remuneração de Capitais de Terceiros				
Juros	344.931	334.413	569.788	557.953
	<u>344.931</u>	<u>334.413</u>	<u>569.788</u>	<u>557.953</u>
REMUNERAÇÃO DE CAPITALS PRÓPRIOS				
Dividendos	391.637	223.746	391.637	223.746
Lucro retido	1.257.359	718.344	1.257.359	718.344
Parcela do lucro atribuída aos acionistas não controladores	-	-	272.056	163.610
	<u>1.648.996</u>	<u>942.090</u>	<u>1.921.052</u>	<u>1.105.700</u>
VALOR ADICIONADO TOTAL DISTRIBUÍDO	<u>2.108.454</u>	<u>1.388.915</u>	<u>3.306.467</u>	<u>2.388.415</u>

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

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

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

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

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

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

i) Declaração de conformidade

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

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações 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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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 demonstrações financeiras às normas em IFRS Accounting Standards, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

Em 31 do dezembro de 2024 a premissa de estimativa do valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação organizada entre participantes do mercado na data de mensuração, independentemente de esse preço ser diretamente observável ou estimado usando outra técnica de avaliação. Especificamente sobre o valor justo dos direitos creditórios, são estimados os montantes que seriam pagos por terceiros através das premissas utilizadas quando da transferência dos créditos através das cotas do fundo, ou pelas taxas utilizadas para a transferência de direitos creditórios similares próximos à data-base. **Devido à natureza dos direitos creditórios permitir a antecipação do pagamento por parte dos credores, adicionamos a premissa de pré-pagamento à estimativa de valor justo, baseado no comportamento histórico e em dados de mercado.**

ii) Base de elaboração

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

As demonstrações financeiras consolidadas estão de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (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 demonstrações 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.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2024 houve adequação na abertura do DVA conforme resolução CVM nº 199.

iii) Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia incluem as demonstrações 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 demonstrações financeiras consolidadas e o exercício social dessas entidades coincide com o da Companhia.

Quando necessário, as demonstrações 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 demonstrações financeiras consolidadas.

iv) Informações por segmento

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

2.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis

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

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Ativos e passivos sujeitos a estimativas e premissas (conforme práticas contábeis apresentadas nos item 2.3) incluem provisão para redução ao valor recuperável de ativos, provisão para demandas judiciais, valor justo de instrumentos financeiros, mensuração do custo orçado de empreendimentos, impostos diferidos ativos.

i) Custos orçados dos empreendimentos

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

2.3. Resumo das principais práticas contábeis adotadas

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

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

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

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

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

Os contratos de venda firmados entre a Companhia dão-se no modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto, através de

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto a instituições financeiras. Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltadas a pessoas de média e alta renda. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção até 30% do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS, se aplicável) e/ou obter junto a uma instituição financeira - IF o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 70% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF). O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato).

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

- As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção, e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
- O custo incorrido, (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas, é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica “Imóveis a comercializar”;
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";
- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “pro rata temporis”;
- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.
 - c) Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os estoques. A Companhia também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado.
 - d) A Companhia efetua a provisão para distratos, quando em sua análise é identificada incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estas provisões vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida. A mensuração da provisão para distratos baseado em premissas que consideram o histórico e perspectivas de perdas esperadas de suas operações correntes e suas estimativas. Exemplos: (a) atrasos no pagamento das parcelas; (b) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão é registrada, tais premissas são revisadas anualmente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos.

ii) Prestação de serviços de construção

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

iii) Operações de permuta

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

2.3.2 Instrumentos financeiros

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

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

i) Ativo financeiro ao valor justo por meio do resultado (VJR)

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

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

ii) Ativos financeiros a custo amortizado

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

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

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

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

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

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

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

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

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

Valor justo sobre ativos financeiros 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.

iv) Passivos financeiros a custo amortizado

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

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

2.3.3 Caixa e equivalentes de caixa

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

2.3.4 Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários incluem certificados de depósitos bancários, títulos públicos emitidos pelo Governo Federal, fundos de investimentos exclusivos que são integralmente consolidados, fundos de investimentos, direitos creditórios, certificados de créditos imobiliários e aquisições de carteira de crédito.

2.3.5 Contas a receber

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

Nas vendas a prazo de unidades não concluídas, os recebíveis com atualização monetária, inclusive as parcelas das chaves, sem juros, devem ser descontadas a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A constituição do ajuste e sua reversão, quando realizados durante o exercício de construção, são lançadas em contrapartida a receitas de incorporação imobiliária.

2.3.6 Imóveis a comercializar

i) Formação do custo

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

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

O custo de formação compreende o custo para aquisição do terreno (que inclui operações de permuta descrita na nota explicativa nº 2.3.1 iii)), gastos necessários para aprovação do empreendimento com as autoridades governamentais, gastos com incorporação,

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

gastos de construção relacionados com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, e compreende também o custo financeiro incorrido durante o exercício de construção, até a finalização da obra.

ii) Segregação entre circulante e não circulante

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2.3.8 Despesas com vendas a apropriar

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

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

2.3.9 Despesas antecipadas

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

2.3.10 Investimentos em participações societárias

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

Investimentos em sociedades localizadas no exterior

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

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

2.3.11 Imobilizado

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

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

2.3.12 Intangível

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

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

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

2.3.13 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido

i) Imposto de renda e contribuição social correntes

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

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

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

ii) Imposto de renda e contribuição social diferidos

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

Quando aplicável, a Companhia reconhece o imposto diferido sobre os prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social. Os prejuízos fiscais acumulados não possuem prazo de prescrição, porém a sua compensação é limitada a 30% do montante do lucro tributável de cada exercício. Sociedades que optam pelo regime de lucro presumido não podem compensar prejuízos fiscais de um período em anos subsequentes.

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

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

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

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2.3.15 Demais ativos e passivos

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

2.3.16 Ajuste a valor presente de ativos e passivos

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

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

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

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

2.3.18 Gastos na emissão de títulos e valores mobiliários

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

2.3.19 Outros benefícios a empregados

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

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

2.3.20 Provisões

i) Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

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

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

Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa. Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não há causas envolvendo ativos contingentes registradas nas demonstrações financeiras da Companhia.

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

ii) Provisões de perdas de créditos esperadas

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

iii) Provisão para garantia

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

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

A Companhia avalia eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do valor recuperável dos ativos com

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

vida útil definida. Quando tais evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para redução ao valor recuperável (“Impairment”), ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. As principais rubricas sujeitas à avaliação de recuperação são: “Imóveis a comercializar”, “Investimentos”, “Imobilizado”, “Intangível” e “Títulos e valores mobiliários”.

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

2.3.21 Impostos sobre vendas

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

2.3.22 Ações em tesouraria

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

2.3.23 Dividendos

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

2.3.24 Resultado básico e diluído por ação

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

2.4. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e/ou ainda não adotada.

2.4.1 Normas contábeis novas e alteradas em vigor no exercício corrente

No Exercício corrente, as alterações das IFRSs Accounting Standards abaixo relacionadas que são obrigatoriamente válidas para um período contábil que se inicie em ou após 1 de janeiro de 2024. A sua adoção não teve nenhum impacto material nas demonstrações da Controladora e suas controladas.

Alterações ou Novos Pronunciamentos	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
Alterações à IAS 1 CPC 26(R1)	Classificação do Passivo com Circulante ou Não Circulante	01/01/2024
Alterações à IAS 1 CPC 26(R1)	Passivo Não Circulante com Covenants	01/01/2024
Alterações à IAS 7 CPC 03(R2)	Acordos de Financiamento de Fornecedores	01/01/2024
Alterações à IFRS 16 CPC 03(R2)	Passivo de arrendamento em uma transação de “Sale and Leaseback”	01/01/2024

2.4.2 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 demonstrações 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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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	
	2024	2023	2024	2023
Caixas e Bancos	6.734	2.841	156.781	186.835
Certificado de Depósito Bancário e operações compromissadas (i)	354.984	20.950	374.948	54.957
	361.718	23.791	531.729	241.792

(i) Aplicações financeiras que possuem conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e não estão sujeitas a um significativo risco de mudança de valor e a Companhia possui direito de resgate imediato. Têm rendimento médio de 103,62% (em 31 de dezembro de 2023 102,40%) do Certificado de Depósitos Interbancários - CDI.

4. TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Aplicações Financeiras (i)	86.973	88.579	125.035	129.946
Fundos de investimento exclusivo (ii)	84.085	256.733	1.311.467	1.341.283
Títulos do Governo – NTN-B	11.926	18.262	11.926	18.262
Letras Financeiras (iii)	139.626	167.117	139.626	167.117
Fundos de investimento diversos (iv)	213.377	158.740	317.019	158.789
Títulos Securitizáveis (v)	878	35.112	116.415	524.917
AVJORA Títulos Securitizáveis (vi)	-	-	9.089	93.278
Títulos Securitizados (vii)	1.925.224	453.654	2.334.075	1.617.127
AVJORA Títulos Securitizados (viii)	346.033	107.445	403.539	304.262
Outros	9.136	5.833	9.136	5.833
	2.817.258	1.291.475	4.777.327	4.360.814
Circulante	1.033.785	812.924	2.520.865	2.461.965
Não Circulante	1.783.473	478.551	2.256.462	1.898.849

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

- (i) Aplicações financeiras remuneradas a taxa média de 102,82% do CDI em 31 de dezembro de 2024 (em 31 de dezembro de 2023 de 102,40%) e não possuem liquidez imediata, sendo R\$ 125.035 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 104,30% 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 100,41% do CDI, R\$ 139.626 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 95,94% do CDI.
- (v) São representados por CCIs e CCBs adquiridas pela subsidiária CashMe e que deverão ser cedidas futuramente em operação de CRI. Estes títulos possuem taxa média de 17,87% a.a + Inflação em 31 de dezembro de 2024 (18,19% a.a. + inflação em 31 de dezembro de 2023), R\$11.718 no curto prazo e R\$ 104.697 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 16,65% a.a + inflação em 31 de dezembro de 2024 (15,92% a.a. + inflação em 31 de dezembro de 2023), os saldos estão representados R\$ 336.259 no curto prazo e R\$ 1.997.816 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	
	2024	2023
Títulos públicos federais (i)	265.833	290.827
Letras financeiras (ii)	241.857	709.269
Fundo de investimento e cotas (iii)	277.637	24.004
CDB/RDB (iv)	154.023	202.532
Operações compromissadas (Over) (v)	340.161	59.556
Debêntures (vi)	31.956	55.095
	1.311.467	1.341.283

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

- (i) Título Público Federal (LFT) à taxa média de 152,45% do SELIC.
- (ii) Letras financeiras remuneradas à taxa média de 109,16% do CDI.
- (iii) Fundos de investimentos à taxa média de 113,99% do CDI.
- (iv) CDB/RDB remunerados à taxa média de 103,01% do CDI.
- (v) Over à taxa média de 100,00% do CDI.
- (vi) Debêntures à taxa média de 114,05% do CDI.

5. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Empreendimentos concluídos	7.896	10.172	1.190.631	1.146.874
Receita apropriada	-	-	12.289.644	8.662.121
Parcelas recebidas	-	-	(7.943.140)	(5.828.015)
Ajuste a valor presente (AVP)	-	-	(217.156)	(102.291)
Empreendimentos em construção	-	-	4.129.348	2.731.815
Contas a receber de vendas apropriadas	7.896	10.172	5.319.979	3.878.689
Provisão para risco de crédito (i)	(66)	(20)	(60.651)	(55.794)
Provisão para distrato (ii)	-	-	(486.183)	(373.228)
Prestação de serviços	2	202	3.554	5.045
Total do contas a receber	7.832	10.354	4.776.699	3.454.712
Circulante	7.567	9.925	3.700.652	2.857.730
Não Circulante	265	429	1.076.047	596.982

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

	Consolidado	
	2024	2023
Saldo Inicial	55.794	52.327
Adições	27.458	35.616
Baixas	(3.216)	(5.404)
Reversões	(19.385)	(26.745)
Saldo Final	60.651	55.794

A movimentação da provisão de distrato pode ser assim apresentada:

	Consolidado	
	2024	2023
Saldo Inicial	373.228	343.423
Adições	347.687	370.185
Reversões	(234.732)	(340.380)
Saldo Final	486.183	373.228

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

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a maior taxa entre a taxa média de remuneração de títulos públicos (NTN-B) e a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos. A taxa média utilizada para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi de 7,90% ao ano (6,02 % em 31 de dezembro de 2023). O ajuste a valor presente contabilizado ao resultado, na rubrica de “Receita líquida”, totalizou no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 R\$ 113.293 (R\$ 22.686 em 31 de dezembro de 2023).

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Incorporação e revenda de imóveis:				
Total no ativo circulante	7.631	9.743	4.125.478	3.218.499
Total no ativo não circulante	265	429	1.194.502	660.189
	7.896	10.172	5.319.980	3.878.688
Provisão para risco de crédito (i)	(66)	(20)	(60.651)	(55.794)
Provisão para distrato (ii)	-	-	(486.183)	(373.228)
Vendas contratadas a apropriar	-	-	8.790.289	6.633.654
Parcela classificada em adiantamento de clientes	-	-	(39.579)	(154.563)
	7.830	10.152	13.523.856	9.928.757
Circulante	7.565	9.723	5.356.965	4.238.975
Não Circulante	265	429	8.166.891	5.689.782

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

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
12 Meses	7.565	9.725	5.356.965	4.238.975
24 Meses	78	113	3.268.255	2.411.491
36 Meses	69	96	2.827.208	2.325.379
48 Meses	46	81	1.587.443	797.121
Acima de 48 Meses	72	137	483.985	155.791
Total	7.830	10.152	13.523.856	9.928.757

Em 31 de dezembro de 2024, o montante de parcelas vencidas há mais de 90 dias em nossa carteira de recebíveis no consolidado era de R\$ 195.802 (R\$ 141.355 em 31 de dezembro de 2023).

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Imóveis em construção	-	-	2.010.171	1.834.961
Imóveis concluídos	10.405	11.966	727.268	772.612
Terrenos para futuras incorporações (a)	44.396	39.495	3.151.868	2.301.868
Adiantamento para aquisição de terrenos	-	-	153.502	92.935
Encargos capitalizados ao estoque (b)/(b.1)	-	-	124.331	113.981
Provisão para distratos (c)	-	-	312.658	240.148
	54.801	51.461	6.479.798	5.356.505
Circulante	16.251	21.272	4.763.287	3.701.083
Não Circulante	38.550	30.189	1.716.511	1.655.422

- (a) A classificação dos terrenos para futuras incorporações entre o ativo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela Administração. Os imóveis em construção e imóveis concluídos são classificados no ativo circulante, tendo em vista a sua disponibilidade para venda.
- (b) Os saldos dos encargos capitalizados no consolidado representaram R\$ 52.934 referente a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$ 71.397 referente a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$ 124.331 em 31 de dezembro de 2024, (encargos de SFH de R\$ 40.701, encargos de outras dívidas de R\$ 73.280, perfazendo total de R\$ 113.981 em 31 de dezembro de 2023).

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

- (b.1) apropriação dos encargos capitalizados na demonstração de resultado consolidada, na rubrica “Custo de imóveis vendidos”, totalizaram R\$ 120.605 referente a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$ 13.384 referente a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$133.989 em 31 de Dezembro de 2024, (encargos de SFH de R\$ 103.078 encargos de outras dívidas de R\$ 11.608, perfazendo um total de R\$ 114.686 em 31 de Dezembro de 2023), sendo apropriados ao resultado de acordo com a OCPC 01 (R1).

- (c) Referente aos custos dos imóveis dos quais possuem provisão para distratos correspondentes. O efeito da provisão está de acordo com a instrução CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita



CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
 (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	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Alleric Participacoes Ltda	100,00	100,00	10.790	27.896	(21.003)	(10.933)	10.790	27.896	(21.003)	(10.933)
Aurea Extrema Empreendimentos Imobiliari (i)	54,04	50,00	210.948	163.150	15.255	65	114.003	81.575	8.244	32
Cacapava Empreitada De Lavor Ltda	100,00	100,00	5.105	4.265	(22.130)	(6.558)	5.105	4.265	(22.130)	(6.558)
Canoa Quebrada Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	183.302	172.980	31.275	24.919	183.302	172.980	31.275	24.919
Cashme Soluções Financeiras S.A	100,00	100,00	134.235	1.002.200	518	69.981	134.235	1.002.200	518	69.981
Chr 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	100,00	77,62	267.868	222.167	(1.303)	(9.214)	267.868	172.446	(1.303)	(7.152)
Chr 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	100,00	77,62	245.917	196.993	2.082	(9.192)	245.917	152.906	2.082	(7.135)
Chr 033 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	42.884	20.525	26.888	10.534	42.884	20.525	26.888	10.534
Chr 036 Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	100,00	-	52.882	-	17.759	-	52.882	-	17.759	-
Chr 037 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	55.707	59.118	41.604	(294)	55.707	59.118	41.604	(294)
Chr 081 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	67.011	52.984	22.981	27.495	67.011	52.984	22.981	27.495
Chr 092 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	58.139	50.278	26.873	9.217	58.139	50.278	26.873	9.217
Chr 148 Emp. Imob. Ltda	60,00	60,00	122.328	85.038	37.290	22.487	73.397	51.023	22.374	13.492
Chr 155 Emp Imob (i)	90,00	100,00	23.857	2.430	29.821	(69)	21.472	2.430	26.839	(69)
Chr 162 Emp Imob (i)	70,00	100,00	51.845	1	25.074	(0)	36.292	1	17.552	(0)
Chr Magik Lz 07 Empreendimentos Imobiliários Ltda	75,00	75,00	30.137	23.319	22.905	10.550	22.603	17.489	17.179	7.913
Chr105 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	17.983	193	17.790	(38)	17.983	193	17.790	(38)
Chr122 Empreendimentos Imobiliários S.A	50,00	50,00	186.155	191.325	121.256	71.487	93.077	95.663	60.628	35.744
Cary Construtora E Incorporadora S/A (i)	18,66	21,92	1.095.470	865.120	649.843	481.765	204.363	189.633	121.230	105.602
Cyrela Aconagua Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	100,00	35,80	105.633	106.102	(3.867)	(2.596)	105.633	37.982	(3.867)	(929)
Cyrela Belgrado Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	78.256	84.581	35.031	28.268	78.256	84.581	35.031	28.268
Cyrela Bentevi Empreendimentos Imobiliária Ltda	100,00	100,00	108.021	68.214	39.808	24.378	108.021	68.214	39.808	24.378
Cyrela Boraceia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	64.545	42.078	24.570	29.307	64.545	42.078	24.570	29.307
Cyrela Chavin Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	1	(17.295)	17.296	(2)	1	-	17.296	(2)
Cyrela Construtora Ltda	100,00	100,00	(1.539)	6.206	(53.893)	(26.005)	-	6.206	(53.893)	(26.005)
Cyrela Cristal Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	89.575	94.849	19.529	33.593	89.575	94.849	19.529	33.593
Cyrela Df 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	12.719	32.484	(20.994)	(1.947)	12.719	32.484	(20.994)	(1.947)
Cyrela Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	45.551	44.918	28.155	18.335	45.551	44.918	28.155	18.335
Cyrela Genova Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	16.122	69.608	19.311	39.414	16.122	69.608	19.311	39.414
Cyrela Indonesia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	39.418	18.991	22.323	17.243	39.418	18.991	22.323	17.243
Cyrela Maguari Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	160.474	144.573	(2.248)	(1.586)	160.474	144.573	(2.248)	(1.586)
Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	154.065	153.236	(5.583)	611	154.065	153.236	(5.583)	611
Cyrela Puglia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	36.124	24.933	24.532	14.155	36.124	24.933	24.532	14.155
Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	114.185	178.221	8.513	6.974	114.185	178.221	8.513	6.974
Cyrela Rjz Construtora E Empreendimentos Imobiliários Ltd	100,00	100,00	115.169	84.616	(42.761)	(37.089)	115.169	84.616	(42.761)	(37.089)
Diogo De Faria Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	29.062	14.119	46.693	14.621	14.531	7.060	23.346	7.311
Ebm Incorporacoes S.A.	50,00	50,00	247.344	172.048	32.879	19.163	123.672	86.024	16.440	9.582
Gardena Sociedade (ii)	82,39	-	116.444	-	64.731	-	95.938	-	53.332	-
Garibaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	50.175	35.179	17.340	12.946	50.175	35.179	17.340	12.946
Goldstein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	523.649	503.520	93.824	52.957	523.649	503.520	93.824	52.957
Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A	24,53	24,53	1.485.863	1.272.989	342.513	231.449	539.237	487.027	84.005	56.765
Lavvi Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00	40,00	252.331	-	59.390	-	100.932	-	23.756	-
Lyon Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	127.729	204.213	26.389	40.781	127.729	204.213	26.389	40.781
Maba Emp.Imob. Ltda	60,00	60,00	56.301	55.957	33.344	44.147	33.781	33.574	20.006	26.488
Marquise - Mandara By Yoo Empreendimentos Imobiliários	33,00	33,00	196.374	120.608	75.766	61.182	64.804	39.801	25.003	20.190
Pionner-4 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	83.983	98.980	31.878	27.971	83.983	98.980	31.878	27.971
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S.A	34,52	34,52	847.235	617.149	343.824	268.554	824.733	745.310	118.684	92.701
Seller Consultoria Imobiliária E Representações Ltda	100,00	100,00	77.617	52.891	49.760	10.765	77.617	52.891	49.760	10.765
Sk Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	185.551	129.475	(3.754)	(48.327)	92.775	64.737	(1.877)	(24.163)
Snowbird Master Fundo De Investimento Imobiliários	20,00	20,00	661.816	471.374	7.142	(5.501)	132.363	94.275	1.428	(1.100)
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,02	49,02	81.154	88.472	37.683	21.154	39.782	43.369	18.472	10.370
Vivaz Vendas - Consultoria Imobiliária Ltda	100,00	100,00	27.599	21.423	(30.613)	(32.403)	27.599	21.423	(30.613)	(32.403)
Outras Spes (iv)			4.631.812	3.656.576	669.165	676.439	3.311.718	2.776.837	615.350	565.814
Sub-total							9.111.907	8.533.312	1.713.620	1.294.443
Capitalização de Juros (iii)							13.127	14.640	(956)	(912)
Total							9.125.034	8.547.952	1.712.664	1.293.531

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

- (ii) Refere-se a constituição/ingresso nova empresa
- (iii) Os investimentos da controladora possuem a capitalização dos juros dos empréstimos, financiamentos e debêntures, que são identificados diretamente aos empreendimentos imobiliários de suas investidas. No consolidado, esses valores são capitalizados aos estoques, conforme nota explicativa nº 6.
- (iv) 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:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de Dezembro de 2022	8.216.267	2.245.704
Subscrição / (Redução) de capital	(724.211)	180.549
Valor justo (i)	(1.789)	(1.789)
Dividendos	(235.289)	(247.367)
Equivalência patrimonial	1.293.531	262.059
Capitalização dos Juros	(557)	-
Saldo em 31 de Dezembro de 2023	8.547.952	2.439.156
Subscrição / (Redução) de capital	205.291	375.135
Valor justo (i)	-	-
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

- (i) Em decorrência das ofertas públicas iniciais (IPO) e perda de controle, a Companhia registrou R\$14 milhões de valor justo e R\$ 756 milhões de goodwill. Em 31 de dezembro de 2024 o montante é representado por R\$ 532 milhões (Em 31 de dezembro de 2023 R\$ 532 milhões) com a Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S/A e R\$175 milhões (Em 31 de dezembro de 2023 R\$176 milhões) com a Lavvi Empreendimentos imobiliários S/A. Em 31 de dezembro de 2024 o valor justo está amortizado integralmente (Em 31 de dezembro de 2023 R\$1,79 milhões). O teste de recuperabilidade foi efetuado no exercício de 2024 utilizando o valor em uso de cada um dos investimentos (Lavvi e Plano Plano), incluindo goodwill, que são consideradas, de forma separada, 2 unidades geradoras de caixa. As principais premissas utilizadas foram as estimativas de receitas com lançamentos futuros, que se baseiam substancialmente nos montantes históricos apurados pelas Companhias, e as taxas de descontos com base em estimativas usuais de mercado. Alterações em torno de 5% nessas premissas não alteram de forma relevante as conclusões alcançadas sobre o montante do valor recuperável destas unidades geradoras de caixa. A Companhia estimou os fluxos para os próximos 5 (cinco) anos e o montante que seria obtido ao final deste exercício, sem projeção de crescimento para os exercícios futuros.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
 (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 demonstrações financeiras consolidadas, em 31 de dezembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2023, podem ser assim demonstrados:

	Participação (%)		2024				2023			
	2024	2023	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo) Líquido do período	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo) Líquido do período
Alleric Participações Ltda	100,00	100,00	11.130	339	10.790	(21.003)	28.415	519	27.896	(10.933)
Aurea Extrema Empreendimentos Imobiliari (i)	54,04	50,00	338.843	127.894	210.948	15.255	273.677	110.527	163.150	65
Cacapava Empreitada De Lavor Ltda	100,00	100,00	25.747	20.642	5.105	(22.130)	20.471	16.206	4.265	(6.558)
Canoa Quebrada Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	293.813	110.512	183.302	31.275	348.505	175.526	172.980	24.919
Cashme Soluções Financeiras S.A	100,00	100,00	742.610	608.376	134.235	518	2.127.140	1.124.940	1.002.200	69.981
Chr 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	100,00	77,62	268.047	179	267.868	(1.303)	266.221	44.054	222.167	(9.214)
Chr 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	100,00	77,62	245.948	31	245.917	2.082	244.007	47.014	196.993	(9.192)
Chr 033 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	83.248	40.364	42.884	26.888	34.390	13.865	20.525	10.534
Chr 036 Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	100,00	-	60.017	7.135	52.882	17.759	-	-	-	-
Chr 037 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	70.569	14.862	55.707	41.604	59.414	295	59.118	(294)
Chr 081 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	143.598	76.587	67.011	22.981	95.009	42.025	52.984	27.495
Chr 092 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	130.245	72.105	58.139	26.873	74.043	23.765	50.278	9.217
Chr 148 Emp. Imob. Ltda	60,00	60,00	209.623	87.295	122.328	37.290	122.409	37.371	85.038	22.487
Chr 155 Emp Imob (i)	90,00	100,00	93.178	69.321	23.857	29.821	2.599	169	2.430	(69)
Chr 162 Emp Imob (i)	70,00	100,00	249.856	198.010	51.845	25.074	1	-	1	(0)
Chr Magik Lz 07 Empreendimentos Imobiliários Ltda	75,00	75,00	105.530	75.393	30.137	22.905	44.148	20.829	23.319	10.550
Chr105 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	39.747	21.764	17.983	17.790	1.787	1.594	193	(38)
Chr122 Empreendimentos Imobiliários S.A	64,18	64,18	186.437	282	186.155	121.256	192.975	281	192.694	72.856
Cury Construtora E Incorporadora S/A (i)	18,66	21,92	2.298.833	1.203.363	1.095.470	649.843	1.668.512	803.547	864.965	481.765
Cyrela Aconagua Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	124.593	18.960	105.633	(3.867)	123.011	16.909	106.102	(2.596)
Cyrela Belgrado Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	141.160	62.904	78.256	35.031	136.781	52.200	84.581	28.268
Cyrela Bentevi Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	164.884	56.863	108.021	39.808	135.907	67.693	68.214	29.378
Cyrela Boraceia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	119.462	54.917	64.545	24.570	151.595	109.518	42.078	24.307
Cyrela Chavin Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	1	(0)	1	17.296	1	17.296	(17.295)	(2)
Cyrela Construtora Ltda	100,00	100,00	32.749	34.289	(1.539)	(53.893)	27.138	20.932	6.206	(26.005)
Cyrela Cristal Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	165.491	75.916	89.575	19.529	104.979	10.130	94.849	33.593
Cyrela Df 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	17.293	4.574	12.719	(20.994)	34.116	1.633	32.484	(1.947)
Cyrela Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	121.173	75.622	45.551	28.155	74.619	29.701	44.918	18.335
Cyrela Genova Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	96.264	80.142	16.122	19.311	127.802	58.194	69.608	39.414
Cyrela Indonesia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	58.968	19.550	39.418	22.323	86.518	67.528	18.991	17.243
Cyrela Maguari Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	304.868	144.394	160.474	(2.248)	207.327	62.754	144.573	(1.586)
Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	157.962	3.896	154.065	(5.583)	168.321	15.085	153.236	611
Cyrela Puglia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	102.391	66.267	36.124	24.532	60.770	35.837	24.933	14.155
Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	123.293	9.109	114.185	8.513	221.335	43.114	178.221	6.974
Cyrela Rjz Construtora E Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	142.797	27.628	115.169	(42.761)	107.523	22.907	84.616	(37.089)
Cyrela Sul 010 Empreendimentos Imobiliários Ltda	78,00	78,00	178.429	115.957	62.472	34.563	128.941	83.959	44.982	27.267
Cyrela Sul 022 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	68,00	68,00	70.384	22.657	47.728	25.873	42.563	17.072	25.491	12.520
Diogo De Faria Empreendimentos Imobiliários Ltda	75,00	75,00	136.912	107.850	29.062	46.693	80.043	65.923	14.119	14.621
Ebm Incorporacoes S.A.	50,00	50,00	394.097	146.753	247.344	32.879	246.805	74.757	172.048	19.163
Gardena Sociedade (ii)	82,39	-	639.017	522.573	116.444	64.731	-	-	-	-
Garibaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	72.374	22.199	50.175	17.340	70.187	35.008	35.179	12.946
Goldstein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	599.601	75.951	523.649	93.824	602.664	99.144	503.520	52.957
Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A	28,36	28,36	1.939.770	453.907	1.485.863	342.513	1.335.984	62.995	1.272.989	231.449
Lavvi Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda	57,01	57,01	330.645	78.314	252.331	59.390	177.847	2.851	174.996	(977)
Lyon Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	193.150	65.422	127.729	26.389	226.264	22.052	204.213	40.781
Maba Emp.Imob. Ltda	60,00	60,00	62.334	6.032	56.301	33.344	131.133	75.175	55.957	44.147
Marquise - Mandara By Yoo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	33,00	33,00	248.801	52.426	196.374	75.766	164.281	43.673	120.608	61.182
Piommer-4 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	101.577	17.593	83.983	31.878	113.930	14.950	98.980	27.971
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S.A	34,52	34,52	1.808.113	960.878	847.235	343.824	1.030.926	413.778	617.149	268.554
Plano Jordao Empreendimentos Imobiliario	34,52	34,52	158.365	34.500	123.866	68.802	150.698	95.634	55.064	53.252
Plano São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda	34,52	34,52	127.031	34.525	92.506	50.361	136.361	94.216	42.145	27.919
Roque Petroni Do Brasil Projetos Imob. Ltda	57,76	57,76	357.491	210.154	147.337	156.485	421.271	288.420	132.852	100.650
Sep Green (i)	89,03	90,74	141.852	2.950	138.901	5.923	124.561	763	123.798	10.438
Seller Consultoria Imobiliária E Representações Ltda	100,00	100,00	141.389	63.772	77.617	49.760	149.809	96.918	52.891	10.765
Sk Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	323.799	138.248	185.551	(3.754)	264.147	134.673	129.475	(48.327)
Snowbird Master Fundo De Investimento Imobiliários	20,00	20,00	870.251	208.435	661.816	7.142	755.743	284.369	471.374	(5.501)
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda	63,48	63,48	169.901	88.746	81.154	37.683	162.438	73.967	88.472	21.154
Vivaz Vendas - Consultoria Imobiliária Ltda	100,00	100,00	42.573	14.973	27.599	(30.613)	38.795	17.372	21.423	(32.403)
Otras Spes (iii)			24.688.777	13.149.445	11.539.332	2.556.748	19.574.801	10.729.477	8.845.324	2.006.220

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

(ii) Refere-se à constituição/ingresso de nova empresa

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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



CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

c) Investimentos no exterior:

As demonstrações financeiras da sociedade controlada sob controle comum Cyrsa S.A. (sediada na Argentina), cuja moeda funcional corresponde ao peso argentino, foram convertidas para reais utilizando-se a taxa de câmbio em vigor em 31 de dezembro de 2024 R\$0,0059 (Em 31 de dezembro de 2023: R\$0,0060). Os efeitos de conversão do balanço para a moeda de apresentação da Companhia estão refletidos em “Outros resultados abrangentes” patrimônio líquido, representado por R\$58 em 31 de dezembro de 2024 (Em 31 de dezembro de 2023 foi representado por R\$ 1.600).

d) Composição dos investimentos apresentados no consolidado:

		% Participação		Patrimônio líquido		Lucro (prejuízo) líquido do período		Investimento		Equivalência	
		2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Aurea Extrema Empreendimentos Imobiliari	(i)	54,04	50,00	210.948	163.150	15.255	65	114.003	81.575	8.244	32
Carapa Empreendimentos Imobiliários S/A		60,00	60,00	48.735	36.986	26.083	8.733	29.241	22.192	15.650	5.240
Cbr 046 Empreendimentos Imobiliários Ltda		58,50	58,50	19.110	24.376	10.002	9.009	11.179	14.260	5.851	5.270
Ccisa163 Incorp Ltda		40,00	40,00	25.433	2.197	15.602	(355)	10.173	879	6.241	(142)
Ccisa205 Incorporadora Ltda.		40,00	-	87.290	-	-	-	34.916	-	-	-
Ccisa206 Incorp Ltda	(i)	50,00	60,00	27.107	2.821	16.834	(3)	13.553	-	8.417	-
Ccisa90 Incorporadora Ltda		40,00	40,00	64.322	41.743	18.293	6.527	25.729	16.697	7.317	2.611
Cury Construtora E Incorporadora S/A	(i)	18,66	21,92	1.095.470	864.965	649.843	481.765	204.363	189.633	121.230	105.602
Ebn Incorporacoes S.A.		50,00	50,00	247.344	172.048	32.879	19.163	123.672	86.024	16.440	9.582
Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A		28,36	28,36	1.485.863	1.272.989	342.513	231.449	624.986	564.621	97.126	65.631
Lavvi Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda		40,00	40,00	252.331	87.498	59.390	(488)	100.932	-	23.756	-
M Patri Spe 01 Empreendimentos Imob		63,18	63,18	233.978	82.815	(4.422)	(920)	147.829	52.323	(2.794)	(581)
Marquise - Mandara By Yoo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		33,00	33,00	196.374	120.608	75.766	61.182	64.804	39.801	25.003	20.190
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S.A		34,52	34,52	847.235	617.149	343.824	268.554	824.733	745.310	118.684	92.701
Sk Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	185.551	129.475	(3.754)	(48.327)	92.775	64.737	(1.877)	(24.163)
Snowbird Master Fundo De Investimento Imobiliários		20,00	20,00	661.816	471.374	7.142	(5.501)	132.363	94.275	1.428	(1.100)
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda		49,02	49,02	81.154	88.472	37.683	21.154	39.782	43.369	18.472	10.370
Outras Spes (ii)				7.175.855	5.307.027	1.858.382	1.369.353	531.293	423.461	31.693	(29.184)
								3.126.325	2.439.156	500.880	262.059

(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.

e) Investimento registrado ao valor justo

O investimento da SYN PROP E TECH S.A em 31 de dezembro de 2024 totalizou R\$10.047 (R\$8.687 em 31 de dezembro de 2023), considerando 1.813.472 ações detidas pela Companhia avaliadas pelo valor de mercado por ação de R\$5,54. 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\$2.210. O investimento da Tecnisa S/A em 31 de dezembro de 2024 totalizou R\$879 (R\$2.958 em 31 de dezembro de 2023), considerando 702.820 ações detidas pela Companhia avaliadas pelo valor de mercado por ação de R\$1,25 conforme montante negociado na Bovespa em 31 de dezembro 2024. A movimentação líquida de resultado foi reconhecida na rubrica de outras em investimentos no montante aproximado de R\$84.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

8. IMOBILIZADO

As movimentações estão demonstradas a seguir:

		Controladora										
Taxa Depreciação		Saldo em 31.12.2022	Adições	Depreciações	Baixas	Saldo em 31.12.2023	Adições	Depreciações	Baixas	Saldo em 31.12.2024	Custo	Depreciação
Máquinas e equipamentos	10% a.a.	806	23	(87)	-	742	539	(104)	-	1.177	2.791	(1.614)
Móveis e utensílios	10% a.a.	223	361	(35)	-	549	50	(63)	-	536	6.560	(6.024)
Computadores	20% a.a.	3.071	939	(1.061)	-	2.949	-	(1.108)	-	1.841	17.191	(15.351)
Instalações	10% a.a.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	374	(374)
Veículos	20% a.a.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Benefitorias em Imóveis de Terceiros	(i)	34	6.167	(752)	-	5.449	140	(1.259)	-	4.330	35.667	(31.337)
Direito de Uso	(iii)	23.455	9.201	(6.555)	-	26.101	-	-	(19.638)	6.463	18.722	(12.259)
Total		27.589	16.691	(8.490)	-	35.790	729	(2.534)	(19.638)	14.347	81.305	(66.959)

		Consolidado										
Taxa Depreciação		Saldo em 31.12.2022	Adições	Depreciações	Baixas	Saldo em 31.12.2023	Adições	Depreciações	Baixas	Saldo em 31.12.2024	Custo	Depreciação
Máquinas e equipamentos	10% a.a.	1.173	92	(125)	(19)	1.121	1.847	(180)	(101)	2.687	6.745	(4.058)
Móveis e utensílios	10% a.a.	1.937	710	(235)	(283)	2.129	364	(320)	-	2.173	13.880	(11.708)
Computadores	20% a.a.	6.694	3.007	(3.347)	(234)	6.120	41	(2.245)	-	3.916	31.635	(27.717)
Instalações	10% a.a.	5	-	-	2	7	-	-	-	7	1.070	(1.064)
Veículos	20% a.a.	-	-	-	-	-	189	(9)	-	180	227	(47)
Benefitorias em Imóveis de Terceiros	(i)	4.798	6.364	(2.100)	(134)	8.928	479	(2.535)	-	6.872	55.726	(48.853)
Direito de Uso	(iii)	34.407	20.424	(10.871)	(4.174)	39.786	15	(423)	(30.694)	8.684	24.192	(15.509)
Estande de Vendas	(ii)	80.343	94.080	(43.444)	(42.632)	88.347	138.976	(43.568)	(47.972)	135.783	298.468	(162.684)
Total		129.357	124.677	(60.122)	(47.474)	146.438	141.911	(49.280)	(78.767)	160.302	431.943	(271.640)

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

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

9. INTANGÍVEL

As movimentações estão demonstradas a seguir:

		Controladora											
Taxa Amortização		Saldo em 31.12.2022	Adições	Amortizações	Baixas	Transferência	Saldo em 31.12.2023	Adições	Amortizações	Transferência	Saldo em 31.12.2024	Custo	Depreciação
Marcas, patentes e Direitos		11.966	-	-	(11.966)	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos com implantações	14% a.a.	82	1.370	(112)	-	-	1.340	282	(165)	-	1.457	74.516	(73.059)
Direito de uso de software	20% a.a.	428	3.838	(830)	-	-	3.436	559	(1.009)	-	2.986	30.675	(27.688)
Sub-total		12.476	5.208	(942)	(11.966)	-	4.776	841	(1.174)	-	4.443	105.191	(100.747)
Mais Valia		96.003	-	(5.799)	-	(22.922)	67.282	37.619	(28.318)	(27.809)	48.774	255.367	(206.594)
Total		108.479	5.208	(6.741)	(11.966)	(22.922)	72.058	38.460	(29.492)	(27.809)	53.217	360.558	(307.341)

		Consolidado											
Taxa Amortização		Saldo em 31.12.2022	Adições	Amortizações	Baixas	Saldo em 31.12.2023	Adições	Amortizações	Transferência	Saldo em 31.12.2024	Custo	Depreciação	
Marcas, patentes e Direitos		11.966	-	-	(11.966)	-	-	-	-	-	-	-	
Gastos com implantações	14% a.a.	84	7.120	(5.863)	(2)	1.339	282	(165)	-	1.456	91.445	(89.989)	
Direito de uso de software	20% a.a.	861	5.017	(1.103)	(238)	4.537	992	(1.370)	-	4.159	45.231	(41.072)	
Sub-total		12.911	12.137	(6.966)	(12.206)	5.876	1.274	(1.535)	-	5.615	136.676	(131.061)	
Mais Valia		202.080	3.635	(23.861)	-	181.854	37.619	(49.244)	(28.280)	141.949	365.889	(223.940)	
Total		214.991	15.772	(30.827)	(12.206)	187.730	38.893	(50.779)	(28.280)	147.564	502.565	(355.001)	

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 demonstrações 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:

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Controladora				2024
	2023	Transferencia	Adição	Amortização	
Spe Barbacena Empreendimentos Imobiliários S/A	51	-	-	-	51
Cyma Desenvolvimento Imobiliario S/A	1.606	-	-	-	1.606
Bro 2020 Participações S.A	2.432	-	-	-	2.432
Maba Empreendimentos Imob LTDA	2.438	-	-	(1.743)	695
Embu Investimento Imobiliarios Participações Sa	10.642	-	-	-	10.642
Cbr 036 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	14.657	(4.271)	10.386
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
EBM Incorporacoes S.A.	50.113	(27.809)	-	(22.304)	0
Total	67.282	(27.809)	37.619	(28.318)	48.774

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Consolidado				
	2023	Transferencia	Adição	Amortização	2024
Cyma Desenvolvimento Imobiliario S/A	1.606	-	-	-	1.606
Spe Barbacena Empreendimentos Imobiliários S/A	51	-	-	-	51
Bro 2020 Participações S.A	2.432	-	-	-	2.432
Gruvi Tecnologias S.A.	1.615	-	-	-	1.615
Charlie Tecnologia E Acomodaco	2.595	-	-	-	2.595
Prs Xxi Incorporadora Ltda	2.438	-	-	(1.743)	695
Cyma 10 Empreendimentos imobiliarios	953	-	-	-	953
João Wallig Emp Imob	2.877	-	-	(1.270)	1.607
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	73.371	-	-	(19.656)	53.715
EBM Incorporacoes S.A.(i)	50.113	(27.809)	-	(22.304)	0
Companhia Hipotecária Piratini -Chp	594	-	-	-	594
Spe Botinha II Empreendimentos Imobiliarios (ii)	471	(471)	-	-	-
Cbr 036 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	14.657	(4.271)	10.386
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	181.854	(28.280)	37.619	(49.244)	141.949

- (i) Em 30 de dezembro de 2024, através da Assembleia Geral extraordinária foi aprovado aumento de capital social da EBM Incorporações S.A, onde a Cyrela Brazil Realty integralizou parte do que era devido via reserva de Ágio e parte via reserva de capital.
- (ii) Em 28 de março de 2024 a Cyrela Brazil Realty vendeu a totalidade suas cotas da Cyrela Rosa empreendimentos imobiliários que por sua vez é a sócia da SPE Botinha II Empreendimentos imobiliários LTDA.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Empréstimos - principal	70.000	150.000	70.000	232.614
Empréstimos - juros a pagar	8.348	4.975	8.348	6.771
Financiamentos - principal	-	75.693	2.255.723	1.748.685
Financiamentos - juros a pagar	-	442	8.709	6.828
Total	78.348	231.110	2.342.780	1.994.898
Circulante	8.348	155.417	388.238	476.949
Não Circulante	70.000	75.693	1.954.542	1.517.949

Em 31 de dezembro de 2024, os financiamentos de R\$ 2.255.723 (R\$ 1.748.685 em 31 de dezembro de 2023) correspondem a contratos de operações de crédito imobiliário, sujeitos a juros entre 7,75% a.a. (acrescido de TR) e Poupança + 5,00% a.a. (acrescido de TR). Possuem cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles assumidos, como a aplicação dos recursos no objeto do contrato, registro de hipoteca do empreendimento, cumprimento de cronograma das obras e outros. As garantias dos financiamentos são compostas por caução de recebíveis, representando de 120% a 130% dos valores dos empréstimos, hipoteca do terreno e das futuras unidades, e também o aval da Companhia.

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Os juros de empréstimos dos contratos de operações de crédito imobiliário, elegíveis à capitalização aos estoques, líquido de rendimentos de aplicações financeiras, totalizaram, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, R\$ 41.567 (R\$ 37.259, em 31 de dezembro de 2023).

Os saldos têm a seguinte composição:

Ano	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
12 meses	8.348	155.417	388.238	476.949
24 meses	-	11.645	872.866	737.167
36 meses	-	64.048	618.849	574.013
48 meses	-	-	289.611	132.933
60 meses	-	-	103.216	73.836
> 60 meses	70.000	-	70.000	-
Total	78.348	231.110	2.342.780	1.994.898

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Saldo Inicial	231.110	451.210	1.994.898	1.835.136
Adições	90.167	44.648	1.918.482	1.415.239
Pagamento do principal	(246.125)	(267.094)	(1.594.998)	(1.141.257)
Pagamento de juros	(13.314)	(37.381)	(173.545)	(167.821)
Juros e encargos	16.510	39.727	194.017	191.885
Alteração de critério (i)/(ii)	-	-	3.926	(138.284)
Saldo Final	78.348	231.110	2.342.780	1.994.898

(i) Referente a alteração de controle em investidas.

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

Cláusulas contratuais restritivas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

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

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

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

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
 (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	CYREA4	CashMe
Série Emitida	Primeira	Primeira e Segunda
Tipo de Emissão	Simple	Simple
Natureza Emissão	Pública	Pública
Data da Emissão	17/05/21	28/09/22
Data de Vencimento	17/05/26	28/09/27
Espécie da Debêntures	Quirografia	Quirografia
Condição de Remuneração	CDI + 1,69%	CDI + 1,25% / CDI + 1,75%
Valor Nominal (unitário)	1.000	1.000
Títulos Emitidos (unidade)	750.000	300.000
Títulos em Circulação (unidade)	0	300.000
Títulos Resgatados (unidade)	750.000	0
Forma de Pagamento do Juros	Semestral	Bullet / Semestral
Parcelas de Amortização	2	1 / 3

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Debêntures a Pagar	-	750.000	200.000	950.000
Juros sobre Debêntures a Pagar	-	11.295	6.016	17.840
Gastos	-	(1.215)	(582)	(2.009)
Total	-	760.080	205.434	965.831
Circulante	-	10.764	72.464	16.515
Não Circulante	-	749.316	132.970	949.316

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.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

b) Os saldos têm a seguinte composição:

Prazo	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
12 meses	-	10.764	72.464	16.515
24 meses	-	374.472	66.448	441.131
36 meses	-	374.844	66.522	441.514
48 meses	-	-	-	66.671
Total	-	760.080	205.434	965.831

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

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Saldo Inicial	760.080	761.746	965.831	1.070.246
Adições	-	-	-	-
Pagamento do principal	(750.000)	-	(750.000)	(100.000)
Pagamento de juros	(45.897)	(110.413)	(71.201)	(153.871)
Juros e encargos	35.817	108.747	60.804	149.456
Saldo Final	-	760.080	205.434	965.831

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

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

**Índice requerido
contratualmente**

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

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

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

Classificação de risco: em 22 de novembro de 2023, a agência de rating S&P Global Ratings atribuiu à 1ª Série da 14ª Emissão de 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) Gaia Securitizadora S/A (“Gaia”)

Os CRIs da 4ª emissão da Gaia, das séries 140ª e 141ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Gaia, representadas por 80 Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI em conformidade

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

com a Lei nº 10.931/04 (“Créditos Imobiliários”). A Gaia instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Gaia e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

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

Características	140ª série da 4ª emissão	141ª série da 4ª emissão
Data de emissão	30/09/2020	30/09/2020
Valor nominal unitário na emissão	1.000,01	1.000,01
Data de amortização		Mensal
Remuneração	IPCA + 5%	IPCA + 7,5%
Retrocessão		Não há.
Cláusulas contratuais restritivas	4ª Emissão de CRI da GAIA Securitizadora, Séries 140 e 141. Todos os pagamentos de remuneração aos titulares dos CRI somente serão pagos após os pagamentos dos devidos custos do patrimônio separado da emissão. A Série Subordinada somente será paga após os pagamentos das séries com grau de senioridade mais elevadas; a Série Subordinada ainda contará com distribuição de prêmio por performance de forma não sequencial/mensal. Os recursos retidos na Conta Centralizadora, conforme previsto no item 7.2. do Termo de Securitização, serão utilizados para pagamento dos CRI Juniores sempre que houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente: (Saldo CRI Sênior/ VPL CRITotal) ≤ Índice de Senioridade. A Presente emissão observa as seguintes instruções da CVM (iCVM): Instrução CVM 414; Instrução CVM 476; Instrução CVM 539; Instrução CVM 583. O Processo de emissão se deu por Emissão Pública mediante esforços restritos de distribuição, em observância a iCVM 476. Esta emissão é Aderente as seguintes leis: Lei das Sociedades por Ações” ou “Lei nº 6.404; Lei nº 8.981; Lei nº 9.307; Lei nº 9.514; Lei nº 10.931; Lei nº 12.846 e desde que aplicável, a U.S Foreign Corrupt Practice Act of 1977 e o UK Bribery Act 2000.	

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

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

Características	167ª série da 4ª emissão	168ª série da 4ª emissão
Data de emissão	15/12/2020	15/12/2020
Valor nominal unitário na emissão	1,00	1,00
Data de amortização		Mensal
Remuneração	IPCA + 5%	IPCA + 8%
Retrocessão		Não há.
Cláusulas contratuais restritivas	4ª Emissão de CRI da GAIA Securitizadora, Séries 167 e 168 A Ordem de pagamentos deve seguir o grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Série Sênior (nº 167), Série Subordinada (nº 168), Todos os pagamentos de remuneração aos titulares dos CRI somente serão pagos após os pagamentos dos devidos custos do patrimônio separado da emissão. A Série Subordinada somente será paga após os pagamentos das séries com grau de senioridade mais elevadas; a Série Subordinada ainda contará com distribuição de prêmio por performance de forma não sequencial/mensal. Os recursos retidos na Conta Centralizadora, conforme previsto no item 7.2. do Termo de Securitização, serão utilizados para pagamento dos CRI Juniores sempre que houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente: $(\text{Saldo CRI Sênior} / \text{VPL CRI Total}) \leq \text{Índice de Senioridade}$. A Presente emissão observa as seguintes instruções da CVM (iCVM): Instrução CVM 414; Instrução CVM 476; Instrução CVM 539; Instrução CVM 583. O Processo de emissão se deu por Emissão Pública mediante esforços restritos de distribuição, em observância a iCVM 476. Esta emissão é Aderente as seguintes leis: Lei das Sociedades por Ações” ou “Lei nº 6.404; Lei nº 8.981; Lei nº 9.307; Lei nº 9.514; Lei nº 10.931; Lei nº 12.846 e desde que aplicável, a U.S Foreign Corrupt Practice Act of 1977 e o UK Bribery Act 2000.	

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

Características	180ª série da 4ª emissão	181ª série da 4ª emissão	182ª série da 4ª emissão
Data de emissão	23/04/2021	23/04/2021	23/04/2021
Valor nominal unitário na emissão	1,00	1,00	1,00
Data de amortização		Mensal	
Remuneração	CDI + 3%	IPCA + 5,5%	IPCA + 8,5%
Retrocessão		Não há.	
Cláusulas contratuais restritivas	4ª Emissão de CRI da GAIA Securitizadora, Séries 180, 181 e 182 A Ordem de pagamentos deve seguir o grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Série Sênior (nº 180 e 181), Série Subordinada (nº 182). Todos os pagamentos de remuneração aos titulares dos CRI somente serão pagos após os pagamentos dos devidos custos do patrimônio separado da emissão. A Série Subordinada somente será paga após os pagamentos das séries com grau de senioridade mais elevadas; a Série Subordinada ainda contará com distribuição de prêmio por performance de forma não sequencial/mensal. Os recursos retidos na Conta Centralizadora, conforme previsto no item 7.2. do Termo de Securitização, serão utilizados para pagamento dos CRI Juniores sempre que houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente: (Saldo CRI Sênior/ VPL CRITotal) ≤ Índice de Senioridade. A Presente emissão observa as seguintes instruções da CVM (iCVM): Instrução CVM 414; Instrução CVM 476; Instrução CVM 539; Instrução CVM 583. O Processo de emissão se deu por Emissão Pública mediante esforços restritos de distribuição, em observância a iCVM 476. Esta emissão é Aderente as seguintes leis: Lei das Sociedades por Ações" ou "Lei nº 6.404; Lei nº 8.981; Lei nº 9.307; Lei nº 9.514; Lei nº 10.931; Lei nº 12.846 e desde que aplicável, a U.S Foreign Corrupt Practice Act of 1977 e o UK Bribery Act 2000.		

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

Em 05 de abril de 2019 a Opea emitiu a 211ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários. A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública via Instrução CVM nº 476 (esforços restritos) de 100.000 CRI nominativos e escriturais com o valor unitário de R\$1, perfazendo R\$100.000.

Em 15 de julho de 2019 a Opea emitiu a 212ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários. A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública via Instrução CVM nº 400 de 601.809 CRIs nominativos e escriturais com o valor unitário de R\$1, perfazendo R\$601.809.

Em 23 de julho de 2020 a Opea emitiu a 283ª e 285ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários. A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública via Instrução CVM nº 476 (esforços restritos) de 100.000 CRIs nominativos e escriturais com o valor unitário de R\$1, perfazendo R\$100.000.

Em 02 de junho de 2021 a Opea emitiu a 362ª e 363ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários. A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública via Instrução CVM nº 476 (esforços restritos) de 40.000 CRIs nominativos e escriturais com o valor unitário de R\$1, perfazendo R\$ 40.000.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Em 24 de abril de 2022 a Opea emitiu a 489^a, 490^a e 491^a Séries da 1^a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários. A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública via Instrução CVM nº 400 de 480.000 CRIs nominativos e escriturais com o valor unitário de R\$1, perfazendo R\$ 480.000.

Os CRIs da 211^a, 212^a, 283^a, 285^a, 362^a, 363^a, 489^a, 490^a e 491^a Séries da 1^a Emissão da Opea têm como lastro créditos imobiliários decorrentes de Debêntures de emissão da Companhia. Todos os créditos imobiliários são representados por Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) que foram adquiridas pela Opea em conformidade com a Lei nº 10.931/04 (“Créditos Imobiliários Opea”) por meio de Instrumentos Particulares de Escritura de Emissão de CCIs Integrais. A Opea instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários Opea, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da Simplific Pavarini DTVM Ltda. (atual Vortex) como agente fiduciário da 211^a e 212^a séries da 1^a Emissão da RB Capital e a nomeação da Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários como agente fiduciário da 283^a, 285^a, 362^a, 363^a, 489^a, 490^a e 491^a Séries da 1^a 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 211^a, 212^a, 283^a, 285^a, 362^a, 363^a, 489^a, 490^a e 491^a Séries da 1^a Emissão da Opea são:

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Características	211ª série da 1ª emissão	212ª série da 1ª emissão (i)	283ª e 285ª Séries da 1ª emissão	362ª e 363ª Séries da 1ª emissão	489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª emissão (ii) (iii)
Data de emissão	05/04/2019	15/07/2019	23/07/2020	02/06/2021	24/04/2022
Data de amortização	Juros trimestrais e valor principal em 09 de abril de 2023, 09 de outubro de 2023 e 09 de abril de 2024.	Juros trimestrais e valor principal em 15 de janeiro de 2023, 15 de julho de 2023, 15 de janeiro de 2024 e 15 de julho de 2024.	Juros e amortização mensais e 87,3% do valor principal no vencimento em 15 de abril de 2025.	Juros e amortização mensais entre 10 de setembro de 2021 e 10 de junho de 2024.	Juros semestrais e valor principal em (i) 15 de junho de 2021 para a 489ª e 490ª Séries, e (ii) 15 de junho de 2028 e 15 de junho de 2029 para a 491ª Série.
Valor nominal unitário na emissão	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Quantidade de certificados emitidos	100.000,00	601.809,00	100.000,00	40.000,00	489: 121.300, 490: 259.200, 491: 99.500
Remuneração	Não haverá atualização monetária e haverá juros incidentes sobre o saldo do valor nominal unitário, desde a data de emissão, correspondente à taxa de 100% da taxa DI, calculada e divulgada pela CETIP.	Não haverá atualização monetária e haverá juros incidentes sobre o saldo do valor nominal unitário, desde a data de emissão, correspondente à taxa de 100% da taxa DI, calculada e divulgada pela CETIP.	As Debêntures lastro terão o seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures até a Data de Vencimento das Debêntures, pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis. Sem prejuízo da Atualização Monetária, a remuneração que os Titulares de CRI farão jus corresponde a uma sobretaxa de 3,91% ao ano, base 252 DU, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por DU decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Atualizado.	As Debêntures lastro não terão o seu Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente. A remuneração que os Titulares de CRI farão jus corresponde a uma taxa de 7% (sete por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, em regime de capitalização composta.	Não haverá atualização monetária sobre as Debêntures lastro da 489ª Série; e haverá juros incidentes sobre o saldo do valor nominal unitário, desde a data de emissão, correspondente à taxa de 100% da variação acumulada da taxa DI, calculada e divulgada pela CETIP, acrescida exponencialmente de sobretaxa de 0,40% ao ano, base 252 Dias Úteis. As Debêntures lastro da 490ª e 491ª Séries terão o seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures até a Data de Vencimento das Debêntures, pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis. Sem prejuízo da Atualização Monetária, a remuneração que os Titulares de CRI farão jus corresponde a uma sobretaxa de (i) 5,9068% ao ano para a 490ª Série e (ii) 6,1280% ao ano para a 491ª Série, base 252 DU, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por DU decorridos, incidentes sobre o
Retenções	Não houve.	Não houve.	Não houve.	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).	O não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emissora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Emissora ("Índices Financeiros"): (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar, e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e (ii) a razão entre (A) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar, e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar, deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).	O não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emissora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Emissora ("Índices Financeiros"): (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar, e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e (ii) a razão entre (A) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar, e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar, deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).	O não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emissora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Emissora ("Índices Financeiros"): (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar, e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e (ii) a razão entre (A) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar, e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar, deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).

- (i) Classificação de risco: em 20 de maio de 2024, a agência de rating S&P Global Ratings manteve à 212ª Série da 1ª Emissão de CRIs da Opea o rating brAAA (escala nacional), através de relatório contemplando a avaliação de risco da emissão. A Companhia acompanha os relatórios de "rating" (avaliação de risco) das operações de securitização periodicamente. O relatório encontra-se disponível em: <https://opeacapital.com/emissoes/19G0000001>.
- (ii) Classificação de risco: em 20 de maio de 2024, a agência de rating S&P Global Ratings manteve à 489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª Emissão de CRIs da Opea o rating brAAA (escala nacional), através de relatório contemplando a avaliação de risco da emissão. A Companhia acompanha os relatórios de "rating" (avaliação de risco) das operações de securitização periodicamente. O relatório encontra-se disponível em: <https://opeacapital.com/emissoes/22D1289009>, <https://opeacapital.com/emissoes/22D1289010> e <https://opeacapital.com/emissoes/22D1289011>;
- (iii) Classificação de risco: em 6 de maio de 2024, a agência de rating Moody's Local manteve em AAA.br (escala nacional) os ratings das 489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª Emissão de CRIs da Opea, através de relatório contemplando a avaliação de risco da emissão. A Companhia acompanha os relatórios de "rating" (avaliação de risco) das operações de securitização periodicamente. O relatório encontra-se disponível em: <https://www.moodylocal.com/country/br/ratings/strfin>.

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

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

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023

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

9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Província e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

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

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

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

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

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023

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

Os CRIs da 31ª emissão da Província, das séries 1ª, 2ª e a 3ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Província, representadas por 294 Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI em conformidade com a Lei nº 10.931/04 (“Créditos Imobiliários”). A Província instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Província e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

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

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

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

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

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

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

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

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

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023

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

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

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

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

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

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.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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 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 30ª Séries da 1ª, 2ª e 3ª emissão, das 45ª e 46ª Séries da 3ª Emissão, 1ª, 2ª e 3ª séries da 31ª emissão, 1ª, 2ª e 3ª séries da 39ª emissão, 1ª, 2ª e 3ª séries da 40ª emissão, 1ª, 2ª e 3ª séries da 48ª emissão, 1ª, 2ª e 3ª séries da 57ª emissão, 1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries da 1ª emissão da Província são:

Características	45ª série da 3ª emissão 01/09/2021	46ª série da 3ª emissão 01/09/2021	1ª, 2ª e 3ª séries da 30ª emissão 03/03/2023	1ª, 2ª e 3ª séries da 31ª emissão 30/06/2023
Data de emissão				
Data de amortização	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal
Valor nominal unitário na emissão	1	1	1	1
Remuneração	IPCA + 5,50%	IPCA + 7,00%	IPCA + 8,0% / IPCA + 8,5% / IPCA + 9,0%	IPCA + 9,0% / IPCA + 10,0% / IPCA + 11,0%
Retorno	Não Há	Não Há	Não Há	Não Há
Cláusulas contratuais restritivas				

<p>3ª Emissão de CRI da Cia Província de Securitização, Séries 45 e 46 A Ordem de pagamentos deve seguir o grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Série Sênior (nº 45), Série Subordinada (nº 46)</p> <p>Todos os pagamentos de remuneração aos titulares dos CRI somente serão pagos após os pagamentos dos devidos custos do patrimônio separado da emissão.</p> <p>A Série Subordinada somente será paga após os pagamentos das séries com grau de senioridade mais elevadas; a Série Subordinada ainda contará com distribuição de prêmio por performance de forma não sequencial/mensal. 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 CRI Total) < Índice de Senioridade.</p> <p>A presente emissão observa as seguintes instruções da CVM (ICVM): Instrução CVM 414; Instrução CVM 476; Instrução CVM 539; Instrução CVM 583</p> <p>O processo de emissão se deu por Emissão Pública mediante esforços restritos de distribuição, em observância à ICVM 476.</p> <p>Esta emissão é aderente às seguintes leis: Lei das Sociedades por Ações ou Lei nº 6.404; Lei nº 9.307; Lei nº 9.514; Lei nº 10.931; Lei nº 12.846 e desde que aplicável, o U.S Foreign Corrupt Practice Act of 1977 e o UK Bribery Act 2000.</p>	<p>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)</p> <p>Todos os pagamentos de remuneração aos titulares dos CRI somente serão pagos após os pagamentos dos devidos custos do patrimônio separado da emissão.</p> <p>A Série Subordinada somente será paga após os pagamentos das séries com grau de senioridade mais elevadas; a Série Subordinada ainda contará com distribuição de prêmio por performance de forma não sequencial/mensal. 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 CRI Total) < Índice de Senioridade.</p> <p>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")</p> <p>O processo de emissão se deu por Emissão Pública Sob Regime Misto de Garantia Firme e de Melhores Esforços de Colocação, em observância à ICVM 60.</p> <p>Esta emissão é aderente às seguintes leis: Lei das Sociedades por Ações ou Lei nº 6.404; Lei nº 9.307; Lei nº 9.514; Lei nº 10.931; Lei nº 12.846 e desde que aplicável, a U.S Foreign Corrupt Practice Act of 1977 e o UK Bribery Act 2000.</p>	<p>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)</p> <p>Todos os pagamentos de remuneração aos titulares dos CRI somente serão pagos após os pagamentos dos devidos custos do patrimônio separado da emissão.</p> <p>A Série Subordinada somente será paga após os pagamentos das séries com grau de senioridade mais elevadas; a Série Subordinada ainda contará com distribuição de prêmio por performance de forma não sequencial/mensal. 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 CRI Total) < Índice de Senioridade Sênior.</p> <p>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")</p> <p>O processo de emissão se deu por Emissão Pública Sob Regime Misto de Garantia Firme e de Melhores Esforços de Colocação, em observância à ICVM 60.</p> <p>Esta emissão é aderente às seguintes leis: Lei das Sociedades por Ações ou Lei nº 6.404; Lei nº 9.307; Lei nº 9.514; Lei nº 10.931; Lei nº 12.846 e desde que aplicável, a U.S Foreign Corrupt Practice Act of 1977 e o UK Bribery Act 2000.</p>
---	---	--

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023

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

Características	1ª, 2ª e 3ª Séries de 39ª emissão		1ª, 2ª e 3ª Séries de 40ª emissão		1ª, 2ª e 3ª Séries de 43ª emissão		1ª, 2ª e 3ª Séries de 57ª emissão		1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis	
	09/09/2021		15/01/2024		25/04/2024		15/08/2024		17/12/2024	
Data de amortização	Mensal		Mensal		Mensal		Mensal		Mensal	
Valor nominal unitário da emissão	1		1		1		1		1	
Remuneração	BCA + 60% / BCA - 100% / BCA + 110%		BCA + 70% / BCA - 100% / BCA + 110%		CEB + 1,4% / BCA + 7,4% / BCA + 9%		Juros (construção: 98% do CRI; 99% do CRI; 100% do CRI)		CEB + 1,15% / BCA + 9,1146% / BCA + 11,146% / BCA + 9,5%	
Remuneração	Não Há		Não Há		Não Há		Não Há		Não Há	
Classificação contábil - recebíveis							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 encerramento do ciclo, ou ainda pela Emissora ("Índices Financeiros") (i) o ratio entre (A) a soma de Dívidas Liquidas e Inativas a Pagar e (B) Passivos Líquidos, deverá ser sempre igual ou superior a 0,80 (oitenta por cento); e (ii) a razão entre (A) a soma de Total de Recebíveis e Inativas a Conceder e (B) a soma de Dívidas Líquidas, Inativas a Pagar e Devidas a Aproveitar, deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).			
39ª Emissão de CRI da Cia. Provisória de Securitização, Séries 1, 2 e 3	39ª Emissão de CRI da Cia. Provisória de Securitização, Séries 1, 2 e 3		40ª Emissão de CRI da Cia. Provisória de Securitização, Séries 1, 2 e 3		43ª Emissão de CRI da Cia. Provisória de Securitização, Séries 1, 2 e 3		57ª Emissão de CRI da Cia. Provisória de Securitização, Séries 1, 2 e 3		1ª Emissão de CRI da Cia. Provisória de Securitização, Séries 1, 2, 3 e 4	
A Ordem de pagamento, deve seguir a grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Série Sênior (nº 1), Série Subordinada Mezanino (nº 2), Série Subordinada Júnior (nº 3)	A Ordem de pagamento, deve seguir a grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Série Sênior (nº 1), Série Subordinada Mezanino (nº 2), Série Subordinada Júnior (nº 3)		A Ordem de pagamento, deve seguir a grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Série Sênior (nº 1), Série Subordinada Mezanino (nº 2), Série Subordinada Júnior (nº 3)		A Ordem de pagamento, deve seguir a grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Série Sênior (nº 1 + 2), Série Subordinada (nº 3)		A Ordem de pagamento, deve seguir a grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Série Sênior (nº 1 + 2), Série Subordinada (nº 3)		A Ordem de pagamento, deve seguir a grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Série Sênior (nº 1 + 2), Série Subordinada Mezanino (nº 3) e Série Subordinada Júnior (nº 4)	
Todos os pagamentos de remuneração aos titulares dos CRI somente serão pagos após os pagamentos dos débitos custos do patrimônio separado da emissão.	Todos os pagamentos de remuneração aos titulares dos CRI somente serão pagos após os pagamentos dos débitos custos do patrimônio separado da emissão.		Todos os pagamentos de remuneração aos titulares dos CRI somente serão pagos após os pagamentos dos débitos custos do patrimônio separado da emissão.		Todos os pagamentos de remuneração aos titulares dos CRI somente serão pagos após os pagamentos dos débitos custos do patrimônio separado da emissão.		Todos os pagamentos de remuneração aos titulares dos CRI somente serão pagos após os pagamentos dos débitos custos do patrimônio separado da emissão.		Todos os pagamentos de remuneração aos titulares dos CRI somente serão pagos após os pagamentos dos débitos custos do patrimônio separado da emissão.	
A Série Subordinada somente será paga após o pagamento das séries com grau de senioridade mais elevada; 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: Dívidas CRI Seniores / VPS Créditos Imobiliários 1 e Índice de Senioridade Sênior.	A Série Subordinada somente será paga após o pagamento das séries com grau de senioridade mais elevada; 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: Dívidas CRI Seniores / VPS Créditos Imobiliários 1 e Índice de Senioridade Sênior.		A Série Subordinada somente será paga após o pagamento das séries com grau de senioridade mais elevada; 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: Dívidas CRI Seniores / VPS Créditos Imobiliários 1 e Índice de Senioridade Sênior.		A Série Subordinada somente será paga após o pagamento das séries com grau de senioridade mais elevada; 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: Dívidas CRI Seniores / VPS Créditos Imobiliários 1 e Índice de Senioridade Sênior.		A Série Subordinada somente será paga após o pagamento das séries com grau de senioridade mais elevada; 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: Dívidas CRI Seniores / VPS Créditos Imobiliários 1 e Índice de Senioridade Sênior.		A Série Subordinada somente será paga após o pagamento das séries com grau de senioridade mais elevada; 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: Dívidas CRI Seniores / VPS Créditos Imobiliários 1 e Índice de Senioridade Sênior.	
A presente emissão observa Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 (Lei nº 14.430/22), conforme em vigor, e da Resolução nº 65, da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60")	A presente emissão observa Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 (Lei nº 14.430/22), conforme em vigor, e da Resolução nº 65, da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60")		A presente emissão observa Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 (Lei nº 14.430/22), conforme em vigor, e da Resolução nº 65, da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60")		A presente emissão observa Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 (Lei nº 14.430/22), conforme em vigor, e da Resolução nº 65, da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60")		A presente emissão observa Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 (Lei nº 14.430/22), conforme em vigor, e da Resolução nº 65, da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60")		A presente emissão observa Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 (Lei nº 14.430/22), conforme em vigor, e da Resolução nº 65, 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 Mixto de Garantia Firme e de Melhor Esforço de Colocação, em observância à CVM 60.	O Processo de emissão se deu por Emissão Pública Sob Regime Mixto de Garantia Firme e de Melhor Esforço de Colocação, em observância à CVM 60.		O Processo de emissão se deu por Emissão Pública Sob Regime Mixto de Garantia Firme e de Melhor Esforço de Colocação, em observância à CVM 60.		O Processo de emissão se deu por Emissão Pública Sob Regime Mixto de Garantia Firme e de Melhor Esforço de Colocação, em observância à CVM 60.		O Processo de emissão se deu por Emissão Pública Sob Regime Mixto de Garantia Firme e de Melhor Esforço de Colocação, em observância à CVM 60.		O Processo de emissão se deu por Emissão Pública Sob Regime Mixto de Garantia Firme e de Melhor Esforço de Colocação, em observância à CVM 60.	
Esta emissão é Aderente as seguintes leis: Lei das Sociedades por Ações ("Lei nº 6.404, Lei nº 6.802, Lei nº 3.073, Lei nº 9.514, Lei nº 10.303, Lei nº 12.246 e demais que aplicável, a US Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o UK Bribery Act 2000.	Esta emissão é Aderente as seguintes leis: Lei das Sociedades por Ações ("Lei nº 6.404, Lei nº 6.802, Lei nº 3.073, Lei nº 9.514, Lei nº 10.303, Lei nº 12.246 e demais que aplicável, a US Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o UK Bribery Act 2000.		Esta emissão é Aderente as seguintes leis: Lei das Sociedades por Ações ("Lei nº 6.404, Lei nº 6.802, Lei nº 3.073, Lei nº 9.514, Lei nº 10.303, Lei nº 12.246 e demais que aplicável, a US Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o UK Bribery Act 2000.		Esta emissão é Aderente as seguintes leis: Lei das Sociedades por Ações ("Lei nº 6.404, Lei nº 6.802, Lei nº 3.073, Lei nº 9.514, Lei nº 10.303, Lei nº 12.246 e demais que aplicável, a US Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o UK Bribery Act 2000.		Esta emissão é Aderente as seguintes leis: Lei das Sociedades por Ações ("Lei nº 6.404, Lei nº 6.802, Lei nº 3.073, Lei nº 9.514, Lei nº 10.303, Lei nº 12.246 e demais que aplicável, a US Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o UK Bribery Act 2000.		Esta emissão é Aderente as seguintes leis: Lei das Sociedades por Ações ("Lei nº 6.404, Lei nº 6.802, Lei nº 3.073, Lei nº 9.514, Lei nº 10.303, Lei nº 12.246 e demais que aplicável, a US Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o UK Bribery Act 2000.	

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

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

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

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

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

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

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

Cláusulas contratuais restritivas

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

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

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

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

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

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

Os CRIs da 155ª emissão da True, das séries 1ª, 2ª e 3ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela True, em conformidade com a Lei nº 10.931/04 (“Créditos Imobiliários”). A

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023

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

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 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.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

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.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

e) Vert Companhia Securitizadora (“Vert”)

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

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

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

Cláusulas contratuais restritivas	<p>113ª Emissão de CRI da Vert Companhia Securitizadora, Séries 1ª, 2ª, 3ª e 4ª</p> <p>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)</p> <p>Todos os pagamentos de remuneração aos titulares dos CRI somente serão pagos após os pagamentos dos devidos custos do patrimônio separado da emissão.</p> <p>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.</p> <p>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”)</p> <p>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”).</p> <p>Esta emissão é Aderente as seguintes leis: Lei das Sociedades por Ações” ou “Lei nº 6.404; Lei nº 8.981; Lei nº 9.307; Lei nº 9.514; Lei nº 10.931; Lei nº 12.846 e desde que aplicável, a U.S Foreign Corrupt Practice Act of 1977 e o UK Bribery Act 2000.</p>			
-----------------------------------	---	--	--	--

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.

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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: $(\text{Saldo CRI Seniores} / \text{VPL CRI Total}) \leq \text{Índice de Senioridade}$.

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

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

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

f) Saldos, vencimentos e movimentações dos CRIs

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



CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Emissão	Controladora					
	2024			2023		
	Saldo	Juros a pagar	Total	Saldo	Juros a pagar	Total
211ª série da 1ª emissão - código 19D0618118	-	-	-	33.333	888	34.221
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	(150)	-	(150)
212ª série da 1ª emissão - código 19G0000001	-	-	-	300.904	17.014	317.918
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	(1.442)	-	(1.442)
283ª e 285ª Séries da 1ª emissão - código 20G0855350 e 20G0855277	88.773	26.177	114.950	91.843	21.646	113.489
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
362ª e 363ª Séries da 1ª emissão - códigos 21F0001460 e 21F0001459	-	-	-	7.847	32	7.879
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	(32)	-	(32)
489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª emissão Opea Sec Cód 22D1289009, 22D1289010 e 22D1289011	480.000	42.551	522.551	480.000	24.081	504.081
(-) despesas com emissão de CRI	(8.763)	-	(8.763)	(10.757)	-	(10.757)
1ª, 2ª e 3ª séries da 24ª emissão True Sec 22H1664933, 22H1666875 e 22H1697882	183.467	619	184.086	-	-	-
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª e 2ª séries da 31ª emissão Província Sec 23F2408637 e 23F2409130	95.529	197	95.726	-	-	-
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª, 2ª e 3ª séries da 39ª emissão Província Sec 23J1255114, 23J1263506 e 23J1261488	236.727	731	237.458	353.930	1.050	354.980
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª e 2ª séries da 40ª emissão Província Sec 24A1781654 e 24A1785576	85.055	234	85.289	-	-	-
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª e 2ª séries da 48ª emissão Província Sec 24D3204079 e 24D3204401	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	21.946	1.021.946	-	-	-
(-) despesas com emissão de CRI	(16.369)	-	(16.369)	-	-	-
1ª e 2ª séries da 139ª emissão Vert Sec 24I2428437 e 24I2429043	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	306.329	241	306.570	-	-	-
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
	3.053.129	94.557	3.147.686	1.255.476	64.711	1.320.187
Circulante	373.148	94.557	467.705	511.849	64.711	576.560
Não circulante	2.679.981	-	2.679.981	743.627	-	743.627

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Emissão	Consolidado					
	2024			2023		
	Saldo	Juros a pagar	Total	Saldo	Juros a pagar	Total
211ª série da 1ª emissão - código 19D0618118	-	-	-	33.334	888	34.222
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	(150)	-	(150)
212ª série da 1ª emissão - código 19G0000001	-	-	-	300.905	17.013	317.918
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	(1.442)	-	(1.442)
283ª e 285ª Séries da 1ª emissão - código 20G0855350 e 20G0855277	88.773	26.177	114.950	91.843	21.646	113.489
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
167ª Série da 4ª emissão - código 20L0610016	-	-	-	1.443	5	1.448
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
180ª e 181ª séries da 4ª emissão - código 21D0733766 e 21D0733780	-	-	-	18.119	61	18.180
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
362ª e 363ª Séries da 1ª emissão - códigos 21F0001460 e 21F0001459	-	-	-	7.847	32	7.879
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	(32)	-	(32)
45ª série da 3ª emissão Província Sec Código 21H0016224	-	-	-	48.586	77	48.663
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª emissão Opea Sec Cód 22D1289009, 22D1289010 e 22D1289011	480.000	42.551	522.551	480.000	24.081	504.081
(-) despesas com emissão de CRI	(8.763)	-	(8.763)	(10.757)	-	(10.757)
1ª, 2ª e 3ª séries da 24ª emissão True Sec 22H1664933, 22H1666875 e 22H1697882	182.224	615	182.839	242.758	732	243.490
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª série da 30ª emissão Província Sec 23C0248214	132.787	407	133.194	206.595	570	207.165
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª e 2ª séries da 155ª emissão True Sec 23D0888625 e 23D0888626	91.823	277	92.100	141.217	419	141.636
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª, 2ª e 3ª séries da 113ª emissão Vert Sec 23F1354282, 23F1354284 e 23F1354447	54.320	313	54.633	80.787	407	81.194
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª e 2ª séries da 31ª emissão Província Sec 23F2408637 e 23F2409130	95.529	197	95.726	134.523	322	134.845
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª, 2ª e 3ª séries da 39ª emissão Província Sec 23J1255114, 23J1263506 e 23J1261488	236.727	731	237.458	353.930	1.050	354.980
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª e 2ª séries da 40ª emissão Província Sec 24A1781654 e 24A1785576	85.055	234	85.289	-	-	-
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª e 2ª séries da 48ª emissão Província Sec 24D3204079 e 24D3204401	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	21.946	1.021.946	-	-	-
(-) despesas com emissão de CRI	(16.369)	-	(16.369)	-	-	-
1ª e 2ª séries da 139ª emissão Vert Sec 24I2428437 e 24I2429043	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	306.329	241	306.570	-	-	-
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
	3.330.816	95.550	3.426.366	2.129.506	67.303	2.196.809
Circulante	448.812	95.550	544.362	844.703	67.303	912.006
Não circulante	2.882.004	-	2.882.004	1.284.803	-	1.284.803

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Os saldos têm a seguinte composição:

Ano	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
12 meses	467.705	576.560	544.362	912.006
24 meses	494.672	197.362	571.302	279.895
36 meses	808.854	62.270	859.550	159.419
48 meses	448.061	378.490	467.417	487.450
60 meses	297.984	47.746	317.693	206.635
> 60 meses	630.410	57.759	666.042	151.404
Total	3.147.686	1.320.187	3.426.366	2.196.809

As movimentações dos saldos são demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Saldo Inicial	1.320.187	1.385.668	2.196.809	1.949.484
Adições	2.052.215	353.929	2.054.542	1.024.350
Pagamento do principal	(561.424)	(429.394)	(913.607)	(787.566)
Pagamento de juros	(155.165)	(126.776)	(216.162)	(126.776)
Juros e encargos	212.061	136.760	304.784	137.317
Transferência de ativos (i)	279.812	-	-	-
Saldo Final	3.147.686	1.320.187	3.426.366	2.196.809

(i) Em 31 de dezembro de 2024, houve a transferência dos direitos e deveres, referente titularidades dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, entre Cyrela e CashMe.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Cláusulas contratuais restritivas

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

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

**Índice requerido
contratualmente**

Divida liquida (adicionada de imóveis a pagar e deduzidas de dividas SFH)/Patrimônio Líquido	Igual ou inferior a 0,8
Recebíveis (adicionado de imóveis a comercializar) / divida 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 demonstrações financeiras, aprovação prévia em caso de alteração do controle societário ou reestruturações societárias, dentre outras.

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

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 demonstrações financeiras da controladora e do consolidado são assim apresentados:

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(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	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Alleric Participacoes Ltda	102	486	-	-	7.016	12.175	19	86
Cashme Soluções Financeiras S.A	605	5.042	9.919	-	9.964	21.250	-	-
Cbr 017 Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.281	10.884	-	-	-	-	-	-
Cbr 018 Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.729	1	-	-	-	-	-	-
Cbr 031 Empreendimentos Imobiliários Ltda	18.407	954	-	20	-	-	1	1
Cbr 037 Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.221	116	267	267	1	17	-	-
Cbr 050 Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.621	71	-	-	-	-	2.500	-
Cbr 056 Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.913	6.376	-	-	-	18	-	-
Cbr 057 Empreendimentos Imobiliários Ltda	11.534	54	-	-	-	12	-	-
Cbr 058 Empreendimentos Imobiliários Ltda	28.090	26.917	-	-	2	40	-	-
Cbr 060 Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.624	36	8.275	-	1	17	-	-
Cbr 076 Empreendimentos Imobiliários Ltda	26.986	25.101	-	-	4	-	-	-
Cbr 082 Empreendimentos Imobiliários Ltda	11.584	547	-	-	-	-	-	-
Cbr 083 Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.100	90	-	-	1	17	-	-
Cbr 095 Empreendimentos Imobiliário	10.731	3.085	-	-	10.731	3.085	-	-
Cbr 096 Empreendimentos Imobiliário	285	247	-	-	3.979	3.979	-	-
Cbr 125 Empreendimentos Imobiliários Ltda	48.971	222	-	-	-	-	-	-
Cbr 174 Empreendimentos Imobiliário	8.801	-	-	-	-	-	-	-
Cbr 190 Emp Imob	114.000	-	-	-	-	-	-	-
Cbr 191 Emp Imob	76.136	-	-	-	-	-	-	-
Cbr105 Empreendimentos Imobiliários Ltda	15.530	1.538	-	-	-	-	-	-
Cbr117 Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.411	1.495	-	-	-	-	-	-
Cbr142 Emp.Imob Ltda	11.172	11.330	-	-	-	-	-	-
Cury Construtora E Incorporadora S/A	10.139	25.984	53.490	-	10.139	25.984	53.490	-
Cyma Desenvolvimento Imobiliário S/A	47	61	-	-	2.912	2.082	7.490	7.484
Cyrela Bentevi Empreendimentos Imobiliária Ltda	10.014	61.259	-	-	1	1	-	-
Cyrela Brazil Realty Rjz Empreendimentos Imobiliária Ltda	70	34	49.514	-	3	3	-	-
Cyrela Camelia Empreendimentos Imob	13.701	52	-	-	-	-	-	-
Cyrela Ccp Canela Empreendimentos Imobiliários Ltda	1	1	32.575	-	-	-	-	-
Cyrela Cristal Empreendimentos Imobiliários Ltda	231	164	96.125	1	19	36	-	-
Cyrela Indonesia Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.170	82	-	1	22	22	-	-
Cyrela Lotus Empreendimentos Imob	18.176	1	-	-	-	-	-	-
Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários Ltda	814	364	118.956	-	83	137	204	180
Cyrela Normandia Empreendimentos Imobiliários Ltda	372	10.890	-	-	10	17	-	-
Cyrela Polinesia Empreendimentos Imobiliários Ltda	448	9.862	193	2	10	69	13	18
Cyrela Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda	17	15	4.044	4.044	-	-	-	-
Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.721	41	1.368	1.808	1	6	-	-
Cyrela Rjz Construtora E Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.547	845	92.848	128	357	89.012	161	99
Cyrela Rjz Jcogtjio Empreendimentos Imobiliária Ltda	48	256	32.329	-	-	-	-	-
Cyrela Trentino Empreendimentos Imobiliários Ltda	107	4.888	-	1.148	10	16	-	-
Farrroupilha Empreendimentos Imobiliários Ltda	182	9.515	-	683	-	17	3	-
Flamingo Investimento Imobiliária Ltda	5	6	33.563	29.462	-	-	-	-
Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda	52.061	70.017	-	-	27.578	44.329	121	121
Laplace Investimentos Imobiliários Spe Ltda	273	5.660	-	-	-	-	-	2.400
Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A	5.973	500	-	-	5.973	500	-	-
Living 006 Empreendimentos Imobiliários Ltda	24.346	94	-	-	-	45	-	-
Living Amoreira Empreendimentos Imobiliários Ltda	532	11.531	-	55	-	16	-	-
Living Araraquara Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.497	10.365	823	823	21	42	-	-
Living Emp. Imob. Ltda	2	-	-	-	8.579	2.861	-	760
Living Salazares Empreendimentos Imobiliários Ltda	80	6.191	-	-	1	32	-	-
Mac Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.567	1.907	-	100	4.567	1.907	-	100
Madinina Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.161	3.506	-	-	-	16	-	-
Magik Lz Empreend Imob Ltda	-	7.902	-	-	-	7.902	-	-
Piemonte Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.811	3.067	-	-	3.811	3.067	-	-
Pionner-4 Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.930	188	-	-	-	147	-	-
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S.A	28.965	21.862	-	-	28.965	21.862	-	-
Plano Eucalipto Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-	-	4.637
Pre 42 Empreendimentos Imobiliários Spe	3.996	-	-	-	2	-	-	-
Pre 45 Empreendimentos Imobiliários Spe	56	7.105	-	-	-	7.105	-	-
Pre 55 Empreendimentos Imobiliários Spe	4	3.700	-	-	-	3.700	-	-
Pre 60 Empreendimentos Imobiliários Spe	3	3.920	-	-	-	3.920	-	-
Pre 75 Empreendimentos Imobiliários Spe	25	17.120	-	-	25	17.120	-	-
Precon Engenharia S.A	74.114	74.114	-	-	74.114	74.114	-	-
Ravenna Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.316	10.929	-	3	48	21	-	-
Sabia Salvador Alende Empreendiment	-	-	-	3.652	-	-	-	3.652
Seller Consultoria Imobiliária E Representações Ltda	4.342	2.575	2	25	10.217	22.373	1	-
Sig 10 Empreendimentos	2.026	-	-	6.123	2.026	-	-	6.123
Snowbird Master Fundo De Investimento Imobiliários	-	-	48.419	-	-	-	48.419	-
Outras 729 Spe'S Com Saldos Até R\$3,5Mm	79.441	106.553	40.447	43.895	19.023	67.399	16.734	30.286
	801.165	587.718	623.157	92.240	230.216	436.490	129.156	55.947
Circulante	-	-	623.157	92.240	-	-	129.156	55.947
Não Circulante	801.165	587.718	-	-	230.216	436.490	-	-

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possui operações de crédito a receber com a investida Precon Engenharia S/A, no montante de R\$ 132.109, mas que devido às incertezas do recebimento de tal montante, registramos no exercício perda de R\$ 57.995, na rubrica de outros resultados de investimentos, permanecendo o montante de R\$74.114, e estão garantidos com ônus reais sobre ativos da devedora, sobre os 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 2024, foi definida na Assembleia Geral Ordinária de 25 de abril de 2024 no montante de até R\$37.181 (no exercício de 2023, a remuneração global foi fixada em até R\$33.099) – excluindo os encargos. A remuneração global é composta pela remuneração fixa e variável e esta última é paga no exercício seguinte. Em 31 de dezembro de 2024 o total incorrido referente ao exercício de 2024 foi de R\$ 13.373. (Em 31 de dezembro de 2023 o total incorrido referente ao exercício de 2023 foi de R\$ 11.267) – excluindo os encargos.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

ii) Remuneração fixa

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

	Controladora		Consolidado		Membros (Qtd)	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Conselho	2.841	3.132	2.841	3.132	10	9
Conselho fiscal	145	145	145	145	3	3
Comitê de Auditoria, Riscos e Finanças - CARF	204	102	204	102	2	1
Diretoria	2.710	2.710	2.710	2.710	6	6
Encargos	1.160	1.218	1.160	1.218	-	-
Total Remuneração	7.060	7.307	7.060	7.307	21	19
Benefícios Conselho	2.462	1.702	2.462	1.702		
Benefícios Diretoria	5.010	3.476	5.010	3.476		
Total Benefícios	7.472	5.178	7.472	5.178		
Total Remuneração + Benefícios	14.532	12.485	14.532	12.485		
Conselho - maior	435	468	435	468		
Conselho - menor	92	276	92	276		
Diretoria - maior	504	504	504	504		
Diretoria - menor	387	387	387	387		
Conselho fiscal - maior	48	48	48	48		
Conselho fiscal - menor	48	48	48	48		
Conselho Comitê de Auditoria, Riscos e Finanças CARF - maior	102	102	102	102		
Conselho Comitê de Auditoria, Riscos e Finanças CARF - menor	102	102	102	102		

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.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

14. CONTAS-CORRENTES COM PARCEIROS NOS EMPREENDIMENTOS

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

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Abc Realty De Investimento Imobiliária Ltda	-	-	2.382	2.477
Consórcio de Urbanização Jundiai	4.440	4.027	4.440	4.027
Cyrela Begonia Empreendimentos Imobiliária Ltda	-	-	(65)	(54)
Cyrela Brazil Realty Rjz Empreendimentos Imobiliária Ltda	-	-	-	491
Cyrela Europa Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(5.466)	(6.182)
Cyrela Imobiliária Ltda	-	-	(374)	(366)
Cyrela Jasmim Ltda	-	-	1.132	1.033
Cyrela Roraima Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(4.152)	(2.980)
Living Indiana Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	(707)
Plano Aroeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	1.100	1.100
Plano Pitangueiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(37.763)	(37.289)
Vero Santa Isabel Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	-	(1.819)	(1.819)
Outras SPE's com saldos de até R\$100	-	-	(4)	71
	4.440	4.027	(40.589)	(40.198)
Ativo Não Circulante	4.440	4.027	9.071	9.297
Passivo Circulante	-	-	(49.660)	(49.495)

15. OBRAS EM ANDAMENTO

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

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

	Consolidado	
	2024	2023
(+) Receita total de vendas	30.083.920	24.934.380
(-) Receita total apropriada	(21.293.631)	(18.300.726)
(=) Saldo de receita a apropriar	8.790.289	6.633.654
(+) Custo total dos imóveis vendidos	18.826.077	15.542.049
(-) Custo total apropriado	(13.233.467)	(11.291.280)
(=) Saldo de custo a apropriar	5.592.610	4.250.769
Resultado a apropriar	3.197.679	2.382.885

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

Valores não refletidos nas informações financeiras	Consolidado	
	2024	2023
12 meses	2.723.772	2.208.066
Acima de 12 meses	2.868.838	2.042.703
	5.592.610	4.250.769

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

16. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

	Consolidado	
	2024	2023
Por recebimento da venda de imóveis		
Valores recebidos por venda de empreendimentos:		
Demais antecipações	26.556	56.030
	26.556	56.030
Unidades vendidas de empreendimentos efetivados		
Receitas apropriadas	(9.003.987)	(9.638.605)
Receitas recebidas	9.043.566	9.793.168
	39.579	154.563
Por permuta física na compra de imóveis		
Valores por permuta com terrenos	895.505	740.679
Total de Adiantamento de Clientes	961.640	951.272
Circulante	129.382	292.533
Não Circulante	832.258	658.739

17. PROVISÃO PARA MANUTENÇÃO DE IMÓVEIS

	Consolidado	
	2024	2023
Provisão para garantia de obra (i)	191.964	138.629
Demais provisões	13.383	12.827
Provisão para distrato	-	(4.629)
Total	205.347	146.827
Circulante	81.138	58.059
Não Circulante	124.209	88.768

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(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:

Ano	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
24 meses	-	-	-	450.103
36 meses	-	-	348.258	12.246
48 meses	-	-	291.837	8.236
60 meses	-	-	277.265	6.637
Acima de 60 meses	-	-	285.002	9.614
Não Circulante	-	-	1.202.362	486.836
Circulante	19	25	802.214	367.344
Total	19	25	2.004.576	854.180

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

Os juros e atualizações monetárias elegíveis à capitalização aos estoques, referentes ao saldo a pagar de terrenos, totalizaram R\$ 24.945 no exercício findo de 31 de dezembro de 2024 (Reversão de R\$ 19.224 em 31 de dezembro de 2023).

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
 (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	
	2024	2023	2024	2023
Processos Cíveis	2.398	3.957	128.518	121.952
Processos Tributários	4.324	4.322	5.926	12.884
Processos Trabalhistas	2.295	1.651	64.613	80.352
Total	9.017	9.930	199.057	215.188
Circulante	5.514	5.783	105.093	117.347
Não Circulante	3.503	4.147	93.964	97.841

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

	Controladora	
	2024	2023
Cível	54	51
Tributário	32.906	25.198
Trabalhista	771	683
	33.731	25.932
	Consolidado	
	2024	2023
Cível	24.723	26.972
Tributário	87.661	102.115
Trabalhista	7.336	9.817
	119.720	138.904

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

- A Companhia e suas investidas possuem processos administrativos tributários, provenientes de despacho decisório da Receita Federal do Brasil, referente à não homologação de impostos pagos por compensação de créditos. Os valores destes créditos são em sua maioria provenientes de utilização de saldo de impostos retidos na fonte apurados em declaração de ajuste anual. Tais processos possuem defesa na esfera administrativa, porém ainda não foram analisadas pela autoridade fiscal. Em 31 de dezembro de 2024, o valor desses processos totalizou R\$ 16.555 (R\$17.376 em 31 de dezembro de 2023).

A movimentação dos saldos provisionados pode ser assim apresentada:

	Controladora			Total
	Cíveis	Tributárias	Trabalhistas	
Saldo em 31.12.2022	2.804	4.274	1.523	8.601
Adições	2.202	247	1.153	3.602
Pagamento	(4.944)	-	(2.610)	(7.554)
Reversão	(749)	(447)	-	(1.196)
Atualizações	4.644	248	1.585	6.477
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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Consolidado			
	Cíveis	Tributárias	Trabalhistas	Total
Saldo em 31.12.2022	136.508	14.423	86.581	237.512
Adições	55.016	3.970	51.475	110.461
Pagamento	(77.431)	-	(25.789)	(103.220)
Reversão	(8.545)	(6.733)	(37.775)	(53.053)
Atualizações	16.404	1.224	5.860	23.488
Saldo em 31.12.2023	121.952	12.884	80.352	215.188
Adições	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

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

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Cíveis	1.080	1.780	57.833	54.878
Tributárias	2.897	2.896	3.970	8.631
Trabalhistas	1.537	1.107	43.290	53.838
Circulante	5.514	5.783	105.093	117.347
Cíveis	1.318	2.175	70.685	67.073
Tributárias	1.427	1.427	1.956	4.251
Trabalhistas	758	545	21.323	26.517
Não Circulante	3.503	4.147	93.964	97.841
Total	9.017	9.930	199.057	215.188

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

20. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DE RECOLHIMENTO DIFERIDOS

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

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

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

	Consolidado	
	2024	2023
No Ativo		
IRPJ	653	2.147
CSLL	343	1.125
Subtotal	996	3.272
PIS	193	631
COFINS	894	2.916
Subtotal	1.087	3.547
Total	2.083	6.819
Circulante	1.118	3.843
Não Circulante	965	2.976

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
No Passivo				
IRPJ	177.026	177.012	245.089	227.690
CSLL	63.729	63.724	99.388	90.275
Provisão para distratos	-	-	(9.304)	(7.130)
Subtotal	240.755	240.736	335.173	310.835
PIS	26	25	21.218	16.110
COFINS	121	114	99.817	76.210
Provisão para distratos	-	-	(10.078)	(7.725)
Subtotal	147	139	110.957	84.595
Total	240.902	240.875	446.130	395.430
Circulante	136	122	79.613	62.692
Não Circulante	240.766	240.753	366.517	332.738

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

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

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
No ativo circulante e não circulante				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	94	21
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - RET	-	-	902	3.251
	-	-	996	3.272
No passivo circulante e não circulante				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro real	(344)	(325)	(753)	(770)
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	(5.374)	(5.545)
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - RET	-	-	(88.635)	(64.109)
Diferença de lucro sob atividade não operacional - lucro real (IPO)	(240.411)	(240.411)	(240.411)	(240.411)
	(240.755)	(240.736)	(335.173)	(310.835)

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

b) Bases de cálculo das diferenças tributárias de resultados futuros

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possui ativos fiscais diferidos que não foram reconhecidos no montante do consolidado de R\$ 3.526.201 (Em 31 de dezembro de 2023, o montante era de R\$ 3.441.048), pois não é provável que lucros tributáveis futuros estejam disponíveis para que o Grupo possa utilizar seus benefícios.

c) Saldo de PIS e COFINS

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

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Corrente	-	-	4.150	3.748
Recolhimento diferido	147	139	121.035	92.320
Provisão para distratos	-	-	(10.078)	(7.725)
	147	139	115.107	88.343

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

As despesas de imposto de renda e contribuição social, referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, podem ser assim conciliadas com o resultado antes dos impostos:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	1.649.015	941.736	2.106.482	1.262.212
(x) alíquota nominal de:	-34%	-34%	-34%	-34%
(=) Expectativa de créditos (da despesa) de IRPJ e CSLL	(560.665)	(320.190)	(716.204)	(429.152)
(+/-) Efeito da alíquota nominal sobre:				
Resultado de Equivalencia Patrimonial	582.306	439.801	170.299	89.100
Adições e exclusões permanentes, RET e outros	(143.218)	(75.218)	296.531	68.502
Créditos fiscais não constituídos (i)	121.558	(44.038)	63.944	115.039
(=) Despesa de imposto de renda e contribuição social	(19)	355	(185.430)	(156.511)
Impostos de Recolhimento Diferido	(19)	355	(26.947)	(12.548)
Impostos Correntes	-	-	(158.483)	(143.963)
	(19)	355	(185.430)	(156.511)
Alíquota Efetiva			8%	11%

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

- (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 dezembro de 2024 (R\$3.395.744 em 31 de dezembro de 2023), representado por 384.000.000 ações ordinárias nominativas.

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

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

b) Ações em tesouraria

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

- (i) A quantidade de ações ordinárias de emissão da Companhia em circulação no mercado é de 256.287.444 ações ordinárias, conforme informado pela instituição depositária em 31 de dezembro de 2024 (264.710.609 em 31 de dezembro de 2023).
- (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, porém até a data do fechamento do exercício ainda não foram adquiridas.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

- (iv) Em 31 de dezembro de 2024 a quantidade de ações da companhia ordinárias de emissão mantidas em tesouraria é de 17.467.561 e seu valor médio de aquisição é de R\$ 15,19 (24.822.195 e valor médio de aquisição de R\$ 12,44 em 31 de dezembro de 2023).

c) Outras reservas

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

d) Destinação do lucro líquido do exercício

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

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

	2024	2023
Lucro líquido do exercício	1.648.996	942.090
(-) Prejuízos acumulados	-	-
Lucro Líquido Atribuído aos acionistas da controladora	1.648.996	942.090
Constituição da reserva legal - %	5%	5%
(-) Reserva Legal	82.450	47.105
(=) Base de cálculo sobre o Lucro Líquido	1.566.546	894.986
Dividendo mínimo estatutário - %	25%	25%
Dividendo mínimo obrigatório sobre Lucro Líquido	391.637	223.746
Total de Dividendos a Pagar	391.637	223.746
Total destinado à reserva de lucros	1.174.909	671.239

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

e) 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\$ 1.174.909, 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 demonstrações financeiras

f) Outras Mutações

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

22. BENEFÍCIOS A DIRETORES E EMPREGADOS

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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 dezembro de 2024, a provisão é de R\$ 78.371 (R\$70.249 em 31 de dezembro de 2023), registrada no resultado na rubrica “Despesas gerais e administrativas” e no passivo “Salários, encargos sociais e participações”, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado e projeções de resultado.

23. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Resumo dos principais instrumentos financeiros

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

	Controladora		Consolidado		Classificação
	2024	2023	2024	2023	
ATIVOS FINANCEIROS	3.992.413	1.917.365	10.325.042	8.503.105	
Caixa e equivalentes de caixa (a)	361.718	23.791	531.729	241.792	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários (a)	297.463	415.473	1.628.485	1.500.072	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários	255.370	280.365	293.431	321.731	Custo amortizado
Títulos e valores mobiliários	2.264.425	595.638	2.855.411	2.539.011	Valor justo por meio de outros resultados abrangentes
Contas a receber	7.832	10.354	4.776.699	3.454.712	Custo amortizado
Créditos a receber com partes relacionadas	801.165	587.718	230.216	436.490	Custo amortizado
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	4.440	4.027	9.071	9.297	Custo amortizado
PASSIVOS FINANCEIROS	3.954.168	2.510.044	8.407.238	6.436.634	
Empréstimos e financiamentos (i)	78.348	231.110	2.342.780	1.994.898	Custo amortizado
Debêntures (i)	-	760.080	205.434	965.831	Custo amortizado
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI (i)	3.147.686	1.320.187	3.426.366	2.196.809	Custo amortizado
Contas a pagar por aquisição de imóveis	19	25	2.004.576	854.180	Custo amortizado
Fornecedores de bens e serviços	104.958	106.402	249.266	319.474	Custo amortizado
Obrigações a pagar com partes relacionadas	623.157	92.240	129.156	55.947	Custo amortizado
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	-	-	49.660	49.495	Custo amortizado

(i) Em 31 de dezembro de 2024 os saldos de empréstimos, correspondem aproximadamente ao seu respectivo valor justo.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

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

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 desconhecidos. 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 conseqüentemente 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 14,98% 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 11,24% ao ano e 7,49% ao ano. Para cada cenário, foi calculada a “receita financeira bruta”, não se levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. Calculou-se a sensibilidade dos títulos e valores mobiliários aos cenários para as remunerações médias mensais, a partir do saldo existente em 31 de dezembro de 2024. Para os casos em que o fator de risco é a variação da taxa do dólar norte-americano, a partir do cenário para os próximos 12 meses, de R\$ 6,00, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, considerando o dólar norte-americano a R\$ 4,50 e R\$ 3,00, respectivamente.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023

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

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 5,51% ao ano com base no relatório divulgado pelo Santander e cenários alternativos considerando o IPCA de 4,13% ao ano e 2,76% 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 5,69% ao ano com base no relatório divulgado pelo Santander e cenários alternativos considerando o IGP-M de 4,27% ao ano e 2,85% 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 8,08% ao ano com base no relatório divulgado pelo Santander e cenários alternativos considerando o INCC de 6,06% ao ano e 4,04% ao ano.

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Operações Financeiras	Posição 2024	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
Fundos de investimentos exclusivos	1.311.467	CDI	15,62%	11,72%	7,81%
Receita projetada			204.905	153.679	102.453
Fundo de investimentos diversos	317.019	CDI	14,37%	10,78%	7,19%
Receita projetada			45.561	34.171	22.781
Certificado de depósito bancário	499.983	CDI	15,40%	11,55%	7,70%
Receita projetada			77.010	57.757	38.505
Titulos do Governo – NTN B	11.926	IPCA	5,51%	4,13%	2,76%
Receita projetada			657	493	329
Letras Financeiras	139.626	CDI	15,04%	11,28%	7,52%
Receita projetada			21.002	15.751	10.501
Títulos Securitizáveis	116.415	IPCA	5,51%	4,13%	2,76%
Receita projetada			6.415	4.811	3.207
AVJORA Títulos Securitizáveis	9.089	IPCA	5,51%	4,13%	2,76%
Receita projetada			501	376	250
Títulos Securitizados	2.334.075	IPCA	5,51%	4,13%	2,76%
Receita projetada			128.617	96.463	64.308
AVJORA Títulos Securitizados	403.540	IPCA	5,51%	4,13%	2,76%
Receita projetada			22.237	16.677	11.118
Outros	9.135	IGPM	5,69%	4,27%	2,85%
Receita projetada			520	390	260
	5.152.275		507.425	380.568	253.712

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Contas a Receber	Posição 2024	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
Carteira performada	1.190.631	IGPM	5,69%	4,27%	2,85%
Receita projetada			67.803	50.852	33.902
Carteira não performada (i)	4.129.348	INCC	8,08%	6,06%	4,04%
Receita projetada			333.607	250.206	166.804
	5.319.979		401.410	301.058	200.706

(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\$ 3.657.514, 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 dezembro de 2024, foram definidos três cenários diferentes. Definiu-se as prováveis taxas para o CDI e o IPCA acumulados para os próximos 12 meses de 14,98% ao ano e 5,51% 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 18,73% ao ano e 22,47% 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 6,89% ao ano e 8,27% ao ano para os próximos 12 meses. Calculou-se as sensibilidades das despesas financeiras aos cenários para os riscos de variações do CDI e o do IPCA, a partir dos saldos existentes em 31 de dezembro de 2024, bruto dos gastos com emissão, conforme destacado a seguir:

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Operações Financeiras	Posição 2024	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
CRI - 1ª Emissão - 283ª e 285ª séries (Opea)	114.950	IPCA	9,64%	12,05%	14,46%
Despesa projetada			11.081	13.852	16.622
CRI - 1ª Emissão - 489ª série (Opea)	121.930	CDI	15,44%	19,30%	23,16%
Despesa projetada			18.826	23.532	28.239
CRI - 1ª Emissão - 490ª série (Opea)	289.485	IPCA	11,74%	14,68%	17,61%
Despesa projetada			33.986	42.482	50.978
CRI - 1ª Emissão - 491ª série (Opea)	111.136	IPCA	11,98%	14,98%	17,97%
Despesa projetada			13.314	16.643	19.971
CRI - 57ª Emissão - 1ª série (Província Sec)	647.608	CDI	14,68%	18,35%	22,02%
Despesa projetada			95.069	118.836	142.603
CRI - 57ª Emissão - 2ª série (Província Sec)	67.976	CDI	14,83%	18,54%	22,25%
Despesa projetada			10.081	12.601	15.121
CRI - 57ª Emissão - 3ª série (Província Sec)	306.362	CDI	15,13%	18,91%	22,70%
Despesa projetada			46.353	57.941	69.529
CRI - 24ª Emissão - 1ª, 2ª e 3ª séries (True)	182.839	IPCA	13,75%	17,19%	20,63%
Despesa projetada			25.140	31.425	37.711
30ª emissão - 1ª série (Província)	133.194	IPCA	13,95%	17,44%	20,93%
Despesa projetada			18.581	23.226	27.871
CRI - 155ª Emissão - 1ª e 2ª séries (True)	92.100	IPCA	13,80%	17,25%	20,70%
Despesa projetada			12.710	15.887	19.065
1ª Emissão de Debêntures da CashMe	206.016	CDI	16,99%	21,24%	25,49%
Despesa projetada			35.002	43.753	52.503
CRI - 113ª Emissão - 1ª, 2ª e 3ª séries (Vert Sec)	54.633	CDI	18,43%	23,04%	27,65%
Despesa projetada			10.069	12.586	15.103
CRI - 31ª Emissão - 1ª e 2ª séries (Província Sec)	95.726	IPCA	8,68%	10,85%	13,02%
Despesa projetada			8.309	10.386	12.464
CRI - 39ª Emissão - 1ª, 2ª e 3ª séries (Província Sec)	237.458	IPCA	13,16%	16,45%	19,74%
Despesa projetada			31.249	39.062	46.874
CRI - 40ª Emissão - 1ª e 2ª séries (Província Sec)	85.289	IPCA	12,90%	16,13%	19,35%
Despesa projetada			11.002	13.753	16.503
CRI - 48ª Emissão - 1ª e 2ª séries (Província Sec)	239.763	IPCA	12,90%	16,13%	19,35%
Despesa projetada			30.929	38.662	46.394
CRI - 139ª Emissão - 1ª e 2ª séries (Província Sec)	364.479	IPCA	15,40%	19,25%	23,10%
Despesa projetada			56.130	70.162	84.195
CRI - 1ª Emissão - 1ª, 2ª e 3ª séries (Província Sec)	306.570	IPCA	15,40%	19,25%	23,10%
Despesa projetada			47.212	59.015	70.818
	3.657.514		515.043	643.804	772.564

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023

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

Os empréstimos em moeda nacional são remunerados com taxa de juros de CDI + 3,50%. Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos empréstimos em moeda nacional, fatores de riscos de taxas de juros ao qual a Companhia possuía exposições passivas na data-base 31 de dezembro de 2024, foram definidos três cenários diferentes. Definiu-se as prováveis taxas para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 14,98% 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 18,73% ao ano e 22,47% 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 dezembro de 2024, foram definidos dois cenários diferentes, tendo sido utilizado CDI acumulado para os próximos 12 meses de 14,98% ao ano e a Selic de 14,50% 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 dezembro de 2024, o que equivale aos cenários possíveis listados.

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

Operações Financeiras	Posição 2024	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
Empréstimos nacionais	78.348	CDI +	19,00%	22,89%	26,76%
Despesa projetada			14.886	17.934	20.966
Financiamento de obra	603.843	TR	11,30%	11,88%	12,45%
Despesa projetada			68.262	71.718	75.174
Financiamento de obra	1.651.879	Poupança +	11,36%	11,93%	12,50%
Despesa projetada			187.653	197.069	206.485
	2.334.071		270.801	286.721	302.625

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

c) Operação com instrumento financeiro derivativo

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

(i) Swap de fluxo de caixa

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

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

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

Operações Financeiras	Valor Original	Contratação	Vencimento	Ponta ativa (Cyrela)	Ponta Passiva (Santander)	2024	2023
Swap de fluxo de caixa vinculado à captação	105.081	jun/21	abr/25	IPCA + 3,91%	100% CDI + 1,15%	21.678	13.851
Swap de fluxo de caixa vinculado à captação	99.500	jun/22	jun/29	IPCA + 6,128%	100% CDI + 0,79%	1.001	5.659
						22.679	19.510

Operações Financeiras	Valor Original	Contratação	Vencimento	Ponta ativa (Cyrela)	Ponta Passiva (Banco do Brasil)	2024	2023
Swap de fluxo de caixa vinculado à captação	259.200	jun/22	jun/27	IPCA + 5,9068%	100% CDI + 0,47%	11.232	15.361
						11.232	15.361

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

d) Considerações sobre riscos e gestão de capital

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

(i) Risco de mercado

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

- Risco de taxa de juros: os resultados da Companhia e de suas controladas estão sujeitas a variações das taxas de juros incidentes sobre as aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, dívidas, e contas a receber de clientes.
- Risco de distratos de clientes: A Companhia aplica com eficiência suas políticas de análise de crédito visando a garantia do crédito ao final da obra e repasse definitivo do cliente ao banco. Apesar disso, há clientes que procuram a Companhia buscando distratar seus respectivos contratos de promessa de compra e venda.
- Risco de moeda: a Companhia mantém operações em moedas estrangeiras que estão expostas a riscos de mercado decorrentes de mudanças nas cotações dessas moedas. Qualquer flutuação da taxa de câmbio pode aumentar ou reduzir os referidos saldos. Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, a Companhia não apresentava saldo de empréstimos em moeda estrangeira. Os títulos e valores mobiliários em moeda estrangeira apresentavam saldo de R\$9.135 em 31 de dezembro de 2024 e R\$6.871 em 31 de dezembro de 2023, sendo essa exposição protegida por recebíveis futuros, em dólares norte-americanos, de empreendimento imobiliário já entregue realizado na Argentina.

(ii) Risco de crédito

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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 dezembro de 2024 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	
	2024	2023	2024	2023
(+) Dívida atualizada - principal (i)	3.148.261	2.243.551	5.881.671	5.073.187
(-) Caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários:	(3.178.976)	(1.315.266)	(5.309.056)	(4.602.606)
	(30.715)	928.285	572.615	470.581

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

(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.

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:



CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receita bruta				
Incorporação e revenda de imóveis	108	1.580	8.201.507	6.373.445
Loteamento	896	(1.813)	3.951	3.955
Provisão Para Distrato	-	-	(109.456)	(30.135)
Provisão Para Distrato - PCLD	(46)	-	(5.895)	(3.508)
Prestação de serviços e outras	8.748	13.308	95.542	85.917
	9.706	13.075	8.185.649	6.429.674
Deduções da receita bruta	(1.529)	(1.956)	(219.961)	(176.975)
Receita líquida	8.177	11.119	7.965.688	6.252.699
Custo das vendas e serviços realizados				
Dos imóveis vendidos	(1.608)	(6.707)	(5.419.133)	(4.194.145)
Loteamento	(109)	118	(268)	(1.280)
Provisão Para Distrato	-	-	69.320	14.084
Da prestação de serviços	(4)	-	(35.742)	(27.759)
	(1.721)	(6.589)	(5.385.823)	(4.209.100)
Lucro Bruto	6.456	4.530	2.579.865	2.043.599

25. DESPESAS COM VENDAS

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Estande de vendas	-	-	(155.946)	(164.142)
Propaganda e publicidade (mídia)	(3)	(69)	(121.926)	(95.552)
Serviços profissionais	(4.889)	(4.150)	(166.194)	(168.621)
Manutenção de estoque pronto	(59)	(60)	(43.446)	(40.694)
CashMe (i)	-	-	(73.245)	(72.120)
Outras despesas comerciais	(100)	(4)	(98.527)	(87.456)
Despesas com Vendas	(5.051)	(4.283)	(659.284)	(628.585)

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

26. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Os principais gastos incorridos nos exercícios podem ser assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Salários e Encargos	(65.936)	(59.704)	(188.159)	(171.875)
Participação de empregados e administradores (PLR)	(40.916)	(44.256)	(81.381)	(71.308)
Serviços de Terceiros	(64.971)	(57.450)	(141.899)	(115.211)
Aluguel, utilidades e viagens	(11.159)	(16.545)	(17.471)	(23.800)
Indenizações para riscos diversos	-	(7.554)	-	(103.219)
Outras despesas administrativas	(14.214)	(12.730)	(26.466)	(24.927)
Despesas Gerais e Administrativas	(197.196)	(198.239)	(455.376)	(510.340)

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

27. RESULTADO FINANCEIRO

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

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Despesas financeiras				
Juros do sistema financeiro da habitação (SFH)	(2.864)	(8.592)	(178.242)	(154.922)
Juros de empréstimos nacionais e estrangeiros	(282.552)	(274.019)	(398.976)	(418.121)
Capitalização de juros	2.864	7.634	118.955	117.769
Variações monetárias	(276)	(859)	(1.060)	(2.270)
Despesas bancárias	(1.875)	(2.038)	(8.750)	(11.466)
Descontos Concedidos	(54)	-	(54)	(5)
Outras despesas financeiras	(6.774)	(9.851)	(48.261)	(42.250)
Perdas operacionais SWAP	(53.400)	(46.688)	(53.400)	(46.688)
	(344.931)	(334.413)	(569.788)	(557.953)
Receitas financeiras				
Rendimentos aplicações financeiras	268.444	142.388	622.616	588.401
Variações monetárias ativas	3.098	1.199	14.546	12.373
Descontos obtidos	84	2	305	301
Juros ativos diversos	26.733	20.494	28.819	32.131
PCE - Ativos financeiros	(4.518)	-	(5.720)	22.829
Outras receitas financeiras	2.737	1.785	10.163	7.961
Ganhos operacionais SWAP	29.942	49.760	29.942	49.760
PIS/COFINS sobre receitas financeiras	(7.801)	(8.718)	(17.198)	(19.031)
	318.719	206.910	683.473	694.725
Resultado Financeiro	(26.212)	(127.503)	113.685	136.772

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

28. LUCRO POR AÇÃO

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

	2024	2023
Lucro diluído por ação		
Lucro líquido do exercício	1.648.996	942.090
Número total de ações (-) tesouraria (ações em milhares)	366.532	374.921
Lucro básico por ação - em R\$	4,49891	2,51277
Lucro diluído por ação		
Lucro líquido do período	1.648.996	942.090
Média ponderada de ações em circulação (ações em milhares)	366.532	374.921
Efeito das opções de compra de ações outorgadas (ações em milhares)	-	-
Média ponderada de ações em circulação - diluído	366.532	374.921
Lucro diluído por ação - em R\$	4,49891	2,51277

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:

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

	Consolidado - 2024					Total
	Cyrela	Living + Vivaz Prime	MCMV	Demais	Corporativo	
Receita líquida operacional	4.407.362	2.601.149	951.884	5.293	-	7.965.688
Custo das vendas e serviços	(2.959.868)	(1.757.192)	(684.855)	16.092	-	(5.385.823)
Lucro bruto operacional	1.447.494	843.957	267.029	21.385	-	2.579.865
						-
Receitas/(Despesas) operacionais	(371.250)	(173.171)	(161.743)	(44.900)	163.996	(587.068)
Lucro/(Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	1.076.244	670.786	105.286	(23.515)	163.996	1.992.797
Ativo total	8.352.896	3.437.676	1.302.432	79.854	8.068.104	21.240.962
Passivo total	3.446.956	1.516.874	502.469	96.117	5.729.272	11.291.688
Patrimônio Líquido	4.905.940	1.920.802	799.963	(16.263)	2.338.832	9.949.274
	Consolidado - 2023					
	Cyrela	Living + Vivaz Prime	MCMV	Demais	Corporativo	Total
Receita líquida operacional	3.179.411	1.918.627	1.131.462	23.199	-	6.252.699
Custo das vendas e serviços	(2.097.006)	(1.337.348)	(804.519)	29.773	-	(4.209.100)
Lucro bruto operacional	1.082.405	581.279	326.943	52.972	-	2.043.599
						-
Receitas/(Despesas) operacionais	(326.359)	(204.431)	(164.028)	(65.634)	(157.708)	(918.160)
Lucro/(Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	756.046	376.848	162.915	(12.662)	(157.708)	1.125.439
Ativo total	6.374.087	3.094.122	898.783	88.577	6.915.631	17.371.200
Passivo total	2.482.405	1.275.851	384.655	129.367	4.599.096	8.871.374
Patrimônio Líquido	3.891.682	1.818.271	514.128	(40.790)	2.316.535	8.499.826

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE
DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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.

30. SEGUROS

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

a) Risco de engenharia:

(i) Básica –R\$ 9.939.916: acidentes (causa súbita e imprevista) no canteiro de obra tais como: danos da natureza ou de força maior, ventos, tempestades, raios, alagamento, terremoto etc., danos inerentes a construção, emprego de material defeituoso ou inadequado, falhas na construção e desmoronamento de estruturas.

(ii) Projetos - R\$ 9.939.916: cobre danos indiretos causados por possíveis erros de projeto.

(iii) Outras - R\$ 18.311.369: 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\$ 1.684.353

d) Riscos de Danos Físicos aos Imóveis Hipotecados: R\$ 294.728

e) Riscos de construção: responsabilidade civil: R\$ 528.500

f) Responsabilidade Civil sobre ações de Diretores e Gestores: R\$ 20.000

31. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas na Reunião do Conselho de Administração em 19 de março de 2025.

Em observância às disposições da Instrução CVM nº 480/09, a diretoria da Companhia declarou que discutiu, revisou e concordou com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e com as conclusões expressas no relatório dos auditores independentes relativos ao exercício de 12 meses findo em 31 de dezembro de 2024.

PROPOSTA DE ORÇAMENTO DE CAPITAL PARA O EXERCÍCIO SOCIAL DE 2025

Nos termos do artigo 196 da Lei n.º 6.404, de 1976 (“Lei das S.A.”) e do artigo 39, VII, do Estatuto Social da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“Companhia”), a Assembleia Geral pode deliberar reter parcela do lucro líquido apurado no exercício social para fins de execução de orçamento de capital previamente aprovado.

Nesse sentido, com base no artigo 196 da Lei das S.A., a administração da Companhia propõe a retenção de parcela do lucro líquido do exercício social de 2024, no montante de R\$ 1.174.909.740,80 (Um bilhão, cento e setenta e quatro milhões, novecentos e nove mil, setecentos e quarenta e oitenta centavos), para fins de execução da presente proposta de orçamento de capital, conforme abaixo indicado.

Orçamento de capital para o exercício de 2025	
Expansão orgânica	R\$ 1.174.909.740,80
Total do Orçamento de Capital	R\$ 1.174.909.740,80

Os investimentos acima previstos para o exercício de 2025 deverão ser realizados com base nos lucros retidos, nos termos deste orçamento de capital, conforme o artigo 196 da Lei das S.A., no montante total de R\$ 1.174.909.740,80 (Um bilhão, cento e setenta e quatro milhões, novecentos e nove mil, setecentos e quarenta e oitenta centavos):

Quadro resumo de fontes e usos	
Fontes	
Reserva de retenção de lucros para execução do orçamento de capital (art. 196)	R\$ 1.174.909.740,80
Total das Fontes	R\$ 1.174.909.740,80
Usos	
Investimentos previstos no orçamento de capital	R\$ 1.174.909.740,80
Total dos Usos	R\$ 1.174.909.740,80

*_*_*

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

“O Conselho Fiscal da **Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações** (“Companhia”), no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, em reunião realizada em 20 de março de 2025, no escritório da Companhia localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, 109 – 2º andar – Sala 01 – Parte – CEP: 04552-000, procedeu ao exame e análise **(i)** do relatório da administração e das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, acompanhadas das respectivas notas explicativas, do relatório dos auditores independentes e do relatório anual resumido e do parecer do Comitê de Auditoria, Finanças e Riscos Estatutário da Companhia (“Demonstrações Financeiras 2024”); **(ii)** da proposta de orçamento de capital para o exercício social de 2025; e **(iii)** da proposta da administração para a destinação dos resultados da Companhia relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

Com base nos exames efetuados e nos esclarecimentos prestados pela administração, os membros do Conselho Fiscal opinaram favoravelmente às Demonstrações Financeiras 2024, concluindo que elas expressam adequadamente a situação financeira e patrimonial da Companhia e autorizando a submissão dos referidos documentos à apreciação da assembleia geral ordinária da Companhia, assim como opinaram favoravelmente à aprovação da proposta de orçamento de capital para o exercício social de 2025 e da proposta da administração para a destinação dos resultados referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, recomendando aos acionistas a sua aprovação integral. Em consonância com o disposto no artigo 163 da Lei n.º 6.404, de 1976, opinaram pelo encaminhamento destes documentos para apreciação da assembleia geral da Companhia.”

São Paulo, 19 de março de 2025.

Conselheiros Fiscais

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

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

1. APRESENTAÇÃO

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

O Comitê teve a sua constituição originalmente aprovada pelo Conselho de Administração, ainda sob a forma não estatutária, em reunião realizada em 29 de julho de 2021. Posteriormente, em reunião do Conselho de Administração realizada em 23 de setembro de 2022, e condicionada a alteração do estatuto social da Companhia a ser deliberada em assembleia geral extraordinária, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a conversão do Comitê em estatutário.

A atual composição do Comitê foi revista pela última vez em 7 de novembro de 2024, quando o Conselho de Administração deliberou que o Comitê passaria a ser composto da seguinte forma: (i) João Cesar de Queiroz Tourinho, que se manteve na condição de Coordenador do Comitê; (ii) Rosângela dos Santos; e (iii) Afonso Sant’Anna Bevilaqua.

O mandato dos atuais membros do Comitê se encerrará na primeira reunião do Conselho de Administração a ser realizada após a assembleia geral ordinária que examinar as contas relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

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

2. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS

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

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, o Comitê reuniu-se 6 (seis) vezes.

As principais atividades realizadas pelo Comitê no período de março de 2024 a março de 2025 foram: (a) análise e recomendação acerca das informações financeiras da Companhia referentes aos períodos encerrados em 30 de março de 2024 (1T24), de 30 de junho de 2024 (2T24) e 30 de setembro de 2024 (3T24); (b) trabalhos voltados ao programa, políticas e controles de gestão de risco; e (c) análise e recomendação acerca do relatório da administração e demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

3. CONCLUSÕES

Os membros do Comitê, no exercício de suas atribuições, procederam ao exame e análise do relatório da administração e as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, acompanhadas do parecer dos auditores independentes (“DFs 2024”), assim como da proposta de destinação dos resultados do exercício de 2024, incluindo a proposta de orçamento de capital para o exercício social de 2025. Considerando todas as análises, estudos e debates realizados no transcorrer das reuniões e dos trabalhos de acompanhamento e supervisão efetuados pelo Comitê quanto às DFs 2024 e a respectiva proposta de destinação de resultados, em especial decorrente das informações prestadas pela Companhia e seus auditores independentes, os membros do Comitê manifestam que não encontraram objeção no encaminhamento dos referidos documentos para a devida apreciação pelo Conselho de Administração da Companhia, com a posterior recomendação de aprovação aos acionistas da Companhia, reunidos em Assembleia Geral.

São Paulo, 19 de março de 2025.

João Cesar de Queiroz Tourinho - Coordenador

Rosângela dos Santos – Membro

Afonso Sant’Anna Bevilaqua - Membro

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 27, §1º, 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 dezembro de 2024.

São Paulo, 19 de março de 2025.

À diretoria.

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 27, § 1º, 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 dezembro de 2024

São Paulo, 19 de março de 2025.

À diretoria.



RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Imobiliários – CVM.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações em 31 de dezembro de 2024, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB)", aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Base para opinião

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

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

A Deloitte fornece serviços de auditoria e asseguração, consultoria tributária, consultoria empresarial, assessoria financeira e consultoria em gestão de riscos para quase 90% das organizações da lista da Fortune Global 500® e milhares de outras empresas. Nossas pessoas proporcionam resultados mensuráveis e duradouros para ajudar a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir aos clientes transformar e prosperar, e lideram o caminho para uma economia mais forte, uma sociedade mais equitativa e um mundo sustentável. Com base nos seus mais de 175 anos de história, a Deloitte abrange mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 457 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo causam um impacto importante em www.deloitte.com.

com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), 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 Diretoria da Companhia quanto à aplicação do pronunciamento técnico CPC 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

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

Reconhecimento de receitas

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

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

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

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

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

Redução ao valor recuperável de ativos com vida útil indefinida

Conforme divulgado nas notas explicativas nº 2.3.20 e nº 7 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Companhia possui ágio por expectativa de rentabilidade futura (“goodwill”) reconhecido sob as investidas Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliários S.A. (“Plano&Plano”) e Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Lavvi”), no montante de R\$532 milhões e R\$175 milhões em 31 de dezembro de 2024, respectivamente. Considerando os preceitos no IAS 36/CPC 01 - Redução ao valor recuperável de ativos e IAS 28/CPC 18 - Investimento em Coligada, em Controlada e em Empreendimento Controlado em Conjunto, sobre a avaliação do valor recuperável de investimento que inclui ágio, a Companhia procedeu com a avaliação anual quanto ao valor recuperável considerando o maior valor entre valor justo líquido de despesa de venda ou valor em uso, no qual foi considerado o valor em uso, baseado na metodologia de fluxo de caixa descontado.

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

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

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

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado - DVA referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da Diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar das normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demais demonstrações financeiras e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse pronunciamento técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

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

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

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

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

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

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

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

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

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

São Paulo, 19 de março 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