

# CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDEIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Companhia Aberta - CNPJ nº 73.178.600/0001-18  
Rua do Rócio nº 109 - 2º andar - Sala 01  
CEP 04552-000 - Vila Olímpia - São Paulo - SP

# CYRELA



## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

### MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2022, como esperado, apresentou obstáculos para o mercado imobiliário e para a Cyrela. A crescente taxa de juros, os elevados níveis de inflação da construção civil, incertezas macroeconômicas nos âmbitos global e local e eventos não recorrentes que impactam vendas, como Copa do Mundo e eleições, fizeram de 2022 um ano bastante desafiador. Mesmo nessas condições e apesar de toda cautela, a Cyrela apresentou sólidos resultados operacionais e financeiros no ano. A Companhia lançou um total de 48 empreendimentos com VGV potencial de R\$3,1 bilhões, sendo R\$ 6,5 bilhões no %CGR, mesmo patamar de 2021. As vendas líquidas totalizaram R\$ 7,9 bilhões, ou R\$ 6,1 bilhões no %CGR, 25% superiores às vendas contratadas em 2021.

O superior desempenho operacional refletiu-se nos indicadores financeiros da Cyrela. No ano, a receita operacional líquida atingiu R\$5,4 bilhões, 13% acima do ano anterior, com margem bruta de 32,0%. Apesar de inferior a 2021, a mesma refletiu a resiliência da Companhia, mesmo em um ano com todos os desafios citados anteriormente. Além disso, o lucro líquido foi de

R\$ 809 milhões, com ROE de 12,5%. Por fim, destacamos o conservadorismo financeiro da Companhia, evidenciado pelo baixo endividamento relativo, com alavancagem de 7,8%. A Companhia entendeu o tamanho do desafio que o ano de 2023 apresenta e seguirá atuando com diligência para manter seu desempenho positivo, buscando sempre maximizar seu retorno para os clientes, acionistas e demais stakeholders.

### CÂMARA DE ARBITRAGEM

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

### RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, informamos que a Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda ("Deloitte") foi contratada para a prestação dos seguintes serviços: auditoria das demonstrações financeiras de acordo com as

práticas contábeis adotadas no Brasil e Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRS"), e revisão das informações contábeis intermediárias trimestrais de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executadas pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity", respectively). 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.

### DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS DO EXERCÍCIO PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021 (Em milhares de reais - R\$)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
<b>Receita bruta operacional</b>					
Incorporação e revenda de imóveis		13.436	6.923	5.440.721	4.851.226
Loteamento		44	1.898	23.045	51.769
Locação de imóveis		-	-	-	-
Provisão para Distrato		-	-	(15.086)	(62.954)
Provisão para Distrato - PCLD		505	(496)	6.545	(35.986)
Prestação de serviços e outras		12.903	11.993	100.623	113.805
		<b>26.888</b>	<b>20.318</b>	<b>5.555.847</b>	<b>4.917.860</b>
Deduções da receita bruta		(3.920)	(3.622)	(143.553)	(126.827)
<b>Receita líquida operacional</b>	<b>24</b>	<b>22.968</b>	<b>16.696</b>	<b>5.412.295</b>	<b>4.790.833</b>
Dos imóveis vendidos		(12.027)	(2.968)	(3.604.356)	(3.077.353)
Loteamento		61	(4.230)	(5.832)	(23.274)
Provisão para Distrato		-	-	7.779	39.254
Da prestação de serviços		-	-	(75.924)	(63.540)
<b>Custo das vendas e serviços realizados</b>	<b>24</b>	<b>(11.966)</b>	<b>(7.198)</b>	<b>(3.678.333)</b>	<b>(3.125.013)</b>
<b>Lucro bruto operacional</b>	<b>11.002</b>	<b>9.498</b>	<b>9.498</b>	<b>1.733.962</b>	<b>1.665.820</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>					
Despesas com vendas	25	(12.949)	(6.172)	(514.969)	(347.846)
Despesas gerais e administrativas	26	(180.324)	(166.935)	(548.404)	(495.333)
Despesas com honorários da administração	13(c)	(6.401)	(6.120)	(6.401)	(6.120)
<b>Resultado de participações societárias:</b>					
Equivalência patrimonial	7(a)	1.093.461	1.132.129	217.085	297.167
Outras Perdas em investimentos		(187.678)	(82.128)	(192.820)	(81.965)
Outros Ganhos em investimentos		274.905	51.723	308.375	66.685
Outras despesas		(41.680)	(7.424)	(100.373)	(48.273)
Outras receitas		11.738	3.055	16.834	12.802
<b>Lucro bruto antes do resultado financeiro</b>		<b>962.076</b>	<b>927.626</b>	<b>913.289</b>	<b>1.062.937</b>
<b>Resultado Financeiro</b>		<b>(160.276)</b>	<b>(23.274)</b>	<b>68.327</b>	<b>42.987</b>
Despesas financeiras	27	(355.562)	(192.906)	(504.386)	(228.865)
Receitas financeiras	27	195.306	170.532	572.713	271.862
<b>Lucro antes dos impostos</b>		<b>801.799</b>	<b>905.252</b>	<b>981.616</b>	<b>1.105.934</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>					
Diferido	20(b)	7.679	9.104	(1.867)	4.399
Corrente	20(d)	(598)	-	(121.158)	(93.019)
		<b>7.081</b>	<b>9.104</b>	<b>(123.025)</b>	<b>(88.620)</b>
<b>Lucro líquido do exercício das operações continuadas</b>		<b>808.880</b>	<b>914.356</b>	<b>858.591</b>	<b>1.017.315</b>
Parcela do lucro atribuída aos acionistas não controladores		-	-	-	(102.959)
<b>Lucro líquido atribuído aos acionistas da controladora</b>	<b>21(e)</b>	<b>808.880</b>	<b>914.356</b>	<b>808.880</b>	<b>914.356</b>
<b>Lucro básico por ação - em R\$</b>		<b>2.15282</b>	<b>2.37801</b>	<b>2.15282</b>	<b>2.37801</b>
<b>Lucro diluído por ação - em R\$</b>		<b>2.15282</b>	<b>2.37801</b>	<b>2.15282</b>	<b>2.37801</b>

As Notas Explicativas são parte Integrante das Demonstrações Financeiras

### DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021 (Em milhares de reais - R\$)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício das Operações Continuadas</b>		<b>808.880</b>	<b>914.356</b>	<b>858.591</b>	<b>1.017.315</b>
Outros resultados abrangentes:					
Itens que poderão ser reclassificados subsequentemente para a demonstração do resultado		1.565	(1.461)	1.565	(1.461)
Ajustes por conversão de investimentos		411.743	(2.416)	411.743	(2.416)
<b>Resultado Abrangente Total do Exercício, Líquido de Impostos</b>		<b>1.222.188</b>	<b>910.479</b>	<b>1.271.899</b>	<b>1.013.438</b>
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido Atribuído aos:</b>					
Acionistas controladores		1.222.188	910.479	1.222.188	910.479
Acionistas não controladores		-	-	(49.711)	(102.959)
		<b>1.222.188</b>	<b>910.479</b>	<b>1.271.899</b>	<b>1.013.438</b>

As Notas Explicativas são parte Integrante das Demonstrações Financeiras

### DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021 (Em milhares de reais - R\$)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>					
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social		801.799	905.252	981.616	1.105.934
Ajustes por:					
Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível		9.789	12.467	43.474	40.023
Baixa de bens do ativo imobilizado e intangível		-	-	52.685	(18.907)
Amortização de mais valia de ativos		19.114	5.436	19.799	149
Equivalência patrimonial		(1.093.461)	(1.132.129)	(217.085)	(297.167)
Juros e variações monetárias sobre empréstimos, debêntures e CRI não realizados		279.314	119.965	392.062	172.371
Impostos diferidos		(22)	(52)	18.373	5.136
Ajustes a valor presente		-	-	31.115	23.094
Provisões para garantia		-	-	67.647	63.477
Rendimentos de títulos e valores mobiliários		(159.613)	(139.764)	(537.935)	(221.719)
Resultado Operacional Swap		34.114	29.515	34.114	29.515
Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis		(728)	(1.223)	74.765	35.640
Ajustes por conversão de investimentos		-	-	-	-
Ajustes por AVJORA de aplicações financeiras		-	-	-	-
Provisões para risco de crédito e distrato		(505)	496	8.541	98.940
Demais impostos e contribuições		-	-	-	-
Provisão Programa de recompra de ações		-	-	-	-
Encargos capitalizados		4.371	517	82.014	46.249
Valor justo de Investimentos		24.816	22.253	24.816	22.253
		<b>(81.012)</b>	<b>(177.267)</b>	<b>1.076.000</b>	<b>1.104.988</b>
<b>Varição nos ativos e passivos operacionais:</b>					
Contas a receber		5.144	6.096	(415.020)	(392.124)
Imóveis a comercializar		281	9.350	(649.588)	(989.946)
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos		1.698	(646)	21.434	(9.935)
De partes relacionadas		(262.805)	(296.526)	(175.625)	(366.941)
Impostos e contribuições a compensar		(24.163)	(17.765)	(24.478)	(37.204)
Despesas com vendas a apropriar		(8.891)	(8.840)	(10.898)	(17.297)
Demais contas ativo		(13.825)	(21.629)	(50.289)	(66.036)
Contas a pagar por aquisição de imóveis		(2.516)	(5)	(29.290)	278.782
Impostos e contribuições a recolher		(343)	116	12.012	13.652
Fornecedores de Bens e Serviços		(478)	5.914	(33.050)	67.639
Provisão para manutenção de imóveis		-	-	(56.133)	(40.536)
Salários, encargos sociais e participações		37.911	34.008	65.376	58.576
Adiantamento de clientes		-	-	16.093	168.903
Outros passivos		(28.619)	11.658	347.948	18.086
Caixa e equivalentes provenientes das (aplicadas nas) atividades operacionais:		<b>(377.619)</b>	<b>(455.536)</b>	<b>63.608</b>	<b>(185.528)</b>
Impostos e contribuições pagos		-	-	(119.199)	(94.869)
Juros pagos		(255.311)	(85.067)	(347.207)	(116.361)
Caixa e equivalentes líquidos provenientes das (aplicadas nas) atividades operacionais:		<b>(632.930)</b>	<b>(540.603)</b>	<b>(402.799)</b>	<b>(396.759)</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento</b>					
(Aumento) redução de bens do ativo imobilizado		(7.275)	(26.994)	(99.473)	(68.370)
Recebimento de dividendos		1.521.592	1.991.671	581.462	196.667
(Aumento) redução de investimento		(981.509)	(1.198.457)	(563.650)	72.402
(Aumento) redução de ativo intangível		(99.642)	(2.377)	(200.932)	(18.400)
(Aumento) redução de Títulos e Valores Mobiliários		(25.394)	(43.283)	(444.212)	(672.292)
Instrumentos Financeiros e Derivativos		(33.140)	18.594	(30.839)	17.838
Caixa e equivalentes de caixa provenientes das (aplicadas nas) atividades de investimento:		<b>374.632</b>	<b>739.154</b>	<b>(757.644)</b>	<b>(471.955)</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>					
Ingressos de novos empréstimos, financiamentos e CRI		661.854	954.700	2.574.357	1.768.005
Pagamentos de empréstimos, financiamentos e CRI		(397.359)	(835.220)	(1.389.816)	(891.548)
Distribuição de Dividendos		(25.034)	(200.901)	(25.034)	(200.901)
Distribuição de dividendos para acionistas não controladores		-	-	(9.887)	21.287
(Aumento)/(Redução) na participação dos acionistas não controladores		-	-	(66.109)	187.731
Caixa e equivalentes de caixa aplicados nas atividades de financiamento		<b>239.461</b>	<b>(181.421)</b>	<b>1.083.511</b>	<b>874.574</b>
<b>(Redução) Aumento do Caixa e Equivalentes de Caixa</b>		<b>(18.837)</b>	<b>17.130</b>	<b>(76.931)</b>	<b>5.861</b>
Saldo inicial		22.719	5.589	205.944	200.083
Saldo final		3.882	22.719	129.013	205.944
<b>(Redução) Aumento do Caixa e Equivalentes de Caixa</b>		<b>(18.837)</b>	<b>17.130</b>	<b>(76.931)</b>	<b>5.861</b>

As Notas Explicativas são parte Integrante das Demonstrações Financeiras

corrido 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 reconhecidas que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica "Contas a receber". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes".
- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "pro rata temporis".
- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção.
- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita.
- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.
- Os distritos 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 aumentado 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.
- A Companhia efetua a provisão para distratos, quando em sua análise é identificado 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 são vinculadas com a atividade de administração de construção para terceiros e consultoria técnica.

continua...

### BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021 (Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Notas	Controladora		Consolidado		PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Notas	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021			2022	2021		
<b>Circulante</b>						<b>Circulante</b>					
Caixa e Equivalentes de Caixa	3	3.882	22.719	129.013	205.944	Fornecedores de bens e serviços	41.103	41.535	247.729	219.163	
Títulos e valores mobiliários	4	1.282.209	1.177.927	2.727.728	2.298.888	Empréstimos e financiamentos	10	228.713	257.331	728.233	615.498
Contas a receber	5	6.631	6.278	2.150.674	1.724.412	Instrumentos Financeiros e Derivativos	23	22.598	16.118	24.143	16.118
Imóveis a comercializar	6	12.965	22.980	3.821.421	3.498.628	Debêntures	11	12.948	8.567	121.448	15.214
Impostos e contribuições a compensar	11	-	-	17.813	16.013	Certificados de recebíveis imobiliários					

CONTINUAÇÃO

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

**2.3.2. Instrumentos financeiros**

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

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

**i) Ativo financeiro ao valor justo por meio do resultado**

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado ("VJR") se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial. Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

**ii) Ativos financeiros a custo amortizado (VJR)**

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

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

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

**iii) Ativos financeiros a custo amortizado (VJORA)**

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

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um 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 OPA. 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.

**iv) Passivos financeiros a custo amortizado**

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

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

**2.3.3. Caixa e equivalentes de caixa**

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

**2.3.4. Títulos e valores mobiliários**

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

**2.3.5. Contas a receber**

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

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

**2.3.6. Imóveis a comercializar****i) Formação do custo**

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

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

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

**ii) Segregação entre circulante e não circulante**

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

**2.3.7. Despesas com vendas a apropriar**

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

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

**2.3.8. Despesas antecipadas**

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

**2.3.9. Investimentos em participações societárias**

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

**Investimentos em sociedades localizadas no exterior**

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

**Cyrus 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 convertidas pela taxa média. Os efeitos desta conversão para moeda de apresentação são registrados na rubrica "Ajustes acumulados de conversão", acumulados na rubrica de "Outros resultados abrangentes", no patrimônio líquido. Ocorrendo a alienação ou baixa do investimento, os efeitos de conversão registrados em conta de "Outros resultados abrangentes" deverão ser contabilizados no resultado do exercício no mesmo período da alienação ou baixa desse investimento.

**2.3.10. Imobilizado**

Demonstrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens, conforme nota explicativa nº 8. Os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias passam a incorporar o ativo imobilizado da Companhia e de suas controladas. Tais ativos passam a ser depreciados após o lançamento e a efetivação do empreendimento, sendo a despesa registrada no resultado na rubrica "Despesas com vendas", pela vida útil estimada.

**2.3.11. Intangível**

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

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

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

**2.3.12. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido****i) Imposto de renda e contribuição social correntes**

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

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

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

Conforme facultado pela legislação, as incorporações de alguns empreendimentos estão submetidas ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens, direitos e obrigações e 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.

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

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

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

**2.3.14. Demais ativos e passivos**

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

**2.3.15. Ajuste a valor presente de ativos e passivos**

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

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

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

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

**2.3.17. Gastos na emissão de títulos e valores mobiliários**

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

**2.3.18. Outros benefícios a empregados**

Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros), as remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros e os bônus. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, na rubrica "Despesas gerais e administrativas", a medida que são incorridos. O sistema de bônus opera com metas corporativas e individuais, estruturadas na eficiência dos objetivos corporativos, seguidos por objetivos de negócios e finalmente por objetivos individuais. A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e plano de aposentadoria.

**2.3.19. Provisões****i) Provisões para riscos tributários, trabalhistas e civis**

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 adiversos com base 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 êxito prováveis são apenas divulgados em nota explicativa. Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 não há casos 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 esperados**

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

**iii) Provisão para garantia**

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

**iv) Provisão para redução do valor recuperável de ativos (teste de "impairment")**

A Companhia avalia eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do valor recuperável dos ativos com vida útil definida. Quando tais evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para redução do 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 do valor recuperável ("Impairment"), ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

**v) IFRIC 23/CPZ 22 - Incerteza sobre tratamentos de impostos sobre o lucro**

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

**2.3.20. Impostos sobre vendas**

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

**2.3.21. Ações em tesouraria**

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

**2.3.22. Dividendos**

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

**2.3.23. Resultado básico e diluído por ação**

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

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

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

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

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

**3. Caixa e Equivalentes de Caixa**

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

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

**4. Títulos e Valores Mobiliários**

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Aplicações Financeiras (i)	330.690	88.195	356.307	142.857
Fundos de investimento exclusivo (ii)	810.590	766.441	1.684.544	1.564.220
Títulos do Governo - NTN-B	12.058	12.850	12.058	12.850
Letras Financeiras (iii)	151.761	229.195	151.761	229.195
Fundos de investimento diversos (iv)	154.624	171.816	161.097	220.895
Títulos Securitários (v)	909	623	659.418	275.195
AVJORA Títulos Securitários (vi)	-	-	227.142	-
Títulos Securitados (vii)	-	8.853	843.512	642.299
AVJORA Títulos Securitados (viii)	-	-	184.016	-
Outros	7.886	5.538	7.884	5.538
	<b>1.468.518</b>	<b>1.283.511</b>	<b>4.486.739</b>	<b>3.092.849</b>
<b>Circulante</b>	<b>1.282.209</b>	<b>1.177.927</b>	<b>2.727.728</b>	<b>2.298.888</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>186.309</b>	<b>105.584</b>	<b>1.759.011</b>	<b>793.961</b>

(i) Aplicações financeiras remuneradas a taxa média de 99,64% do CDI em 31 de dezembro de 2022 (em 31 de dezembro de 2021 de 99,87%) e não possuem liquidez imediata, sendo R\$ 331.190 mensurado via custo amortizado e R\$ 25.117 mensurado via AVJ, em linha com o CPC 48/IFRS 9, que considera para esta classificação tanto o modelo de negócios da Companhia, quanto as características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro.

(ii) A Companhia possui aplicação nos fundos de investimentos exclusivos administrados pelos bancos Safra S.A. e Caixa Econômica Federal. A instituição financeira é responsável pela custódia dos ativos integrantes da carteira do fundo e pela liquidação financeira de suas operações. Os fundos são compostos por títulos de renda fixa e foram remunerados à taxa média de 106,89% do CDI, sendo que o valor total é mensurado via AVJ, em linha com o CPC 48/IFRS 9, que considera para esta classificação tanto o modelo de negócios da Companhia, quanto as características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro.

(iii) Letras financeiras remuneradas à taxa média de 106,78% do CDI, sendo R\$ 10.448 mensurado via AVJORA e R\$ 131.500 mensurado via custo amortizado, em linha com o CPC 48/IFRS 9, que considera para esta classificação tanto o modelo de negócios da Companhia, quanto as características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro.

(iv) A Companhia possui aplicação nos fundos de investimentos abertos e multimercado, os fundos são compostos por títulos com renda fixa e variável e foram remunerados à taxa média de 186,27% do CDI.

(v) São representados por CCLs e CDBs adquiridas pela subsidiária CashMe e que deverão ser cedidas futuramente em operação de CRI. Estes títulos possuem taxa média de 14,32% a.a. + inflação e de 12,76% a.a. + inflação em 31 de dezembro de 2021, R\$170.532 no curto prazo e R\$760.886 no longo prazo. O saldo aberto nesta linha é mensurado via custo amortizado.

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

(vii) Saldo de títulos cedidos em operações de CRI da subsidiária CashMe. Sendo o saldo das cotas seniores das respectivas operações, registradas no passivo, na conta de "Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI", conforme 12 a), remunerados a taxa média de 13,08% a.a. + inflação em 31 de dezembro de 2022 e de 12,76% a.a. + inflação em 31 de dezembro de 2021, os saldos estão representados R\$ 119.471 no curto prazo e R\$ 724.040 no longo prazo.

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

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

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

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

(ii) Letras financeiras remuneradas à taxa média de 106,38% do CDI.



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021**  
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	2022						2021					
	Direta		Patrimônio Líquido		Lucro (Prejuízo)		Investimento		Equivalência		Lucro (prejuízo)	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Cor Magik Lz 10 Empreendimentos Imobiliários	75,00	75,00	27.951	21.174	(1.453)	(1)	20.963	15.881	(1.090)	(1)		
Cor Magik Lz 15 Empreendimentos Imobiliários	75,00	75,00	18.117	3.354	2.993	(1)	13.588	2.516	2.245	-		
Cor Magik Lz 17 Empreendimentos Imobiliários	75,00	75,00	40.323	5.005	2	-	30.242	3.754	1	-		
Cor103 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	55,00	100,00	43.510	76	130	(1)	23.930	76	72	(1)	
Cor120 Empreendimentos Imobiliários Ltda		70,00	70,00	46.154	20.782	9.653	-	32.308	14.547	6.897	-	
Cor122 Empreendimentos Imobiliários S/A	(ii)	50,00	100,00	97.621	40.228	(19.558)	(137)	48.811	40.228	(9.978)	(137)	
Casa80 Incorporadora Ltda	(iii)	40,00	40,00	10.724	3.822	1172	(41)	4.288	33.383	145	(14)	
Cy Construtora e Incorporadora S/A	(i)	23,77	30,97	751.891	662.289	329.884	299,753	178.722	205.085	78.413	92,826	
Cy 1 Participações Ltda	(iii)	0,00	100,00	10.801	-	2.140	-	-	-	-	-	
Cy 2 Pqum Empreend Imob L	(i)	20,00	100,00	31.556	1	20	-	6.311	1	4	-	
Cyma Desenvolvimento Imobiliário S/A		75,00	75,00	35.478	28.957	6.597	11.308	26.608	21.717	4.948	8,481	
Cyrela Aconagua Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	35,80	100,00	52.480	59.625	(11.979)	(1.849)	18.786	59.625	(4.288)	(1.849)	
Cyrela Asteca Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	16.633	12.839	3.143	-	16.633	12.839	3.143	-	
Cyrela Belgrado Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	75.829	77.507	23.488	(1.498)	75.829	77.507	23.488	(1.498)	
Cyrela Bentavi Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	43.835	529	2.556	(2)	43.835	529	2.556	-	
Cyrela Boracéia Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	23.328	16.354	51.988	(433)	23.328	16.354	51.988	(433)	
Cyrela Brazil Realty Rjz Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	55.229	56.325	(635)	(532)	55.229	56.325	(635)	(532)	
Cyrela Cravina Empreendimentos Imob	(iii)	100,00	100,00	26.001	-	(1)	-	26.001	-	(1)	-	
Cyrela Cristal Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	43.126	63.279	10.301	11.588	43.126	60.188	10.301	11,024	
Cyrela Cruz Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	16.918	3.822	1.881	(853)	16.918	3.822	1.881	(853)	
Cyrela D01 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	32.759	33.367	177	413	32.759	33.367	177	413	
Cyrela Emeraldá Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	35.027	48.330	24.038	(1.335)	35.027	48.330	24.038	(1.335)	
Cyrela Extrema Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	26.343	25.392	(697)	(6.744)	26.343	25.392	(697)	(6.744)	
Cyrela Genova Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	80,29	100,00	43.640	1.539	(243)	(180)	35.037	1.539	(195)	(180)	
Cyrela Greenwood de Investimentos Imobiliários Ltda		75,00	75,00	55.754	122.253	29.431	82.982	41.816	91.680	22.073	62,221	
Cyrela Holanda Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	24.830	8.600	8.746	2.311	24.830	8.600	8.746	2,311	
Cyrela Indico Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	10.269	10.242	23	(2.133)	10.269	10.242	23	(2.133)	
Cyrela Magik Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda		80,00	80,00	16.273	10.270	7.603	1.127	13.018	8.216	6.082	901	
Cyrela Magik Campinas 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda		80,00	80,00	44.769	75.792	(4273)	39.391	35.815	60.633	(3.418)	31,513	
Cyrela Magik Nacxa Empreendimentos Imobiliários Ltda		75,00	75,00	21.240	35.209	12.131	16.665	15.930	26.407	9.089	12,499	
Cyrela Maguari Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	84,92	100,00	110.831	87.568	2.008	5.616	94.118	87.568	1.705	5,616	
Cyrela Mexico Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	13.776	17.049	4.338	4.003	13.776	17.049	4.338	(1.507)	
Cyrela Nova Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	152.180	150.573	(2.078)	403	152.180	150.573	(2.078)	403	
Cyrela Noronha Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	25.263	31.814	25.286	22,794	25.263	31.814	25.286	22,794	
Cyrela Pacifico Empreendimentos Imobiliários S/A		80,00	80,00	29.369	29.369	-	(7)	23.517	-	-	(4)	
Cyrela Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	64.112	74.514	1.033	4.310	64.112	74.514	1.033	4,310	
Cyrela Piracema Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	73.746	94.999	37.395	(29)	73.746	94.999	37.395	(29)	
Cyrela Polinesia Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	41.977	18.767	13.194	5.361	41.977	18.767	13.194	4,408	
Cyrela Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	30.271	53.604	24.575	101,106	30.271	53.604	24.575	101,106	
Cyrela Puglia Empreendimentos Imobiliários Ltda		90,48	90,48	22.952	48.949	6.361	14.988	20.767	44.292	5.756	13,571	
Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	194.173	228.123	22.021	(1.108)	194.173	228.123	22.021	(1.108)	
Cyrela Rjz Construtora e Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	82.685	78.709	(35.492)	(32.817)	82.685	78.709	(35.492)	(28.249)	
Cyrela Rjz Jorgonjio Empreendimentos Imobiliário Ltda		75,00	75,00	38.030	41.163	7	(8.025)	28.523	30.872	5	(6.769)	
Cyrela Roxarina Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	14.363	3.363	(1.636)	(830)	14.363	3.363	(1.636)	(830)	
Cyrela Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	12.654	2.622	2.304	(1.313)	12.654	2.622	2.304	(1.313)	
Cyrela Somerset de Investimentos Imobiliários Ltda		83,00	83,00	16.602	33.594	6.890	21.138	13.780	27.875	5.719	1,667	
Cyrela Suiza Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	25.555	27.044	(15.708)	(17.894)	13.028	13.522	(17.854)	(820)	
Cyrela Torento Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	28.398	6.616	23.511	20.329	6.616	23.511	20,329	20,329	
Cyrela Vermont de Investimento Imobiliário Ltda		85,00	85,00	15.873	15.869	(5)	-	13.492	13.488	(4)	-	
Diogo de Faria Empreendimentos Imobiliários Ltda	(ii)(iv)	50,00	50,00	89.798	87.122	72.966	231	44.899	43.561	36.183	115	
Ebm Incorporacoes S.A.	(ii)(iv)	50,00	0,00	122.879	-	(7.004)	-	61.440	-	(3.502)	-	
Emu Investimentos Imobiliários e Participações S.A.	(ii)(iv)	40,00	0,00	65.754	-	(1.405)	-	26.301	-	(562)	-	
Emporio Jardim Shopping Centers S.A		80,00	80,00	15.542	13.840	2.174	1.858	12.433	11.107	1.739	1,487	
Farpouilha Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	10.090	2.504	(200)	45	10.090	2.540	(200)	45	
Fazenda Sao Joao Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		85,00	85,00	13.661	13.575	(75)	(12)	11.612	11.538	(84)	(10)	
Garibaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	23.350	32.712	3.325	8.148	23.350	32.712	3.325	8,148	
Gatun Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	15.429	11.133	(1.852)	(2)	15.429	11.133	(1.852)	(2)	
Goldstein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	520.761	596.320	68.421	74.200	520.761	596.320	68.421	74,200	
Gr3 Incorporações e Participações Ltda		100,00	100,00	20.137	17.186	2.703	5.657	20.137	17.186	2.703	5,657	
Ibiraja Empre Imob Spe Ltda	(iii)	50,00	50,00	11.462	-	-	-	4.497	-	-	-	
Itapicoba Incorporadora Ltda		80,00	50,00	96.562	65.760	22.751	5.883	49.281	32.890	11.376	2.941	
Laplace Investimentos Imobiliários Spe Ltda		70,00	70,00	29.594	24.993	4.610	2.477	20.716	17.488	3.227	1,734	
Lavi Empreendimentos Imobiliários S.A	(i)	24,53	23,98	1.171.691	1.178.133	114.889	177.732	462.183	454.992	28.178	41,547	
Lavi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda		20,00	20,00	52.369	50.696	15.673	21.697	10.474	10.139	3.135	4,339	
Lz17 Empreendimentos e Participações Imobiliários S.A		100,00	100,00	15.838	38.402	10.993	21.602	15.838	38.402	10.993	21,602	
Living 006 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	18.708	6.798	11.837	12.815	18.708	6.798	11.837	(36)	
Living 007 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	12.324	6.984	2.060	2.659	12.324	6.984	2.060	2,659	
Living 008 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	21.380	5.885	3.738	(589)	21.380	5.885	3.738	(589)	
Living 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	32.754	12.615	14.403	2.388	32.754	14.403	2.388	8,169	
Living Abateia Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	17.278	10.871	(1.222)	110	17.278	10.871	(1.222)	(301)	
Living Amoreira Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	42.270	39.024	27.960	19.940	42.270	39.024	27.960	7,434	
Living Araçuaçu Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	25.711	18.329	8.945	5.699	25.711	18.329	8.945	5,699	
Living Bataias Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	10.760	14.706	6.660	17.180	14.706	6.660	3.177	17,180	
Living Botafogo Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	26.555	27.044	(15.708)	(787)	13.028	13.522	(17.854)	(820)	
Living Cabruca Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	12.701	11.574	(2.613)	7.797	12.701	11.574	(2.613)	7,797	
Living Cascal Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	40.359	31.567	15.742	5.507	40.359	31.567	15.742	5,507	
Living Carreira Empreendimentos Imobiliários Ltda		70,00	70,00	34.578	58.746	8.832	31.830	24.205	41.122	6.182	22,281	
Living Emp. Imob. Ltda		100,00	100,00	33.883	33.425	1.110	82.874	33.883	33.425	1.110	82,874	
Living Indiana Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	18.394	9.266	11.030	1.123	18.394	9.266	11.030	1,123	
Living Ipe Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	18.742	11.772	7.990	1.504	18.742	11.772	7.990	(3.897)	
Living Jacaranda Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	16.144	11.973	8.915	13.009	16.144				

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)**

-continuação	% Participação	2022				2021					
		Ativo		Passivo		Ativo		Passivo			
		2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021		
Piano Amazonas Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	34,52	33,50	146.530	90.572	55.959	9.920	122.702	76.664	46.039	8.810
Piano Amoreira Empreendimentos Imobiliários S/A		92,99	92,99	24.712	1.391	23.320	(1.057)	26.044	1.666	24.378	(3.019)
Piano Angelim Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	34,52	33,50	40.052	2.148	37.904	(600)	41.417	2.912	38.505	556
Piano Araguaia Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	34,52	33,50	12.386	321	12.064	191	14.660	1.750	12.910	11.244
Piano Cabevaia Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	34,52	33,50	14.398	462	13.936	342	42.954	7.944	35.009	21.973
Piano Cambu Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	34,52	33,50	92.293	22.231	69.953	11.969	86.739	20.646	58.093	17.726
Piano Canavilha Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	34,52	33,50	82.833	16.289	66.544	33.070	82.832	49.358	33.474	18.832
Piano Colorado Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	34,52	33,50	59.834	49.672	11.162	12.573	61.414	62.825	(1.411)	(1.019)
Piano Curitiba Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	34,52	33,50	46.145	33.375	12.769	13.609	23.937	24.777	(840)	(833)
Piano Eufraates Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	34,52	33,50	134.567	52.006	82.561	26.890	121.571	65.691	55.881	41.290
Piano Iguazu Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	34,52	33,50	40.794	26.866	13.928	4.697	47.205	37.953	9.241	(1.420)
Piano Jardim Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	34,52	33,50	133.497	123.414	10.082	10.690	10.380	10.988	(609)	(584)
Piano Lameira Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	34,52	33,50	73.578	36.314	37.264	11.278	62.966	36.979	25.966	4.580
Piano Macieira Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	82,49	82,49	41.797	1.056	40.741	192	40.531	22.375	18.156	21.268
Piano Madeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	34,52	33,50	13.550	715	12.834	1.013	77.641	1.014	76.628	3.686
Piano Nilo Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	34,52	33,50	27.716	4.002	23.715	12.894	41.840	25.994	15.846	13.440
Piano São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	34,52	33,50	145.624	133.539	12.084	12.843	68.961	69.720	(759)	254
Piano Tigre Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	34,52	33,50	27.756	8.447	19.308	15.012	48.691	37.669	11.022	10.731
Piano Tocantins Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	34,52	33,50	56.755	38.697	18.059	8.519	63.061	53.522	9.539	2.826
Piano Videira Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	34,52	33,50	22.126	2.108	20.018	50.550	47.637	20.954	26.683	723
Potim Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	100,00	100,00	25.285	10.773	14.511	2.466	13.815	13.863	(48)	2.105
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza Empreendimentos Imobiliários S/A		30,00	30,00	46.613	32.659	13.954	856	45.221	32.123	13.098	1.947
RIOZ Oúvres Empreendimentos Participações Ltda	(i)	11,88	15,48	78.347	51.706	26.641	15.052	86.435	61.346	25.089	6.249
Ravena Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	100,00	100,00	185.447	62.686	122.760	46.621	81.562	8.437	73.125	26.018
Reserva Casa Grande Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	50,00	50,00	34.956	1.561	33.395	7.391	45.874	2.909	42.965	12.267
Rio Manso Empreendimentos Imobiliários L	(i)	50,00	50,00	19.923	225	11.599	2.062	3.061	26	3.005	(91)
Roque Petroni do Brasil Projetos Imob. Ltda	(i)	57,76	50,00	748.347	381.789	364.559	(10.249)	-	-	-	-
Sop Green	(i)	90,25	91,53	101.203	664	100.539	8.484	61.196	658	60.528	959
Sop Piano Ptingueiras	(i)	34,52	33,50	25.115	1.618	23.497	11.562	59.293	35.257	24.037	14.260
Sop Veredas Bunitas Fase II	(i)	60,00	60,00	24.014	832	23.183	1.997	22.261	1.037	21.224	681
Seller Consultoria Imobiliária e Representações Ltda	(i)	100,00	100,00	134.245	97.988	36.257	(11.649)	132.438	96.861	35.577	(13.010)
Sig 10 Empreendimentos	(i)	50,00	50,00	63.792	3.499	60.294	(6.900)	69.846	1.599	67.247	10.170
Sk Catao Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	50,00	50,00	67.057	29.168	37.889	(412)	50.107	21.239	28.868	4.774
Sk Demostenes Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	25,00	50,00	35.881	12.098	23.783	438	43.162	16.617	26.545	(2.911)
Sk Franca Empreend Imob S.A	(i)	25,00	50,00	81.873	30.945	50.928	(1.056)	50.931	7.044	43.888	(1.545)
Sk Lisboa Empreend Imobiliários Ltda	(i)	50,00	50,00	41.418	23.515	17.903	(612)	3	1	3	(6)
Sk Loefgreen Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	32,50	50,00	100.284	10.509	89.774	(4.590)	47.535	4.817	42.718	(600)
Sk Nilo Empreendimento Imobiliário Ltda	(i)	50,00	50,00	13.775	2	13.773	792	12.277	6	12.271	547
SK PINHEIROS EMPRED IMOB LTDA	(i)	50,00	50,00	53.599	39.017	14.582	(175)	3	1	3	(6)
Sk Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	50,00	50,00	317.004	141.567	175.437	(1.916)	321.200	115.149	206.051	44.183
Snowbird Master Fundo de Investimento Imobiliário	(i)	20,00	20,00	736.697	416.274	320.423	3.937	363.513	59.295	35.257	24.037
Snowbird Parallel Fundo de Investimento Imobiliário	(i)	10,00	10,00	795.044	512.097	292.947	17.802	267.558	79.431	188.164	(2.555)
Spe 110 Brasil Incorporação Ltda	(i)	50,00	50,00	38.295	25.365	12.930	5.867	17.617	13.464	4.153	3.163
Spe 131 Brasil Incorporação Ltda	(i)	50,00	50,00	35.116	15.140	19.976	3.565	27.290	11.686	15.603	330
Spe Barbacena Empreendimentos Imobiliários LTDA	(i)	100,00	50,00	15.750	1.737	14.013	494	26.960	10.221	16.739	(297)
Spe Brasil Incorporação 83 Ltda	(i)	50,00	50,00	19.958	445	19.515	(6.199)	42.231	1.527	40.704	(13.111)
Spe Chl Incorporações Ltda	(i)	50,00	50,00	18.769	1.772	16.997	714	18.011	1.769	16.242	(268)
Spe Faigaville Incorporação 3 Ltda	(i)	50,00	50,00	30.070	18.052	12.018	3.079	23.379	23.046	6.333	718
Tamoios Empreendimentos Imobiliários S/A	(i)	60,00	60,00	31.934	1.700	31.764	2.098	29.807	141	29.666	690
Terjap-Ares Empreendimentos Imobiliários S/A	(i)	35,70	78,30	45.001	33.729	9.278	-	-	-	-	-
Terropolis Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	80,00	80,00	24.591	12.983	11.608	2	24.444	12.838	11.606	(2)
Toulon Empreendimentos Imobiliários S/A	(i)	100,00	100,00	18.013	1.214	16.799	(9)	18.014	1.212	16.802	(4.498)
Villa Real Incorporações Ltda	(i)	61,88	65,48	10.741	500	10.241	(5)	10.468	500	9.968	(14)
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	63,48	62,18	179.133	86.111	93.022	23.204	135.998	66.181	69.818	23.618
Vivaz Vendas - Consultoria Imobiliária Ltda	(i)	100,00	100,00	44.048	17.820	26.228	(30.573)	35.765	11.507	24.258	(24.947)
Outras 900 Spes com PL até 10MM				3.505.529	2.601.387	904.142	14.097	4.691.879	2.998.644	1.693.235	419.825

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

**(c) Investimentos no exterior:**

As informações financeiras da sociedade controlada sob controle comum Cyrsa S.A. (sediada na Argentina), cuja moeda funcional corresponde ao peso argentino, foram convertidas para reais utilizando-se a taxa de câmbio em vigor em 31 de dezembro de 2022 (R\$0,0296) (Em 31 de dezembro de 2021: R\$0,0568). Os efeitos de conversão do balanço para a moeda de apresentação da Companhia estão refletidos em "Outros resultados abrangentes" patrimônio líquido, representado por R\$2.792 em 31 de dezembro de 2022 (Em 31 de dezembro de 2021: R\$1.453).

**(d) Composição dos investimentos apresentados no consolidado:**

	% Participação	Lucro (Prejuízo)								
		Patrimônio Líquido		Líquido do período		Investimento		Equivalência		
		2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	
Aurea Extrema Empreendimentos Imobiliários	(i)	50,00	50,00	96.534	43	49.461	-	540	-	-
Brasil Incorporação 199 Spe Ltda	(i)	50,00	0,00	10.292	-	1.079	-	5.146	-	540
Camargo Correa Cyrela Empreendimentos Imobiliários S/A	(i)	50,00	50,00	24.409	23.836	(2)	96	12.204	11.918	(1)
Carapa Empreendimentos Imobiliários S/A	(i)	60,00	60,00	28.407	28.695	(208)	655	17.044	17.217	(173)
Chr 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	32,50	32,50	97.097	78.166	69.726	44.298	31.557	25.404	22.336
Chr 046 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	59,50	58,50	34.083	17.098	7.276	2.163	19.939	10.002	4.257
Chr 051 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	50,00	50,00	39.173	117.508	60.665	65.518	19.586	58.754	30.333
Cris90 Incorporadora Ltda	(i)	40,00	40,00	10.714	7.832	(112)	(34)	4.286	3.133	(45)
Cury Construtora e Incorporadora S/A	(i)(ii)	23,77	30,97	751.891	662.289	329.884	299.753	178.722	183.047	78.413
Cy 2 Pqum Empreend Imob Ltda	(i)	20,00	100,00	31.566	1	20	(0)	6.311	-	4
Ebm Incorporações S.A.	(i)	50,00	0,00	122.879	-	(7.004)	-	61.440	-	(3.502)
Emovvel Serviços de Informações S/A	(i)	40,00	0,00	13.410	-	3.869	-	5.364	-	1.548
Embu Investimentos Imobiliários e Participações S.A.	(i)(iv)	40,00	0,00	65.754	-	(1.405)	-	26.301	-	(562)
Empira Empre Imob Spe Ltda	(i)	49,00	0,00	46.450	-	11.882	-	22.761	-	4.497
Imobiliária 518 do Brasil Projetos Imob. Ltda	(i)	90,00	0,00	52.123	-	(10.209)	-	46.911	-	(9.188)
Itacema Incorporadora Ltda	(i)	50,00	50,00	98.562	65.760	22.751	5.683	49.281	32.880	11.376
Jardim Loureiro da Silva Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	65,00	65,00	22.728	33.138	(75)	1.502	14.773	21.540	(49)
Lamballe Incorporadora Ltda	(i)	40,00	40,00	22.308	21.869	439	1.573	8.923	8.748	176
Lavi Empreendimentos Imobiliários S.A	(i)	26,35	27,03	1.171.691	1.178.133	114.899	177.732	536.897	526.597	32.579
Living Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	20,00	20,00	52.969	50.696	15.673	21.397	9.998	10.139	3.155
Living Barbacena Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	50,00	50,00	23.703	35.665	(11.982)	(787)	11.852	17.843	(5.801)
Living Coregia Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	50,00	50,00	34.578	58.746	8.832	31.820	24.205	41.122	6.182
Locadora de Imóveis Inacio Vasconcelos Ltda.	(i)	1,92	1,92	24.587	21.470	2.728	(299)	472	412	52
M Patri Spe 01 Empreendimentos Imob	(i)	20,00	0,00	41.970	-	(98)	-	8.394	-	(20)
Mac Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	50,00	50,00	12.511	15.003	(2.492)	(2.560)	6.256	7.502	(1.375)
Márcas Dadas Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	40,16	40,1							

CONTINUAÇÃO

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

Em 17 de maio de 2021, a Companhia concluiu a 14ª emissão de debêntures simples CYREA4, não conversíveis em ações, escriturais e nominativas, de espécie quinquagratif, 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, 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% (cem por cento) nas taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano-base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, acrescida de spread (sobretaxa) correspondente a 1,69% (um inteiro e sessenta e nove centésimos por cento) ao ano-base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, pago semestralmente, nos meses de novembro e maio de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 17 de novembro de 2021 e o último pagamento na data de vencimento.

**Cláusulas contratuais restritivas**

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

	<b>Índice requerido contratualmente</b>
Dívida líquida (adicionada de imóveis a pagar e deduzidas de dívida SFH) / Patrimônio Líquido	Igual ou inferior a 0,8
Receíveis (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

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

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

**12. Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (Controladora e Consolidado)****a) Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A ("Securitizadora")**

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

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

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

Os CRIs da 1ª emissão têm como lastro créditos imobiliários decorrentes de CDBs de emissão da Companhia e os CRIs da 8ª emissão têm como lastro créditos imobiliários decorrentes de Debêntures de emissão da Companhia. A Securitizadora instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da controlada e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos e, no Sistema Bovespafx da B3 S.A. - Brasil Bolsa Balcão - Novo Mercado, respectivamente.

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

<b>Características</b>	<b>1ª série da 1ª emissão (i)</b>	<b>1ª série da 8ª emissão (i / ii)</b>
Data de emissão	14/06/2011	09/05/2018
Data de amortização	Juros semestrais e valor principal em 1º de junho de 2023.	09 de junho de 2020, 09 de junho de 2021 e 09 de junho de 2022.
Valor nominal unitário na emissão	300	1
Quantidade de certificados emitidos	900	390.000
Remuneração	Não haverá atualização monetária e haverá juros incidentes sobre o saldo do valor nominal unitário, desde a data de emissão, correspondente à taxa de 107% da taxa DI, calculada e divulgada pela CETIP.	Juros remuneratórios correspondentes a 102% (cento e dois por cento) da Taxa DI calculada e divulgada pela CETIP
Retrocessão	Não houve	Não houve

O cálculo do índice de cobertura mínimo é realizado pela divisão entre: (a) o saldo das contas vinculadas multiplicado por fator de ponderação de 1,1, acrescido do montante de equivalente a total devedor dos direitos creditórios imobiliários multiplicado por fator de ponderação equivalente a 1, e (b) o saldo devedor das obrigações garantidas na data do cálculo. O resultado da referida divisão deverá ser igual ou superior a 110%.

**Cláusulas contratuais restritivas**

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 verificadas pelo 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 Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).

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

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

Os CRIs da 4ª emissão da Gaia, da 131ª à 134ª séries têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Gaia, que por sua vez emitiu 140 Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI em conformidade com a Lei nº 10.931/04 ("Créditos Imobiliários"). A Gaia instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Gaia e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

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

<b>Características</b>	<b>109ª série da 4ª emissão</b>	<b>110ª série da 4ª emissão</b>
Data de emissão	20/06/2018	20/06/2018
Data de amortização	Mensalmente conforme Anexo II ao Termo de Securitização	
Valor nominal unitário na emissão	126.227,55	126.340,07
Remuneração	Juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de spread de 1,2% (um inteiro e dois décimos por cento) ao ano.	Juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de spread de 5% (cinco por cento) ao ano.
Retrocessão	Não houve	Não houve

Pagamento dos CRI Seniores: Os recursos dos pagamentos e pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários Totais e dos Créditos Imobiliários Cyrela CCI Emitidas serão utilizados, em sua totalidade e de acordo com a Cascata de Pagamentos, para o pagamento exclusivo dos CRI Seniores ("Pagamento dos CRI Seniores"), sempre que, mensalmente, a razão entre (i) o valor do pagamento devido aos CRI Seniores no período, e (ii) a somatória dos valores totais recebidos no período, for superior ou igual a 80% (oitenta por cento) ("Evento de Pagamento dos CRI Seniores"). Pagamento dos CRI Subordinados: Observada a Cascata de Pagamentos, os recursos dos pagamentos e pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários Totais e dos Créditos Imobiliários Cyrela CCI Emitidas devidos aos CRI Subordinados serão retidos na Conta Centralizadora caso seja verificado, mensalmente, que a razão entre (i) o valor do pagamento devido aos CRI Seniores no período, e (ii) a somatória dos valores totais recebidos no período, for inferior a 80% (oitenta por cento) e superior ou igual a 77,50% (setenta e sete inteiros e cinquenta centésimos por cento), durante o respectivo mês, conforme verificado pela Emissora; e (ii) houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente: Saldo CRI Senior/VPL CRI Total ≤ 80%

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

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública com esforços restritos de 74.072 unidades de CRI Seniores (131ª série), nominativos e escriturais com valor unitário de R\$1, perfazendo R\$ 74.072. 10.581 unidades de CRI Mezaninos 1 (132ª série), nominativos e escriturais com valor unitário de R\$1, perfazendo R\$ 10.582. 3.174 unidades de CRI Mezaninos 2 (133ª série), nominativos e escriturais com valor unitário de R\$ 1, perfazendo R\$ 3.174. e 17.088 Unidades de CRI Subordinados (134ª série), nominativos e escriturais com valor unitário de R\$ 1, perfazendo R\$ 17.088 adquiridos integralmente pela Companhia. Os CRI 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.

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

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

**Cláusulas contratuais restritivas**

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

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública com esforços restritos de 86.465 unidades de CRI Seniores (140ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,01; e 37.066 Unidades de CRI Subordinados (141ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,01, adquiridos integralmente pela Companhia. Os CRI 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 CRI Seniores.

<b>Características</b>	<b>140ª série da 4ª emissão</b>	<b>141ª série da 4ª emissão</b>
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

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 CRI Total) ≤ Índice de Senioridade. A Presente emissão observa as seguintes instruções da CVM (iCVM): Instrução CVM 414; Instrução CVM 476; Instrução CVM 539; Instrução CVM 583. O Processo de emissão se deu por Emissão Pública mediante esforços restritos de distribuição, em observância a iCVM 476. Esta emissão é Aderente as seguintes leis: Lei das Sociedades por Ações ou "Lei nº 6.404; Lei nº 8.981; Lei nº 9.307; Lei nº 9.514; Lei nº 10.931; Lei nº 12.846 e desde que aplicável, a U.S Foreign Corrupt Practice Act of 1977 e o UK Bribery Act 2000.

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

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

<b>Características</b>	<b>145ª série da 4ª emissão</b>	<b>146ª série da 4ª emissão</b>
Data de emissão	16/10/2020	16/10/2020
Valor nominal unitário na emissão	1,00	1,00
Data de amortização		Mensal
Remuneração	CDI + 3,75%	CDI + 5%
Retrocessão		Não Há

4ª Emissão de CRI da GAIA Securitizadora, Séries 145 e 146ª 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 nos itens da cláusula 7.2. do Termo de Securitização, serão utilizados para pagamento da cascata normal de pagamentos, incluindo os pagamentos de Prêmio dos CRI Juniores, sempre que não foram acionados os seguintes gatilhos: (i) Média móvel trimestral de inadimplentes a 90 dias, ou mais, inferior a 10% do saldo devedor dos créditos imobiliários (Médica ponderada do LTV inferior a 70%) / Saldo dos CRI Sênior Inferior a 5% do valor dos CRI Sênior da data de Emissão/V (Índice de Cobertura x 70%) / Divido pelo Saldo dos CRI Seniores

Os CRIs da 4ª emissão da Gaia, das séries 167ª e 168ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Gaia, representadas por 189 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 VÓRTIX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Gaia e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública com esforços restritos de 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 CRI Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRI Subordinados. Dessa forma, os CRI Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRI Seniores.

<b>Características</b>	<b>167ª série da 4ª emissão</b>	<b>168ª série da 4ª emissão</b>
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

4ª Emissão de CRI da GAIA Securitizadora, Séries 167 e 168ª 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: (Saldo CRI Sênior/VPL CRI Total) ≤ 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 VÓRTIX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Gaia e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

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

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

4ª Emissão de CRI da GAIA Securitizadora, Séries 180, 181 e 182ª 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 CRI Total) ≤ Índice de Senioridade. A Presente emissão observa as seguintes instruções da CVM (iCVM): Instrução CVM 414; Instrução CVM 476; Instrução CVM 539; Instrução CVM 583. O Processo de emissão se deu por Emissão Pública mediante esforços restritos de distribuição, em observância a iCVM 476. Esta emissão é Aderente as seguintes leis: Lei das Sociedades por Ações ou "Lei nº 6.404; Lei nº 8.981; Lei nº 9.307; Lei nº 9.514; Lei nº 10.931; Lei nº 12.846 e desde que aplicável, a U.S Foreign Corrupt Practice Act of 1977 e o UK Bribery Act 2000.

**Cláusulas contratuais restritivas**

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 verificadas pelo 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 Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).

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

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

Em 15 de julho de 2019 a Opea emitiu a 212ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários. A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública via Instrução CVM nº 400 de 601.809 CRI 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 CRI 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 CRI nominativos e escriturais com o valor unitário de R\$1, perfazendo R\$ 40.000.

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

Os CRIs da 211ª, 212ª, 283ª, 285ª, 362ª, 363ª, 489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª Emissão da Opea têm como lastro créditos imobiliários decorrentes de Debêntures de emissão da Companhia. Todos os créditos imobiliários são representados por uma Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) que foram adquiridas pela Opea em conformidade com a Lei nº 10.931/04 ("Créditos Imobiliários Opea") por meio de um instrumento particular de contrato de cessão de créditos imobiliários. A Opea instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários O

CONTINUAÇÃO

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

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

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

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

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

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

3ª Emissão do CRI da Cia Provincia de Securitização. Séries 45 e 46. A Ordem de pagamento deve seguir o grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Série (nº 45), Série Subordinada (nº 46). Todos os pagamentos de remuneração aos titulares dos CRI somente serão pagos após os pagamentos dos devidos custos do patrimônio separado da emissão. A Série Subordinada somente será paga após os pagamentos das séries com grau de senioridade mais elevadas; a Série Subordinada ainda contará com distribuição de prêmio por performance de forma não sequencial/mensal. Os recursos retidos na Conta Centralizadora, conforme previsto no item 7.2 do Termo de Securitização, serão 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. A Presente emissão observa as seguintes instruções da CVM (iCVM): 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 9.514; Lei nº 10.931; Lei nº 12.846 e desde que aplicável, a U.S Foreign Corrupt Practice Act of 1977 e o UK Bribery Act 2000.

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

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

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

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

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

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

24ª Emissão do CRI da True Securitizadora S.A., Séries 1ª, 2ª e 3ª e 4ª. A Ordem de pagamentos deve seguir o grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Séries Seniores (nº 1 e nº 2), Série Mezanino (nº 3), Série Subordinada (nº 4) e todos os pagamentos de remuneração aos titulares dos CRI somente serão pagos após os pagamentos dos devidos custos do patrimônio separado da emissão. A Série Subordinada somente será paga após os pagamentos das séries com grau de senioridade mais elevadas; a Série Subordinada ainda contará com distribuição de prêmio por performance de forma não sequencial/mensal. Os recursos retidos na Conta Centralizadora, conforme previsto no item 7.2 do Termo de Securitização, serão utilizados para pagamento dos CRI Juniores sempre que houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente: (Saldo CRI Sênior/VPL CRI Total) ≤ 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 9.514; 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.

**f) Saldos, vencimentos e movimentações dos CRIs**

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

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

	Consolidado					
	2022			2021		
Emissão	Saldo	Juros a pagar	Total	Saldo	Juros a pagar	Total
1ª série da 1ª emissão - código 12E0019753	43.200	519	43.719	43.200	353	43.553
menos:						
Despesas com emissão de CRI 1ª série da 8ª emissão - código 18E0907339	-	-	(21)	(73)	-	(73)
menos:						
despesas com emissão de CRI 109ª série da 4ª emissão - código 18F0924515	-	-	-	(755)	-	(755)
menos:						
despesas com emissão de CRI 131ª, 132ª e 133ª série da 4ª emissão - código 19K1139473, 19K1139655 e 19K1139656	7.921	61	7.982	49.808	262	50.070
menos:						
despesas com emissão de CRI 140ª série da 4ª emissão - código 20H0794682	33.970	69	34.039	60.954	120	61.074
menos:						
despesas com emissão de CRI 211ª série da 1ª emissão - código 19D0618118	100.000	3.041	103.041	100.000	1.708	101.708
menos:						
despesas com emissão de CRI 212ª série da 1ª emissão - código 19G0000001	601.809	36.299	638.108	601.809	16.937	618.746
menos:						
despesas com emissão de CRI 283ª e 285ª Séries da 1ª emissão - código 20G0855350 e 20G0855277	94.913	17.012	111.925	97.983	10.557	108.540
menos:						
despesas com emissão de CRI 145ª Série da 4ª emissão - código 20L0647410	4.590	36	4.626	16.240	105	16.345
menos:						
despesas com emissão de CRI 167ª Série da 4ª emissão - código 20L0610016	20.888	44	20.932	87.354	184	87.538
menos:						
despesas com emissão de CRI 180ª e 181ª séries da 4ª emissão - código 21D0733766 e 21D0733780	69.490	285	69.775	100.205	368	100.573
menos:						
despesas com emissão de CRI 362ª e 363ª Séries da 1ª emissão - códigos 21F0001460 e 21F0001459	22.770	98	22.868	36.708	167	36.875
menos:						
despesas com emissão de CRI 45ª série da 3ª emissão Provincia Sec Código 21R0016224	82.284	130	82.414	104.783	166	104.949
menos:						
despesas com emissão de CRI 489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª emissão Opea Sec Cód 22D1289009, 22D1289010 e 22D1289011	480.000	2.817	482.817	-	-	-
menos:						
despesas com emissão de CRI 1ª, 2ª e 3ª séries da 24ª emissão True Sec 22H1664933, 22H1668875 e 22H1687882	342.638	1.410	344.048	-	-	-
menos:						
despesas com emissão de CRI	<b>1.887.663</b>	<b>61.821</b>	<b>1.949.484</b>	<b>1.443.699</b>	<b>31.776</b>	<b>1.475.475</b>
<b>Circulante</b>	<b>582.941</b>	<b>61.821</b>	<b>644.762</b>	<b>241.132</b>	<b>31.776</b>	<b>272.908</b>
<b>Não circulante</b>	<b>1.304.722</b>	<b>-</b>	<b>1.304.722</b>	<b>1.202.567</b>	<b>-</b>	<b>1.202.567</b>

Os saldos têm a seguinte composição:

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

As movimentações dos saldos são demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Saldo Inicial	<b>1.032.906</b>	<b>1.336.974</b>	<b>1.475.475</b>	<b>1.488.497</b>
Adições	480.000	40.000	828.354	250.232
Pagamento do principal	(147.495)	(209.535)	(375.223)	(293.434)
Juros e encargos	(100.640)	(30.495)	(100.640)	(30.495)
Transferência de ativos (i)	120.897	(58.256)	121.518	60.675
<b>Total</b>	<b>1.385.668</b>	<b>1.032.906</b>	<b>1.949.484</b>	<b>1.475.475</b>

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

**13. Créditos a Receber e Obrigações a Pagar com Partes Relacionadas****a) Operações de mútuo com partes relacionadas para financiamentos de obras**

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

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

	Controladora				Consolidado			
	Créditos a receber com partes relacionadas		Obrigações a pagar com partes relacionadas		Créditos a receber com partes relacionadas		Obrigações a pagar com partes relacionadas	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Allerici Participações Ltda	108	-	-	-	9.478	2.933	204	277
Angra dos Reis Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.091	5.442	8.850	8.850	-	-	1.074	1.074
Arizona Investimento Imobiliário Ltda	-	-	6.671	7.771	-	-	6.671	7.771
Cashme Soluções Financeiras S.A	601	145	-	-	21.883	34.129	-	311
Ctr 031 Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.088	5.082	-	-	-	-	-	-
Ctr 040 Empreendimentos Imobiliários Ltda	227	11.745	-	-	16	1	-	-
Ctr 051 Empreendimentos Imobiliários Ltda	34.281	967	-	-	34.281	967	-	-
Ctr 096 Empreendimentos Imobiliário	3	-	-	-	3.979	2.418	-	-
Ctr 123 Empreendimentos Imobiliários S.A	9.675	9.672	-	-	-	-	-	170
Ctr122 Empreendimentos Imobiliários S.A	309	-	-	-	-	40.198	42.954	-
Corcovado Emp. Imob. Part. Ltda	-	-	986	16.797	-	-	986	16.797
Cury Construtora e Incorporadora S/A	18.623	24.520	-	-	18.623	24.520	-	-
Cybra de Investimento Imobiliário Ltda	184	118	-	-	-	5.386	-	-
Cyrela Desenvolvimento Imobiliário S/A	887	758	-	-	1.907	9.698	7.021	6.079
Cyrela Desenvolvimento Logístico Fu	11.156	-	-	-	11.156	-	-	-
Cyrela Greenwood de Investimento Imobiliário Ltda	161	105	10.350	-	-	-	-	-
Cyrela Investimentos e Participações Ltda	4	3	-	-	-	-	-	-
Cyrela Jamaica Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.918	20	-	-	-	-	388	2.522
Cyrela Manaus Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.628	4.628	-	-	1.514	1.511	-	-
Cyrela Montblanc Empreendimentos Imobiliários Ltda	4	1	4.259	-	106	2.077	2.288	-
Cyrela Normandia Empreendimentos Imobiliários Ltda	20.068	27	-	-	10	-	-	-
Cyrela Piracema Empreendimentos Imobiliários Ltda	8	4.672	-	537	-	5	9	-
Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliários Ltda	191	21.472	-	-	1	1	-	-
Cyrela Rjz Construtora e Empreendimentos Imobiliários Ltda	377	205	128	128	77.684	68.102	99	99
Cyrela Somerset de Investimentos Imobiliários Ltda	1	-	4.121	981	643	14	986	981
Goldstein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda	37.380	212	-	-	45.855	51.972	790	5.620
Jacira Reis Empreendimentos Imobiliários Ltda	-							

CONTINUAÇÃO

**CYRELA BRAZIL REALTY S.A.  
EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****CYRELA****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021  
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)****18. Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis**

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

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

São atualizadas pela variação do INCC, pela variação do IGP-M ou pela variação do índice do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC. Os juros e atualizações monetárias elegíveis à capitalização aos estoques, referentes ao saldo a pagar de terrenos, totalizaram R\$9.903 no período findo em 31 de dezembro de 2022 (Reversão de R\$16.129 em 31 de dezembro de 2021).

**19. Provisões para Riscos Tributários, Trabalhistas e Cíveis**

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

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Cível	27.893	37.224	27.893	37.224
Tributário	89.491	85.139	89.491	85.139
Trabalhista	5.820	10.716	5.820	10.716
<b>Total</b>	<b>123.205</b>	<b>133.079</b>	<b>123.205</b>	<b>133.079</b>

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 analisados pela autoridade fiscal. Em 31 de dezembro de 2022, o valor desses processos totalizou R\$16.087 (R\$15.434 em 31 de dezembro de 2021).

A movimentação dos saldos provisionados pode ser assim apresentada:

	Controladora			
	Cíveis	Tributárias	Trabalhistas	Total
<b>Saldo em 31.12.2021</b>	<b>4.828</b>	<b>3.990</b>	<b>1.781</b>	<b>10.599</b>
Adições	-	1.391	737	2.128
Pagamento	(6.739)	-	(1.401)	(8.140)
Reversão	(5.827)	(197)	(1.397)	(7.421)
Atualizações	10.738	(379)	1.851	12.210
<b>Saldo em 31.12.2022</b>	<b>3.000</b>	<b>4.805</b>	<b>1.571</b>	<b>9.376</b>
Adições	285	553	79	867
Pagamento	(624)	-	(671)	(1.295)
Reversão	(1.531)	(1.173)	(40)	(2.744)
Atualizações	426	89	634	1.149
<b>Saldo em 31.12.2022</b>	<b>2.804</b>	<b>4.274</b>	<b>1.523</b>	<b>8.601</b>

	Consolidado			
	Cíveis	Tributárias	Trabalhistas	Total
<b>Saldo em 31.12.2021</b>	<b>94.002</b>	<b>7.619</b>	<b>87.103</b>	<b>188.724</b>
Adições (i)	20.755	8.693	14.261	43.709
Pagamento	(50.449)	-	(23.511)	(73.960)
Reversão (ii)	(10.990)	(3.377)	(1.294)	(15.661)
Atualizações	67.243	403	13.906	81.552
<b>Saldo em 31.12.2022</b>	<b>120.561</b>	<b>13.338</b>	<b>90.465</b>	<b>224.364</b>
Adições	33.618	3.768	10.689	48.075
Pagamento	(38.438)	-	(23.178)	(61.616)
Reversão	(22.058)	(3.573)	(2.053)	(27.684)
Atualizações	42.823	890	10.658	54.371
<b>Saldo em 31.12.2022</b>	<b>136.508</b>	<b>14.424</b>	<b>86.581</b>	<b>237.512</b>

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Cíveis	1.262	1.350	61.428	48.802
Tributárias	2.864	3.219	9.663	8.936
Trabalhistas	1.020	1.053	58.010	60.613
<b>Total</b>	<b>5.146</b>	<b>5.622</b>	<b>129.102</b>	<b>118.351</b>

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Cíveis	1.542	1.650	75.079	71.758
Tributárias	1.410	1.586	4.760	4.401
Trabalhistas	503	518	28.572	29.854
<b>Total</b>	<b>3.455</b>	<b>3.754</b>	<b>108.411</b>	<b>106.013</b>

	Consolidado			
	2022	2021	2022	2021
Operações Financeiras	763.471	763.471	763.471	763.471
Despesa projetada	43.719	43.719	43.719	43.719
Despesa projetada	-	-	-	-
CRI - 4ª Emissão - 109ª série (Gaia)	-	-	-	-
Despesa projetada	-	-	-	-
CRI - 4ª Emissão - 131ª e 132ª e 133ª série (Gaia)	7.982	7.982	7.982	7.982
Despesa projetada	1.634	1.634	1.634	1.634
CRI - 4ª Emissão - 140ª série (Gaia)	34.039	34.039	34.039	34.039
Despesa projetada	3.639	3.639	3.639	3.639
CRI - 1ª Emissão - 211ª série (Opea)	103.041	103.041	103.041	103.041
Despesa projetada	638.108	638.108	638.108	638.108
CRI - 1ª Emissão - 212ª série (Opea)	111.925	111.925	111.925	111.925
Despesa projetada	4.626	4.626	4.626	4.626
CRI - 4ª Emissão - 145ª série (Gaia)	20.932	20.932	20.932	20.932
Despesa projetada	69.775	69.775	69.775	69.775
CRI - 4ª Emissão - 180ª e 181ª séries (Gaia)	22.868	22.868	22.868	22.868
Despesa projetada	82.414	82.414	82.414	82.414
CRI - 3ª Emissão - 45ª série (Provincia)	122.001	122.001	122.001	122.001
Despesa projetada	260.726	260.726	260.726	260.726
CRI - 1ª Emissão - 490ª série (Opea)	100.080	100.080	100.080	100.080
Despesa projetada	344.048	344.048	344.048	344.048
CRI - 24ª Emissão - 1ª, 2ª e 3ª séries (True)	46.963	46.963	46.963	46.963
Despesa projetada	309.908	309.908	309.908	309.908
1ª Emissão de Debêntures da CashMe	47.881	47.881	47.881	47.881
Despesa projetada	426.146	426.146	426.146	426.146

	Consolidado			
	2022	2021	2022	2021
Operações Financeiras	763.471	763.471	763.471	763.471
Despesa projetada	43.719	43.719	43.719	43.719
Despesa projetada	-	-	-	-
CRI - 4ª Emissão - 109ª série (Gaia)	-	-	-	-
Despesa projetada	-	-	-	-
CRI - 4ª Emissão - 131ª e 132ª e 133ª série (Gaia)	7.982	7.982	7.982	7.982
Despesa projetada	1.634	1.634	1.634	1.634
CRI - 4ª Emissão - 140ª série (Gaia)	34.039	34.039	34.039	34.039
Despesa projetada	3.639	3.639	3.639	3.639
CRI - 1ª Emissão - 211ª série (Opea)	103.041	103.041	103.041	103.041
Despesa projetada	638.108	638.108	638.108	638.108
CRI - 1ª Emissão - 212ª série (Opea)	111.925	111.925	111.925	111.925
Despesa projetada	4.626	4.626	4.626	4.626
CRI - 4ª Emissão - 145ª série (Gaia)	20.932	20.932	20.932	20.932
Despesa projetada	69.775	69.775	69.775	69.775
CRI - 4ª Emissão - 180ª e 181ª séries (Gaia)	22.868	22.868	22.868	22.868
Despesa projetada	82.414	82.414	82.414	82.414
CRI - 3ª Emissão - 45ª série (Provincia)	122.001	122.001	122.001	122.001
Despesa projetada	260.726	260.726	260.726	260.726
CRI - 1ª Emissão - 490ª série (Opea)	100.080	100.080	100.080	100.080
Despesa projetada	344.048	344.048	344.048	344.048
CRI - 24ª Emissão - 1ª, 2ª e 3ª séries (True)	46.963	46.963	46.963	46.963
Despesa projetada	309.908	309.908	309.908	309.908
1ª Emissão de Debêntures da CashMe	47.881	47.881	47.881	47.881
Despesa projetada	426.146	426.146	426.146	426.146

	Consolidado			
	2022	2021	2022	2021
Operações Financeiras	763.471	763.471	763.471	763.471
Despesa projetada	43.719	43.719	43.719	43.719
Despesa projetada	-	-	-	-
CRI - 4ª Emissão - 109ª série (Gaia)	-	-	-	-
Despesa projetada	-	-	-	-
CRI - 4ª Emissão - 131ª e 132ª e 133ª série (Gaia)	7.982	7.982	7.982	7.982
Despesa projetada	1.634	1.634	1.634	1.634
CRI - 4ª Emissão - 140ª série (Gaia)	34.039	34.039	34.039	34.039
Despesa projetada	3.639	3.639	3.639	3.639
CRI - 1ª Emissão - 211ª série (Opea)	103.041	103.041	103.041	103.041
Despesa projetada	638.108	638.108	638.108	638.108
CRI - 1ª Emissão - 212ª série (Opea)	111.925	111.925	111.925	111.925
Despesa projetada	4.626	4.626	4.626	4.626
CRI - 4ª Emissão - 145ª série (Gaia)	20.932	20.932	20.932	20.932
Despesa projetada	69.775	69.775	69.775	69.775
CRI - 4ª Emissão - 180ª e 181ª séries (Gaia)	22.868	22.868	22.868	22.868
Despesa projetada	82.414	82.414	82.414	82.414
CRI - 3ª Emissão - 45ª série (Provincia)	122.001	122.001	122.001	122.001
Despesa projetada	260.726	260.726	260.726	260.726
CRI - 1ª Emissão - 490ª série (Opea)	100.080	100.080	100.080	100.080
Despesa projetada	344.048	344.048	344.048	344.048
CRI - 24ª Emissão - 1ª, 2ª e 3ª séries (True)	46.963	46.963	46.963	46.963
Despesa projetada	309.908	309.908	309.908	309.908
1ª Emissão de Debêntures da CashMe	47.881	47.881	47.881	47.881
Despesa projetada	426.146	426.146	426.146	426.146

	Consolidado			
	2022	2021	2022	2021
Operações Financeiras	763.471	763.471	763.471	763.471
Despesa projetada	43.719	43.719	43.719	43.719
Despesa projetada	-	-	-	-
CRI - 4ª Emissão - 109ª série (Gaia)	-	-	-	-
Despesa projetada	-	-	-	-
CRI - 4ª Emissão - 131ª e 132ª e 133ª série (Gaia)	7.982	7.982	7.982	7.982
Despesa projetada	1.634	1.634	1.634	1.634
CRI - 4ª Emissão - 140ª série (Gaia)	34.039	34.039	34.039	34.039
Despesa projetada	3.639	3.639	3.639	3.639
CRI - 1ª Emissão - 211ª série (Opea)	103.041	103.041	103.041	103.041
Despesa projetada	638.108	638.108	638.108	638.108
CRI - 1ª Emissão - 212ª série (Opea)	111.925	111.925	111.925	111.925
Despesa projetada	4.626	4.626	4.626	4.626
CRI - 4ª Emissão - 145ª série (Gaia)	20.932	20.932	20.932	20.932
Despesa projetada	69.775	69.775	69.775	69.775
CRI - 4ª				

CONTINUAÇÃO

**CYRELA BRAZIL REALTY S.A.  
EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****CYRELA****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021  
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)****d) 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 às flutuações no valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro num mercado ativo. Os preços de mercado são afetados, principalmente, pela variação na taxa de juros (inflação) e pela flutuação da moeda estrangeira. Instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem títulos e valores mobiliários, contas a receber, contas a pagar, empréstimos a pagar, instrumentos disponíveis para venda e instrumentos financeiros derivativos.

- Risco de taxa de juros: os resultados da Companhia e de suas controladas estão sujeitos a variações das taxas de juros incidentes sobre as aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários e dívidas, e contas a receber de clientes.
- Risco de distratores de clientes: A Companhia aplica com eficiência suas políticas de análise de crédito visando a garantia do crédito ao final da obra e repasse definitivo do cliente ao banco. Apesar disso, há clientes que procuram a Companhia buscando distratar seus respectivos contratos de promessa de compra e venda.
- Risco de moeda: a Companhia mantém operações em moedas estrangeiras que estão expostas a riscos de mercado decorrentes de mudanças nas cotações dessas moedas. Qualquer flutuação da taxa de câmbio pode aumentar ou reduzir os referidos saldos. Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, a Companhia não apresentava saldo de empréstimos em moeda estrangeira. Os títulos e valores mobiliários em moeda estrangeira apresentavam saldo de R\$6.938 em 31 de dezembro de 2022 e R\$9.231 em 31 de dezembro de 2021, sendo essa exposição protegida por recebíveis futuros, em dólares norte-americanos, de empreendimento imobiliário já entregue realizado na Argentina.
- Risco COVID-19: No dia 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) declarou o coronavírus (COVID-19) como pandemia. Desde então, o vírus vem se alastrando rapidamente ao redor do mundo. A Companhia está monitorando de perto todas as evoluções e tomando medidas mitigatórias para garantir a segurança de todos os seus stakeholders.

**(ii) Risco de crédito**

O risco de crédito é o risco de o contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em instrumentos financeiros e contratos de compra e venda de imóveis, o que levaria ao prejuízo financeiro. A Companhia está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais. O risco de crédito nas atividades operacionais da Companhia é administrado por normas específicas de aceitação de clientes, análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente, os quais são revisados periodicamente.

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

**(iii) Risco de liquidez**

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

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

Controladora		Consolidado	
2022	2021	2022	2021
2.539.356	2.273.443	4.776.289	3.580.324
(1.472.401)	(1.306.230)	(4.615.753)	(3.298.792)
<b>1.066.955</b>	<b>967.213</b>	<b>160.536</b>	<b>281.532</b>

(+/-) Dívida atualizada (principal); (i)

(-) Caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários:

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

**(iv) Gestão de capital**

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

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

**24. Lucro (Prejuízo) Bruto**

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
<b>Receita bruta</b>				
Incorporação e revenda de imóveis	13.436	6.923	5.440.721	4.851.226
Loteamento	44	1.898	23.045	51.769
Provisão para Distrato	-	-	(15.086)	(62.954)
Provisão para Distrato - PCE	505	(496)	6.545	(35.986)
Prestação de serviços e outras	12.903	11.993	100.623	113.605
<b>26.888</b>	<b>20.318</b>	<b>5.555.848</b>	<b>4.917.660</b>	
Deduções da receita bruta	(3.920)	(3.622)	(143.553)	(126.827)
<b>22.968</b>	<b>16.696</b>	<b>5.412.295</b>	<b>4.790.833</b>	
<b>Custo das vendas e serviços realizados</b>				
Dos imóveis vendidos	(12.027)	(2.968)	(3.604.356)	(3.077.353)
Loteamento	61	(4.230)	(5.932)	(23.374)
Provisão para Distrato	-	-	7.779	39.254
Da prestação de serviços	-	-	(75.924)	(63.540)
<b>(11.966)</b>	<b>(7.198)</b>	<b>(3.678.333)</b>	<b>(3.125.013)</b>	
<b>11.002</b>	<b>9.498</b>	<b>1.733.962</b>	<b>1.665.820</b>	

**25. Despesas com Vendas**

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Estande de vendas	-	-	(141.660)	(112.638)
Propaganda e publicidade (mídia)	(10)	(28)	(90.841)	(71.761)
Serviços profissionais	(13.800)	(5.689)	(143.486)	(95.173)
Ociosidade	(265)	(455)	(29.567)	(27.205)
Cash Me (i) (ii)	-	-	(42.494)	-
Outras despesas administrativas (iii)	1.126	(66.921)	(66.921)	(41.069)
<b>(12.948)</b>	<b>(6.172)</b>	<b>(514.969)</b>	<b>(347.846)</b>	

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

(ii) Em julho de 2022 a equipe de captação e estruturação da CashMe passou a ser considerada como despesas comerciais, até 30 de junho de 2022 o incorrido totalizou R\$32 Milhões, alocados no grupo de despesa gerais e administrativas (Em 31 de dezembro 2021 totalizou R\$44 Milhões).

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

**26. Despesas Gerais e Administrativas**

Os principais gastos incorridos nos exercícios podem ser assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Salários e Encargos	(53.751)	(44.693)	(197.742)	(157.485)
Participação de empregados e administradores (PLR)	(45.488)	(41.442)	(74.551)	(60.108)
Serviços de Terceiros	(54.861)	(48.158)	(156.514)	(136.947)
Aluguel, utilidades e viagens	(14.761)	(10.700)	(24.890)	(15.839)
Indenizações para riscos diversos (i)	(47)	(8.140)	(61.616)	(73.960)
Outras despesas administrativas	(11.417)	(13.802)	(33.090)	(50.994)
<b>(180.325)</b>	<b>(166.935)</b>	<b>(548.403)</b>	<b>(495.333)</b>	

(i) Conforme nota explicativa 19.

**Declaração para fins do Artigo 25, §1º, Inciso III, da Instrução CVM nº 480/09**

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

São Paulo, 13 de março de 2023.

Conselheiros Fiscais

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

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

**1. APRESENTAÇÃO**

O Comitê de Auditoria, Finanças e Riscos Estatutário da Companhia ("Comitê") é órgão colegiado, estatutário, de assessoramento vinculado diretamente ao Conselho de Administração, de caráter permanente, regido pelas disposições previstas em seu Regimento Interno ("Regimento Interno do Comitê"), e pela legislação e regulamentação aplicáveis, em especial a Resolução CVM nº 23 de fevereiro de 2021 ("RCVM 23").

Em reunião realizada em 29 de julho de 2021, o Conselho de Administração aprovou a instalação do Comitê de Auditoria, Finanças e Riscos da Companhia não estatutário. Posteriormente, em reunião do Conselho de Administração realizada em 23 de setembro de 2022, e condicionada a alteração do estatuto social da Companhia a ser deliberada em assembleia geral extraordinária, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a conversão do Comitê em estatutário, bem como sua composição originária: (i) João Cesar de Queiroz Tourinho foi eleito como Coordenador do Comitê; (ii) Rosângela dos Santos; e (iii) Ricardo Cunha Sales.

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

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

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

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

**Declaração para fins do Artigo 25, §1º, Inciso V, da Instrução CVM nº 480/09**

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

São Paulo, 13 de março de 2023.

A Diretoria

**O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO****A DIRETORIA****RAQUEL ALVES DE ARAÚJO TONHATTO - CONTADORA - CRC 1SP 281214/O-0****RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS**Aos Acionistas e Administradores da **Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações - São Paulo - SP**

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

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

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

**Base para opinião**  
Nosso 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 os demais requisitos éticos de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

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

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

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 as 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 do risco de tais estimativas relacionadas ao custo orçado (custos incorridos em adição aos custos a incorrer), para fins da estimativa do percentual de evolução da obra ("POC"), utilizarem premissas que podem ou não se concretizar, e que exigem julgamento e avaliação por parte da Administração. Mudanças nas premissas utilizadas no cálculo do custo orçado, e, consequentemente, no percentual de evolução da obra ("POC") podem resultar em ajustes relevantes sobre o valor da receita registrado no exercício e em exercícios futuros.

**Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria**  
Nosso procedimento de auditoria incluiu, entre outros: (i) identificação e testes de efetividade das atividades de controles internos relevantes atreladas ao cálculo do percentual de evolução da obra ("POC") e do reconhecimento contábil da receita; (ii) obtenção das estimativas do custo orçado de obra aprovadas internamente pelas áreas competentes; (iii) projeções analíticas de custos a incorrer para os empreendimentos em construção e em operação, 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 de 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 de custos incorridos; (vi) testes, em base amostral, da documentação suporte para avaliar a razoabilidade e integridade das informações de divulgação nas demonstrações financeiras.

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

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

**Contra**  
Nosso procedimento de auditoria incluiu, 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 nosso auxílio na análise e revisão das metodologias e modelos utilizados pela Companhia e na avaliação dos principais premissas que suportaram as projeções; e (v) análises das classificações e adequada divulgação nas demonstrações financeiras da Companhia.

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

**27. Resultado Financeiro**

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
<b>Despesas financeiras:</b>				
Juros do sistema financeiro da habitação (SFH)	(5.123)	(125)	(101.771)	(29.256)
Juros de empréstimos nacionais e estrangeiros	(295.656)	(126.630)	(382.312)	(138.695)
Capitalização de juros	5.123	33	72.116	19.439
Variações monetárias	(4.057)	(896)	(12.651)	(4.818)
Despesas bancárias	(1.923)	(1.928)	(18.027)	(9.949)
Descontos Concedidos	-	-	(13)	(4)
Outras despesas financeiras	(7.862)	(10.977)	(10.977)	(15.645)
Perdas operacionais SWAP	(46.094)	(62.363)	(46.093)	(61.665)
<b>(355.582)</b>	<b>(192.906)</b>	<b>(504.386)</b>	<b>(228.865)</b>	
<b>Receitas financeiras:</b>				
Rendimentos aplicações financeiras	159.613	139.764	537.935	221.719
Receitas financeiras sobre contas a receber	-	-	-	-
Variações monetárias ativas	1.331	1.567	25.758	9.604
Descontos obtidos	6	11	382	171
Juros ativos diversos	25.387	5.025	29.330	29.569
PCE - Ativos financeiros	275	(275)	(18.396)	(6.065)
Outras receitas financeiras	6.011	7	14.285	5.222
Ganhos operacionais SWAP	11.970	22.868	11.970	22.149
PIS/COFINS sobre receitas financeiras	(9.287)	(8.435)	(28.551)	(10.506)
<b>195.306</b>	<b>170.532</b>	<b>572.713</b>	<b>271.862</b>	
<b>(160.276)</b>	<b>(22.374)</b>	<b>68.327</b>	<b>42.997</b>	

**28. Lucro por Ação**

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

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

**29. Informações por Segmento****a) Critério de identificação dos segmentos operacionais**

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

**(i) Atividade de incorporação.**

(ii) Atividade de prestação de serviços.

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

(i) **Cyrela:** estão classificados os empreendimentos definidos pelo Comitê de Lançamentos como alto padrão e luxo, tanto da controladora como das "joint ventures".(ii) **Living:** estão classificados os empreendimentos definidos pelo Comitê de Lançamentos como Living, tanto da controladora como das "joint ventures".(iii) **CVA:** estão classificados os empreendimentos definidos pelo Comitê de Lançamento como "Casa Verde e Amarela", tanto da controladora como das "Joint ventures".