

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	6
Demonstração do Resultado Abrangente	8
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	9

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025	10
DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024	11
Demonstração de Valor Adicionado	12

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	13
Balanço Patrimonial Passivo	15
Demonstração do Resultado	17
Demonstração do Resultado Abrangente	19
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	20

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025	22
DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024	23
Demonstração de Valor Adicionado	24

Comentário do Desempenho	25
Notas Explicativas	28
Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	106

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	108
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	110
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	111

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/06/2025
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	384.000
Preferenciais	0
Total	384.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	17.689
Preferenciais	0
Total	17.689
#Error	
#Error	

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	15.015.882	13.730.679
1.01	Ativo Circulante	2.099.229	1.620.743
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	12.016	361.718
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	12.016	361.718
1.01.02	Aplicações Financeiras	1.859.405	1.033.785
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	1.030.838	272.459
1.01.02.01.03	Titulos e Valores Mobiliários	1.030.838	272.459
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	815.014	627.925
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	13.553	133.401
1.01.03	Contas a Receber	7.670	7.567
1.01.03.01	Clientes	7.670	7.567
1.01.04	Estoques	21.309	16.251
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	21.309	16.251
1.01.06	Tributos a Recuperar	17.225	0
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	17.225	0
1.01.06.01.02	Impostos e Contribuições a Compensar	17.225	0
1.01.07	Despesas Antecipadas	82.233	50.627
1.01.07.01	Despesas Antecipadas	82.233	50.627
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	99.371	150.795
1.01.08.03	Outros	99.371	150.795
1.01.08.03.01	Demais Contas	74.343	116.884
1.01.08.03.02	Instrumentos Financeiros e Derivativos	25.028	33.911
1.02	Ativo Não Circulante	12.916.653	12.109.936
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	3.122.978	2.917.338
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	25.938	25.004
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	25.938	25.004
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	2.006.030	1.636.501
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	247.222	121.968
1.02.01.04	Contas a Receber	243	265
1.02.01.04.01	Clientes	243	265
1.02.01.05	Estoques	39.915	38.550
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	39.915	38.550
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	518.699	801.165
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	518.699	801.165
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	284.931	293.885
1.02.01.10.03	Impostos e Contribuições a Compensar	130.896	138.890
1.02.01.10.04	Contas Cor. Parceiros nos Empreendimentos	4.592	4.440
1.02.01.10.05	Demais Contas	149.443	150.555
1.02.02	Investimentos	9.729.921	9.125.034
1.02.02.01	Participações Societárias	9.729.921	9.125.034
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	3.115.522	3.126.325
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	6.614.399	5.998.709

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1.02.03	Imobilizado	12.926	14.347
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	12.926	14.347
1.02.04	Intangível	50.828	53.217
1.02.04.01	Intangíveis	50.828	53.217
1.02.04.01.03	Gastos com Implantações	1.371	1.457
1.02.04.01.04	Software	3.551	2.986
1.02.04.01.05	Mais Valia	45.906	48.774

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	15.015.882	13.730.679
2.01	Passivo Circulante	1.573.912	1.841.767
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	125.034	143.542
2.01.01.01	Obrigações Sociais	125.034	143.542
2.01.01.01.01	Obrigações Trabalhistas	125.034	143.542
2.01.02	Fornecedores	21.086	104.958
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	21.086	104.958
2.01.02.01.01	Fornecedores de Bens e Serviços	21.086	104.958
2.01.03	Obrigações Fiscais	3.011	2.235
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	3.011	2.235
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	2.871	2.099
2.01.03.01.03	Impostos e Contribuições de Recolhimento Diferido	140	136
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	660.025	476.053
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	15.113	8.348
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	15.113	8.348
2.01.04.02	Debêntures	644.912	467.705
2.01.04.02.03	Certificados de recebíveis imobiliários -CRI	644.912	467.705
2.01.05	Outras Obrigações	759.241	1.109.465
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	263.472	623.157
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	263.472	623.157
2.01.05.02	Outros	495.769	486.308
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	391.637	391.637
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	0	19
2.01.05.02.07	Demais Passivos	104.132	94.652
2.01.06	Provisões	5.515	5.514
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.515	5.514
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.717	1.537
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	720	1.080
2.01.06.01.05	Provisões Tributárias	3.078	2.897
2.02	Passivo Não Circulante	3.655.894	2.994.250
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	3.413.379	2.749.981
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	110.000	70.000
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	110.000	70.000
2.02.01.02	Debêntures	3.303.379	2.679.981
2.02.01.02.02	Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	3.303.379	2.679.981
2.02.03	Tributos Diferidos	239.274	240.766
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	239.274	240.766
2.02.03.01.01	Impostos e Contribuições de Recolhimento Diferido	239.274	240.766
2.02.04	Provisões	3.241	3.503
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	3.241	3.503
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	846	758
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	879	1.318
2.02.04.01.05	Provisões tributárias	1.516	1.427
2.03	Patrimônio Líquido	9.786.076	8.894.662
2.03.01	Capital Social Realizado	3.685.000	3.685.000

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2.03.01.01	Capital Social	3.685.000	3.685.000
2.03.02	Reservas de Capital	18.564	18.564
2.03.02.04	Opções Outorgadas	31.212	31.212
2.03.02.07	(-) Gastos na emissão de ações	-12.648	-12.648
2.03.04	Reservas de Lucros	4.784.045	4.787.641
2.03.04.01	Reserva Legal	615.626	615.626
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	3.262.414	4.437.324
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-268.905	-265.309
2.03.04.10	Reserva de Expansão	1.174.910	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	715.439	0
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	583.028	403.457

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	855	2.906	1.471	3.739
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	1.427	1.840	-553	-2.208
3.03	Resultado Bruto	2.282	4.746	918	1.531
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	350.081	647.917	414.296	700.444
3.04.01	Despesas com Vendas	-4.514	-22.143	712	-12.278
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-63.490	-83.980	-54.424	-84.889
3.04.02.01	Despesas da Administração	-61.338	-79.689	-52.885	-81.523
3.04.02.02	Honorarios da Administração	-2.152	-4.291	-1.539	-3.366
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	25.050	26.522	88.598	136.784
3.04.04.01	Outros Ganhos em Investimento	21.325	22.770	85.727	131.954
3.04.04.02	Outras Receitas	3.725	3.752	2.871	4.830
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-13.933	-25.841	-11.047	-29.220
3.04.05.01	Outras Perdas em Investimentos	-6.782	-9.604	2.857	-8.563
3.04.05.02	Outras Despesas	-7.151	-16.237	-13.904	-20.657
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	406.968	753.359	390.457	690.047
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	352.363	652.663	415.214	701.975
3.06	Resultado Financeiro	33.947	61.284	-3.255	-22.721
3.06.01	Receitas Financeiras	177.959	318.961	80.110	136.562
3.06.01.01	Receitas Financeiras	177.959	318.961	80.110	136.562
3.06.02	Despesas Financeiras	-144.012	-257.677	-83.365	-159.283
3.06.02.01	Despesas Financeiras	-144.012	-257.677	-83.365	-159.283
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	386.310	713.947	411.959	679.254
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	1.497	1.492	46	9
3.08.02	Diferido	1.497	1.492	46	9
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	387.807	715.439	412.005	679.263
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	387.807	715.439	412.005	679.263
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	1,05868	1,95309	1,09891	1,81175
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	1,05868	1,95309	1,09891	1,81175

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	387.807	715.439	412.005	679.263
4.02	Outros Resultados Abrangentes	48.041	179.571	9.699	37.853
4.02.01	Ajustes por conversão de investimentos	27	-24	134	-68
4.02.02	Ajustes por AVJORA de aplicações financeiras	48.014	179.595	9.565	37.921
4.03	Resultado Abrangente do Período	435.848	895.010	421.704	717.116

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 30/06/2025	01/01/2024 à 30/06/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-440.914	-8.386
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-97.517	33.838
6.01.01.01	Depreciação de Bens do Ativo Imobilizado e Intangível	4.405	1.840
6.01.01.02	Amortização de Mais Valia de Ativo	2.868	1.163
6.01.01.03	Equivalência Patrimonial	-753.359	-690.047
6.01.01.04	Baixa de bens do ativo imobilizado e intangível	0	17.262
6.01.01.05	Juros, Variações monetárias sobre empréstimos	216.131	109.932
6.01.01.06	Impostos Diferidos	4	-3
6.01.01.10	Lucro Líquido do Período Antes do IR e CS	713.947	679.254
6.01.01.11	Encargos Capitalizados	0	3.429
6.01.01.13	Resultado Operacional Swap	-841	13.117
6.01.01.14	Provisões para risco de crédito	79	0
6.01.01.16	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-285.960	-113.170
6.01.01.18	Provisões Para Riscos Tributários, Trabalhistas e Cíveis	5.209	11.061
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-173.285	82.067
6.01.02.02	Diminuição (Aumento) em Contas a Receber	-160	1.114
6.01.02.03	Diminuição (Aumento) Imóveis Comercializar	-6.423	-8.583
6.01.02.04	Diminuição (Aumento) em Conta Corrente com Parceiros no Empreendimentos	-152	-50
6.01.02.05	Diminuição (Aumento) em Partes Relacionadas	-77.219	193.055
6.01.02.06	Redução (aumento) Impostos e Contribuições a Compensar	-9.231	-9.737
6.01.02.08	Redução (aumento) Despesas Antecipadas	-31.606	-8.173
6.01.02.09	Redução (aumento) Demais Ativos	43.653	-11.846
6.01.02.10	Redução (aumento) Contas a Pagar de Imóveis	-19	-25
6.01.02.12	Redução (aumento) Impostos e Contribuições a Recolher	772	282
6.01.02.13	Redução (aumento) Fornecedores de Bens e Serviços	-83.872	-79.049
6.01.02.14	Salários	-18.508	-14.265
6.01.02.16	Redução (aumento) Demais Passivos	9.480	19.344
6.01.03	Outros	-170.112	-124.291
6.01.03.02	Juros Pagos	-164.642	-113.507
6.01.03.03	Indenizações pagas	-5.470	-10.784
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-701.073	-236.311
6.02.01	Aquisição de Bens do Ativo Imobilizado	-2.305	-235
6.02.03	Recebimento de Dividendos	1.126.966	565.388
6.02.04	(Aumento) redução de Investimento	-798.923	26.966
6.02.05	Aquisição de Bens do Ativo Intangível	-1.158	-15.278
6.02.06	Diminuição (Aumento) em Aplicações Financeiras	-1.035.377	-800.834
6.02.07	Instrumentos financeiros e derivativos	9.724	-12.318
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	792.285	223.849
6.03.01	Ingresso Novos Empréstimos, Financiamentos e CRI	1.055.000	1.474.135
6.03.02	Pagamento de empréstimos, financiamentos e CRI	-259.119	-1.250.286
6.03.11	Ações em tesouraria	-3.596	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-349.702	-20.848
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	361.718	23.791
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	12.016	2.943

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	3.685.000	18.564	4.787.641	0	403.457	8.894.662
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.685.000	18.564	4.787.641	0	403.457	8.894.662
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-3.596	0	0	-3.596
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	0	-3.596	0	0	-3.596
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	715.439	179.571	895.010
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	715.439	0	715.439
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	179.571	179.571
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	179.595	179.595
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-24	-24
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	3.685.000	18.564	4.784.045	715.439	583.028	9.786.076

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	3.395.744	-72.755	3.971.917	0	395.435	7.690.341
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.395.744	-72.755	3.971.917	0	395.435	7.690.341
5.04	Transações de Capital com os Sócios	289.256	91.319	-289.256	0	0	91.319
5.04.01	Aumentos de Capital	289.256	0	-289.256	0	0	0
5.04.08	Transações de capital	0	91.319	0	0	0	91.319
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	679.263	37.853	717.116
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	679.263	0	679.263
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	37.853	37.853
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	37.921	37.921
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-68	-68
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	3.685.000	18.564	3.682.661	679.263	433.288	8.498.776

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
7.01	Receitas	7.598	9.261
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	3.925	4.431
7.01.02	Outras Receitas	3.752	4.830
7.01.04	Provisão/Reversão de Crédts. Liquidação Duvidosa	-79	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-82.468	-82.641
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	1.840	-2.208
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-68.071	-59.776
7.02.04	Outros	-16.237	-20.657
7.03	Valor Adicionado Bruto	-74.870	-73.380
7.04	Retenções	-7.273	-3.003
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-4.405	-1.840
7.04.02	Outras	-2.868	-1.163
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-82.143	-76.383
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	1.088.354	950.000
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	753.359	690.047
7.06.02	Receitas Financeiras	318.961	136.562
7.06.03	Outros	16.034	123.391
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	1.006.211	873.617
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	1.006.211	873.617
7.08.01	Pessoal	27.729	29.121
7.08.01.01	Remuneração Direta	22.240	19.584
7.08.01.02	Benefícios	6.878	6.569
7.08.01.03	F.G.T.S.	2.011	1.286
7.08.01.04	Outros	-3.400	1.682
7.08.01.04.02	Honorarios de Diretoria	4.291	3.366
7.08.01.04.03	Participação de Empregados nos Lucros	-7.691	-1.684
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	5.366	5.950
7.08.02.01	Federais	5.178	5.760
7.08.02.03	Municipais	188	190
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	257.677	159.283
7.08.03.01	Juros	257.677	159.283
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	715.439	679.263
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	715.439	679.263

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	23.414.787	21.240.962
1.01	Ativo Circulante	13.227.798	12.115.105
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	178.909	531.729
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	178.909	531.729
1.01.02	Aplicações Financeiras	3.088.183	2.520.865
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	2.065.784	1.603.481
1.01.02.01.03	Titulos e Valores Mobiliários	2.065.784	1.603.481
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	997.633	746.421
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	24.766	170.963
1.01.03	Contas a Receber	3.949.072	3.700.652
1.01.03.01	Clientes	3.949.072	3.700.652
1.01.04	Estoques	5.432.700	4.763.287
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	5.432.700	4.763.287
1.01.06	Tributos a Recuperar	40.679	10.886
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	40.679	10.886
1.01.06.01.01	Impostos e Contribuições a Compensar	40.679	10.886
1.01.07	Despesas Antecipadas	101.247	73.984
1.01.07.01	Despesas Antecipadas	101.247	73.984
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	437.008	513.702
1.01.08.03	Outros	437.008	513.702
1.01.08.03.01	Impostos e Contribuições de Recolhimento Diferido	867	1.118
1.01.08.03.02	Despesas com Venda a Apropriar	85.105	136.743
1.01.08.03.03	Demais Contas	326.008	341.930
1.01.08.03.04	Instrumentos Financeiros e Derivativos	25.028	33.911
1.02	Ativo Não Circulante	10.186.989	9.125.857
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	6.763.235	5.691.666
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	25.938	25.004
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	25.938	25.004
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	2.540.596	2.108.990
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	247.722	122.468
1.02.01.04	Contas a Receber	1.340.427	1.076.047
1.02.01.04.01	Clientes	1.340.427	1.076.047
1.02.01.05	Estoques	1.923.802	1.716.511
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	1.923.802	1.716.511
1.02.01.07	Tributos Diferidos	623	965
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	623	965
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	204.448	230.216
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	204.448	230.216
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	479.679	411.465
1.02.01.10.03	Impostos a Compensar	182.152	194.033
1.02.01.10.04	Contas Cor. Parceiros nos Empreendimentos	9.244	9.071
1.02.01.10.05	Demais Contas	205.255	208.361

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1.02.01.10.06	Despesas com vendas a apropriar	83.028	0
1.02.02	Investimentos	3.115.522	3.126.325
1.02.02.01	Participações Societárias	3.115.522	3.126.325
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	3.115.522	3.126.325
1.02.03	Imobilizado	179.319	160.302
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	179.319	160.302
1.02.04	Intangível	128.913	147.564
1.02.04.01	Intangíveis	128.913	147.564
1.02.04.01.03	Gastos com Implantações	1.370	1.456
1.02.04.01.04	Software	4.540	4.159
1.02.04.01.05	Mais Valia	123.003	141.949

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	23.414.787	21.240.962
2.01	Passivo Circulante	3.935.549	3.702.290
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	228.241	225.291
2.01.01.01	Obrigações Sociais	228.241	225.291
2.01.01.01.01	Obrigações Trabalhistas	228.241	225.291
2.01.02	Fornecedores	289.242	248.694
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	289.242	248.694
2.01.02.01.01	Fornecedores de Bens e Serviços	289.242	248.694
2.01.03	Obrigações Fiscais	156.592	151.381
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	156.592	151.381
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	69.490	71.768
2.01.03.01.03	Impostos e Contribuições de Recolhimento Diferido	87.102	79.613
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	1.194.126	1.005.064
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	467.529	388.238
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	467.529	388.238
2.01.04.02	Debêntures	726.597	616.826
2.01.04.02.01	Debêntures	0	72.464
2.01.04.02.03	Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	726.597	544.362
2.01.05	Outras Obrigações	1.894.407	1.885.629
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	222.164	129.156
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	222.164	129.156
2.01.05.02	Outros	1.672.243	1.756.473
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	391.637	391.637
2.01.05.02.04	Contas Cor. Parceiros nos Empreendimentos	38.274	49.660
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	192.644	129.382
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	700.026	802.214
2.01.05.02.07	Demais Passivos	349.662	383.580
2.01.06	Provisões	172.941	186.231
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	95.124	105.093
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	35.047	43.290
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	54.405	57.833
2.01.06.01.05	Provisões Tributárias	5.672	3.970
2.01.06.02	Outras Provisões	77.817	81.138
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	77.817	81.138
2.02	Passivo Não Circulante	8.604.370	7.589.398
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	5.695.560	4.969.516
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	2.251.196	1.954.542
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	2.251.196	1.954.542
2.02.01.02	Debêntures	3.444.364	3.014.974
2.02.01.02.01	Debêntures	0	132.970
2.02.01.02.02	Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	3.444.364	2.882.004
2.02.03	Tributos Diferidos	377.142	366.517
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	377.142	366.517
2.02.04	Provisões	2.531.668	2.253.365
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	86.552	93.964

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	2.795	1.956
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	17.262	21.323
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	66.495	70.685
2.02.04.02	Outras Provisões	2.445.116	2.159.401
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	135.851	124.209
2.02.04.02.05	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	1.344.477	1.202.362
2.02.04.02.06	Fornecedores de Bens e Serviços	572	572
2.02.04.02.08	Adiantamento a Clientes	964.216	832.258
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	10.874.868	9.949.274
2.03.01	Capital Social Realizado	3.685.000	3.685.000
2.03.01.01	Capital Social	3.685.000	3.685.000
2.03.02	Reservas de Capital	18.564	18.564
2.03.02.04	Opções Outorgadas	31.212	31.212
2.03.02.07	(-) Gastos na emissão de ações	-12.648	-12.648
2.03.04	Reservas de Lucros	4.784.045	4.787.641
2.03.04.01	Reserva Legal	615.626	615.626
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	3.262.414	4.437.324
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-268.905	-265.309
2.03.04.10	Reserva de Expansão	1.174.910	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	715.439	0
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	583.028	403.457
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	1.088.792	1.054.612

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	2.107.130	4.059.874	1.856.857	3.429.768
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-1.417.294	-2.735.699	-1.246.830	-2.326.219
3.03	Resultado Bruto	689.836	1.324.175	610.027	1.103.549
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-227.536	-482.913	-135.478	-290.291
3.04.01	Despesas com Vendas	-225.655	-426.435	-147.794	-301.592
3.04.01.01	Despesas Com Venda	-225.655	-426.435	-147.794	-301.592
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-126.946	-253.653	-110.024	-216.900
3.04.02.01	Despesas da Adimistração	-124.794	-249.362	-108.485	-213.534
3.04.02.02	Honorários da Adminstração	-2.152	-4.291	-1.539	-3.366
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	26.238	29.516	90.642	141.230
3.04.04.01	Outros Ganhos em Investimentos	21.608	23.892	87.502	134.245
3.04.04.02	Outras Receitas	4.630	5.624	3.140	6.985
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-40.782	-84.508	-84.769	-130.387
3.04.05.01	Outros Perdas em Investimentos	-14.407	-25.649	-18.564	-32.862
3.04.05.02	Outras Despesas Operacionais	-26.375	-58.859	-66.205	-97.525
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	139.609	252.167	116.467	217.358
3.04.06.01	Equivalência Patrimonial	139.609	252.167	116.467	217.358
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	462.300	841.262	474.549	813.258
3.06	Resultado Financeiro	66.436	125.437	44.695	57.830
3.06.01	Receitas Financeiras	252.543	464.161	182.301	339.767
3.06.02	Despesas Financeiras	-186.107	-338.724	-137.606	-281.937
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	528.736	966.699	519.244	871.088
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-49.733	-93.883	-41.301	-78.342
3.08.01	Corrente	-43.481	-86.553	-34.111	-68.401
3.08.02	Diferido	-6.252	-7.330	-7.190	-9.941
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	479.003	872.816	477.943	792.746
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	479.003	872.816	477.943	792.746

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	387.807	715.439	412.005	679.263
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-91.196	-157.377	-65.938	-113.483
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	1,05868	1,95309	1,09891	1,81175
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	1,05868	1,95309	1,09891	1,81175

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	479.003	872.816	477.943	792.746
4.02	Outros Resultados Abrangentes	48.041	179.571	9.699	37.853
4.02.01	Ajustes por conversão de investimentos	27	-24	134	-68
4.02.02	Ajustes por AVJORA de aplicações financeiras	48.014	179.595	9.565	37.921
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	527.044	1.052.387	487.642	830.599
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	435.848	895.010	421.704	717.116
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	91.196	157.377	65.938	113.483

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 30/06/2025	01/01/2024 à 30/06/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-694.979	99.124
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	985.741	977.776
6.01.01.01	Depreciação de Bens do Ativo Imobilizado e Intangível	35.128	31.427
6.01.01.02	Amortização de mais valia de ativos	18.946	8.576
6.01.01.03	Equivalência Patrimonial	-252.167	-217.358
6.01.01.04	Baixa de bens do ativo imobilizado e intangível	29.551	55.184
6.01.01.05	Juros, Variações Monetárias sobre Empréstimos	366.902	261.213
6.01.01.06	Impostos diferidos	11.377	11.015
6.01.01.09	Ajuste a Valor Presente	34.016	22.231
6.01.01.10	Lucro Líquido do Período antes do IR e CS	966.699	871.088
6.01.01.11	Encargos Capitalizados	82.066	62.317
6.01.01.12	Provisão para garantia	50.205	54.472
6.01.01.13	Resultado Operacional Swap	-841	13.117
6.01.01.16	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-428.125	-312.318
6.01.01.18	Provisões Para Riscos Tributários, Trabalhistas e Cíveis	42.351	83.717
6.01.01.20	Provisão para riscos de crédito	29.633	33.095
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-1.241.926	-501.269
6.01.02.02	Diminuição (aumento) em contas a receber	-576.449	-593.671
6.01.02.03	Redução (aumento) Imoveis a Comercializar	-958.770	359.102
6.01.02.04	Redução (aumento) Conta Corrente Parceiro nos empreendimentos	-11.559	898
6.01.02.05	Redução (aumento) Partes Relacionadas	118.776	179.590
6.01.02.06	Redução (aumento) Impostos e Contribuições a Compensar	-17.912	-5.231
6.01.02.07	Redução (aumento) Despesas com Vendas a Apropriar	-31.390	-4.207
6.01.02.08	Redução (aumento) Despesas Antecipadas	-27.263	-19.935
6.01.02.09	Redução (aumento) Demais Ativos	19.027	-351.780
6.01.02.10	Redução (aumento) Contas a Pagar de Imoveis	39.927	36.247
6.01.02.12	Redução (aumento) Impostos e Contribuições a Recolher	-3.759	418
6.01.02.13	Redução (aumento) Fornecedores de Bens e Serviços	40.548	-73.939
6.01.02.14	Salários	2.950	20.361
6.01.02.15	Adiantamento de clientes	195.220	-105.549
6.01.02.16	Redução (aumento) Demais Passivos	10.612	69.814
6.01.02.18	Redução (aumento) Provisão para Manutenção de Imóveis	-41.884	-13.387
6.01.03	Outros	-438.794	-377.383
6.01.03.01	Impostos e contribuições pagos	-85.072	-73.042
6.01.03.02	Juros pagos	-293.990	-236.739
6.01.03.03	Indenizações pagas	-59.732	-67.602
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-328.713	-43.292
6.02.01	Aquisição de bens do ativo imobilizado	-82.833	-54.989
6.02.03	Recebimento de dividendos	231.551	98.005
6.02.04	(Aumento) redução de investimento	31.395	-109.301
6.02.05	Aquisição de bens do ativo intangível	-1.158	-15.711
6.02.06	Diminuição (aumento) em aplicações financeiras	-517.392	51.022
6.02.07	Instrumentos financeiros e derivativos	9.724	-12.318
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	670.872	-122.440

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
6.03.01	Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	1.911.628	2.218.619
6.03.02	Pagamento de empréstimos, financiamentos e CRI	-1.113.963	-2.153.194
6.03.09	Distribuição de dividendos para acionistas não controladores	-45.414	-58.590
6.03.10	Aumento (Redução) na Participação dos acionistas não controladores	-77.783	-129.275
6.03.11	Ações em Tesouraria	-3.596	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-352.820	-66.608
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	531.729	241.792
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	178.909	175.184

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	3.685.000	18.564	4.787.641	0	403.457	8.894.662	1.054.612	9.949.274
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.685.000	18.564	4.787.641	0	403.457	8.894.662	1.054.612	9.949.274
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-3.596	0	0	-3.596	-77.783	-81.379
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	0	-3.596	0	0	-3.596	0	-3.596
5.04.08	Outras Mutações	0	0	0	0	0	0	-77.783	-77.783
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	715.439	179.571	895.010	157.377	1.052.387
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	715.439	0	715.439	157.377	872.816
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	179.571	179.571	0	179.571
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	179.595	179.595	0	179.595
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-24	-24	0	-24
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	-45.414	-45.414
5.06.04	Dividendos Intermediarios	0	0	0	0	0	0	-45.414	-45.414
5.07	Saldos Finais	3.685.000	18.564	4.784.045	715.439	583.028	9.786.076	1.088.792	10.874.868

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	3.395.744	-72.755	3.971.917	0	395.435	7.690.341	809.485	8.499.826
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.395.744	-72.755	3.971.917	0	395.435	7.690.341	809.485	8.499.826
5.04	Transações de Capital com os Sócios	289.256	91.319	-289.256	0	0	91.319	-129.275	-37.956
5.04.01	Aumentos de Capital	289.256	0	-289.256	0	0	0	0	0
5.04.08	Transações de capital	0	91.319	0	0	0	91.319	0	91.319
5.04.09	Outras Mutações	0	0	0	0	0	0	-129.275	-129.275
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	679.263	37.853	717.116	113.483	830.599
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	679.263	0	679.263	113.483	792.746
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-68	-68	0	-68
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-68	-68	0	-68
5.05.03	Reclassificações para o Resultado	0	0	0	0	37.921	37.921	0	37.921
5.05.03.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	37.921	37.921	0	37.921
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	-58.590	-58.590
5.06.04	Dividendos Intermediarios	0	0	0	0	0	0	-58.590	-58.590
5.07	Saldos Finais	3.685.000	18.564	3.682.661	679.263	433.288	8.498.776	735.103	9.233.879

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 30/06/2025	Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
7.01	Receitas	4.176.289	3.530.850
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	4.200.903	3.556.959
7.01.02	Outras Receitas	5.019	6.985
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-29.633	-33.094
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-3.179.384	-2.709.645
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-2.735.699	-2.326.219
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-385.430	-285.901
7.02.04	Outros	-58.255	-97.525
7.03	Valor Adicionado Bruto	996.905	821.205
7.04	Retenções	-74.309	-40.003
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-55.364	-31.427
7.04.02	Outras	-18.945	-8.576
7.04.02.01	Amortização de mais valia de ativos	-18.945	-8.576
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	922.596	781.202
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	733.517	658.508
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	252.167	217.358
7.06.02	Receitas Financeiras	464.161	339.767
7.06.03	Outros	17.189	101.383
7.06.03.01	Outros Resultados em Investimentos	17.189	101.383
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	1.656.113	1.439.710
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	1.656.113	1.439.710
7.08.01	Pessoal	220.277	178.048
7.08.01.01	Remuneração Direta	89.203	76.685
7.08.01.02	Benefícios	21.904	14.732
7.08.01.03	F.G.T.S.	8.229	4.769
7.08.01.04	Outros	100.941	81.862
7.08.01.04.01	Comissões sobre vendas	57.603	42.475
7.08.01.04.02	Honorários de diretoria	4.291	3.366
7.08.01.04.03	Participação de empregados nos lucros	39.047	36.021
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	224.296	186.979
7.08.02.01	Federais	210.095	175.849
7.08.02.03	Municipais	14.201	11.130
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	338.724	281.937
7.08.03.01	Juros	338.724	281.937
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	872.816	792.746
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	715.439	679.263
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	157.377	113.483

Comentário do Desempenho**CYRELA**

Mensagem da administração – 2T25 | 2025

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

No segundo trimestre de 2025, a Cyrela demonstrou resiliência operacional e financeira em um cenário macroeconômico de maior complexidade, marcado pelos desdobramentos geopolíticos na conjuntura global, e por novas elevações na taxa Selic que a levaram para o patamar mais elevado desde 2006.

Avançamos com nossa estratégia de crescimento, lançando 17 empreendimentos no trimestre, com VGV de R\$ 2,9 bilhões. Nos primeiros 6 meses do ano, os lançamentos totalizaram R\$ 6,3 bilhões, valor 180% superior ao de 2024. As vendas contratadas somaram R\$ 2,2 bilhões no trimestre, crescimento de 31% em relação ao mesmo período de 2024. No acumulado de 2025, as vendas totalizaram R\$ 4,4 bilhões, representando um crescimento de 32% em relação ao ano anterior. Esse desempenho levou o indicador de VSO 12 meses para 52,3%, patamar satisfatório e que indica solidez em nossas operações mesmo diante de um contexto mais desafiador.

A boa performance operacional nos levou a resultados financeiros positivos. Registramos receita líquida de R\$ 2,1 bilhões, margem bruta de 32,7% e lucro líquido de R\$ 388 milhões no trimestre. No semestre, nossa receita totalizou R\$ 4,1 bilhões, a margem bruta atingiu 32,6% e o lucro líquido foi de R\$ 715 milhões, sendo todos estes indicadores superiores aos do período comparável de 2024. O ROE dos últimos 12 meses foi de 19,5%, refletindo a continuidade da trajetória de crescimento com rentabilidade e geração de valor para nossos acionistas. O índice de endividamento líquido em relação ao patrimônio líquido manteve-se em patamar conservador, em 12,7%. Com isso, a Cyrela reforça a solidez de sua estrutura de capital e seu compromisso com a manutenção de índices financeiros saudáveis.

Seguimos adotando critérios rigorosos na escolha dos nossos projetos e conservadorismo na nossa gestão financeira. Ao olharmos para o restante de 2025, avançamos confiantes em nossa estratégia de desenvolver projetos diferenciados e proporcionar uma experiência única ao cliente buscando sempre resultados sustentáveis no

Comentário do Desempenho**CYRELA****Mensagem da administração – 2T25 | 2025**

longo prazo. Agradecemos aos nossos acionistas, clientes, parceiros e colaboradores pelo apoio contínuo e reafirmamos nosso compromisso com a eficiência operacional, governança transparente e criação de valor ao longo do ciclo econômico.

Comentário do Desempenho**CYRELA**

Mensagem da administração – 2T25 | 2025

CÂMARA DE ARBITRAGEM

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

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

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

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

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024**

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

1. CONTEXTO OPERACIONAL

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

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

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

2. APRESENTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS E RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS**2.1. Base de apresentação e elaboração das informações financeiras individuais e consolidadas.****i) Declaração de conformidade**

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

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

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024****(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)**

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

As informações referentes às bases de elaboração e apresentação das informações intermediárias, ao resumo das principais práticas contábeis e ao uso de estimativas e julgamentos não sofreram alterações em relação aquelas divulgadas nas notas explicativas nº 2 das Demonstrações Financeiras Anuais, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, publicados no dia 20 de março de 2025 no jornal Folha de São Paulo, e disponibilizadas por meio dos seguintes websites: publicidadelegal.folha.uol.com.br, www.cvm.gov.br, www.bmfbovespa.com.br e ri.cyrela.com.br.

Em 30 de junho de 2025 a premissa de estimativa do valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação organizada entre participantes do mercado na data de mensuração, independentemente de esse preço ser diretamente observável ou estimado usando outra técnica de avaliação. Especificamente sobre o valor justo dos direitos creditórios, são estimados os montantes que seriam pagos por terceiros através das premissas utilizadas quando da transferência dos créditos através das cotas do fundo, ou pelas taxas utilizadas para a transferência de direitos creditórios similares próximos à data-base. Devido à natureza dos direitos creditórios permitir a antecipação do pagamento por parte dos credores, adicionamos a premissa de pré-pagamento à estimativa de valor justo, baseado no comportamento histórico e em dados de mercado.

ii) Base de elaboração

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

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

As informações financeiras consolidadas estão de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as internacionais de relatório financeiro (IFRS Accounting Standards), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024****(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)**

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

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

iii) Base de consolidação

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

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

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

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

iv) Informações por segmento

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

2.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024**

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

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

2.3. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e/ou ainda não adotadas**2.3.1 Normas contábeis novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas**

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

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

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

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	06/2025	2024	06/2025	2024
Caixas e Bancos	11.927	6.734	129.083	156.781
Certificado de Depósito Bancário e operações compromissadas (i)	89	354.984	49.826	374.948
	12.016	361.718	178.909	531.729

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024

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

(i) Aplicações financeiras que possuem conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e não estão sujeitas a um significativo risco de mudança de valor e a Companhia possui direito de resgate imediato. Têm rendimento médio de 78,29 % (em 31 de dezembro de 2024 de 103,62%) do Certificado de Depósitos Interbancários - CDI..

4. TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS

	Controladora		Consolidado	
	06/2025	2024	06/2025	2024
Aplicações Financeiras (i)	54.959	86.973	66.672	125.035
Fundos de investimento exclusivo (ii)	806.917	84.085	1.841.723	1.311.467
Títulos do Governo – NTN-B	12.795	11.926	12.795	11.926
Letras Financeiras (iii)	174.290	139.626	174.290	139.626
Fundos de investimento diversos (iv)	249.858	213.377	249.999	317.019
Títulos Securitizáveis (v)	878	878	251.184	116.415
AVJORA Títulos Securitizáveis (vi)	-	-	44.614	9.089
Títulos Securitizados (vii)	2.334.454	1.925.224	2.702.496	2.334.075
AVJORA Títulos Securitizados (viii)	493.080	346.033	547.302	403.539
Outros	11.364	9.136	11.364	9.136
	4.138.595	2.817.258	5.902.439	4.777.327
Circulante	1.859.405	1.033.785	3.088.183	2.520.865
Não Circulante	2.279.190	1.783.473	2.814.256	2.256.462

- (i) Aplicações financeiras remuneradas a taxa média de 102,88% do CDI em 30 de junho de 2025 (em 31 de dezembro de 2024 de 102,82%), sendo R\$ 66.672 mensurado via custo amortizado, em linha com o CPC 48/IFRS 9, que considera para esta classificação tanto o modelo de negócios da Companhia, quanto as características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro.
- (ii) A companhia possui aplicação nos fundos de investimentos exclusivos administrados pelos bancos Safra S.A. e Caixa Econômica Federal. A instituição financeira é responsável pela custódia dos ativos integrantes da carteira do fundo e pela liquidação financeira de suas operações. Os fundos são compostos por títulos de renda fixa e foram remunerados à taxa média de 102,81% do CDI em 30 de junho de 2025 (em 31 de dezembro de 2024 de 104,30%), sendo que o valor total é mensurado via AVJ, em linha com o CPC 48/IFRS 9, que considera para esta classificação tanto o modelo de negócios da Companhia, quanto as características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro.
- (iii) Letras financeiras remuneradas à taxa média de 119,77% do CDI em 30 de junho de 2025 ,R\$ 174.290 mensurado via custo amortizado, (em 31 de dezembro de 2024 de 100,41%, R\$ R\$ 139.626), 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 132,49% do CDI em 30 de junho de 2025, (em 31 de dezembro de 2024 de 95,94%).

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

- (v) São representados por CCI's e CCB's adquiridas pela subsidiária CashMe e que deverão ser cedidas futuramente em operação de CRI. Estes títulos possuem taxa média de 18,48% a.a + Inflação, em 30 de junho de 2025, e de 17,87% a.a. + Inflação, em 31 de dezembro de 2024. Sendo, R\$ 24.961 no curto prazo e R\$ 226.223 no longo prazo. O saldo aberto nesta linha é mensurado via custo amortizado.
- (vi) De acordo com o CPC 48/IFRS 9, ativos financeiros com característica híbrida, ou seja, que tenham seu objetivo atingido tanto pelo recebimento de fluxos contratuais quanto pela venda, devem ser mensurados pelo AVJORA. A diferença entre o AVJORA e o custo amortizado dos títulos do item (v) está expressa nessa linha.
- (vii) Saldo de títulos cedidos em operações de CRI da controladora e da sua subsidiária CashMe. Sendo o saldo das cotas seniores das respectivas operações, registradas no passivo, na conta de "Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, conforme 12 a), remunerados a taxa média de 16,91% a.a + inflação em 30 de junho de 2025 (16,65% a.a. + inflação em 31 de dezembro de 2024), os saldos estão representados R\$ 380.756 no curto prazo e R\$ 2.321.740 no longo prazo.
- (viii) De acordo com o CPC 48/IFRS 9, ativos financeiros com característica híbrida, ou seja, que tenham seu objetivo atingido tanto pelo recebimento de fluxos contratuais quanto pela venda, devem ser mensurados pelo AVJORA. A diferença entre o AVJORA e o custo amortizado dos títulos do item (vii) está expressa nessa linha.

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

	Consolidado	
	06/2025	2024
Títulos públicos federais (i)	376.066	265.833
Letras financeiras (ii)	310.674	241.857
Fundo de investimento e cotas (iii)	627.565	277.637
CDB/RDB (iv)	218.514	154.023
Operações compromissadas (Over) (v)	243.421	340.161
Debêntures (vi)	65.483	31.956
	1.841.723	1.311.467

- (i) Título Público Federal (LFT) à taxa média de 100% do SELIC em 30 de junho de 2025 (em 31 de dezembro de 2024 de 152,45%) .
- (ii) Letras financeiras remuneradas à taxa média de 106,14% do CDI em 30 de junho de 2025 (em 31 de dezembro de 2024 de 109,16%) .
- (iii) Fundos de investimentos à taxa média de 103,17% do CDI em 30 de junho de 2025 (em 31 de dezembro de 2024 de 113,99%).
- (iv) CDB/RDB remunerados à taxa média de 102,82% do CDI em 30 de junho de 2025 (em 31 de dezembro de 2024 de 103,01%).
- (v) Over à taxa média de 100,00% do CDI em 30 de junho de 2025 (em 31 de dezembro de 2024 de 100,00%).

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024**

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

(vi) Debêntures à taxa média de 106% do CDI em 30 de junho de 2025 (em 31 de dezembro de 2024 de 114,05%)

5. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	06/2025	2024	06/2025	2024
Empreendimentos concluídos	8.056	7.896	1.018.027	1.190.631
Receita apropriada	-	-	14.403.780	12.289.644
Parcelas recebidas	-	-	(9.295.196)	(7.943.140)
Ajuste a valor presente (AVP)	-	-	(257.383)	(217.156)
Empreendimentos em construção	-	-	4.851.201	4.129.348
Contas a receber de vendas apropriadas	8.056	7.896	5.869.228	5.319.979
Provisão para risco de crédito (i)	(145)	(66)	(64.381)	(60.651)
Provisão para distrato (ii)	-	-	(525.571)	(486.183)
Prestação de serviços	2	2	10.223	3.554
Total do contas a receber	7.913	7.832	5.289.499	4.776.699
Circulante	7.670	7.567	3.949.072	3.700.652
Não Circulante	243	265	1.340.427	1.076.047

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

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

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024**

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

	Consolidado	
	06/2025	2024
Saldo Inicial	60.651	55.794
Adições	15.540	27.458
Baixas	(927)	(3.216)
Reversões	(10.883)	(19.385)
Saldo Final	64.381	60.651

A movimentação da provisão de distrato pode ser assim apresentada:

	Consolidado	
	06/2025	2024
Saldo Inicial	486.183	373.228
Adições	297.709	347.687
Reversões	(258.321)	(234.732)
Saldo Final	525.571	486.183

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

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a maior taxa entre a taxa média de remuneração de títulos públicos (NTN-B) e a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos. A taxa média utilizada para o período findo em 30 de junho de 2025 foi de 8,16% ao ano (6,40 % em 30 de junho de 2024). O ajuste a valor presente contabilizado ao resultado, na rubrica de “Receita líquida”, totalizou no período findo em 30 de junho de 2025 R\$ 34.016 (R\$ 22.231 em 30 de junho de 2024).

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024**

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

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

	Controladora		Consolidado	
	06/2025	2024	06/2025	2024
Incorporação e revenda de imóveis:				
Total no ativo circulante	7.813	7.631	4.406.173	4.125.478
Total no ativo não circulante	243	265	1.463.054	1.194.502
	8.056	7.896	5.869.227	5.319.980
Provisão para risco de crédito (i)	(145)	(66)	(64.381)	(60.651)
Provisão para distrato (ii)	-	-	(525.571)	(486.183)
Vendas contratadas a apropriar	-	-	9.849.027	8.790.289
Parcela classificada em adiantamento de clientes	-	-	(31.104)	(39.579)
	7.911	7.830	15.097.198	13.523.856
Circulante	7.668	7.565	5.926.046	5.356.965
Não Circulante	243	265	9.171.152	8.166.891

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

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

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

Cronograma da carteira de recebíveis por incorporação e revenda de imóveis

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024**

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

	Controladora		Consolidado	
	06/2025	2024	06/2025	2024
12 Meses	7.667	7.565	5.926.046	5.356.965
24 Meses	79	78	3.652.453	3.268.255
36 Meses	71	69	3.182.348	2.827.208
48 Meses	26	46	1.688.859	1.587.443
Acima de 48 Meses	68	72	647.492	483.985
Total	7.911	7.830	15.097.198	13.523.856

Em 30 de junho de 2025, o montante de parcelas vencidas há mais de 90 dias em nossa carteira de recebíveis no consolidado era de R\$ 236.912 (R\$ 195.802 em 31 de dezembro de 2024).

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

	Controladora		Consolidado	
	06/2025	2024	06/2025	2024
Imóveis em construção	-	-	1.758.309	2.010.171
Imóveis concluídos	15.462	10.405	952.126	727.268
Terrenos para futuras incorporações (a)	45.762	44.396	3.896.053	3.151.868
Adiantamento para aquisição de terrenos	-	-	257.392	153.502
Encargos capitalizados ao estoque (b)/(b.1)	-	-	156.539	124.331
Provisão para distratos (c)	-	-	336.083	312.658
	61.224	54.801	7.356.502	6.479.798
Circulante	21.309	16.251	5.432.700	4.763.287
Não Circulante	39.915	38.550	1.923.802	1.716.511

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024****(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)**

- (b) Os saldos dos encargos capitalizados no consolidado representaram R\$ 70.889 referente a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$ 85.650 referente a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$ 156.539 em 30 de junho de 2025, (encargos de SFH de R\$ 45.044, encargos de outras dívidas de R\$ 72.722, perfazendo total de R\$ 117.766 em 31 de dezembro de 2024).
- (b.1) Apropriação dos encargos capitalizados na demonstração de resultado consolidada, na rubrica “Custo de imóveis vendidos”, totalizaram R\$ 74.460 referente a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$ 7.606 referente a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$82.066 em 30 de junho de 2025, (encargos de SFH de R\$ 57.164 encargos de outras dívidas de R\$ 5.153, perfazendo um total de R\$ 62.317 em 30 de junho de 2024), sendo apropriados ao resultado de acordo com a OCPC 01 (R1).
- (c) Referente aos custos dos imóveis dos quais possuem provisão para distratos correspondentes. O efeito da provisão está de acordo com a instrução CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDEIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024

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

7. INVESTIMENTOS

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

	Participação Direta (%)		Patrimônio Líquido		Lucro (Prejuízo) Líquido do período		Investimento		Equivalência		
	06/2025	2024	06/2025	2024	06/2025	06/2024	06/2025	2024	06/2025	06/2024	
Aurea Extrema Empreendimentos Imobiliari	54,04	54,04	215.539	210.948	4.591	3.932	116.483	114.003	2.481	1.966	
Cacapava Empreitada De Lavor Ltda	100,00	100,00	(2.729)	5.105	(16.476)	(9.796)	-	5.105	(16.476)	(9.796)	
Canoa Quebrada Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	171.005	183.302	10.602	17.578	171.005	183.302	10.602	17.578	
Carapa Empreendimentos Imobiliários S/A	60,00	60,00	61.066	48.735	25.093	10.587	36.639	29.241	15.056	6.352	
Cashme Soluções Financeiras S.A	100,00	100,00	494.850	134.235	(30.393)	19.060	494.850	134.235	(30.393)	19.060	
Chr 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	268.889	267.868	81	(1.318)	268.889	267.868	81	(1.318)	
Chr 029 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	34.063	33.644	8.430	3.198	34.063	33.644	8.430	3.198	
Chr 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	246.703	245.917	3	(1.245)	246.703	245.917	3	(1.245)	
Chr 033 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	64.662	42.884	22.666	10.211	64.662	42.884	22.666	10.211	
Chr 054 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	37.619	23.782	15.457	5.889	37.619	23.782	15.457	5.889	
Chr 090 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	7.032	11.862	8.635	3.258	7.032	11.862	8.635	3.258	
Chr 092 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	53.732	58.139	14.071	11.084	53.732	58.139	14.071	11.084	
Chr 126 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	27.972	24.559	10.286	(2.624)	27.972	24.559	10.286	(2.624)	
Chr 148 Emp. Imob. Ltda	60,00	60,00	118.531	122.328	23.004	13.645	71.119	73.397	13.802	8.187	
Chr 150 Emp Imob	100,00	100,00	10.605	625	9.980	(1)	10.605	625	9.980	(1)	
Chr 155 Emp Imob	90,00	90,00	18.668	23.857	12.410	32.665	16.801	21.472	11.169	29.398	
Chr 156 Emp Imob	100,00	100,00	6.147	798	11.071	(0)	6.147	798	11.071	(0)	
Chr 160 Emp Imob	65,00	65,00	52.624	86.272	12.761	(90)	34.206	56.077	8.295	(90)	
Chr 162 Emp Imob	70,00	70,00	40.600	51.845	24.755	(26)	28.420	36.292	17.328	(26)	
Chr 190 Emp Imob	100,00	100,00	126.432	8.063	(1)	(1)	126.432	8.063	(1)	(1)	
Chr 191 Emp Imob	100,00	100,00	110.826	27.907	(213)	(1)	110.826	27.907	(213)	(1)	
Chr Magik Lx 08 Empreendimentos Imobiliários	75,00	75,00	24.653	18.725	13.961	7.329	18.490	14.044	10.471	5.497	
Chr122 Empreendimentos Imobiliários S.A	50,00	50,00	128.956	186.155	78.421	58.779	64.478	93.077	39.210	29.390	
Ccisa177 Incorporadora Ltda	40,00	40,00	79.355	52.978	21.930	-	31.742	21.191	8.772	-	
Cury Construtora E Incorporadora S/A	(i)	18,53	18,66	1.329.968	1.095.470	450.206	313.488	246.396	204.363	83.414	63.170
Cyma Desenvolvimento Imobiliário S/A	75,00	75,00	78.932	63.640	25.177	4.587	59.199	47.730	18.882	3.441	
Cyrela Aconcagua Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	108.198	105.633	(823)	(815)	108.198	105.633	(823)	(815)	
Cyrela Bentevi Empreendimentos Imobiliária Ltda	100,00	100,00	121.222	108.021	21.442	19.760	121.222	108.021	21.442	19.760	
Cyrela Castilha Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	15.975	10.613	9.917	3.973	15.975	10.613	9.917	3.973	
Cyrela Construtora Ltda	100,00	100,00	(1.061)	(1.539)	(33.691)	(36.606)	-	-	(33.691)	(36.606)	
Cyrela Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	52.833	45.551	13.534	15.494	52.833	45.551	13.534	15.494	
Cyrela Genova Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	15.642	16.122	14.721	10.255	15.642	16.122	14.721	10.255	
Cyrela Maguari Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	195.208	160.474	(1.631)	(295)	195.208	160.474	(1.631)	(295)	
Cyrela Piracema Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	54.747	55.423	14.206	10.859	54.747	55.423	14.206	10.859	
Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	112.450	114.185	9.433	10.091	112.450	114.185	9.433	10.091	
Cyrela Rjz Construtora E Empreendimentos Imobiliários Ltd	100,00	100,00	6.498	115.169	(35.583)	(28.170)	6.498	115.169	(35.583)	(28.170)	
Cyrela Roraima Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	3.449	3.812	8.853	(623)	3.449	3.812	8.853	(623)	
Diogo De Faria Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	18.236	29.062	27.975	18.771	9.118	14.531	13.987	9.385	
Ebm Incorporacoes S.A.	50,00	50,00	247.569	247.344	(5.709)	27.703	123.784	123.672	(2.855)	13.851	
Gardena Empreendimentos E Participacoes S.A.	82,39	82,39	191.945	116.444	25.486	-	158.143	95.938	20.998	-	
Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	616.451	523.649	49.998	30.296	616.451	523.649	49.998	30.296	
Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A	24,53	24,53	1.563.364	1.485.863	205.475	135.903	565.162	539.237	50.395	33.332	
Lavvi Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00	40,00	204.407	252.331	22.076	(7.485)	81.763	100.932	8.830	(2.994)	
Living Salazares Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	3.892	2.905	8.542	3.755	3.892	2.905	8.542	3.755	
Lyon Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	138.814	127.729	21.880	12.470	138.814	127.729	21.880	12.470	
Marquise - Mandara By Yoo Empreendimentos Imobiliários	33,00	33,00	146.489	196.374	35.119	34.188	48.341	64.804	11.589	11.282	
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S.A	(i)	33,60	34,52	911.158	847.235	150.476	136.790	833.974	824.733	50.553	47.298
Seller Consultoria Imobiliária E Representações Ltda	100,00	100,00	78.720	77.617	17.774	1.018	78.720	77.617	17.774	1.018	
Sevilha Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	55.487	9.324	64.393	(87)	55.487	9.324	64.393	(87)	
Snowbird Master Fundo De Investimento Imobiliários	20,00	20,00	700.290	661.816	(3.095)	16.195	140.058	132.363	(619)	3.239	
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,02	49,02	98.176	81.154	17.022	16.561	48.126	39.782	8.344	8.118	
Vivaz Vendas - Consultoria Imobiliária Ltda	100,00	100,00	7.591	27.599	(24.532)	(19.357)	7.591	27.599	(24.532)	(19.357)	
Outras Spes (iii)			5.178.439	5.149.457	222.072	358.460	3.736.684	3.892.513	140.669	332.059	
Sub-total							9.716.843	9.111.907	753.408	690.165	
Capitalização de Juros (ii)			-				13.078	13.127	(49)	(118)	
Total							9.729.921	9.125.034	753.359	690.047	

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

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

- (ii)

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

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

A movimentação dos investimentos na Companhia pode ser assim apresentada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de Dezembro de 2023	8.547.952	2.439.156
Subscrição / (Redução) de capital	205.291	375.135
Dividendos	(1.339.917)	(188.846)
Equivalência patrimonial	1.712.664	500.880
Capitalização dos Juros	(956)	-
Saldo em 31 de Dezembro de 2024	9.125.034	3.126.325
Subscrição / (Redução) de capital	978.543	(31.419)
Dividendos	(1.126.966)	(231.551)
Equivalência patrimonial	753.359	252.167
Capitalização dos Juros	(49)	-
Saldo em 30 de Junho de 2025	9.729.921	3.115.522

- (i)

Em decorrência das ofertas públicas iniciais (IPO) e perda de controle, a Companhia registrou R\$14 milhões de valor justo e R\$ 756 milhões de goodwill. Em 30 de junho de 2025 o montante é representado por R\$ 528 milhões (Em 31 de dezembro de 2024 R\$ 532 milhões) com a Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S/A e R\$175 milhões (Em 31 de dezembro de 2024 R\$175 milhões) com a Lavvi Empreendimentos imobiliários S/A. O teste de recuperabilidade foi efetuado no exercício de 2024 utilizando o valor em uso de cada um dos investimentos (Lavvi e Plano Plano), incluindo goodwill, que são consideradas, de forma separada, 2 unidades geradoras de caixa. As principais premissas utilizadas foram as estimativas de receitas com lançamentos futuros, que se baseiam substancialmente nos montantes históricos apurados pelas Companhias, e as taxas de descontos com base em estimativas usuais de mercado. Alterações em torno de 5% nessas premissas não alteram de forma relevante as conclusões alcançadas sobre o montante do valor recuperável destas unidades geradoras de caixa. A Companhia estimou os fluxos para os próximos 5 (cinco) anos e o montante que seria obtido ao final deste período, sem projeção de crescimento para os exercícios futuros.

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024

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

b) Os saldos totais das contas patrimoniais e de resultado das sociedades consolidadas e com controle compartilhado ou coligadas, de forma direta e indireta, considerados nas informações financeiras consolidadas, em 30 de junho de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, podem ser assim demonstrados:

	Participação (%)		06/2025				2024				06/2024
	06/2025	2024	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo) Líquido do período	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo) Líquido do período	
Aurea Extrema Empreendimentos Imobiliari	54,04	54,04	347.106	131.567	215.539	4.591	338.843	127.894	210.948	3.932	
Cacapava Enpreitada De Lavor Ltda	100,00	100,00	18.300	21.029	(2.729)	(16.476)	25.747	20.642	5.105	(9.796)	
Canoa Quebrada Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	261.303	90.298	171.005	10.602	293.813	110.512	183.302	17.578	
Carapa Empreendimentos Imobiliários S/A	60,00	60,00	161.427	100.361	61.066	25.093	97.644	48.910	48.735	10.587	
Cashme Soluções Financeiras S.A	100,00	100,00	777.433	282.583	494.850	(30.393)	742.610	608.376	134.235	19.060	
Chr 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	269.856	966	268.889	81	268.047	179	267.868	(1.318)	
Chr 029 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	82.731	48.667	34.063	8.430	65.730	32.087	33.644	3.198	
Chr 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	247.548	844	246.703	3	245.948	31	245.917	(1.245)	
Chr 033 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	114.909	50.247	64.662	22.666	83.248	40.364	42.884	10.211	
Chr 054 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	73.969	36.350	37.619	15.457	61.714	37.932	23.782	5.889	
Chr 090 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	20.666	13.634	7.032	8.635	25.498	13.636	11.862	3.258	
Chr 092 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	145.981	92.249	53.732	14.071	130.245	72.105	58.139	11.084	
Chr 126 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	80.387	52.415	27.972	10.286	76.542	51.982	24.559	(2.624)	
Chr 148 Emp. Imob. Ltda	60,00	60,00	247.456	128.925	118.531	23.004	209.623	87.295	122.328	13.645	
Chr 150 Emp Imob	100,00	100,00	41.361	30.756	10.605	9.980	1.853	1.229	625	(1)	
Chr 155 Emp Imob	90,00	90,00	85.063	66.395	18.668	12.410	93.178	69.321	23.857	32.665	
Chr 156 Emp Imob	100,00	100,00	55.850	49.704	6.147	11.071	45.753	44.954	798	(0)	
Chr 160 Emp Imob	74,92	74,92	66.021	13.397	52.624	12.761	111.328	25.056	86.272	(90)	
Chr 162 Emp Imob	70,00	70,00	204.534	163.934	40.600	24.755	249.856	198.010	51.845	(26)	
Chr 190 Emp Imob	100,00	100,00	126.887	455	126.432	(1)	122.231	114.168	8.063	(1)	
Chr 191 Emp Imob	100,00	100,00	113.809	2.983	110.826	(213)	104.199	76.292	27.907	(1)	
Chr Magik Lz 08 Empreendimentos Imobiliários	75,00	75,00	122.339	97.686	24.653	13.961	97.675	78.590	18.725	7.329	
Chr122 Empreendimentos Imobiliários S.A	64,18	64,18	129.254	298	128.956	78.421	186.437	282	186.155	58.779	
Coisa177 Incorporadora Ltda	(i)	51.12	51.19	228.132	148.777	79.355	21.930	195.840	142.862	52.978	(2)
Coisa66 Incorporadora Ltda.	(i)	18.53	18.66	334.403	187.413	146.990	53.755	377.407	234.767	142.640	41.258
Cury Construtora E Incorporadora S/A	(i)	18.53	18.66	2.759.327	1.429.359	1.329.968	450.206	2.391.982	1.242.283	1.149.699	313.488
Cyma 08 Empreendimentos Imobiliários Ltda	75,00	75,00	45.534	33.261	12.273	12.846	971	26	945	(1)	
Cyma Desenvolvimento Imobiliário S/A	75,00	75,00	86.916	7.984	78.932	25.177	71.745	8.104	63.640	4.587	
Cyrela Aconagua Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	127.217	19.019	108.198	(823)	124.593	18.960	105.633	(815)	
Cyrela Bentevi Empreendimentos Imobiliária Ltda	100,00	100,00	179.409	58.187	121.222	21.442	164.884	56.863	108.021	19.760	
Cyrela Castilha Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	57.916	41.941	15.975	9.917	47.224	36.611	10.613	3.973	
Cyrela Construtora Ltda	100,00	100,00	38.505	39.566	(1.061)	(33.691)	32.749	34.289	(1.539)	(36.606)	
Cyrela Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	134.204	81.371	52.833	13.534	121.173	75.622	45.551	15.494	
Cyrela Genova Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	120.090	104.448	15.642	14.721	96.264	80.142	16.122	10.255	
Cyrela Maguari Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	370.847	175.639	195.208	(1.631)	304.868	144.394	160.474	(295)	
Cyrela Piracema Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	189.725	134.977	54.747	14.206	107.765	52.342	55.423	10.859	
Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	117.842	5.393	112.450	9.433	123.293	9.109	114.185	10.091	
Cyrela Rjz Construtora E Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	42.757	36.259	6.498	(35.583)	142.797	27.628	115.169	(28.170)	
Cyrela Roraima Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	64.542	61.094	3.449	8.853	37.640	33.828	3.812	(623)	
Cyrela Sul 010 Empreendimentos Imobiliários Ltda	78,00	78,00	200.553	117.760	82.793	20.321	178.429	115.957	62.472	16.130	
Cyrela Sul 024 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	80,00	80,00	64.614	17.774	46.840	13.683	38.129	9.006	29.123	(306)	
Cyrela Sul Construtora Ltda	100,00	100,00	2.096	5.895	(3.799)	(9.225)	2.836	4.668	(1.832)	(7.185)	
Diogo De Faria Empreendimentos Imobiliários Ltda	75,00	75,00	170.194	151.957	18.236	27.975	136.912	107.850	29.062	18.771	
Ebm Incorporacoes S.A.	50,00	50,00	418.820	171.251	247.569	(5.709)	394.097	146.753	247.344	27.703	
Gardena Empreendimentos E Participacoes S.A.	82,39	82,39	652.584	460.639	191.945	25.486	639.017	522.573	116.444	-	
Goldstein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	657.256	40.804	616.451	49.998	599.601	75.951	523.649	30.296	
Lavvi Chicago Empreendimentos Imobiliários Ltda	28,36	28,36	246.171	89.133	157.038	38.225	173.908	49.345	124.564	(2.946)	
Lavvi Copenhagen Empreendimentos Imobiliários Ltda	28,36	28,36	208.516	98.599	109.917	32.642	173.857	39.982	133.874	17.447	
Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A	28,36	28,36	2.046.159	482.795	1.563.364	205.475	1.944.454	448.381	1.496.073	135.903	
Lavvi Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda	57,01	57,01	292.640	88.233	204.407	22.076	330.645	78.314	252.331	(7.485)	
Living Salazares Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	72.577	68.685	3.892	8.542	55.003	52.098	2.905	3.755	
Lyon Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	249.334	110.520	138.814	21.880	193.150	65.422	127.729	12.470	
Marquise - Mandara By Yoo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	33,00	33,00	316.182	169.692	146.489	35.119	248.801	52.426	196.374	34.188	
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S.A	(i)	33,60	34,52	1.654.299	743.141	911.158	150.476	1.808.113	960.878	847.235	136.790
Plano Giovani Grochi Empreend. Imob. Ltda	(i)	23,52	24,16	210.446	81.856	128.590	40.184	187.797	68.891	118.906	22.934
Plano Ipiranga Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	33,60	34,52	115.049	20.050	94.999	22.343	116.236	25.580	90.656	3.299
Roque Petroni Do Brasil Projetos Imob. Ltda	57,76	57,76	446.896	346.765	100.131	103.794	357.491	210.154	147.337	72.642	
Scp Green	89,03	89,03	148.393	4.917	143.475	1.728	141.852	2.950	138.901	3.388	
Seller Consultoria Imobiliária E Representações Ltda	100,00	100,00	130.278	51.558	78.720	17.774	141.389	63.772	77.617	1.018	
Sevilha Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	184.651	129.164	55.487	64.393	126.727	117.403	9.324	(87)	
Snowbird Master Fundo De Investimento Imobiliários	20,00	20,00	886.819	186.529	700.290	(3.095)	870.251	208.435	661.816	16.195	
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda	63,48	63,48	209.512	111.336	98.176	17.022	169.901	88.746	81.154	16.561	
Vivaz Vendas - Consultoria Imobiliária Ltda	100,00	100,00	25.849	18.259	7.591	(24.532)	42.573	14.973	27.599	(19.357)	
Outras SPEs	(ii)		26.730.812	14.696.900	12.033.911	1.158.355	24.023.514	12.405.753	11.617.762	1.189.457	

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024

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

- (i)

Alteração decorrente de aumento / (redução) na participação
- (ii)

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

c) Composição dos investimentos apresentados no consolidado:

	% Participação		Patrimônio líquido		Lucro (prejuízo) líquido do período		Investimento		Equivalência	
	06/2025	2024	06/2025	2024	06/2025	06/2024	06/2025	2024	06/2025	06/2024
Aurea Extrema Empreendimentos Imobiliari	54,04	54,04	215.539	210.948	4.591	3.932	116.483	114.003	2.481	1.966
Camargo Correa Cyrela Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	50,00	50,00	27.829	26.946	883	(72)	13.915	13.473	441	(36)
Ccisa133 Incorporadora Ltda	20,00	20,00	27.052	3.387	14.173	(2)	5.410	677	2.834	-
Ccisa163 Incorp Ltda	40,00	40,00	35.977	25.433	10.544	6.064	14.391	10.173	4.218	2.425
Ccisa177 Incorporadora Ltda	40,00	40,00	79.355	52.978	21.930	(2)	31.742	21.191	8.772	-
Ccisa205 Incorporadora Ltda.	40,00	40,00	88.126	87.290	18	-	35.250	34.916	7	-
Ccisa206 Incorp Ltda	50,00	50,00	37.181	27.107	10.075	3	18.591	13.553	5.037	-
Ccisa90 Incorporadora Ltda	40,00	40,00	78.005	64.322	13.683	8.757	31.202	25.729	5.473	3.503
Cury Construtora E Incorporadora S/A (i)	18,53	18,66	1.329.968	1.095.470	450.206	313.488	246.396	204.363	83.414	63.170
Ebm Incorporacoes S.A.	50,00	50,00	247.569	247.344	(5.709)	27.703	123.784	123.672	(2.855)	13.851
Evidence Cyrela Ltda	50,00	50,00	1.481	2.500	(1.019)	56	740	1.250	(509)	28
Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A	28,36	28,36	1.563.364	1.485.863	205.475	135.903	654.959	624.986	58.266	38.538
Lavvi Grecia Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	68.850	50.308	(288)	(2)	34.425	25.154	(144)	-
Lavvi Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00	40,00	204.407	252.331	22.076	(7.485)	81.763	100.932	8.830	(2.994)
M Patri Spe 01 Empreendimentos Imob	63,18	63,18	254.389	233.978	(909)	(1.435)	160.725	147.829	(574)	(906)
Marquise - Mandara By Yoo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	33,00	33,00	146.489	196.374	35.119	34.188	48.341	64.804	11.589	11.282
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S.A (i)	33,60	34,52	911.158	847.235	150.476	136.790	833.974	824.733	50.553	47.298
Reserva Casa Grande Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	40.301	32.971	7.329	(4.251)	20.150	16.486	3.665	(2.125)
Sk Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	177.122	185.551	(11.935)	(10.820)	88.561	92.775	(5.967)	1.642
Snowbird Master Fundo De Investimento Imobiliários	20,00	20,00	700.290	661.816	(3.095)	16.195	140.058	132.363	(619)	3.239
Snozon Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,02	49,02	98.176	81.154	17.022	16.561	48.126	39.782	8.344	8.118
Outras Spes (ii)			7.364.082	6.940.140	1.109.557	911.093	366.534	493.482	8.910	28.360
							3.115.522	3.126.325	252.167	217.358

- (i)

Alteração decorrente de aumento / (redução) na participação
- (ii)

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

d) Investimento registrado ao valor justo

O investimento da SYN PROP E TECH S.A em 30 de junho de 2025 totalizou R\$11.842 (R\$10.047 em 31 de dezembro de 2024), considerando 1.813.472 ações detidas pela Companhia avaliadas pelo valor de mercado por ação de R\$6,53. A movimentação líquida de resultado, já desconsiderada distribuição de dividendos ocorrida no exercício, foi reconhecida na rubrica de outros ganhos em investimentos no montante aproximado de R\$2.627. O investimento da Tecnisa S/A em 30 de junho de 2025 totalizou R\$1.208 (R\$879 em 31 de dezembro de 2024), considerando 702.820 ações detidas pela Companhia avaliadas pelo valor de mercado por ação de R\$1,72 conforme montante negociado na Bovespa em 30 de junho de 2025. A movimentação líquida de resultado foi reconhecida na rubrica de outras em investimentos no montante aproximado de R\$168.

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024

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

8. IMOBILIZADO

As movimentações estão demonstradas a seguir:

		Controladora									
		Saldo em 31.12.2023	Adições	Depreciações	Baixas	Saldo em 31.12.2024	Adições	Depreciações	Baixas	Saldo em 30.06.2025	
Taxa Depreciação											Custo Depreciação
Máquinas e equipamentos	10% a.a.	742	539	(104)	-	1.177	1.918	(147)	-	2.948	4.709 (1.761)
Móveis e utensílios	10% a.a.	549	50	(63)	-	536	16	(32)	-	520	6.576 (6.056)
Computadores	20% a.a.	2.949	-	(1.108)	-	1.841	-	(500)	-	1.341	17.191 (15.851)
Instalações	10% a.a.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	374 (374)
Benfeitorias em Imóveis de Terceiros	(i)	5.449	140	(1.259)	-	4.330	110	(633)	-	3.807	35.777 (31.970)
Direito de Uso	(iii)	26.101	-	-	(19.638)	6.463	261	(2.414)	-	4.310	18.983 (14.673)
Total		35.790	729	(2.534)	(19.638)	14.347	2.305	(3.726)	-	12.926	83.610 (70.685)

		Consolidado									
		Saldo em 31.12.2023	Adições	Depreciações	Baixas	Saldo em 31.12.2024	Adições	Depreciações	Baixas	Saldo em 30.06.2025	
Taxa Depreciação											Custo Depreciação
Máquinas e equipamentos	10% a.a.	1.121	1.847	(180)	(101)	2.687	4.008	(281)	-	6.414	10.753 (4.339)
Móveis e utensílios	10% a.a.	2.129	364	(320)	-	2.173	187	(161)	-	2.199	14.067 (11.869)
Computadores	20% a.a.	6.120	41	(2.245)	-	3.916	-	(1.044)	-	2.872	31.635 (28.762)
Instalações	10% a.a.	7	-	-	-	7	-	-	-	7	1.070 (1.064)
Veículos	20% a.a.	-	189	(9)	-	180	-	(19)	-	161	227 (66)
Benfeitorias em Imóveis de Terceiros	(i)	8.928	479	(2.535)	-	6.872	3.777	(1.588)	-	9.061	59.504 (50.441)
Direito de Uso	(iii)	39.786	15	(423)	(30.694)	8.684	2.867	(3.513)	-	8.038	27.060 (19.022)
Estande de Vendas	(ii)	88.347	138.976	(43.568)	(47.972)	135.783	71.994	(27.659)	(29.551)	150.567	318.841 (168.273)
Total		146.438	141.911	(49.280)	(78.767)	160.302	82.833	(34.265)	(29.551)	179.319	463.157 (283.836)

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

Em 30 de junho de 2025 e 31 de dezembro de 2024, não foram identificados ativos com necessidade de provisão para “Impairment”.

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024

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

9. INTANGÍVEL

As movimentações estão demonstradas a seguir:

		Controladora								
		Saldo em 31.12.2023	Adições	Amortizações	Transferência	Saldo em 31.12.2024	Adições	Amortizações		
Taxa Amortização									Custo	Amortização
Marcas, patentes e Direitos		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos com implantações	14%a.a.	1.340	282	(165)	-	1.457	-	(86)	1.371	74.516 (73.145)
Direito de uso de software	20%a.a.	3.436	559	(1.009)	-	2.986	1.158	(593)	3.551	31.832 (28.281)
Sub-total		4.776	841	(1.174)	-	4.443	1.158	(679)	4.922	106.348 (101.426)
Mais Valia		67.282	37.619	(28.318)	(27.809)	48.774	-	(2.868)	45.906	255.367 (209.462)
Total		72.058	38.460	(29.492)	(27.809)	53.217	1.158	(3.547)	50.828	361.715 (310.888)

		Consolidado								
		Saldo em 31.12.2023	Adições	Amortizações	Baixas	Saldo em 31.12.2024	Adições	Amortizações		
Taxa Amortização									Custo	Amortização
Marcas, patentes e Direitos		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos com implantações	14%a.a.	1.339	282	(165)	-	1.456	-	(86)	1.370	91.445 (90.075)
Direito de uso de software	20%a.a.	4.537	992	(1.370)	-	4.159	1.158	(777)	4.540	46.388 (41.849)
Sub-total		5.876	1.274	(1.535)	-	5.615	1.158	(863)	5.910	137.833 (131.924)
Mais Valia		181.854	37.619	(49.244)	(28.280)	141.949	-	(18.946)	123.003	365.889 (242.886)
Total		187.730	38.893	(50.779)	(28.280)	147.564	1.158	(19.809)	128.913	503.722 (374.810)

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

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

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

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Controladora		
	2024	Transferencia	Amortização
			06/2025
Spe Barbacena Empreendimentos Imobiliários S/A	51	-	-
Cyma Desenvolvimento Imobiliario S/A	1.606	-	-
Bro 2020 Participações S.A	2.432	-	-
Maba Empreendimentos Imob LTDA	695	-	(176)
Embu Investimento Imobiliarios Participações Sa	10.642	-	-
Cbr 036 Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.386	-	(946)
Ccisa177 Incorporadora Ltda	4.625	-	-
Ccisa133 Incorporadora Ltda	4.989	-	-
Ccisa189 Incorporadora Ltda	3.387	-	-
Cy Jacarepagua Imobiliaria Ltda	3.032	(3.032)	-
Ccisa205 Incorporadora Ltda.	6.929	-	-
Cyrela Jacarepagua Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	3.032	(1.746)
Total	48.774	-	(2.868)

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024**

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

	Consolidado			
	2024	Transferencia	Amortização	06/2025
Cyma Desenvolvimento Imobiliario S/A	1.606	-	-	1.606
Spe Barbacena Empreendimentos Imobiliários S/A	51	-	-	51
Bro 2020 Participações S.A	2.432	-	-	2.432
Gruvi Tecnologias S.A.	1.615	-	-	1.615
Charlie Tecnologia E Acomodaco	2.595	-	-	2.595
Prs Xxi Incorporadora Ltda	695	-	(176)	519
Cyma 10 Empreendimentos imobiliarios	953	-	(713)	240
João Wallig Emp Imob	1.607	-	(319)	1.288
Eemovel Servicos De Informação	6.604	-	-	6.604
Embu Investimento Imobiliarios Participações Sa	10.642	-	-	10.642
M Patri Spe 01 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	25.492	-	-	25.492
Roque Petroni Do Brasil Projetos Imobiliarios Ltda	53.715		(15.046)	38.669
Companhia Hipotecária Piratini -Chp	594	-	-	594
Cbr 036 Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.386	-	(946)	9.440
Ccisa177 Incorporadora Ltda	4.625	-	-	4.625
Ccisa133 Incorporadora Ltda	4.989	-	-	4.989
Ccisa189 Incorporadora Ltda	3.387	-	-	3.387
Cy Jacarepagua Imobiliaria Ltda	3.032	(3.032)	-	-
Ccisa205 Incorporadora Ltda.	6.929	-	-	6.929
Cyrela Jacarepagua Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	3.032	(1.746)	1.286
Total	141.949	-	(18.946)	123.003

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024**

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

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	06/2025	2024	06/2025	2024
Empréstimos - principal	110.000	70.000	110.000	70.000
Empréstimos - juros a pagar	15.113	8.348	15.113	8.348
Financiamentos - principal	-	-	2.583.421	2.255.723
Financiamentos - juros a pagar	-	-	10.191	8.709
Total	125.113	78.348	2.718.725	2.342.780
Circulante	15.113	8.348	467.529	388.238
Não Circulante	110.000	70.000	2.251.196	1.954.542

Em 30 de junho de 2025, os financiamentos de R\$ 2.583.421 (R\$ 2.255.723 em 31 de dezembro de 2024) correspondem a contratos de operações de crédito imobiliário, sujeitos a juros entre 8,30% a.a. (acrescido de TR) e Poupança + 10,10% a.a. (acrescido de TR). Possuem cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles assumidos, como a aplicação dos recursos no objeto do contrato, registro de hipoteca do empreendimento, cumprimento de cronograma das obras e outros. As garantias dos financiamentos são compostas por caução de recebíveis, representando de 120% a 130% dos valores dos empréstimos, hipoteca do terreno e das futuras unidades, e também o aval da Companhia.

Os empréstimos em moeda nacional são representados por:

Emissão	06/2025	2024	Taxa
jun-24	110.000	70.000	CDI + 3,50%
Total	110.000	70.000	

Os juros de empréstimos dos contratos de operações de crédito imobiliário, elegíveis à capitalização aos estoques, líquido de rendimentos de aplicações financeiras, totalizaram, no período findo em 30 de junho de 2025, R\$ 66.786 (R\$ 41.567, em 31 de dezembro de 2024).

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024**

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

Os saldos têm a seguinte composição:

Ano	Controladora		Consolidado	
	06/2025	2024	06/2025	2024
12 meses	15.113	8.348	467.529	388.238
24 meses	-	-	906.527	872.866
36 meses	-	-	947.526	618.849
48 meses	-	-	137.596	289.611
60 meses	-	-	149.547	103.216
> 60 meses	110.000	70.000	110.000	70.000
Total	125.113	78.348	2.718.725	2.342.780

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	06/2025	2024	06/2025	2024
Saldo Inicial	78.348	231.110	2.342.780	1.994.898
Adições	40.000	90.167	896.628	1.918.482
Pagamento do principal	-	(246.125)	(592.137)	(1.594.998)
Pagamento de juros	(2.266)	(13.314)	(104.012)	(173.545)
Juros e encargos	9.031	16.510	130.937	194.017
Alteração de critério (i)	-	-	44.529	3.926
Saldo Final	125.113	78.348	2.718.725	2.342.780

(i) Referente a alteração de controle em investidas.

Cláusulas contratuais restritivas

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

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

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

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

Todas as cláusulas contratuais foram cumpridas em 30 de junho de 2025 e 31 de dezembro de 2024.

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

11. DEBÊNTURES (CONTROLADORA E CONSOLIDADO)

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

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

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Consolidado	
	06/2025	2024
Debêntures a Pagar	-	200.000
Juros sobre Debêntures a Pagar	-	6.016
Gastos	-	(582)
Total	-	205.434
Circulante	-	72.464
Não Circulante	-	132.970

Em 05 de maio de 2025, foi realizado o resgate antecipado facultativo total da 1ª e 2ª série da 1ª emissão de Debêntures da CashMe Soluções Financeiras S.A.

b) Os saldos têm a seguinte composição:

Prazo	Consolidado	
	06/2025	2024
12 meses	-	72.464
24 meses	-	66.448
36 meses	-	66.522
48 meses	-	-
Total	-	205.434

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024**

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

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

	Controladora		Consolidado	
	06/2025	2024	06/2025	2024
Saldo Inicial	-	760.080	205.434	965.831
Adições	-	-	-	-
Pagamento do principal	-	(750.000)	(200.000)	(750.000)
Pagamento de juros	-	(45.897)	(16.148)	(71.201)
Juros e encargos	-	35.817	10.714	60.804
Saldo Final	-	-	-	205.434

d) Cláusulas contratuais

Em 17 de maio de 2021, a Companhia concluiu a 14ª emissão de debêntures simples CYREA4, não conversíveis em ações, escriturais e nominativas, de espécie quirografária, em série única, para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, no valor total de R\$ 750.000. As debêntures terão prazo de vencimento de 5 (cinco) anos contados da data de emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de maio de 2026, sendo sua amortização em 2 (duas) parcelas anuais e consecutivas, a partir do 4º (quarto) ano (inclusive) contado da data de emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 17 de maio de 2025, e a outra parcela na data de vencimento das debêntures.

As debêntures farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cento por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma de percentual ao ano-base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, acrescida de spread (sobretaxa) correspondente a 1,69% (um inteiro e sessenta e nove centésimos por cento) ao ano-base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, pago semestralmente, nos meses de novembro e maio de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 17 de novembro de 2021 e o último pagamento na data de vencimento.

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

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

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

Todas as cláusulas contratuais foram cumpridas em 30 de junho de 2025 e 31 de dezembro de 2024.

Classificação de risco: em 22 de novembro de 2023, a agência de rating S&P Global Ratings atribuiu à 1ª Série da 14ª Emissão de Debentures da Companhia o rating brAAA (escala nacional), perspectiva Estável, através de relatório contemplando a avaliação de risco da emissão. A Companhia acompanha os relatórios de “rating” (avaliação de risco) das operações de securitização periodicamente. O rating encontra-se disponível em: <https://webapp.oliveiratrust.com.br/home>.

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

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

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

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

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

Os CRIs da 283ª, 285ª, 489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª Emissão da Opea têm como lastro créditos imobiliários decorrentes de Debêntures de emissão da Companhia. Todos os créditos imobiliários são representados por Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) que foram adquiridas pela Opea em

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024****(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)**

conformidade com a Lei nº 10.931/04 (“Créditos Imobiliários Opea”) por meio de Instrumentos Particulares de Escritura de Emissão de CCIs Integrais. A Opea instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários Opea, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da Simplific Pavarini DTVM Ltda. (atual Vortex) como agente fiduciário da 211ª e 212ª séries da 1ª Emissão da RB Capital e a nomeação da Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários como agente fiduciário da 283ª, 285ª, 362ª, 363ª, 489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª Emissão da Opea. Os Créditos Imobiliários Opea e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da controlada e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos e, no Sistema Bovespafix da B3 S.A. - Brasil Bolsa Balcão - Novo Mercado, respectivamente.

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

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024

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

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

(i) Classificação de risco: em 24 de fevereiro de 2025, a agência de rating S&P Global Ratings manteve à 489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª Emissão de CRIs da Opea o rating brAAA (escala nacional), através de relatório contemplando a avaliação de risco da emissão. A Companhia acompanha os relatórios de “rating” (avaliação de risco) das operações de securitização periodicamente. O relatório encontra-se disponível em: <https://app.opecapital.com/pt/emissoes/22D1289009> , <https://app.opecapital.com/pt/emissoes/22D1289010> e <https://app.opecapital.com/pt/emissoes/22D1289011> ;

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024****(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)**

- (ii) Classificação de risco: em 3 de abril de 2025, a agência de rating Moody's Local Brasil manteve em AAA.br (escala nacional) o rating da 489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª Emissão de CRIs da Opea, através de relatório contemplando a avaliação de risco da emissão. A Companhia acompanha os relatórios de "rating" (avaliação de risco) das operações de securitização periodicamente. O relatório encontra-se disponível em: <https://www.moodylocal.com/country/br/ratings/strfin>.

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024****(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)**

obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

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

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

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

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

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024****(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)**

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

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

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

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

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024****(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)**

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

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

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

Os CRs da 1ª emissão da Província, das séries 1ª, 2ª, 3ª e 4ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Província, representadas por 511 Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI em conformidade com a Lei nº 10.931/04 ("Créditos Imobiliários"). A Província instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Província e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024****(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)**

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

Em 15 de abril de 2025 a Província emitiu a 1ª, 2ª e a 3ª Séries da 102ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Os CRIs da 102ª emissão da Província, das séries 1ª, 2ª e a 3ª têm como lastro créditos imobiliários decorrentes de Debêntures de emissão da Companhia. Todos os créditos imobiliários são representados por três Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) que foram adquiridas pela Província em conformidade com a Lei nº 10.931/04 (“Créditos Imobiliários Província”) por meio de um Instrumento Particular de Escritura de Emissão de CCIs Integrais. A Província instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários Província, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários como agente fiduciário da 1ª, 2ª e 3ª séries da 102ª Emissão da Província. Os Créditos Imobiliários Província e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da controlada e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos e, no Sistema Bovespafix da B3 S.A. - Brasil Bolsa Balcão - Novo Mercado, respectivamente.

Em 7 de maio de 2025 a Província emitiu a 1ª, 2ª e a 3ª Séries da 101ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Os CRIs da 101ª emissão da Província, das séries 1ª, 2ª e a 3ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Província, representadas por 504 Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI em conformidade com a Lei nº 10.931/04 (“Créditos Imobiliários”). A Província instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Província e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública sob regime misto de colocação de até 262.500 unidades de CRIs Seniores (1ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de até R\$ 262.500; até 52.500 unidades de CRIs Subordinados Mezaninos (2ª série), com

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDEIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024

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

valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de até R\$ 52.500, e até 35.000 unidades de CRIs Subordinados Juniores (3ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de até R\$ 52.500, adquiridos integralmente pela Companhia. Os CRIs Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRIs subordinados. Dessa forma, os CRIs Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRIs Seniores.

- (i)

Classificação de risco: em 3 de abril de 2025, a agência de rating Moody’s Local Brasil manteve em AAA.br (escala nacional) o rating da 1ª, 2ª e 3ª Séries da 57ª Emissão de CRIs da Província, através de relatório contemplando a avaliação de risco da emissão. A Companhia acompanha os relatórios de “rating” (avaliação de risco) das operações de securitização periodicamente. O relatório encontra-se disponível em: <https://www.moodylocal.com/country/br/ratings/strfin>.
- (ii)

Classificação de risco: em 2 de maio de 2025, a agência de rating Moody’s Local Brasil atribuiu em AAA.br (escala nacional) o rating da 1ª, 2ª e 3ª Séries da 102ª Emissão de CRIs da Província, através de relatório contemplando a avaliação de risco da emissão. A Companhia acompanha os relatórios de “rating” (avaliação de risco) das operações de securitização periodicamente. O relatório encontra-se disponível em: <https://www.moodylocal.com/country/br/ratings/strfin>.
- (iii)

Classificação de risco: em 28 de maio de 2025, a agência de rating Moody’s Local Brasil atribuiu em AAA.br (escala nacional) o rating da 1ª Série (Sênior) da 101ª Emissão de CRIs da Província, através de relatório contemplando a avaliação de risco da emissão. A Companhia acompanha os relatórios de “rating” (avaliação de risco) das operações de securitização periodicamente. O relatório encontra-se disponível em: <https://www.moodylocal.com/country/br/ratings/strfin>.

As principais características das 30ª Séries da 1ª, 2ª e 3ª emissão, 1ª, 2ª e 3ª séries da 31ª emissão, 1ª, 2ª e 3ª séries da 39ª emissão, 1ª, 2ª e 3ª séries da 40ª emissão, 1ª, 2ª e 3ª séries da 48ª emissão, 1ª, 2ª e 3ª séries da 57ª emissão, 1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries da 1ª emissão, 1ª, 2ª e a 3ª Séries da 102ª Emissão, 1ª, 2ª e a 3ª Séries da 101ª Emissão de Certificado de Recebíveis da Província são:

Características	1ª, 2ª e 3ª séries da 30ª emissão	1ª, 2ª e 3ª séries da 31ª emissão	1ª, 2ª e 3ª séries da 39ª emissão	1ª, 2ª e 3ª séries da 40ª emissão	1ª, 2ª e 3ª séries da 48ª emissão
Data de emissão	03/03/2023	30/06/2023	09/10/2023	15/01/2024	25/04/2024
Data de amortização	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal
Valor nominal unitário na emissão	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Remuneração	IPCA + 8,0% / IPCA + 8,5% / IPCA + 9,0%	IPCA + 9,0% / IPCA + 10,0% / IPCA + 11,0%	IPCA + 6,0% / IPCA + 10,0% / IPCA + 11,0%	IPCA + 7,0% / IPCA + 10,0% / IPCA + 11,0%	CDB + 1,4% / IPCA + 7,4% / IPCA + 9,0%
Retenção	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há
Cláusulas contratuais restritivas	30ª Emissão de CRI da Cia Província de Securitização, Séries 1, 2 e 3 A Ordem de pagamento deve seguir o grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Série Sênior (nº 1), Série Subordinada Mezanino (nº 2), Série Subordinada Junior (nº 3)	31ª Emissão de CRI da Cia Província de Securitização, Séries 1, 2 e 3 A Ordem de pagamento deve seguir o grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Série Sênior (nº 1), Série Subordinada Mezanino (nº 2), Série Subordinada Junior (nº 3)	39ª Emissão de CRI da Cia Província de Securitização, Séries 1, 2 e 3 A Ordem de pagamento deve seguir o grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Série Sênior (nº 1), Série Subordinada Mezanino (nº 2), Série Subordinada Junior (nº 3)	40ª Emissão de CRI da Cia Província de Securitização, Séries 1, 2 e 3 A Ordem de pagamento deve seguir o grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Série Sênior (nº 1), Série Subordinada Mezanino (nº 2), Série Subordinada Junior (nº 3)	48ª Emissão de CRI da Cia Província de Securitização, Séries 1, 2 e 3 A Ordem de pagamento deve seguir o grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Série Sênior (nº 1 e 2), Série Subordinada (nº 3)
Todos os pagamentos de remuneração aos titulares dos CRI somente serão pagos após os pagamentos dos devidos custos do patrimônio separado da emissão.					
A Série Subordinada somente será paga após os pagamentos das séries com grau de senioridade mais elevadas; a Série Subordinada ainda contará com distribuição de prêmio por performance de forma não sequencial/mensal. Os recursos retidos na Conta Centralizadora, conforme previsto no item 7.2. do Termo de Securitização, serão utilizados para pagamento dos CRI Juniores sempre que houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente: (Saldo CRI Seniores / VPL Créditos Imobiliários) < Índice de Senioridade Sênior.					
A presente emissão observa Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei nº 14.430"), conforme em vigor, e da Resolução nº 60, da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60").					
O processo de emissão se deu por Emissão Pública Sob Regime Misto de Garantia Firme e de Melhores Esforços de Colocação, em observância à ICVM 60.					
Esta emissão é Aderente às seguintes leis: Lei das Sociedades por Ações ("Lei nº 6.404, Lei nº 8.981, Lei nº 9.307, Lei nº 9.514, Lei nº 10.303, Lei nº 12.866 e desde que aplicável, a U.S. Foreign Corrupt Practice Act of 1977 e o UK Bribery Act 2000.					

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDEIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024

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

Características	1ª, 2ª e 3ª séries da 57ª emissão	1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis	1ª, 2ª e 3ª séries da 102ª emissão	1ª, 2ª e 3ª séries da 101ª emissão
Data de emissão	15/04/2024	17/12/2024	15/04/2025	07/05/2025
Data de amortização	Percentual do saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado: 1ª série: 13/04/2026 (33,3333%), 13/04/2027 (50,0000%), 15/04/2028 (100,0000%) 2ª série: 15/04/2029 (100,0000%) 3ª série: 11/04/2030 (50,0000%), 15/04/2031 (100,0000%)	Mensal	Percentual do saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado: 1ª série: 15/04/2029 (100,0000%) 2ª série: 15/04/2030 (100,0000%) 3ª série: 15/04/2031 (50,0000%), 15/04/2032 (100,0000%)	Mensal
Valor nominal unitário na emissão	1,00	1,00	1,00	1,00
Remuneração	Juros semestrais: 98% do CDI / 99% do CDI / 101% do CDI	CDI + 1,15% / IPCA + 9,1146% / IPCA + 9,1146% / IPCA + 9,50%	Juros semestrais: 96% do CDI / 97% do CDI / IPCA + 7,6693%	IPCA + 8,2347% / IPCA + 10,0% / IPCA + 11,0%
Renovação	Não Há	Não Há	Não Há	Não Há
Cláusulas contratuais restritivas	O não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emissora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora até 5 (cinco) dias após o encerramento da data emitida pela Emissora ("Índices Financeiros"): (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (B) Patrimônio Líquido, deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e (ii) a razão entre (A) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar; e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar, deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).	1ª Emissão de CR da Cia Província de Securitização, Séries 1, 2, 3 e 4 A Ordem de pagamentos deve seguir o grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Séries Sêniores (nº 1 e 2), Série Subordinada Mezanino (nº 3) e Série Subordinada Junior (nº 4) Todos os pagamentos de remuneração aos titulares dos CR 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 CR Juniores sempre que houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente: (Saldo CR Sêniores / VPL Créditos Imobiliários) < Índice de Senioridade Sênior. A Presente emissão observa Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei nº 14.430"), conforme em vigor, e da Resolução nº 60, da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60") O Processo de emissão se deu por Emissão Pública Sob Regime Misto de Garantia Firme e de Melhores Esforços de Colocação, em observância à ICVM 60. Esta emissão é Aderente as seguintes leis: Lei das Sociedades por Ações ou "Lei nº 6.404; Lei nº 8.981; Lei nº 9.307; Lei nº 9.514; Lei nº 10.931; Lei nº 12.846 e desde que aplicável, a U.S Foreign Corrupt Practice Act of 1977 e o UK Bribery Act 2000.	O não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emissora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Emissora ("Índices Financeiros"): (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e (ii) a razão entre (A) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar; e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero). Todos os pagamentos de remuneração aos titulares dos CR 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 CR Juniores sempre que houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente: (Saldo CR Sêniores / VPL Créditos Imobiliários) < Índice de Senioridade Sênior. A Presente emissão observa Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei nº 14.430"), conforme em vigor, e da Resolução nº 60, da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60") O Processo de emissão se deu por Emissão Pública Sob Regime Misto de Garantia Firme e de Melhores Esforços de Colocação, em observância à ICVM 60. Esta emissão é Aderente as seguintes leis: Lei das Sociedades por Ações ou "Lei nº 6.404; Lei nº 8.981; Lei nº 9.307; Lei nº 9.514; Lei nº 10.931; Lei nº 12.846 e desde que aplicável, a U.S Foreign Corrupt Practice Act of 1977 e o UK Bribery Act 2000.	102ª Emissão de CR da Cia Província de Securitização, Séries 1, 2 e 3 A Ordem de pagamentos deve seguir o grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Séries Sêniores, Série Subordinada Mezanino e Série Subordinada Junior

c) True Securitizadora S.A (“True”)

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

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

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

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

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

Cláusulas contratuais restritivas

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024****(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)**

Os CRIs da 155ª emissão da True, das séries 1ª, 2ª e 3ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela True, em conformidade com a Lei nº 10.931/04 (“Créditos Imobiliários”). A Província instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da True e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

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

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

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024****(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)****d) Vert Companhia Securitizadora (“Vert”)**

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

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

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

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

Cláusulas contratuais restritivas

113ª Emissão de CRI da Vert Companhia Securitizadora, Séries 1ª, 2ª, 3ª e 4ª

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024

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

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

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

Cláusulas contratuais restritivas

139ª Emissão de CRI da Vert Companhia Securitizadora, Séries 1ª, 2ª e 3ª

A Ordem de pagamentos deve seguir o grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Série Sênior (nº 1), Série Mezanino (nº 23) e Série Subordinada (nº 3)

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

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

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

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

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024****(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)**

e) Saldos, vencimentos e movimentações dos CRIs

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

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024

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

Emissão	Controladora					
	06/2025			2024		
	Saldo	Juros a pagar	Total	Saldo	Juros a pagar	Total
283ª e 285ª Séries da 1ª emissão - código 20G0855350 e 20G0855277	-	-	-	88.773	26.177	114.950
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª emissão Opea Sec Cód 22D1289009, 22D1289010 e 22D1289011	480.000	55.386	535.386	480.000	42.551	522.551
(-) despesas com emissão de CRI	(7.777)	-	(7.777)	(8.763)	-	(8.763)
1ª, 2ª e 3ª séries da 24ª emissão True Sec 22H1664933, 22H1666875 e 22H1697882	159.789	658	160.446	183.467	619	184.086
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª e 2ª séries da 31ª emissão Província Sec 23F2408637 e 23F2409130	79.148	163	79.311	95.529	197	95.726
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª, 2ª e 3ª séries da 39ª emissão Província Sec 23J1255114, 23J1263506 e 23J1261488	205.702	587	206.290	236.727	731	237.458
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª e 2ª séries da 40ª emissão Província Sec 24A1781654 e 24A1785576	79.939	199	80.137	85.055	234	85.289
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª, 2ª e 3ª séries da 102ª emissão Província Sec 25D0012202, 25D0012203 e 25D0012204	700.000	14.094	714.094	-	-	-
(-) despesas com emissão de CRI	(15.052)	-	(15.052)	-	-	-
1ª e 2ª séries da 101ª emissão Província Sec 25E0175587 e 25E0186266	317.177	928	318.105	-	-	-
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª e 2ª séries da 48ª emissão Província Sec 24D3204079 e 24D3204401	222.217	889	223.105	238.992	771	239.763
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª, 2ª e 3ª séries da 57ª emissão Província Sec Cód 24D2765586, 24D2765619 e 24D2765715	1.000.000	27.549	1.027.549	1.000.000	21.946	1.021.946
(-) despesas com emissão de CRI	(14.465)	-	(14.465)	(16.369)	-	(16.369)
1ª e 2ª séries da 139ª emissão Vert Sec 24I2428437 e 24I2429043	342.042	923	342.965	363.389	1.090	364.479
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª, 2ª e 3ª séries da 1ª emissão Província Sec 24L1790108, 24L1790261 e 24L1790264	297.092	1.105	298.197	306.329	241	306.570
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
	3.845.810	102.481	3.948.291	3.053.129	94.557	3.147.686
Circulante	542.431	102.481	644.912	373.148	94.557	467.705
Não circulante	3.303.379	-	3.303.379	2.679.981	-	2.679.981

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024

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

Emissão	Consolidado					
	06/2025			2024		
	Saldo	Juros a pagar	Total	Saldo	Juros a pagar	Total
283ª e 285ª Séries da 1ª emissão - código 20G0855350 e 20G0855277	-	-	-	88.773	26.177	114.950
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª emissão Opea Sec Cód 22D1289009, 22D1289010 e 22D1289011	480.000	55.386	535.386	480.000	42.551	522.551
(-) despesas com emissão de CRI	(7.777)	-	(7.777)	(8.763)	-	(8.763)
1ª, 2ª e 3ª séries da 24ª emissão True Sec 22H1664933, 22H1666875 e 22H1697882	158.684	653	159.337	182.224	615	182.839
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª série da 30ª emissão Província Sec 23C0248214	104.212	288	104.500	132.787	407	133.194
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª e 2ª séries da 155ª emissão True Sec 23D0888625 e 23D0888626	76.888	208	77.096	91.823	277	92.100
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª, 2ª e 3ª séries da 113ª emissão Vert Sec 23F1354282, 23F1354284 e 23F1354447	41.932	251	42.183	54.320	313	54.633
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª e 2ª séries da 31ª emissão Província Sec 23F2408637 e 23F2409130	79.148	163	79.311	95.529	197	95.726
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª, 2ª e 3ª séries da 39ª emissão Província Sec 23J1255114, 23J1263506 e 23J1261488	205.702	587	206.290	236.727	731	237.458
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª e 2ª séries da 40ª emissão Província Sec 24A1781654 e 24A1785576	79.939	199	80.137	85.055	234	85.289
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª, 2ª e 3ª séries da 102ª emissão Província Sec 25D0012202, 25D0012203 e 25D0012204	700.000	14.094	714.094	-	-	-
(-) despesas com emissão de CRI	(15.052)	-	(15.052)	-	-	-
1ª e 2ª séries da 101ª emissão Província Sec 25E0175587 e 25E0186266	317.177	928	318.105	-	-	-
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª e 2ª séries da 48ª emissão Província Sec 24D3204079 e 24D3204401	222.217	889	223.105	238.992	771	239.763
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª, 2ª e 3ª séries da 57ª emissão Província Sec Cód 24D2765586, 24D2765619 e 24D2765715	1.000.000	27.549	1.027.549	1.000.000	21.946	1.021.946
(-) despesas com emissão de CRI	(14.465)	-	(14.465)	(16.369)	-	(16.369)
1ª e 2ª séries da 139ª emissão Vert Sec 24I2428437 e 24I2429043	342.042	923	342.965	363.389	1.090	364.479
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª, 2ª e 3ª séries da 1ª emissão Província Sec 24L1790108, 24L1790261 e 24L1790264	297.092	1.105	298.197	306.329	241	306.570
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
	4.067.737	103.223	4.170.961	3.330.816	95.550	3.426.366
Circulante	623.374	103.223	726.597	448.812	95.550	544.362
Não circulante	3.444.364	-	3.444.364	2.882.004	-	2.882.004

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024

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

Os saldos têm a seguinte composição:

Ano	Controladora		Consolidado	
	06/2025	2024	06/2025	2024
12 meses	644.912	467.705	726.597	544.362
24 meses	905.168	494.672	977.273	571.302
36 meses	489.606	808.854	520.790	859.550
48 meses	508.931	448.061	530.971	467.417
60 meses	740.113	297.984	756.083	317.693
> 60 meses	659.561	630.410	659.247	666.042
Total	3.948.291	3.147.686	4.170.961	3.426.366

As movimentações dos saldos são demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	06/2025	2024	06/2025	2024
Saldo Inicial	3.147.686	1.320.187	3.426.366	2.196.809
Adições	1.015.000	2.052.215	1.015.000	2.054.542
Pagamento do principal	(259.119)	(561.424)	(321.826)	(913.607)
Pagamento de juros	(162.376)	(155.165)	(173.830)	(216.162)
Juros e encargos	207.100	212.061	225.251	304.784
Transferência de ativos (i)	-	279.812	-	-
Saldo Final	3.948.291	3.147.686	4.170.961	3.426.366

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Cláusulas contratuais restritivas

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

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

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

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

Todas as cláusulas contratuais foram cumpridas em 30 de junho de 2025 e 31 de dezembro de 2024

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDEIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024

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

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

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

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

	Controladora				Consolidado			
	Créditos a receber com partes relacionadas		Obrigações a pagar com partes relacionadas		Créditos a receber com partes relacionadas		Obrigações a pagar com partes relacionadas	
	06/2025	2024	06/2025	2024	06/2025	2024	06/2025	2024
Alleric Participacoes Ltda	73	102	-	-	8.199	7.016	-	19
Cashme Soluções Financeiras S.A	609	605	9.919	9.919	4.304	9.964	-	-
Chr 017 Empreendimentos Imobiliários Ltda	115	7.281	-	-	-	-	-	-
Chr 018 Empreendimentos Imobiliários Ltda	18.649	10.729	-	-	-	-	-	-
Chr 031 Empreendimentos Imobiliários Ltda	239	18.407	-	-	-	-	1	1
Chr 037 Empreendimentos Imobiliários Ltda	12.146	7.221	-	267	1	1	-	-
Chr 050 Empreendimentos Imobiliários Ltda	24	7.621	-	-	-	-	-	2.500
Chr 057 Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.674	11.534	-	-	-	-	-	-
Chr 058 Empreendimentos Imobiliários Ltda	17.481	28.090	-	-	2	2	-	-
Chr 060 Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.595	8.624	-	8.275	1	1	-	-
Chr 076 Empreendimentos Imobiliários Ltda	17.664	26.986	-	-	4	4	-	-
Chr 082 Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.854	11.584	-	-	-	-	-	-
Chr 083 Empreendimentos Imobiliários Ltda	36	6.100	-	-	1	1	-	-
CBR 095 EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIO	10.731	10.731	-	-	10.731	10.731	-	-
CBR 096 EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIO	1.162	285	5.058	-	-	3.979	-	-
Chr 125 Empreendimentos Imobiliários Ltda	57.023	48.971	-	-	-	-	-	-
Chr 126 Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.730	782	-	-	-	-	-	-
Chr 127 Empreendimentos Imobiliários Ltda	11.765	82	-	-	-	-	12.240	-
Chr 150 Emp Imob	8.918	1.119	-	-	-	-	-	-
Chr 165 Empreendimentos Imobiliario	43.844	49	-	-	-	-	-	-
Chr 174 Empreendimentos Imobiliario	18.972	8.801	-	-	-	-	-	-
Chr 190 Emp Imob	-	114.000	-	-	-	-	-	-
Chr 191 Emp Imob	-	76.136	-	-	-	-	-	-
Chr 206 Emp Imob Ltda	8	1	-	-	-	-	87.492	-
Chr103 Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.654	114	-	-	-	-	-	-
Chr105 Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.849	15.530	-	-	-	-	-	-
Chr117 Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.856	5.411	-	-	-	-	-	-
Chr120 Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.205	46	-	-	-	-	1.800	-
Chr142 Emp.Imob Ltda	8.484	11.172	-	-	-	-	-	-
Cury Construtora E Incorporadora S/A	-	10.139	58.284	53.490	-	10.139	58.284	53.490
Cy 10 Participacoes Ltda	-	-	-	-	3.582	1.699	-	-
Cyma Desenvolvimento Imobiliário S/A	151	47	-	-	70	2.912	7.353	7.490
Cyrela Bentevi Empreendimentos Imobiliária Ltda	12	10.014	-	-	1	1	-	-
Cyrela Brazil Realty Rjz Empreendimentos Imobiliária Ltda	37	70	-	49.514	3	3	-	-
Cyrela Camelia Empreendimentos Imob	247	13.701	-	-	-	-	-	-
Cyrela Ccp Canela Empreendimentos Imobiliários Ltda	1	1	32.575	32.575	-	-	-	-
Cyrela Cristal Empreendimentos Imobiliários Ltda	63	231	19.183	96.125	19	19	-	-
Cyrela Indonesia Empreendimentos Imobiliários Ltda	110	5.170	-	-	22	22	-	-
Cyrela Lotus Empreendimentos Imobil	24.963	18.176	-	-	-	-	-	-
Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários Ltda	668	814	-	118.956	83	83	204	204
Cyrela Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda	4	17	4.044	4.044	-	-	-	-
Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliários Ltda	144	3.721	-	1.368	1	1	-	-
Cyrela Rjz Construtora E Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.138	2.547	29	92.848	385	357	25	161
Cyrela Rjz Jcgentijo Empreendimentos Imobiliária Ltda	32	48	32.329	32.329	-	-	-	-
Ebm Incorporacoes S.A.	6.445	2.540	-	-	6.445	2.540	-	-
Flamingo Investimento Imobiliária Ltda	1	5	33.563	33.563	-	-	-	-
Garibaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.956	188	-	-	8	8	3	3
Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda	12.557	52.061	-	-	28.014	27.578	121	121
Imobiliaria 524 Do Brasil Projetos Imob. Ltda	6.303	-	-	-	-	-	-	-
Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A	5.806	5.973	-	-	5.806	5.973	-	-
Living 006 Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.296	24.346	-	-	-	-	-	-
Living Emp. Imob. Ltda	2	2	-	-	4.914	8.579	-	-
Mac Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.567	4.567	-	-	4.567	4.567	-	-
Madinina Empreendimentos Imobiliários Ltda	103	4.161	-	-	-	-	-	-
Piemonte Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.186	3.811	-	-	4.186	3.811	-	-
Pioneer-4 Empreendimentos Imobiliários Ltda	140	3.930	-	-	-	-	-	-
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S.A	-	28.965	-	-	-	28.965	-	-
Pre 42 Empreendimentos Imobiliarios Spe	-	3.996	-	-	-	2	-	-
Precon Engenharia S.A	74.114	74.114	-	-	74.114	74.114	-	-
Seller Consultoria Imobiliária E Representações Ltda	2.903	4.342	2	2	10.119	10.217	-	1
Snowbird Master Fundo De Investimento Imobiliários	-	-	39.311	48.419	-	-	39.311	48.419
Outras 717 Spe'S Com Saldos Até R\$3,5Mm	89.390	85.354	29.175	41.463	38.866	16.927	15.330	16.747
	518.699	801.165	263.472	623.157	204.448	230.216	222.164	129.156
Circulante	-	-	263.472	623.157	-	-	222.164	129.156
Não Circulante	518.699	801.165	-	-	204.448	230.216	-	-

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024****(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)**

Em 30 de junho de 2025, a Companhia possui operações de crédito a receber com a investida Precon Engenharia S/A, no montante de R\$ 132.109, mas que devido às incertezas do recebimento de tal montante, registrado perda de R\$ 57.995, na rubrica de outros resultados de investimentos, permanecendo o montante de R\$74.114, e representam substancialmente as garantias reais sobre as quais a Companhia tem direito. Esses recursos são destinados a financiar as incorporações que a Cyrela possui em parceria com a Precon e estão sujeitos a atualização com base na variação do CDI.

b) Operações

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

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

c) Remunerações a administradores**i) Remuneração global**

A remuneração global da Companhia para o exercício de 2025, foi definida na Assembleia Geral Ordinária de 25 de abril de 2025 no montante de até R\$ 40.296 (no exercício de 2024, a remuneração global foi fixada em até R\$37.181) – excluindo os encargos. A remuneração global é composta pela remuneração fixa e variável e esta última é paga no exercício seguinte. Em 30 de junho de 2025 o total incorrido referente ao exercício de 2025 foi de R\$6.732 (Em 30 de junho de 2024 o total incorrido referente ao exercício de 2024 foi de R\$ 5.763) – excluindo os encargos.

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024**

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

ii) Remuneração fixa

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

	Controladora		Consolidado		Membros (Qtd)	
	06/2025	06/2024	06/2025	06/2024	06/2025	06/2024
Conselho	1.897	1.326	1.897	1.326	10	9
Conselho fiscal	61	73	61	73	-	3
Comitê de Auditoria, Riscos e Finanças - CARF	120	51	120	51	2	1
Diretoria	1.508	1.355	1.508	1.355	6	6
Encargos	705	561	705	561	-	-
Total Remuneração	4.291	3.366	4.291	3.366	18	19
Benefícios Conselho	1.000	971	1.000	971		
Benefícios Diretoria	2.146	1.987	2.146	1.987		
Total Benefícios	3.146	2.958	3.146	2.958		
Total Remuneração + Benefícios	7.437	6.324	7.437	6.324		
Conselho - maior	300	201	300	201		
Conselho - menor	234	92	234	92		
Diretoria - maior	252	252	252	252		
Diretoria - menor	244	194	244	194		
Conselho fiscal - maior	20	24	20	24		
Conselho fiscal - menor	20	24	20	24		
Conselho Comitê de Auditoria, Riscos e Finanças CARF - maior	60	51	60	51		
Conselho Comitê de Auditoria, Riscos e Finanças CARF - menor	60	51	60	51		

iii) Remuneração variável

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

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024**

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

14. CONTAS-CORRENTES COM PARCEIROS NOS EMPREENDIMENTOS

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

	Controladora		Consolidado	
	06/2025	2024	06/2025	2024
Abc Realty De Investimento Imobiliária Ltda	-	-	2.371	2.382
Consórcio de Urbanização Jundiai	4.592	4.440	4.592	4.440
Cyrela Begonia Empreendimentos Imobiliária Ltda	-	-	13	(65)
Cyrela Brazil Realty Rjz Empreendimentos Imobiliária Ltda	-	-	-	-
Cyrela Europa Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(5.111)	(5.466)
Cyrela Imobiliária Ltda	-	-	(378)	(374)
Cyrela Jasmim Ltda	-	-	1.146	1.132
Cyrela Roraima Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(4.145)	(4.152)
Living Indiana Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-
Plano Aroeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	1.100	1.100
Plano Pitangueiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(26.636)	(37.763)
Vero Santa Isabel Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	-	(1.819)	(1.819)
Outras SPE's com saldos de até R\$100	-	-	(163)	(4)
	4.592	4.440	(29.030)	(40.589)
Ativo Não Circulante	4.592	4.440	9.244	9.071
Passivo Circulante	-	-	(38.274)	(49.660)

15. OBRAS EM ANDAMENTO

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

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

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

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	06/2025	2024
(+) Receita total de vendas	29.580.741	30.083.920
(-) Receita total apropriada	(19.731.715)	(21.293.631)
(=) Saldo de receita a apropriar	9.849.026	8.790.289
(+) Custo total dos imóveis vendidos	18.523.205	18.826.077
(-) Custo total apropriado	(12.247.296)	(13.233.467)
(=) Saldo de custo a apropriar	6.275.909	5.592.610
Resultado a apropriar	3.573.117	3.197.679

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

	Consolidado	
	06/2025	2024
Valores não refletidos nas informações financeiras		
12 meses	3.015.135	2.723.772
Acima de 12 meses	3.260.774	2.868.838
	6.275.909	5.592.610

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024**

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

16. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

	Consolidado	
	06/2025	2024
Por recebimento da venda de imóveis		
Valores recebidos por venda de empreendimentos:		
Demais antecipações	84.310	26.556
	84.310	26.556
 Unidades vendidas de empreendimentos efetivados		
Receitas apropriadas	(5.327.934)	(9.003.987)
Receitas recebidas	5.359.038	9.043.566
	31.104	39.579
Por permuta física na compra de imóveis		
Valores por permuta com terrenos	1.041.446	895.505
Total de Adiantamento de Clientes	1.156.860	961.640
 Circulante	192.644	129.382
Não Circulante	964.216	832.258

17. PROVISÃO PARA MANUTENÇÃO DE IMÓVEIS

	Consolidado	
	06/2025	2024
Provisão para garantia de obra (i)	205.732	191.964
Demais provisões	7.936	13.383
Total	213.668	205.347
 Circulante	77.817	81.138
Não Circulante	135.851	124.209

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

18. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	06/2025	2024	06/2025	2024
24 meses	-	-	389.501	-
36 meses	-	-	365.843	348.258
48 meses	-	-	338.259	291.837
60 meses	-	-	249.653	277.265
Acima de 60 meses	-	-	1.221	285.002
Não Circulante	-	-	1.344.477	1.202.362
Circulante	-	19	700.026	802.214
Total	-	19	2.044.503	2.004.576

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

Os juros e atualizações monetárias elegíveis à capitalização aos estoques, referentes ao saldo a pagar de terrenos, totalizaram R\$ 23.479 no período findo de 30 de junho de 2025 (Reversão de R\$16.677 em 30 de junho de 2024).

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

19. PROVISÕES PARA RISCOS TRIBUTÁRIOS, TRABALHISTAS E CÍVEIS

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

	Controladora		Consolidado	
	06/2025	2024	06/2025	2024
Processos Cíveis	1.600	2.398	120.900	128.518
Processos Tributários	4.593	4.324	8.467	5.926
Processos Trabalhistas	2.563	2.295	52.309	64.613
Total	8.756	9.017	181.676	199.057
Circulante	5.515	5.514	95.124	105.093
Não Circulante	3.241	3.503	86.552	93.964

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

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Controladora	
	06/2025	2024
Cível	55	54
Tributário	32.685	32.906
Trabalhista	1.073	771
	33.813	33.731

	Consolidado	
	06/2025	2024
Cível	24.385	24.723
Tributário	77.417	87.661
Trabalhista	11.525	7.336
	113.327	119.720

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

- A Companhia e suas investidas possuem processos administrativos tributários, provenientes de despacho decisório da Receita Federal do Brasil, referente à não homologação de impostos pagos por compensação de créditos. Os valores destes créditos são em sua maioria provenientes de utilização de saldo de impostos retidos na fonte apurados em declaração de ajuste anual. Tais processos possuem defesa na esfera administrativa, porém ainda não foram analisadas pela autoridade fiscal. Em 30 de junho de 2025, o valor desses processos totalizou R\$ 15.487 (R\$16.555 em 31 de dezembro de 2024).

A movimentação dos saldos provisionados pode ser assim apresentada:

	Controladora			Total
	Cíveis	Tributárias	Trabalhistas	
Saldo em 31.12.2023	3.957	4.322	1.651	9.930
Adições	1.324	599	2.210	4.133
Pagamento	(9.632)	-	(6.260)	(15.892)
Reversão	-	(791)	(53)	(844)
Atualizações	6.749	194	4.747	11.690
Saldo em 31.12.2024	2.398	4.324	2.295	9.017
Adições	504	50	1.118	1.672
Pagamento	(4.267)	-	(1.203)	(5.470)
Reversão	-	-	(174)	(174)
Atualizações	2.965	219	527	3.711
Saldo em 30.06.2025	1.600	4.593	2.563	8.756

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024**

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

	Consolidado			
	Cíveis	Tributárias	Trabalhistas	Total
Saldo em 31.12.2024	121.952	12.884	80.352	215.188
Adições	80.232	2.316	34.184	116.732
Pagamento	(101.358)	-	(22.019)	(123.377)
Reversão	3.587	(9.847)	(34.978)	(41.238)
Atualizações	24.105	573	7.074	31.752
Saldo em 31.12.2024	128.518	5.926	64.613	199.057
Adições	22.981	3.354	8.143	34.478
Pagamento	(48.837)	-	(10.895)	(59.732)
Reversão	(3)	(1.087)	(12.101)	(13.191)
Atualizações	18.241	274	2.549	21.064
Saldo em 30.06.2025	120.900	8.467	52.309	181.676

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

	Controladora		Consolidado	
	06/2025	2024	06/2025	2024
Cíveis	720	1.080	54.405	57.833
Tributárias	3.078	2.897	5.672	3.970
Trabalhistas	1.717	1.537	35.047	43.290
Circulante	5.515	5.514	95.124	105.093
Cíveis	879	1.318	66.495	70.685
Tributárias	1.516	1.427	2.795	1.956
Trabalhistas	846	758	17.262	21.323
Não Circulante	3.241	3.503	86.552	93.964
Total	8.756	9.017	181.676	199.057

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

20. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DE RECOLHIMENTO DIFERIDOS

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

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

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

	Consolidado	
	06/2025	2024
No Ativo		
IRPJ	466	653
CSLL	245	343
Subtotal	711	996
PIS	139	193
COFINS	640	894
Subtotal	779	1.087
Total	1.490	2.083
Circulante	867	1.118
Não Circulante	623	965

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024**

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

	Controladora		Consolidado	
	06/2025	2024	06/2025	2024
No Passivo				
IRPJ	176.635	177.026	251.444	245.089
CSLL	62.629	63.729	101.808	99.388
Provisão para distratos	-	-	(10.092)	(9.304)
Subtotal	239.264	240.755	343.160	335.173
PIS	27	26	23.171	21.218
COFINS	123	121	108.846	99.817
Provisão para distratos	-	-	(10.933)	(10.078)
Subtotal	150	147	121.084	110.957
Total	239.414	240.902	464.244	446.130
Circulante	140	136	87.102	79.613
Não Circulante	239.274	240.766	377.142	366.517

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

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024**

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

	Controladora		Consolidado	
	06/2025	2024	06/2025	2024
No ativo circulante e não circulante				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	87	94
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - RET	-	-	624	902
	-	-	711	996
No passivo circulante e não circulante				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro real	(351)	(344)	(752)	(753)
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	(3.920)	(5.374)
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - RET	-	-	(99.575)	(88.635)
Diferença de lucro sob atividade não operacional - lucro real (IPO)	(238.913)	(240.411)	(238.913)	(240.411)
	(239.264)	(240.755)	(343.160)	(335.173)

b) Bases de cálculo das diferenças tributárias de resultados futuros

Em 30 de junho de 2025, a Companhia possui ativos fiscais diferidos que não foram reconhecidos no montante do consolidado de R\$ 3.892.346 (Em 31 de dezembro de 2024, o montante era de R\$ 3.526.201), pois não é provável que lucros tributáveis futuros estejam disponíveis para que o Grupo possa utilizar seus benefícios.

c) Saldo de PIS e COFINS

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

	Controladora		Consolidado	
	06/2025	2024	06/2025	2024
Corrente	34	-	3.834	4.150
Recolhimento diferido	150	147	132.017	121.035
Provisão para distratos	-	-	(10.933)	(10.078)
	184	147	124.918	115.107

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024

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

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

As despesas de imposto de renda e contribuição social, referentes aos períodos findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, podem ser assim conciliadas com o resultado antes dos impostos:

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	386.309	713.946	411.959	679.255	528.735	966.698	519.244	871.088
(x) alíquota nominal de:	-34%	-34%	-34%	-34%	-34%	-34%	-34%	-34%
(=) Expectativa de créditos (da despesa) de IRPJ e CSLL	(131.345)	(242.742)	(140.066)	(230.947)	(179.770)	(328.677)	(176.543)	(296.170)
(+/-) Efeito da alíquota nominal sobre:								
Resultado de Equivalência Patrimonial	138.369	256.142	132.756	234.616	47.467	85.737	39.599	73.902
Adições e exclusões permanentes, RET e outros	(19.255)	(41.348)	4.979	(44.300)	34.463	10.906	143.485	94.839
Créditos fiscais não constituídos (i)	13.728	29.440	2.377	40.640	48.107	138.151	(47.842)	49.087
(=) Despesa de imposto de renda e contribuição social	1.497	1.492	46	9	(49.733)	(93.883)	(41.301)	(78.342)
Impostos de Recolhimento Diferido	1.497	1.492	46	9	(6.252)	(7.330)	(7.190)	(9.941)
Impostos Correntes	-	-	-	-	(43.481)	(86.553)	(34.111)	(68.401)
	1.497	1.492	46	9	(49.733)	(93.883)	(41.301)	(78.342)
Alíquota Efetiva					8%	9%	7%	8%

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

21. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social subscrito e integralizado é de R\$3.685.000 em 30 de junho de 2025 (R\$3.685.000 em 31 de dezembro de 2024), representado por 384.000.000 ações ordinárias nominativas.

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

b) Ações em tesouraria

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

(i) A quantidade de ações ordinárias de emissão da Companhia em circulação no mercado é de 256.055.995 ações ordinárias, conforme informado pela instituição depositária em 30 de junho de 2025 (256.066.744 em 31 de dezembro de 2024).

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024****(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)**

- (ii) Em 01 de dezembro de 2024 na reunião extraordinária do Conselho de Administração foi aprovado o cancelamento de 6.742.799 ações ordinárias de emissão da Companhia mantidas em Tesouraria e seu valor médio de R\$ 12,44. No mesmo ato foi aprovado o programa de recompra das ações em circulação onde a companhia adquiriu a quantidade máxima aprovada de 8.388.165 ações e seu valor médio de aquisição foi de R\$ 18,17.
- (iii) Em 19 de dezembro de 2024 na reunião extraordinária do Conselho de Administração foi aprovado o cancelamento de 9.000.000 ações ordinárias de emissão da Companhia mantidas em Tesouraria e seu valor médio de R\$ 12,44. No mesmo ato foi aprovado o programa de recompra das ações em circulação onde a companhia poderá adquirir no máximo 9.000.000 ações, foram recompradas em 14 de janeiro de 2025 o total de 221.500 ações e seu valor médio de aquisição foi de R\$ 16,23.
- (iv) Em 31 de dezembro de 2024 a quantidade de ações da companhia ordinárias de emissão mantidas em tesouraria é de 17.689.061 e seu valor médio de aquisição é de R\$ 15,20 (17.467.561 e valor médio de aquisição de R\$ 15,19 em 31 de dezembro de 2024).

c) Outras reservas

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

d) Dividendos

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

e) Reserva de Lucros (Expansão)

O saldo remanescente do lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, após constituição de reserva legal e da proposição de dividendos, no montante de R\$ 671.239, foi transferido para a rubrica “Reserva de Lucros” e conforme artigo 39 do Estatuto Social a parcela ou totalidade do saldo remanescente alocado nesta rubrica pode, por proposta da administração, ser retida para execução de orçamento de capital previamente aprovado, nos termos do art. 196 da lei 6.404.

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024****(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)**

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as reservas de lucros excederam o capital social e as reservas de capital. Em conformidade com o disposto no artigo 196 da Lei das Sociedades por Ações, o excedente no montante de R\$1.174.910 foi destinado para reserva de expansão, conforme deliberado em Assembleia Geral Ordinária em 25 de abril de 2025.

f) Outras Mutações

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

22. BENEFÍCIOS A DIRETORES E EMPREGADOS

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

a) Benefícios pós-aposentadoria

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

b) Programa de Participação nos Lucros e Resultados - PLR

A Companhia e demais empresas do Grupo possuem programa de participação de empregados nos resultados, conforme acordo coletivo com o Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo. Em 30 de junho de 2025, a provisão é de R\$ 40.000 (R\$78.371 em 31 de dezembro de 2024), registrada no resultado na rubrica “Despesas gerais e administrativas” e no passivo “Salários, encargos sociais e participações”, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado e projeções de resultado.

23. INSTRUMENTOS FINANCEIROS**a) Resumo dos principais instrumentos financeiros**

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024**

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

	Controladora		Consolidado		Classificação
	06/2025	2024	06/2025	2024	
ATIVOS FINANCEIROS	4.681.815	3.992.413	11.584.539	10.325.042	
Caixa e equivalentes de caixa (a)	12.016	361.718	178.909	531.729	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários (a)	1.056.775	297.463	2.091.721	1.628.485	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários	260.776	255.370	272.489	293.431	Custo amortizado
Títulos e valores mobiliários	2.821.045	2.264.425	3.538.229	2.855.411	Valor justo por meio de outros resultados abrangentes
Contas a receber	7.913	7.832	5.289.499	4.776.699	Custo amortizado
Créditos a receber com partes relacionadas	518.699	801.165	204.448	230.216	Custo amortizado
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	4.592	4.440	9.244	9.071	Custo amortizado
PASSIVOS FINANCEIROS	4.357.962	3.954.168	9.484.441	8.407.238	
Empréstimos e financiamentos (i)	125.113	78.348	2.718.725	2.342.780	Custo amortizado
Debêntures (i)	-	-	-	205.434	Custo amortizado
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI (i)	3.948.291	3.147.686	4.170.961	3.426.366	Custo amortizado
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	19	2.044.503	2.004.576	Custo amortizado
Fornecedores de bens e serviços	21.086	104.958	289.814	249.266	Custo amortizado
Obrigações a pagar com partes relacionadas	263.472	623.157	222.164	129.156	Custo amortizado
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	-	-	38.274	49.660	Custo amortizado

(i). Em 30 de junho de 2025 os saldos de empréstimos, correspondem aproximadamente ao seu respectivo valor justo.

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

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

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024****(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)****b) Análise de sensibilidade para os ativos e passivos financeiros****Ativos Financeiros**

A partir do cenário provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, para os ativos financeiros. Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 14,51% ao ano com base nas taxas referenciais de “swap” pré x DI de um ano divulgadas pela B3 S.A e cenários alternativos considerando o CDI de 10,88% ao ano e 7,26% ao ano. Para cada cenário, foi calculada a “receita financeira bruta”, não se levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. Calculou-se a sensibilidade dos títulos e valores mobiliários aos cenários para as remunerações médias mensais, a partir do saldo existente em 30 de junho de 2025. Para os casos em que o fator de risco é a variação da taxa do dólar norte-americano, a partir do cenário para os próximos 12 meses, de R\$5,90, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, considerando o dólar norte-americano a R\$ 4,43 e R\$ 2,95, respectivamente.

A partir do cenário provável para o IPCA acumulado para os próximos 12 meses, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, para títulos e valores mobiliários. Definiu-se a taxa provável para o IPCA acumulado para os próximos 12 meses de 4,41% ao ano com base no relatório divulgado pelo Santander e cenários alternativos considerando o IPCA de 3,31% ao ano e 2,20% ao ano.

A partir do cenário provável para o IGP-M acumulado para os próximos 12 meses, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, para a carteira performada do contas a receber. Definiu-se a taxa provável para o IGP-M acumulado para os próximos 12 meses de 5,26% ao ano com base no relatório divulgado pelo Santander e cenários alternativos considerando o IGP-M de 3,94% ao ano e 2,63% ao ano. As carteiras performadas possuem juros contratuais de 12% ao ano.

A partir do cenário provável para o INCC acumulado para os próximos 12 meses, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, para a carteira não performada do contas a receber. Definiu-se a taxa provável para o INCC acumulado para os próximos 12 meses de 4,38% ao ano com base no relatório divulgado pelo Santander e cenários alternativos considerando o INCC de 3,28% ao ano e 2,19% ao ano.

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024

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

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

Operações Financeiras	Posição 06/2025	Fator de Risco	Cenario I Provável	Cenario II	Cenario III
Fundos de investimentos exclusivos	1.841.723	CDI	14,92%	11,19%	7,46%
Receita projetada			274.743	206.057	137.372
Fundo de investimentos diversos	249.999	CDI	19,22%	14,42%	9,61%
Receita projetada			48.061	36.045	24.030
Certificado de depósito bancário	116.498	CDI	14,93%	11,20%	7,46%
Receita projetada			17.391	13.043	8.695
Titulos do Governo – NTN-B	12.795	IPCA	4,41%	3,31%	2,20%
Receita projetada			564	423	282
Letras Financeiras	174.290	CDI	17,38%	13,03%	8,69%
Receita projetada			30.289	22.717	15.145
Títulos Securitizáveis	251.184	IPCA	4,41%	3,31%	2,20%
Receita projetada			11.073	8.305	5.536
AVJORA Títulos Securitizáveis	44.614	IPCA	4,41%	3,31%	2,20%
Receita projetada			1.967	1.475	983
Títulos Securitizados	2.702.496	IPCA	4,41%	3,31%	2,20%
Receita projetada			119.132	89.349	59.566
AVJORA Títulos Securitizados	547.302	IPCA	4,41%	3,31%	2,20%
Receita projetada			24.126	18.095	12.063
Outros	11.364	IGPM	5,26%	3,95%	2,63%
Receita projetada			598	448	299
	5.952.265		527.944	395.957	263.971

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024**

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

Contas a Receber	Posição 06/2025	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
Carteira performada	1.018.027	IGPM	5,26%	3,94%	2,63%
Receita projetada			53.513	40.135	26.757
Carteira não performada (i)	4.851.201	INCC	4,38%	3,28%	2,19%
Receita projetada			212.254	159.190	106.127
	5.869.228		265.767	199.325	132.884

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

Passivos Financeiros

A Companhia possui valores mobiliários (debêntures e CRIs) em valor total de R\$ 4.208.255, bruto dos gastos de emissão, que são remuneradas com taxas de juros que podem variar de IPCA+3,00% até IPCA+9,7056% ou 96% do CDI até CDI+3,0% a.a. Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos endividamentos atrelados ao CDI e ao IPCA, fatores de riscos de taxas de juros ao qual a Companhia possuía exposições passivas na data-base 30 de junho de 2025, foram definidos três cenários diferentes. Definiu-se as prováveis taxas para o CDI e o IPCA acumulados para os próximos 12 meses de 14,51% ao ano e 4,41% ao ano respectivamente, com base nas taxas referenciais de “swap” pré x DI de um ano divulgadas pela B3 e com base no relatório divulgado pelo Santander para a projeção do IPCA, o que equivale aos cenários possíveis listados a seguir. A partir da taxa provável para o CDI, foram definidos cenários com deteriorações com a taxa média de 18,14% ao ano e 21,77% ao ano para os próximos 12 meses. A partir da taxa provável para o IPCA, foram definidos cenários com deteriorações com a taxa média de 5,51% ao ano e 6,61% ao ano para os próximos 12 meses. Calculou-se as sensibilidades das despesas financeiras aos cenários para os riscos de variações do CDI e o do IPCA, a partir dos saldos existentes em 30 de junho de 2025, bruto dos gastos com emissão, conforme destacado a seguir:

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Operações Financeiras	Posição 06/2025	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
CRI - 1ª Emissão - 489ª série (Opea)	122.054	CDI	14,97%	18,71%	22,46%
Despesa projetada			18.271	22.839	27.407
CRI - 1ª Emissão - 490ª série (Opea)	298.671	IPCA	10,58%	13,23%	15,87%
Despesa projetada			31.599	39.499	47.399
CRI - 1ª Emissão - 491ª série (Opea)	114.662	IPCA	10,81%	13,51%	16,22%
Despesa projetada			12.395	15.494	18.592
CRI - 57ª Emissão - 1ª série (Província Sec)	651.124	CDI	14,22%	17,78%	21,33%
Despesa projetada			92.590	115.737	138.885
CRI - 57ª Emissão - 2ª série (Província Sec)	68.349	CDI	14,36%	17,95%	21,54%
Despesa projetada			9.815	12.269	14.722
CRI - 57ª Emissão - 3ª série (Província Sec)	308.076	CDI	14,66%	18,33%	21,99%
Despesa projetada			45.164	56.455	67.746
CRI - 24ª Emissão - 1ª, 2ª e 3ª séries (True)	159.337	IPCA	12,56%	15,70%	18,84%
Despesa projetada			20.013	25.016	30.019
30ª emissão - 1ª série (Província)	104.500	IPCA	12,76%	15,95%	19,14%
Despesa projetada			13.334	16.668	20.001
CRI - 155ª Emissão - 1ª e 2ª séries (True)	77.096	IPCA	12,61%	15,76%	18,92%
Despesa projetada			9.722	12.152	14.583
CRI - 113ª Emissão - 1ª, 2ª e 3ª séries (Vert Sec)	42.183	CDI	17,95%	22,44%	26,93%
Despesa projetada			7.572	9.465	11.358
CRI - 31ª Emissão - 1ª e 2ª séries (Província Sec)	79.311	IPCA	7,54%	9,43%	11,31%
Despesa projetada			5.980	7.475	8.970
CRI - 39ª Emissão - 1ª, 2ª e 3ª séries (Província Sec)	206.290	IPCA	11,98%	14,98%	17,97%
Despesa projetada			24.713	30.892	37.070
CRI - 40ª Emissão - 1ª e 2ª séries (Província Sec)	80.137	IPCA	11,72%	14,65%	17,58%
Despesa projetada			9.392	11.740	14.088
CRI - 48ª Emissão - 1ª e 2ª séries (Província Sec)	223.105	IPCA	11,72%	14,65%	17,58%
Despesa projetada			26.148	32.685	39.222
CRI - 139ª Emissão - 1ª e 2ª séries (Província Sec)	342.965	IPCA	14,19%	17,74%	21,29%
Despesa projetada			48.667	60.833	73.000
CRI - 1ª Emissão - 1ª, 2ª e 3ª séries (Província Sec)	298.197	IPCA	13,92%	17,40%	20,88%
Despesa projetada			41.509	51.886	62.264
CRI - 101ª Emissão - 1ª e 2ª séries (Província Sec)	318.105	IPCA	14,54%	18,18%	21,81%
Despesa projetada			46.252	57.816	69.379
CRI - 102ª Emissão - 1ª série (Província Sec)	155.176	CDI	13,93%	17,41%	20,90%
Despesa projetada			21.616	27.020	32.424
CRI - 102ª Emissão - 2ª série (Província Sec)	355.864	CDI	14,07%	17,59%	21,11%
Despesa projetada			50.070	62.588	75.105
CRI - 102ª Emissão - 3ª série (Província Sec)	203.053	IPCA	12,42%	15,53%	18,63%
Despesa projetada			25.219	31.524	37.829
	4.208.255		560.041	700.053	840.063

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024**

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

Os empréstimos em moeda nacional são remunerados com taxa de juros de CDI + 3,50%. Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos empréstimos em moeda nacional, fatores de riscos de taxas de juros ao qual a Companhia possuía exposições passivas na data-base 30 de junho de 2025, foram definidos três cenários diferentes. Definiu-se as prováveis taxas para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 14,51% ao ano, com base nas taxas referenciais de “swap” pré x DI de um ano divulgadas pela B3, o que equivale aos cenários possíveis listados a seguir. A partir da taxa provável para o CDI, foram definidos cenários com deteriorações com a taxa média de 18,14% ao ano e 21,77% ao ano para os próximos 12 meses.

A Companhia possui financiamentos para a construção em moeda nacional, sendo uma parte remunerados com taxas fixas de juros entre 8,75% e 8,98% ao ano e outra parte remunerados com taxas de juros entre Poupança + 2,20% ao ano e Poupança + 3,70% ao ano. Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos financiamentos para a construção atrelados à TR, CDI e Selic (Poupança), fatores de risco de taxas de juros ao qual a Companhia possuía exposição passiva na data-base 30 de junho de 2025, foram definidos dois cenários diferentes, tendo sido utilizado CDI acumulado para os próximos 12 meses de 14,51% ao ano e a Selic de 13,00% ao ano, com base nas taxas referenciais de “swap” pré x DI de um ano divulgadas pela B3, e com base no relatório divulgado pelo Santander para a projeção da Selic. A partir das taxas prováveis para o CDI e Selic, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50% para os próximos 12 meses e recalculou-se a taxa anual aplicada a esses financiamentos, assim como a sensibilidade das despesas financeiras aos cenários para o risco de variação da TR, CDI e Selic, a partir dos saldos existentes em 30 de junho de 2025, o que equivale aos cenários possíveis listados.

Abaixo estão as análises dos empréstimos nacionais e de financiamentos.

Operações Financeiras	Posição 06/2025	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
Empréstimos nacionais	125.113	CDI +	18,52%	22,27%	26,03%
Despesa projetada			23.171	27.863	32.567
Financiamento de obra	688.051	TR	8,88%	11,67%	12,23%
Despesa projetada			61.099	80.296	84.135
Financiamento de obra	1.905.561	Poupança +	11,31%	11,87%	12,43%
Despesa projetada			215.519	226.190	236.861
	2.718.725		299.789	334.349	353.563

c) Operação com instrumento financeiro derivativo

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

(i) Swap de fluxo de caixa

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

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

Operações Financeiras	Valor Original	Contratação	Vencimento	Ponta ativa (Cyrela)	Ponta Passiva (Santander)	06/2025	2024
Swap de fluxo de caixa vinculado à captação	105.081	jun/21	abr/25	IPCA + 3,91%	100% CDI + 1,15%	-	21.678
Swap de fluxo de caixa vinculado à captação	99.500	jun/22	jun/29	IPCA + 6,128%	100% CDI + 0,79%	5.788	1.001
						5.788	22.679

Operações Financeiras	Valor Original	Contratação	Vencimento	Ponta ativa (Cyrela)	Ponta Passiva (Banco do Brasil)	06/2025	2024
Swap de fluxo de caixa vinculado à captação	259.200	jun/22	jun/27	IPCA + 5,9068%	100% CDI + 0,47%	19.240	11.232
						19.240	11.232

d) Considerações sobre riscos e gestão de capital

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

(i) Risco de mercado

O risco de mercado está atrelado as flutuações no valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro num mercado ativo. Os preços de mercado são afetados, principalmente, pela variação na taxa de juros (inflação) e pela flutuação da moeda estrangeira. Instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem títulos e

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024****(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)**

valores mobiliários, contas a receber, contas a pagar, empréstimos a pagar, instrumentos disponíveis para venda e instrumentos financeiros derivativos

- Risco de taxa de juros: os resultados da Companhia e de suas controladas estão sujeitos a variações das taxas de juros incidentes sobre as aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, dívidas, e contas a receber de clientes.
- Risco de distratos de clientes: A Companhia aplica com eficiência suas políticas de análise de crédito visando a garantia do crédito ao final da obra e repasse definitivo do cliente ao banco. Apesar disso, há clientes que procuram a Companhia buscando distratar seus respectivos contratos de promessa de compra e venda.
- Risco de moeda: a Companhia mantém operações em moedas estrangeiras que estão expostas a riscos de mercado decorrentes de mudanças nas cotações dessas moedas. Qualquer flutuação da taxa de câmbio pode aumentar ou reduzir os referidos saldos. Em 30 de junho de 2025 e 31 de dezembro de 2024, a Companhia não apresentava saldo de empréstimos em moeda estrangeira. Os títulos e valores mobiliários em moeda estrangeira apresentavam saldo de R\$ 11.364 em 30 de junho de 2025 e R\$9.135 em 31 de dezembro de 2024, sendo essa exposição protegida por recebíveis futuros, em dólares norte-americanos, de empreendimento imobiliário já entregue realizado na Argentina.

(ii) Risco de crédito

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

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

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024**

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

(iii) Risco de liquidez

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

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

Em 30 de junho de 2025 é possível analisar o aging dos vencimentos dos passivos financeiros através das notas 10, 11, 12 e 18

A dívida líquida da Companhia pode ser assim apresentada:

	Controladora		Consolidado	
	06/2025	2024	06/2025	2024
(+) Dívida atualizada - principal (i)	3.993.105	3.148.261	6.798.453	5.881.671
(-) Caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários:	(4.150.611)	(3.178.976)	(6.081.348)	(5.309.056)
	(157.506)	(30.715)	717.105	572.615

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

(iv) Gestão de capital

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

A Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada essa estrutura, a Companhia pode efetuar

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024**

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

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	
	06/2025	06/2024	06/2025	06/2024
Receita bruta				
Incorporação e revenda de imóveis	53	73	4.146.252	3.509.983
Loteamento	120	567	272	3.638
Provisão Para Distrato	-	-	(28.621)	(29.563)
Provisão Para Distrato - PCLD	(79)	-	(1.012)	(3.531)
Prestação de serviços e outras	3.752	3.791	54.379	43.338
	3.846	4.431	4.171.270	3.523.865
Deduções da receita bruta				
	(940)	(692)	(111.396)	(94.097)
Receita líquida	2.906	3.739	4.059.874	3.429.768
Custo das vendas e serviços realizados				
Dos imóveis vendidos	1.840	(2.139)	(2.741.584)	(2.326.156)
Loteamento	-	(65)	532	(841)
Provisão Para Distrato	-	-	19.610	20.515
Da prestação de serviços	-	(4)	(14.257)	(19.737)
	1.840	(2.208)	(2.735.699)	(2.326.219)
Lucro Bruto	4.746	1.531	1.324.175	1.103.549

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024

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

25. DESPESAS COM VENDAS

Os principais gastos incorridos no período podem ser apresentados da seguinte forma:

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2025 a	01/01/2025 a	01/04/2024 a	01/01/2024 a	01/04/2025 a	01/01/2025 a	01/04/2024 a	01/01/2024 a
	30/06/2025	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2024
Estande de vendas	(63)	(63)	-	-	(56.690)	(102.503)	(39.333)	(74.598)
Propaganda e publicidade (mídia)	(3.149)	(13.643)	47	(10.967)	(36.673)	(70.999)	(27.392)	(48.327)
Serviços profissionais	(740)	(7.787)	683	(1.278)	(52.469)	(108.374)	(30.027)	(74.939)
Manutenção de estoque pronto	(413)	(486)	(14)	(29)	(15.339)	(29.419)	(10.669)	(22.067)
CashMe (i)	-	-	-	-	(29.054)	(56.855)	(17.332)	(37.081)
Outras despesas comerciais	(149)	(164)	(4)	(4)	(35.430)	(58.285)	(23.041)	(44.580)
Despesas com Vendas	(4.514)	(22.143)	712	(12.278)	(225.655)	(426.435)	(147.794)	(301.592)

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

26. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Os principais gastos incorridos no período podem ser assim apresentados:

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2025 a	01/01/2025 a	01/04/2024 a	01/01/2024 a	01/04/2025 a	01/01/2025 a	01/04/2024 a	01/01/2024 a
	30/06/2025	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2024
Salários e Encargos	(19.050)	(37.256)	(16.161)	(32.927)	(56.176)	(111.700)	(45.413)	(88.733)
Participação de empregados e administradores (PLR)	(15.126)	8.707	(12.724)	1.133	(20.335)	(41.065)	(17.663)	(35.487)
Serviços de Terceiros	(21.223)	(37.543)	(18.397)	(37.425)	(36.987)	(72.311)	(35.193)	(68.418)
Aluguel, utilidades e viagens	(2.727)	(6.015)	(2.405)	(5.642)	(4.326)	(9.623)	(4.018)	(9.176)
Outras despesas administrativas	(3.212)	(7.582)	(3.199)	(6.662)	(6.970)	(14.663)	(6.198)	(11.720)
Despesas Gerais e Administrativas	(61.338)	(79.689)	(52.886)	(81.523)	(124.794)	(249.362)	(108.485)	(213.534)

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024

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

27. RESULTADO FINANCEIRO

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

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024
Despesas financeiras								
Juros do sistema financeiro da habitação (SFH)	-	-	(922)	(2.864)	(65.189)	(124.656)	(40.998)	(81.366)
Juros de empréstimos nacionais e estrangeiros	(126.674)	(231.809)	(60.663)	(126.224)	(140.741)	(262.588)	(90.898)	(191.889)
Capitalização de juros	-	-	922	2.864	49.081	90.736	35.072	48.986
Variações monetárias	(541)	(1.056)	(1)	(5)	(673)	(1.321)	(134)	(457)
Despesas bancárias	(332)	(514)	(734)	(1.239)	(2.537)	(4.785)	(2.383)	(4.633)
Outras despesas financeiras	(2.816)	(4.551)	(2.125)	(3.365)	(12.399)	(16.363)	(18.423)	(24.128)
Perdas operacionais SWAP	(13.649)	(19.747)	(19.842)	(28.450)	(13.649)	(19.747)	(19.842)	(28.450)
	(144.012)	(257.677)	(83.365)	(159.283)	(186.107)	(338.724)	(137.606)	(281.937)
Receitas financeiras								
Rendimentos aplicações financeiras	160.767	285.960	66.722	113.170	235.506	428.125	167.838	312.318
Variações monetárias ativas	291	452	1.154	1.633	3.606	7.345	4.081	7.829
Descontos obtidos	10	15	79	82	109	182	108	190
Juros ativos diversos	9.424	18.044	5.433	11.439	5.637	10.412	5.744	12.417
PCE - Ativos financeiros	(3.629)	(3.291)	(2.484)	(2.484)	(3.822)	(1.411)	(6.364)	(7.069)
Outras receitas financeiras	1.816	2.339	742	1.129	3.819	6.774	4.190	6.088
Ganhos operacionais SWAP	12.350	20.589	10.489	15.333	12.350	20.589	10.489	15.333
PIS/COFINS sobre receitas financeiras	(3.070)	(5.147)	(2.025)	(3.740)	(4.662)	(7.855)	(3.785)	(7.339)
	177.959	318.961	80.110	136.562	252.543	464.161	182.301	339.767
Resultado Financeiro	33.947	61.284	(3.255)	(22.721)	66.436	125.437	44.695	57.830

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024**

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

28. LUCRO POR AÇÃO

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

	06/2025	06/2024
Lucro diluído por ação		
Lucro líquido do exercício	715.439	679.263
Número total de ações (-) tesouraria (ações em milhares)	366.311	374.921
Lucro básico por ação - em R\$	1,95309	1,81175
Lucro diluído por ação		
Lucro líquido do período	715.439	679.263
Média ponderada de ações em circulação (ações em milhares)	366.311	374.921
Efeito das opções de compra de ações outorgadas (ações em milhares)	-	-
Média ponderada de ações em circulação - diluído	366.311	374.921
Lucro diluído por ação - em R\$	1,95309	1,81175

29. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO**a) Critério de identificação dos segmentos operacionais**

A Companhia definiu a segmentação de sua estrutura operacional levando em consideração a forma com a qual a Administração gerencia o negócio.

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

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

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024

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

- (iii) MCMV: estão classificados os empreendimentos definidos pelo Comitê de Lançamento como “Minha Casa Minha Vida”, tanto da controladora como das “Joint ventures”.
- (iv)As informações sobre as atividades de loteamento e prestação de serviços estão sendo apresentadas nesta nota explicativa com o termo “Demais”.
- (v) Os valores apresentados como corporativo envolvem, substancialmente, despesas da unidade corporativa não alocadas aos demais segmentos

b) Informações consolidadas dos segmentos operacionais

	Consolidado - 06/2025					
	Cyrela	Living + Vivaz Prime	MCMV	Demais	Corporativo	Total
Receita líquida operacional	2.128.535	1.313.471	587.878	29.990	-	4.059.874
Custo das vendas e serviços	(1.452.998)	(899.463)	(391.458)	8.220	-	(2.735.699)
Lucro bruto operacional	675.537	414.008	196.420	38.210	-	1.324.175
						-
Receitas/(Despesas) operacionais	(199.413)	(78.650)	(117.364)	(32.621)	(54.865)	(482.913)
Lucro/(Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	476.124	335.358	79.056	5.589	(54.865)	841.262
Ativo total	8.681.479	3.848.575	1.266.114	218.149	9.400.470	23.414.787
Passivo total	3.626.846	1.923.510	521.801	158.023	6.309.739	12.539.919
Patrimônio Líquido	5.054.633	1.925.065	744.313	60.126	3.090.731	10.874.868

	Consolidado - 06/2024					
	Cyrela	Living + Vivaz Prime	MCMV	Demais	Corporativo	Total
Receita líquida operacional	1.826.941	1.183.068	402.688	17.071	-	3.429.768
Custo das vendas e serviços	(1.212.976)	(813.699)	(298.970)	(574)	-	(2.326.219)
Lucro bruto operacional	613.965	369.369	103.718	16.497	-	1.103.549
						-
Receitas/(Despesas) operacionais	(160.833)	(73.321)	(57.033)	(23.261)	24.157	(290.291)
Lucro/(Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	453.132	296.048	46.685	(6.764)	24.157	813.258
Ativo total	6.601.718	3.132.785	966.699	134.105	7.424.729	18.260.036
Passivo total	2.473.655	1.269.768	421.241	157.330	4.704.163	9.026.157
Patrimônio Líquido	4.128.063	1.863.017	545.458	(23.225)	2.720.566	9.233.879

c) Informações sobre principais clientes

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 e 2024****(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)****30. SEGUROS**

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

a) Risco de engenharia:

(i) Básica –R\$ 11.736.434 : acidentes (causa súbita e imprevista) no canteiro de obra tais como: danos da natureza ou de força maior, ventos, tempestades, raios, alagamento, terremoto etc., danos inerentes a construção, emprego de material defeituoso ou inadequado, falhas na construção e desmoronamento de estruturas.

(ii) Projetos - R\$ 11.736.434: cobre danos indiretos causados por possíveis erros de projeto.

(iii) Outras - R\$ 19.453.810: referem-se a despesas extraordinárias, desentulho, tumultos, greves e cruzadas com fundações, entre outros

b) “Stand” de vendas: incêndio - R\$ 45.352, roubo - R\$ 600 e outros riscos - R\$ 3.396

c) Garantias contratuais: R\$ 797.136

d) Riscos de Danos Físicos aos Imóveis Hipotecados: R\$ 726.920

e) Riscos de construção: responsabilidade civil: R\$ 605.000

f) Responsabilidade Civil sobre ações de Diretores e Gestores: R\$ 109.142

31. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS

As informações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas na Reunião do Conselho de Administração em 13 de agosto de 2025.

Em observância às disposições da Instrução CVM nº 480/09, a diretoria da Companhia declarou que discutiu, revisou e concordou com as informações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e com as conclusões expressas no relatório dos auditores independentes relativos ao período de 6 meses, meses findo em 30 de junho de 2025.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

CYRELA BRAZIL REALTY S.A.EMPREENDEMENTOS E PARTICIPAÇÕES				
Posição em 30/06/2025				
Acionistas	Quantidade de Ações Ordinárias (Em unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em unidades)	%
Controlador	79.733.578	20,8%	79.733.578	20,8%
Eirenor Sociedad Anonima (1)	21.900.008	5,7%	21.900.008	5,7%
EH Capital Management (2)	7.502.400	2,0%	7.502.400	2,0%
Susette Horn (3)	2	0,0%	2	0,0%
Ações em Tesouraria	17.689.061	4,6%	17.689.061	4,6%
Outros	257.174.951	67,0%	257.174.951	67,0%
Total	384.000.000	100,0%	384.000.000	100,0%

(1) Companhia holding constituída de acordo com as leis do Uruguai, na qual Elie Horn detém participação de 100,0%.

(2) Companhia holding constituída de acordo com as leis das Ilhas Virgens Britânicas, na qual Elie Horn detém participação de 100,0%.

(3) Pessoa ligada a Elie Horn

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO Posição em 30/06/2025				
Acionistas	Quantidade de Ações Ordinárias (Em unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em unidades)	%
Controlador	109.135.988	28,4%	109.135.988	28,4%
Administradores				
Conselho de Administração	875.000	0,2%	875.000	0,2%
Diretoria	243.956	0,1%	243.956	0,1%
Ações em Tesouraria	17.689.061	4,6%	17.689.061	4,6%
Outros Acionistas	256.055.995	66,7%	256.055.995	66,7%
Total	384.000.000	100,0%	384.000.000	100,0%
Ações em Circulação	256.055.995	66,7%	256.055.995	66,7%

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

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

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

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referentes ao trimestre findo em 30 de junho de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos nessa data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo nessa data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais

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

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias consolidadas

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

Ênfase

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações financeiras intermediárias anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado ("DVA"), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34, aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações financeiras intermediárias, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 -

Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse pronunciamento técnico e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 13 de agosto de 2025.

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

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

Declaramos, na qualidade de diretores da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, sociedade por ações, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 73.178.600/0001-18, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 1, parte, CEP 04552-000, Vila Olímpia, ("Companhia"), nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 27 da Resolução CVM nº 80 de 29 de março de 2022, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras da Companhia para o exercício social encerrado em 30 de junho de 2025.

São Paulo, 13 de Agosto de 2025.

À diretoria.

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

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

Declaramos, na qualidade de diretores da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, sociedade por ações, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 73.178.600/0001-18, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 1, parte, CEP 04552-000, Vila Olímpia, ("Companhia"), nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 27 da Resolução CVM nº 80 de 29 de março de 2022, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia referentes às demonstrações financeiras da Companhia para o exercício social encerrado em 30 de junho de 2025.

São Paulo, 13 de Agosto de 2025.

À diretoria.