

A Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("Cyrela" ou "Companhia") é produto da incorporação do Grupo Cyrela pela Brazil Realty. A Cyrela Comercial Imobiliária S.A., antiga controladora das sociedades do Grupo Cyrela, foi constituída em 1962, pelo atual acionista Elie Horn. Até 1981, a empresa dedicava-se exclusivamente à atividade de incorporação de edifícios residenciais e de salas em edifícios comerciais, e terceirizava a construção e venda dos projetos. Em 1981, passou a prestar serviços mais personalizados e de melhor qualidade aos seus clientes, criando duas subsidiárias: a Cyrela Construtora Ltda. ("Cyrela Construtora") e a Seller Consultoria Imobiliária e Representações Ltda. ("Seller"), para construção e venda de seus imóveis, respectivamente.

Em 2004, a Cyrela Securitizadora foi criada com o objetivo social de: (i) aquisição e securitização de créditos decorrentes de operações de financiamento imobiliário; e (ii) emissão e colocação de Certificados de Recebíveis Imobiliários, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades.

Em julho de 2005, foi celebrado um contrato com a BM&FBOVESPA, regulando a listagem das ações ordinárias da Cyrela no Novo Mercado da BM&FBOVESPA.

Em setembro de 2005, a Cyrela realizou uma oferta pública primária e secundária, respectivamente, de 60.145.000 ações ordinárias, que representavam, naquela data, 40,44% do total do capital social da Companhia. O início das negociações das ações no Novo Mercado da BM&FBOVESPA foi em 22 de setembro de 2005.

Em maio de 2006, foi incorporada a RJZ Participações e Investimentos Ltda. ("RJZ Participações"), empresa que atua na participação em sociedades do segmento de construção, incorporação e venda de empreendimentos imobiliários no Rio de Janeiro, bem como na administração de bens imóveis próprios. Como resultado da incorporação, a RJZ Participações foi extinta e seu antigo acionista, Rogério Jonas Zylberstajn ("RZ") passou a deter 3.820.402 ações de emissão da Companhia, em substituição de sua participação na companhia incorporada.

Em julho de 2006, a Companhia em conjunto com os acionistas Eirenor e Rogério Jonas Zylbersztajn ("RZ"), realizou uma oferta pública primária e secundária de 28.405.000 ações ordinárias, que representavam, naquela data, aproximadamente 16,03% do total do capital social.

Em abril de 2007, os acionistas aprovaram a cisão parcial dos ativos e passivos relacionados às operações desenvolvidas até então no segmento da incorporação, locação e comercialização de lajes corporativas de alto padrão e alta tecnologia, bem como de administração de shopping centers. Em função da cisão parcial, os ativos relacionados a estas operações foram transferidos a uma nova companhia, a Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações ("CCP").

Em junho de 2009 a Companhia incorporou a Goldsztein Participações S.A. ("Goldsztein"), uma parceria firmada em abril de 2006, através da qual foi constituída a Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Goldsztein Cyrela"). Com essa incorporação, os acionistas da Goldsztein passaram a ser acionistas da Cyrela. A Goldsztein Cyrela, que em decorrência da incorporação, passou a ter o seu capital detido 100% (cem por cento) pela Cyrela, continuará sendo administrada por sua atual diretoria, na gestão dos negócios na Região Sul do Brasil (abrange os Estados do Paraná, Santa Catarina e Rio Grande do Sul).

Em 27 de outubro de 2009, a Companhia realizou uma oferta pública primária de ações. Foram ofertadas 53.750.000 ações de emissão da companhia que representavam, naquela data, aproximadamente 12,73% do total do capital social.

Em 13 de julho de 2011, a Companhia adquiriu a participação de 20% detida pela Construtora Andrade Mendonça Ltda., na empresa Cyrela Andrade Mendonça Empreendimentos Imobiliários Ltda., passando a deter 100% do capital social desta Sociedade. O valor total envolvido na operação foi de R\$ 10 milhões. Com esta operação a Companhia aumentou sua participação em torno de 26 empreendimentos Imobiliários na Região Nordeste, bem como passou a atuar na região de forma orgânica. A operação não modificou o quadro acionário da Companhia.

Em 23 de outubro de 2015 a Cyrela adquiriu o restante das quotas da Plano & Plano Incorporações Ltda. ("P&P Incorporações"), onde passou a deter participação de 100% ante 79% detido anteriormente à aquisição de participação societária.

Em 23 de junho de 2016, a Companhia celebrou um acordo de subscrição, para participar do aumento de capital da Tecnisa S.A.. Após a conclusão deste processo, que foi finalizado em outubro de 2016, a Cyrela desembolsou R\$ 74.505.968,00, equivalentes à compra de 37.252.984 ações ao preço fixado de R\$ 2,00 por ação, atingindo a participação de 13,62% do capital da Tecnisa S.A..

Em 10 de abril de 2017, a Companhia e a Tecnisa S.A aprovaram, em reuniões dos seus respectivos Conselhos de Administração, um novo acordo de subscrição de ações referente a um novo aumento de capital da Tecnisa S.A.. A Cyrela assumiu perante a Tecnisa S.A., subscrever e integralizar 7.858.174 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de Tecnisa, pelo preço de emissão total de R\$ 20.431.252,40. Após este evento, a Companhia passou a deter 45.111.158 de ações, mantendo sua participação no capital da Tecnisa de 13,62%.

Em 14 de janeiro de 2019, a Cyrela enviou carta à Tecnisa, informando que havia reduzido sua participação na Companhia para abaixo de 7,5%.

Em 21 de fevereiro de 2020, a Cury Construtora e Incorporadora S.A., sociedade da qual a Companhia é acionista, protocolou na Comissão de Valores Mobiliários – CVM, o pedido de registro como emissora de valores mobiliários, categoria "A", e de oferta pública inicial de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, iniciando o processo de negociação de suas ações no segmento do Novo Mercado da B3. As ações passaram a ser negociadas na B3 em 21 de setembro de 2020. A Cyrela detinha participação correspondente a 48,25% do capital social da Cury antes da Oferta. Em 31 de dezembro de 2020, após a conclusão da Oferta, a Cyrela detinha 30,97% do capital social da Cury.

Em 07 de julho de 2020, a Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade da qual a Companhia é acionista, protocolou na Comissão de Valores Mobiliários – CVM, o pedido de registro como emissora de valores mobiliários, categoria “A”, e de oferta pública inicial de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, iniciando o processo de negociação de suas ações no segmento do Novo Mercado da B3. As ações passaram a ser negociadas na B3 em 02 de setembro de 2020. A Cyrela detinha participação correspondente a 45,00% do capital social da Lavvi antes da Oferta. Em 31 de dezembro de 2020, após a conclusão da Oferta, a Cyrela detinha 25,82% do capital social da Lavvi.

Em 23 de julho de 2020, a Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A., sociedade da qual a Companhia é acionista, protocolou na Comissão de Valores Mobiliários – CVM, o pedido de registro como emissora de valores mobiliários, categoria “A”, e de oferta pública inicial de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, iniciando o processo de negociação de suas ações no segmento do Novo Mercado da B3. As ações passaram a ser negociadas na B3 em 17 de setembro de 2020. A Cyrela detinha participação correspondente a 50,00% do capital social da Plano & Plano antes da Oferta. Em 31 de dezembro de 2020, após a conclusão da Oferta, a Cyrela detinha 33,50% do capital social da Plano & Plano.

A Companhia, suas subsidiárias e controladas têm por objeto social: (i) a incorporação, a compra e a venda de imóveis prontos ou a construir, residenciais e comerciais, terrenos e frações ideais, a locação e administração de bens imóveis, construção de imóveis, (ii) prestação de serviços em assuntos relativos ao mercado imobiliário e (iii) a participação em outras entidades como sócia, acionista ou quotista, qualquer que seja o objeto.

A Companhia atua através de três marcas em sua estrutura orgânica: Cyrela, Living e Vivaz. Enquanto a primeira tem foco de atuação na incorporação e construção de unidades habitacionais (residenciais e comerciais) no segmento de alto padrão, a segunda atua no segmento médio e a terceira no programa Casa Verde e Amarela (antigo Minha Casa, Minha Vida).

Por fim, temos a Seller, que também é parte da estrutura orgânica e é uma sociedade dedicada ao serviço de corretagem imobiliária com foco e atuação no mercado de intermediação e consultoria imobiliária.

Joint Ventures

Plano & Plano - Joint Venture formada entre Cyrela e Plano & Plano Construções e Empreendimentos Ltda., com foco no desenvolvimento de negócios no segmento "Minha Casa Minha Vida" e econômico, no estado de São Paulo.

SKR - Joint Venture formada entre Cyrela e SKR Engenharia Ltda. ("SKR"), para desenvolver empreendimentos imobiliários em terrenos prospectados ou adquiridos pela SKR, no estado de São Paulo.

Cury – Joint Venture formada entre Cyrela e Cury Empreendimentos Imobiliários Ltda., com o objetivo de desenvolver projetos no segmento "Minha Casa Minha Vida" e econômico, nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro.

Lavvi - Joint Venture formada entre Cyrela e RH Empreendimentos Imobiliários Ltda., com objetivo de desenvolver negócios nos segmentos médio e alto padrão, no estado de São Paulo.

Cyma - Joint Venture formada entre Cyrela e Matel Participações Ltda., com objetivo de desenvolver negócios nos segmentos médio e alto padrão, no estado de São Paulo.

a. Produtos e serviços comercializados

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

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

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

- Cyrela: estão classificados os empreendimentos definidos pela Comissão de Lançamentos como alto padrão e luxo, tanto da controladora como das "joint ventures";
 - Living: estão classificados os empreendimentos definidos pela Comissão de Lançamentos como Living (médio padrão), tanto da controladora como das "joint ventures";
- MCMV: estão classificados os empreendimentos definidos pela Comissão de Lançamentos como "Minha Casa, Minha Vida", tanto da controladora como das "joint ventures";

A informação sobre a atividade de prestação de serviços está sendo apresentada com o termo "Demais", que são os serviços de administração da carteira de recebíveis de alguns sócios, corretagem de vendas, e a administração de construções e condomínios.

b. Receita proveniente do segmento e sua participação na receita líquida da Companhia

Receita Líquida (em R\$ Mil)	2024	2023	2022
Cyrela	4.407.362	3.179.411	2.774.227
Living	2.601.149	1.918.627	1.466.688
MCMV	951.884	1.131.462	1.135.966
Demais	5.293	23.199	35.413
Corporativo	0	0	0
Total	7.965.688	6.252.699	5.412.294

Participação na Receita Líquida (%)	2024	2023	2022
Cyrela	55,33%	50,85%	51,26%
Living	32,65%	30,68%	27,10%
MCMV	11,95%	18,10%	20,99%
Demais	0,07%	0,37%	0,65%
Corporativo	0,00%	0,00%	0,00%
Total	100,00%	100,00%	100,00%

c. Lucro ou prejuízo resultante do segmento e sua participação no lucro bruto da Companhia¹

Lucro Bruto (em R\$ Mil)	2024	2023	2022
Cyrela	1.447.494	1.082.405	900.635
Living	843.957	581.279	472.745
MCMV	267.029	326.943	333.625
Demais	21.385	52.972	26.957
Corporativo	0	0	0
Total	2.579.865	2.043.599	1.733.962

¹ Informações do item "c" referem-se a lucro bruto e lucro operacional, uma vez que não é disponibilizada a informação sobre lucro líquido.

Participação no Lucro Bruto (%)	2024	2023	2022
Cyrela	56,11%	52,97%	51,94%
Living	32,71%	28,44%	27,26%
MCMV	10,35%	16,00%	19,24%
Demais	0,83%	2,59%	1,55%
Corporativo	0,00%	0,00%	0,00%
Total	100,00%	100,00%	100,00%

Margem Bruta (%)	2024	2023	2022
Cyrela	32,84%	34,04%	32,46%
Living	32,45%	30,30%	32,23%
MCMV	28,05%	28,90%	29,37%
Demais	404,02%	228,34%	76,12%
Corporativo	N/A	N/A	N/A
Total	32,39%	32,68%	32,04%

Lucro Operacional (em R\$ Mil)	2024	2023	2022
Cyrela	1.076.244	756.046	575.928
Living	670.786	376.848	333.173
MCMV	105.286	162.915	207.274
Demais	-23.515	-12.662	-31.855
Corporativo	163.996	-157.708	-171.230
Total	1.992.797	1.125.439	913.290

Participação no Lucro Operacional (%)	2024	2023	2022
Cyrela	54,01%	67,18%	63,06%
Living	33,66%	33,48%	36,48%
MCMV	5,28%	14,48%	22,70%
Demais	-1,18%	-1,13%	-3,49%
Corporativo	8,23%	-14,01%	-18,75%
Total	100,00%	100,00%	100,00%

Margem Operacional (%)	2024	2023	2022
Cyrela	24,42%	23,78%	20,76%
Living	25,79%	19,64%	22,72%
MCMV	11,06%	14,40%	18,25%
Demais	-444,27%	-54,58%	-89,95%
Corporativo	N/A	N/A	N/A
Total	25,02%	18,00%	16,87%

a. Características do processo de produção

Aquisição de Terrenos

A análise para a aquisição de terreno inclui a revisão de dados técnicos, mercadológicos e financeiros. Além disso, emprega pesquisa de mercado acerca de compradores em potencial, incorporadoras locais da região, características comuns de empreendimentos da vizinhança, oferta e demanda do mercado relevante e renda média e perfil das pessoas na região. Na maioria dos casos, a aquisição de terrenos é garantida por um pagamento inicial. O saldo remanescente do preço de venda do terreno é quitado posteriormente à obtenção de todas as licenças e demais aprovações regulatórias necessárias ao desenvolvimento do projeto. A obrigação de efetivar a aquisição do terreno geralmente está condicionada à obtenção de licenças e aprovações regulatórias necessárias antes do fechamento do negócio. Em geral, o depósito previsto no contrato e os custos de pré-incorporação não são recuperados caso todas as aprovações não sejam obtidas e a aquisição não seja consumada. Cada decisão quanto à aquisição de um terreno é analisada e aprovada por uma comissão interna que se reúne periodicamente.

Como opção a aquisição de terrenos em caixa, a liquidação do preço de compra para aquisição de um terreno ou de parte de um terreno pode ser feita por meio da concessão ao vendedor do terreno de certo número das unidades a serem construídas no terreno (permutas físicas), ou de um percentual do produto da venda das unidades do empreendimento (permutas financeiras). Dessa forma, a Companhia reduz investimentos à vista e aumenta suas taxas de retorno. Esta estratégia possibilitou o acesso da Companhia a um número maior de projetos ao mesmo tempo.

Elaboração do Projeto

Para satisfazer os gostos e preferências de seus clientes alvo, a Companhia despende esforço considerável na criação de um projeto e conceito de comercialização adequado a cada novo empreendimento, o que inclui a determinação do tamanho, estilo e faixa de preço das unidades. Sua equipe, incluindo engenheiros e corretores próprios, trabalha junto a arquitetos, corretoras independentes e publicitários para a elaboração do projeto arquitetônico e de construção. As atividades deles incluem desenho panorâmico e do interior dos empreendimentos, elaboração de planos para execução do projeto e escolha do material de construção para o projeto. Uma equipe responsável pela elaboração do plano de negócio e do orçamento do projeto também é envolvida nesta fase do trabalho. Além disso, a Companhia realiza pesquisas para testar as preferências de compradores em potencial. Simultaneamente, busca obter as licenças e aprovações regulatórias de autoridades municipais necessárias, o que normalmente leva de seis a doze meses.

Construção

A Companhia possui, basicamente, dois formatos de atuação junto à construção dos empreendimentos, que são:

a) a responsabilidade pela execução dos serviços é da própria Cyrela – construção orgânica - e;

b) empreendimentos que são construídos por outra construtora (sócia e/ou contratada) onde a Companhia atua com uma equipe própria de gerenciamento.

Na construção orgânica, a Companhia é responsável pela sua construção, normalmente contratando empresas especializadas (subempreiteiras) para a execução de serviços específicos. A Cyrela como construtora atua apenas em empreendimentos dos quais participa como incorporadora (com ou sem sócios). Estas empresas são contratadas para realizar os serviços por preço fixo previamente estabelecido quando da negociação comercial, negociação esta que tem como teto a verba estabelecida no orçamento de construção. Alguns dos serviços de construção são executados por equipes de produção próprias da Cyrela, destacando-se a execução das estruturas de concreto armado e parte das instalações elétricas e hidráulicas. Esta opção de construção de alguns serviços com equipes próprias decorre do ganho de escala e da responsabilidade civil de tais serviços. A seleção das empresas subempreiteiras é feita com base em critérios rigorosos, combinando qualificações técnicas, reputação (histórico de desempenho dentro e fora da Cyrela) e preço. Contratar subempreiteiras apresenta certas vantagens logísticas e financeiras, visto que não é preciso incorrer em custos fixos decorrentes da manutenção de mão de obra permanente, tirando proveito das especialidades de diferentes subempreiteiras e não precisando, com frequência, transferir força de trabalho a diferentes canteiros de obras. Sendo assim, em serviços que não apresentam ganho de escala pode-se controlar melhor os custos e o tempo do processo de construção, bem como controlar a alocação de recursos entre as incorporações da Companhia. As empresas prestadoras de serviços sempre trabalham sob a supervisão da equipe da Cyrela, que permanece em tempo integral no canteiro de obras.

Os procedimentos de controle de qualidade são partes do seu processo de construção, sendo a empresa certificada pelo Sistema ISO 9000 desde o ano 2000. Todos os serviços possuem procedimento de execução específico, que são adotados em todas as obras, e itens de verificação e controle previamente estabelecidos.

A Companhia possui equipes internas que são responsáveis por assegurar que a construção e o projeto das suas incorporações atendam aos seus padrões de qualidade. Dessa forma a Companhia administra a maior parte da construção de seus edifícios e sempre é a responsável pela totalidade da obra, mesmo que o trabalho seja executado por subempreiteiras. Cada subempreiteira, no entanto, deve certificar para a Companhia de que cumpre com a legislação trabalhista e previdenciária antes de receber o pagamento.

A Cyrela Construtora não possui equipamentos de construção pesada.

Para o acompanhamento do desempenho qualitativo de empreendimentos prontos e entregues aos clientes, a Companhia possui uma equipe especializada em assistência técnica. Esta equipe é a

responsável por garantir que o produto entregue apresente o desempenho para o qual foi concebido, garantindo a satisfação do cliente Cyrela.

Para o gerenciamento das obras construídas por terceiros (formato *b*), a Companhia tem equipes próprias especializadas na função, equipes estas que acompanham a execução do empreendimento nos aspectos de atendimento do custo de construção, atendimento do prazo de construção estabelecido e acompanhamento da qualidade dos serviços e produtos. São emitidos relatórios gerenciais mensais deste acompanhamento para distribuição e análise junto aos sócios Incorporadores.

Nos segmentos econômico e supereconômico, é aplicado o conceito "*lean construction*", que consiste na utilização de projetos simples, de fácil execução, repetitivos, padronizados e com foco na gestão. Desta forma, as construções assemelham-se a linha de montagem, com redução de desperdícios e custos, aumento da produtividade durante a execução da obra, melhoria na qualidade da construção e flexibilização do cronograma de execução de obra, visando o aumento da satisfação do cliente.

A Companhia conta com *know how* e capacitação significativos e distintos na produção de apartamentos de alto padrão. Nas principais fases das obras, como o levantamento da estrutura de concreto, emprega técnicas de construção padronizadas destinadas a racionalizar a produção, maximizar a produtividade e controle de qualidade e minimizar o desperdício de materiais e o tempo ocioso de trabalhadores.

Também aplica métodos rigorosos de planejamento e controle de construção desde o início até o término de cada projeto por meio da utilização de sistemas de monitoramento informatizados. Tais procedimentos possibilitam o monitoramento de despesas e custos de cada projeto em comparação com o orçamento possibilitando lidar em tempo hábil com qualquer variação brusca.

Nos termos da legislação brasileira, a Companhia fornece garantia limitada de cinco anos cobrindo vícios estruturais. Nos últimos três anos, não houve nenhum processo ou reclamação relevante sobre as garantias prestadas e relacionadas à construção dos seus empreendimentos.

b. Características do processo de distribuição

Comercialização e Vendas

Os esforços de comercialização com relação a um novo empreendimento têm início simultaneamente ao lançamento do empreendimento, em qualquer caso somente depois de receber a aprovação do plano de incorporação do mesmo das autoridades municipais.

A comercialização e a venda das unidades são realizadas por intermédio de sua corretora própria, a Seller, e por intermédio de corretoras de imóveis independentes. A Companhia acredita ser crucial dispor de sua própria equipe de vendas, pois ela permanece dedicada à venda dos seus

empreendimentos, administrando clientes atuais e empenhada em conquistar potenciais clientes. O retorno que a Companhia tem da sua equipe própria de vendas a permite desenvolver ainda mais sua estratégia de comercialização.

Normalmente, a Companhia possui um *showroom* no canteiro de obras ou em suas proximidades. Os *showrooms* incluem um apartamento modelo, com seus acabamentos interiores, equipado com eletrodomésticos e mobiliado. O *showroom* conta com uma equipe comercial e de vendas e corretores externos que respondem a perguntas e convidam os clientes a visitarem o apartamento modelo. A equipe comercial e de vendas e os corretores externos são treinados quanto ao perfil de clientes alvo, atendimento ao cliente, serviços prestados pela Facilities (quando aplicável), cronogramas de obras e diferentes planos disponíveis. A Companhia acredita que esse procedimento resulte em uma equipe de vendas com amplo conhecimento de seus produtos e serviços correlatos. Sua equipe comercial e de vendas também frequenta periodicamente conferências sobre técnicas de vendas, conjuntura econômica e técnicas motivacionais. Em todas as fases dos esforços de comercialização, o compromisso com a entrega no prazo de apartamentos construídos com materiais de alta qualidade, fornecidos por fabricantes de renome é enfatizado. A Companhia também realiza eventos promocionais especiais quando lança novos empreendimentos.

Os apartamentos também são comercializados por meio de jornais, de propaganda de mala direta e da distribuição de folhetos nas regiões vizinhas, bem como por meio de centros de *telemarketing* e *sites* na *internet*. A Companhia realiza investimentos com o fim de aumentar significativamente suas vendas por meio de *sites* na *internet* e atingir novos clientes, tais como brasileiros que moram no exterior.

c. Características dos mercados de atuação, em especial:

- i. participação em cada um dos mercados*
- ii. condições de competição nos mercados*

Mercados

Originalmente, o foco de suas atividades era voltado para as cidades de São Paulo e Rio de Janeiro. No entanto, desde 2006, a Companhia também está engajada nas atividades de incorporação imobiliária em cidades do interior do Estado de São Paulo, e outras importantes cidades do Brasil, tais como Belo Horizonte, Vitória, Porto Alegre, Curitiba, Recife, Belém e Salvador, onde já lançou vários empreendimentos.

Atualmente, a Companhia se dedica à atividade de incorporação imobiliária, com foco em São Paulo, Rio de Janeiro e no Sul do Brasil.

A Companhia incorpora edifícios residenciais em São Paulo há mais de 50 anos. Em 2003, passou a concentrar esforços na incorporação de edifícios residenciais de médio, médio-alto e alto padrões em zonas urbanas nobres, e também entrou no segmento de incorporação de loteamentos residenciais nos arredores das grandes regiões metropolitanas de São Paulo.

Iniciou suas atividades de incorporação imobiliária no Rio de Janeiro em 1999, atuando sempre em parceria com a RJZ, que foi incorporada pela Companhia em maio de 2006. Desde então, seu foco tem sido a incorporação de edifícios médio, médio-alto e alto padrões em novas zonas abastadas,

criadas em decorrência do elevado crescimento populacional ocorrido no Rio de Janeiro nos últimos anos e da carência de terrenos disponíveis em zonas nobres entre as montanhas e as famosas praias de Ipanema, Copacabana e Leblon.

Na região Sul começou a atuar em 2006, com uma parceria firmada com a Goldsztein Participações S.A. ("Goldsztein"), constituindo a Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Goldsztein Cyrela"). O foco é a incorporação de edifícios médio, médio-alto e alto padrões nas principais cidades/capitais do Sul.

Concorrência

O setor de incorporação imobiliária no Brasil é altamente competitivo. Os principais fatores competitivos neste setor incluem preço, financiamento, projeto, qualidade, reputação, parcerias com incorporadoras e disponibilidade e localização de terrenos. A Companhia acredita ter um ponto forte neste setor, pois opera de forma integrada, o que a permite administrar e controlar todas as etapas da incorporação de um empreendimento; suas marcas possuem uma sólida reputação entre os compradores em potencial, refletindo a sua experiência na construção de edifícios de alto padrão; tem uma equipe de administração experiente e conta com equipe própria de vendas, com vendedores dedicados aos seus produtos e que procuram desenvolver relacionamento de longo prazo com seus clientes.

d. *Eventual sazonalidade*

O mercado imobiliário brasileiro apresenta menor atividade nos meses de janeiro, fevereiro e julho, além de grandes feriados como Carnaval e Páscoa. Conseqüentemente, a Companhia possui historicamente um maior volume de lançamentos e vendas ao longo do segundo semestre do ano.

e. *Principais insumos e matérias primas:*

Principais insumos e matérias primas:

- i. descrição das relações mantidas com fornecedores, inclusive se estão sujeitas a controle ou regulamentação governamental, com indicação dos órgãos e da respectiva legislação aplicável*
- ii. eventual dependência de poucos fornecedores*
- iii. eventual volatilidade em seus preços*

A Companhia compra uma ampla variedade de matérias-primas para as suas atividades. Embora as matérias-primas em sua totalidade representem em média 40,0% do seu custo total, nenhuma das matérias-primas isoladamente tem participação significativa nos custos totais. Dessa forma, a flutuação do preço de qualquer material isolado não causa impacto relevante nos seus resultados.

Durante os últimos anos a Companhia trabalhou no desenvolvimento e utilização de novas técnicas de construção, bem como em seu processo e na utilização de materiais alternativos com intuito de reduzir o crescimento dos principais custos, com resultados satisfatórios.

A Companhia não possui nenhum acordo de exclusividade com fornecedores. A sua prática consiste em trabalhar junto a eles, possibilitando que programem sua produção com o fim de atender a demanda da Companhia ou que a notifiquem com antecedência caso não seja possível atendê-la. A Companhia mantém um bom relacionamento com seus fornecedores e nos últimos anos não experimentou atrasos significativos de obras devido à escassez de materiais. Não são mantidos estoques significativos de materiais de construção.

Pelo fato de utilizar técnicas de construção padrão e tendo em vista o grande volume de projetos de construção dos quais participa e o bom e duradouro relacionamento que mantém com seus fornecedores, a Companhia consegue alcançar algumas economias em suas compras de materiais e suprimentos, possibilitando-a firmar acordos de compra e venda mais eficazes em termos de custo com fornecedores.

A Companhia não tem, atualmente, um cliente que concentre mais de 10% da receita líquida da Companhia.

a. *Necessidade de autorizações governamentais para o exercício das atividades e histórico de relação com a administração pública para obtenção de tais autorizações*

A atividade de construção e incorporação de empreendimentos imobiliários demanda a obtenção de uma série de autorizações governamentais para seu pleno exercício. A Companhia e suas controladas mantêm relacionamento com os órgãos responsáveis por autorizações governamentais nas esferas municipais, estaduais e federal, de forma a adaptar seus negócios às exigências de tais órgãos sem qualquer prejuízo ao desempenho seus negócios.

Em primeiro lugar, busca-se a aprovação prévia de projetos de empreendimentos sejam eles incorporações ou loteamentos. Outras aprovações necessárias são as autorizações para início das obras e certificados de conclusão de obra (habite-se). Tais aprovações, autorizações e certificados serão emitidos pelas prefeituras onde os empreendimentos estarão localizados, desde que observadas as regras de uso e ocupação do solo estabelecidas nas respectivas leis municipais.

Além das principais aprovações, ainda podem ser exigidas outras aprovações, detalhadas abaixo:

- Órgãos municipais: Principal de aprovação (Plano Diretor/Zoneamento), de controle de Uso e Ocupação do Solo, de controle de Melhorias Públicas, de controle de Desapropriações, de controle do Sistema Viário, de controle de Patrimônio Histórico, de controle de Áreas Verdes, de controle de Operações Urbanas, que verifica a necessidade de Relatório de impacto de vizinhança (RIVI), entre outras.
- Órgãos estaduais: controle de Sanitário, de controle de grandes empreendimentos e loteamentos, de controle de Mananciais, de controle de Patrimônio Histórico, de controle Ambiental, de controle de Sistema Rodoviário, que verifica a necessidade de Relatório de Impacto Ambiental (RIMA).
- Órgãos federais: Controle de Tráfego Aéreo (COMAR), de controle de Meio Ambiente (IBAMA), controle do Patrimônio da União (SPH), de controle de Patrimônio Histórico (IPHAN), de controle do Sistema Rodoviário (DNER/CONCESSIONÁRIAS DE RODOVIAS), que verifica a necessidade de Relatório de Impacto Ambiental (RIMA).

b. *política ambiental da Companhia e custos incorridos para o cumprimento da regulação ambiental e, se for o caso, de outras práticas ambientais, inclusive a adesão a padrões internacionais de proteção ambiental*

A Companhia está sujeita a várias leis, portarias, normas e regulamentos brasileiros federais, estaduais e municipais relativos à proteção do meio ambiente. A legislação ambiental varia de acordo com a localização do empreendimento, as condições ambientais e os usos atuais e anteriores do terreno. A legislação ambiental pode acarretar atrasos, fazer com que se incorra em significativos custos de observância normativa e outros custos, podendo, também, proibir ou restringir amplamente as incorporações. Antes da compra de um terreno, a Companhia contrata engenheiros ambientais independentes para avaliá-lo quanto à presença de materiais, resíduos ou substâncias perigosos ou tóxicos.

A Companhia investe na gestão de resíduos de todas as suas obras desde 2005. Em 2003 a empresa participou do grupo-piloto do Programa de Gestão Ambiental de Resíduos em Canteiros de Obras promovido pelo Sinduscon-SP (Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo). Com isto tornou-se uma das construtoras pioneiras na implantação de gestão de resíduos em obras.

A gestão de resíduos da Cyrela tem como objetivo conscientizar todos os colaboradores quanto à importância da preservação do meio ambiente, atendendo as exigências legais. Os processos utilizados são integrados ao sistema de gestão da qualidade, consolidado há anos na Cyrela. Os resíduos que não podem ser evitados devem estar em condições de reutilização ou reciclagem. Ao final do processo, o que precisar realmente ser descartado tem sua destinação comprometida.

Até a presente data, a Companhia não foi prejudicada pela presença efetiva ou potencial desses tipos de materiais ou pela falta das licenças e autorizações das autoridades públicas necessárias. Para evitar estes riscos, sua obrigação de aquisição do terreno fica, em geral, condicionada à obtenção das licenças e autorizações das autoridades públicas necessárias antes do fechamento do negócio.

Até a presente data, tampouco há qualquer processo judicial ou administrativo de natureza ambiental relevante contra a Companhia.

c. dependência de patentes, marcas, licenças, concessões, franquias, contratos de royalties relevantes para o desenvolvimento das atividades.

No Brasil, a propriedade de uma marca adquire-se somente pelo registro validamente expedido pelo INPI (Instituto Nacional de Propriedade Industrial), órgão responsável pelo registro de marcas e patentes, sendo então assegurado ao titular seu uso exclusivo em todo o território nacional por um prazo determinado de dez anos, passível de sucessivas renovações. Durante o processo de registro, o depositante tem apenas uma expectativa de direito para utilização das marcas depositadas, aplicadas para a identificação de seus produtos ou serviços.

A Companhia é titular, em nome próprio ou em nome de empresas do grupo, de diversos registros e pedidos de registro de marcas no Brasil. Tais marcas são relevantes para a condução das atividades da Companhia. As marcas mais relevantes da Companhia, após a incorporação da Cyrela Vancouver pela Brazil Realty, são "Cyrela" e "Brazil Realty", necessariamente nesta ordem. A Companhia acredita que suas marcas "Cyrela", "Brazil Realty", "Living" e "Vivaz" estão entre as mais reconhecidas e bem conceituadas nos segmentos de mercado em que atua.

Adicionalmente, a Companhia possui diversos nomes de domínio registrados no Núcleo de Informação e Coordenação do Ponto Br – "NIC.br", órgão responsável pelo registro de nomes de domínio no Brasil, dentre os quais destaca o www.cyrela.com.br, o www.livingconstrutora.com.br e www.meuvivaz.com.br.

A Companhia não obtém receitas relevantes em outros países que não o Brasil.

Não aplicável à companhia.

a. se o emissor divulga informações ASG em relatório anual ou outro documento específico para esta finalidade

A Companhia divulga, anualmente, seu Relatório de Sustentabilidade, reconhecendo a importância de comunicar suas ações e proporcionar um relato transparente sobre suas práticas sustentáveis para seus diversos *stakeholders*.

Nesse sentido, o primeiro Relatório de Sustentabilidade, referente ao ano de 2021, foi publicado em 28 de junho de 2022, marcando o início de uma jornada contínua e alinhada aos princípios Ambientais, Sociais e de Governança (ASG).

Dando continuidade a esse compromisso, o Relatório de Sustentabilidade de 2022 foi divulgado em 11 de julho de 2023. Já o relatório referente ao ano de 2023 foi publicado em 30 de julho de 2024.

Todos os documentos e suas atualizações podem ser encontrados na seção de Sustentabilidade do website de Relações com Investidores da Companhia, em:

<https://ri.cyrela.com.br/a-cyrela/relatorios-anuais/>

b. a metodologia ou padrão seguidos na elaboração desse relatório ou documento

O Relatório de Sustentabilidade da Companhia segue as diretrizes pela GRI – *Global Reporting Initiative*, entidade internacional responsável por definir os indicadores de performance quanto aos aspectos Ambientais, Sociais e de Governança (ASG).

A área de Sustentabilidade da Cyrela conduziu a elaboração do Relatório Anual dos anos de 2021, 2022 e 2023, com o apoio de consultoria externa.

A estrutura do Relatório foi orientada pelos padrões da *Global Reporting Initiative (GRI Standards)*, considerando as unidades de negócio da Companhia de São Paulo, Porto Alegre e Rio de Janeiro, além das marcas Cyrela, Living e Vivaz.

Os indicadores seguiram o padrão GRI baseados na materialidade definida pela Companhia com a consulta ativa de seus *stakeholders*, identificando as áreas responsáveis pelos dados nas diversas áreas da empresa. A coleta dos dados foi realizada através de plataforma eletrônica. Os dados foram posteriormente analisados e incorporados ao texto consolidado no relatório.

Para o Relatório de Sustentabilidade (ano base 2023), publicado ano passado, foram adotadas, além das diretrizes GRI, as recomendações do TCFD (*Task Force on Climate-related Financial*

Disclosures) e adicionalmente os padrões SASB (*Sustainability Accounting Standards Board*). Ambos são ferramentas práticas para implementar estruturas de relatórios ASG, com temas específicos para o setor, atendendo assim às necessidades dos investidores em suas análises.

Para o Relatório de Sustentabilidade de 2024, que será publicado ainda este ano, seguirá a mesma estrutura, mantendo a aderência às diretrizes da GRI, TCFD e SASB, com o objetivo de reforçar a transparência e o compromisso da Companhia com a sustentabilidade.

c. se esse relatório ou documento é auditado ou revisado por entidade independente, identificando essa entidade, se for o caso

O Relatório de Sustentabilidade de 2022 foi assegurado pela empresa Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

Já o Relatório de Sustentabilidade de 2023, foi assegurado pela empresa Bureau Veritas (BVQI do Brasil Sociedade Certificadora Ltda).

Para o Relatório de Sustentabilidade de 2024, que será publicado em 2025, a asseguarção será conduzida novamente pela empresa Bureau Veritas (BVQI do Brasil Sociedade Certificadora Ltda).

d. a página na rede mundial de computadores onde o relatório ou documento pode ser encontrado

Os Relatórios de Compromisso e os Relatórios Anuais de Sustentabilidade da Companhia estão disponíveis para acesso no site de RI da Companhia, através do endereço virtual <http://ri.cyrela.com.br/a-cyrela/relatorios-anuais/>

e. se o relatório ou documento produzido considera a divulgação de uma matriz de materialidade e indicadores-chave de desempenho ASG, e quais são os indicadores materiais para o emissor

O Relatório de Sustentabilidade adota uma matriz de materialidade que abarca oito tópicos, conforme detalhado a seguir.

Em 2025, a Companhia realizou um novo estudo de materialidade, iniciado no final de 2024, que seguiu a abordagem de dupla materialidade. Esse conceito integra dois aspectos fundamentais: a materialidade financeira, que avalia como os fatores Ambientais, Sociais e de Governança (ASG)

podem impactar o desempenho da empresa, e a materialidade de impacto, que considera os efeitos das atividades da Companhia no meio ambiente e na sociedade. A análise foi conduzida com o apoio de consultoria externa e incluiu entrevistas e pesquisa online com diversos *stakeholders* da Companhia, entre eles: colaboradores, clientes, fornecedores, mercado financeiro, empresas investidas. Ao final foram consolidados 8 temas considerados mais relevantes e com maior impacto para o negócio:

- **Segurança do Trabalho:**

- **Por que o tema é material:** tem altíssimo impacto na construção civil, setor com riscos operacionais relevantes. A saúde e integridade física dos colaboradores são prioridades estratégicas e refletem diretamente na produtividade, clima organizacional e reputação da Companhia.
- **Os envolvimento da organização com os impactos:** a Cyrela promove programas de saúde e segurança nos canteiros de obra, com treinamentos regulares, medidas preventivas e foco na proteção da vida dos colaboradores.
- **ODS relacionado:** 8 – Trabalho Decente e Crescimento Econômico.

- **Transparência e Relacionamento com Clientes:**

- **Por que o tema é material:** possui altíssimo impacto e relevância. A confiança do cliente é essencial em um setor de alto valor agregado, como o imobiliário. Promoção de transparência com os clientes ao longo de toda jornada, desde o planejamento até o pós-venda.
- **Os envolvimento da organização com os impactos:** a Companhia investe em canais de atendimento eficientes, disponibiliza informações claras em todas as etapas do processo de compra e realiza pesquisas de satisfação para melhoria contínua da experiência do cliente.
- **ODS relacionado:** 16 – Paz, Justiça e Instituições Eficazes.

- **Atração, Desenvolvimento e Retenção de Colaboradores:**

- **Por que o tema é material:** altíssimo impacto e relevância, porque reter talentos é um dos grandes desafios com as novas gerações de profissionais;
- **Os envolvimento da organização com os impactos:** a Cyrela tem programas robustos de treinamento e capacitação dos colaboradores, e promove ações de benefícios à segurança e à saúde física e mental do trabalhador. Possui planos de desenvolvimento individuais de acordo com as avaliações 360

realizadas anualmente para todos os colaboradores; conta com programa de retenção de talentos, com incentivos educacionais; e busca estar atualizada aos valores de salários praticados no mercado. São feitas pesquisas internas de clima e avaliação da Companhia, entre outros programas. A Cyrela acredita que a participação do Instituto Cyrela, incentivando o voluntariado, também é fator agregador de funcionários;

- **ODS relacionados:** 4 – Educação e Qualidade; 8 – Trabalho Decente e Crescimento Econômico.

- **Inovação e Tecnologia:**

- **Por que o tema é material:** a inovação e tecnologia impulsionam a transformação do setor para uma mudança de mentalidade da empresa, a fim de melhorar todos os processos da cadeia de valor, impactando até o consumidor final. Possibilita ganho de eficiência nos projetos e no uso de recursos, além de agregar valor às entregas. Contribui, ainda, na melhoria dos processos e no desenvolvimento de produtos mais sustentáveis;

- **Os envolvimento da organização com os impactos:** a Companhia possui uma diretoria dedicada a Inovação e Transformação Digital. Para promover o engajamento dos colaboradores da Cyrela com inovação, existem várias iniciativas que buscam fomentar a cultura do “intraempreendedorismo”, *customer centric development*, *ESG*, *data & analytics*, e inovação na empresa. A transformação digital vai muito além da tecnologia, envolvendo processos nos quais as empresas usam a tecnologia digital para solucionar problemas como queda de desempenho, aumentar a agilidade de processos, a produtividade e a eficácia. A Cyrela engaja seus colaboradores no desenvolvimento de inovação em seu *core business* e em toda a cadeia de valor, aumentando a eficiência operacional, melhorando a experiência do cliente e promovendo a sustentabilidade do negócio, desenhando as jornadas dos clientes e identificando os pontos de melhoria e oportunidades;

- **ODS relacionados:** 8 – Trabalho Decente e Crescimento Econômico; 9 – Indústria, Inovação e Infraestrutura; 11 – Cidades e comunidades sustentáveis.

- **Relacionamento com Comunidades e Desenvolvimento Local:**

- **Por que o tema é material:** Altíssimo impacto e relevância. A atuação em áreas urbanas exige fortalecimento de canais de diálogo e gestão dos impactos durante as fases de operação no terreno. Envolve também o investimento social privado para gerar um legado positivo, incluindo projetos de infraestrutura.

- **Os envolvimento da organização com os impactos:** A Companhia mantém canais de comunicação com moradores do entorno, promove melhorias urbanas e ações sociais através do Instituto Cyrela, com foco em educação e qualidade de vida.
- **ODS relacionados:** 1 - Erradicação da Pobreza; 4 – Educação e Qualidade; 10- Redução das desigualdades.

- **Mudanças Climáticas:**
 - **Por que o tema é material:** Alto impacto e relevância. A construção civil tem impacto direto nas emissões de gases de efeito estufa e uso de recursos naturais. Adaptar-se às mudanças climáticas e mitigar seus efeitos é vital para a resiliência e sustentabilidade do negócio.
 - **Os envolvimento da organização com os impactos:** A Companhia busca aprimorar a gestão das emissões de GEE, além das práticas sustentáveis em projetos, através de certificações ambientais e medidas que reduzam a pegada ambiental.
 - **ODS relacionados:** 1 - Erradicação da Pobreza; 7 – Energia Limpa e Acessível; 13 – Ação contra a Mudança Global do Clima.

- **Cibersegurança e Privacidade de Dados:**
 - **Por que o tema é material:** Altíssimo impacto e relevância. Em um ambiente digitalizado, garantir a gestão segura das informações dos clientes, colaboradores e parceiros é essencial. Falhas podem comprometer a confiança na marca e gerar sanções legais e reputacionais.
 - **Os envolvimento da organização com os impactos:** A Cyrela adota políticas, disponíveis publicamente para consulta a todos os *stakeholders* e controles robustos de proteção de dados, com estrutura dedicada à segurança da informação, gestão de riscos e conformidade com a LGPD.
 - **ODS relacionados:** 16 – Paz, Justiça e Instituição Eficazes.

- **Gestão e Cadeia de Fornecedores:**

- **Por que o tema é material:** a Companhia tem o dever de influenciar as boas práticas socioambientais ao longo da cadeia de fornecedores por meio do engajamento dos parceiros;
- **Os envolvimento da organização com os impactos:** a Cyrela quer se manter como um indutor da mobilização dos *players* do setor, influenciando a cadeia como um todo. A Companhia aplica critérios rigorosos na seleção e contratação de fornecedores, possui Política de Compras Sustentáveis e trabalha para fortalecer controles socioambientais e de governança ao longo da cadeia de suprimentos.
- **ODS relacionados:** 8 – Trabalho Decente e Crescimento Econômico; 12 – Consumo e Produção Responsáveis.

Adicionalmente, o Relatório de Sustentabilidade apresenta indicadores-chave de desempenho para a Companhia, abrangendo diversas áreas, desde aspectos financeiros até questões sociais. Além disso, na área de meio ambiente, a Companhia evoluiu na gestão de dados e de seus indicadores, tendo sido desenvolvida uma ferramenta para monitorar informações como geração de resíduos, uso de água e gastos com energia nas obras, as quais também são acompanhadas com rotina de auditorias internas e treinamentos.

f. se o relatório ou documento considera os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) estabelecidos pela Organização das Nações Unidas e quais são os ODS materiais para o negócio do emissor

Os ODS são adotados pela Companhia, conforme indicado no item "e" acima.

Os ODS materiais para os negócios da Companhia envolvem:

- 1 - Erradicação da Pobreza;
- 4 – Educação e Qualidade;
- 7 – Energia Limpa e Acessível;
- 8 – Trabalho Decente e Crescimento Econômico;
- 9 – Indústria, Inovação e Infraestrutura;
- 10- Redução de Desigualdades;
- 11- Cidades e Comunidades Sustentáveis;
- 12 – Consumo e Produção Responsáveis;
- 13 – Ação contra a Mudança Global do Clima e
- 16 – Paz, Justiça e Instituições Eficazes.

Em 2022 a Companhia aderiu ao Pacto Global, que é hoje a maior iniciativa de sustentabilidade corporativa do mundo, com mais de 16 mil participantes, entre empresas e organizações, distribuídos em 70 redes locais, que abrangem 160 países.

A Companhia está participando de 4 plataformas de ação: clima, direitos humanos, anticorrupção e comunicação e engajamento, bem como definindo os ODS (Objetivos de Desenvolvimento Sustentável) ligados à estratégia da Companhia.

A Companhia criou também a curadoria de cursos na plataforma de conhecimento do Pacto com acesso a todos os seus colaboradores.

g. se o relatório ou documento considera as recomendações da Força-Tarefa para Divulgações Financeiras Relacionadas às Mudanças Climáticas (TCFD) ou recomendações de divulgações financeiras de outras entidades reconhecidas e que sejam relacionadas a questões climáticas

Nos primeiros Relatórios de Sustentabilidade da Companhia (base 2021 e 2022) ainda não foram consideradas as recomendações do TCFD.

Com a evolução e amadurecimento da empresa, o Relatório de Sustentabilidade 2023, passou a considerar as recomendações do TCFD.

Para o Relatório de 2024, que será publicado ainda este ano, a Companhia manterá essa abordagem, reafirmando seu compromisso com a transparência climática e o alinhamento às melhores práticas internacionais.

h. se o emissor realiza inventários de emissão de gases do efeito estufa, indicando, se for o caso, o escopo das emissões inventariadas e a página na rede mundial de computadores onde informações adicionais podem ser encontradas

A Companhia tem se empenhado na questão das mudanças climáticas e já realiza o levantamento e acompanhamento das suas emissões de gases de efeito estufa, como forma de boas práticas de responsabilidade social corporativa.

A Cyrela estruturou seu primeiro inventário de gases de efeito estufa (GEE), considerando os Escopos 1, 2 e 3 em todas as regionais da Companhia, tendo 2021 como ano-base.

Após o primeiro inventário de GEE, a empresa realizou a contratação da consultoria Way Carbon, para elaboração dos Inventários referente aos anos 2022, 2023 e 2024, através da Plataforma

Climas, que traz maior confiabilidade nos cálculos, rastreabilidade das informações, compilando todos os dados para que posteriormente, sejam identificadas oportunidades de melhoria e tomada de decisões estratégicas.

Os Inventários de Emissões de Gases de Efeito Estufa (GEE) referentes aos anos-base de 2022, 2023 e 2024 foram elaborados e divulgados nos respectivos Relatórios de Sustentabilidade da Companhia. Os inventários de 2023 e 2024 foram auditados pela Bureau Veritas (BVQI do Brasil Sociedade Certificadora Ltda.), reforçando a confiabilidade das informações reportadas.

O Inventário de GEE de 2024, além de integrar o Relatório de Sustentabilidade que será publicado ainda este ano, também será disponibilizado no Registro Público de Emissões do Programa Brasileiro GHG *Protocol*.

A Companhia definiu estrategicamente neutralizar suas as emissões dos escopos 1 e 2, de sua responsabilidade direta, reafirmando seu compromisso com a neutralidade de carbono nessas categorias. Essa compensação foi realizada por meio de projetos certificados de geração de energia renovável, com foco na redução de emissões.

Em 2022, as emissões foram compensadas por meio do Projeto Omega Delta 3, localizado no Maranhão, voltado à geração de energia eólica. O projeto contribui para a ampliação da matriz energética limpa no Brasil, ao aumentar a participação de fontes renováveis no consumo nacional. Os créditos de carbono utilizados são oriundos do Mecanismo de Desenvolvimento Limpo (MDL), criado no âmbito do Protocolo de Quioto, com certificação internacional sob o CDM (Clean Development Mechanism).

Nos anos de 2023 e 2024, a neutralização das emissões foi realizada através de créditos adquiridos do Projeto de Geração de Energia Eólica Santa Clara, situado no Rio Grande do Norte, que também contribui significativamente para a transição energética no país.

Ao todo, já foram compensadas mais de 3.000 toneladas de CO₂, nos três anos.

A Companhia vem avançando no tema em busca pelo desenvolvimento sustentável, demonstrando um compromisso cada vez mais sólido com essa causa.

i. explicação do emissor sobre as seguintes condutas, se for o caso:

i. a não divulgação de informações ASG

Não aplicável à Companhia, uma vez que divulga informações ASG.

ii. a não adoção de matriz de materialidade

Não aplicável à Companhia, uma vez que adota matriz de materialidade.

iii. a não adoção de indicadores-chave de desempenho ASG

Não aplicável à Companhia, uma vez que adota indicadores-chave de desempenho ASG.

iv. a não realização de auditoria ou revisão sobre as informações ASG divulgadas

Não aplicável, uma vez que realiza auditoria nos Relatórios de Sustentabilidade desde 2022.

v. a não consideração dos ODS ou a não adoção das recomendações relacionadas a questões climáticas, emanadas pela TCFD ou outras entidades reconhecidas, nas informações ASG divulgadas

Não aplicável, uma vez que considera as recomendações do TCFD desde o Relatório de Sustentabilidade de 2023.

vi. a não realização de inventários de emissão de gases do efeito estufa

Não aplicável à Companhia, uma vez em que esta realiza inventário de emissão de gases do efeito estufa.

Não aplicável à Companhia.

Não houve aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Companhia.

No último exercício social não houve operações de fusão, cisão, incorporação, incorporação de ações, aumento ou redução de capital envolvendo a Companhia.

Por sua vez, em reunião realizada em 19 de abril de 2024 ("RCA 19.04.2024"), o Conselho de Administração da Companhia aprovou aumento do capital social, dentro do limite do capital autorizado, no montante de R\$ 289.255.475,40, sem a emissão de novas ações, mediante a capitalização de parcela da reserva de expansão da Companhia, nos termos do artigo 169 da Lei das S.A.

Para referência, a ata da RCA 19.04.2024, com os termos e condições do aumento de capital acima mencionado, encontra-se disponível para consulta nos sites da CVM e de relações com investidores da Companhia.

A companhia não possui acordo de acionistas vigente.

Não houve alterações significativas na forma de condução dos negócios da Companhia.

A Companhia e suas controladas não celebraram contratos não diretamente relacionados com suas atividades operacionais durante os três últimos exercícios sociais.

Não houve.

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

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

a. Condições financeiras e patrimoniais gerais

Entendemos que a nossa Companhia apresenta condições financeiras e patrimoniais sólidas para exercer suas atividades.

Margem Bruta: a margem bruta, indicador que consiste em medir a rentabilidade das vendas da empresa, atingiu 32% em 2024 frente a um resultado de 33% em 2023. Tal patamar de margem bruta é considerado adequado e pode variar para cima ou para baixo a depender de uma série de fatores tais como: (i) o preço de venda fechado na negociação com o cliente; (ii) economias de obras; (iii) impacto dos distratos como proporção da receita reconhecida; entre outros. A redução na margem bruta pode ser explicada, principalmente, pelo efeito maior do que o normal do Ajuste a Valor Presente (AVP).

Equivalência Patrimonial: adotando o normativo CPC 19 e 36, uma parcela dos ativos e passivos, receitas e despesas deixam de ser consolidadas proporcionalmente nas demais linhas das demonstrações financeiras. A Companhia entende como empreendimento não-controlado, aquele empreendimento cujas decisões operacionais e financeiras não são tomadas de forma exclusiva pela Cyrela. Essa rubrica atingiu R\$ 501 milhões em 2024 vs. R\$ 262 milhões em 2023 e é composta principalmente pelo resultado das *joint-ventures* em que a Companhia detém participação, em especial: Cury, Plano & Plano e Lavvi, além de diversos outros parceiros. A variação positiva entre 2023 e 2024 é explicada principalmente pelo aumento no resultado das 3 Companhias de um ano para o outro.

Lucro Líquido, Margem Líquida e Rentabilidade: O lucro líquido apresentado pela Companhia foi de R\$ 1.649 milhões em 2024 vs. lucro de R\$ 942 milhões em 2023. A variação positiva entre 2024 e 2023 se justifica principalmente pelo maior volume de vendas realizadas, tanto nos lançamentos quanto no estoque. A margem líquida, indicador que consiste em medir a rentabilidade das vendas da empresa, excluindo impostos, custos e despesas, atingiu 10,7% em 2024 frente a um resultado de 15,1% em 2023. O *return on equity* (ROE), medida de rentabilidade sobre o patrimônio líquido médio, encerrou 2024 em 20,9% versus 13,5% em 2023. A Companhia apresentou sólidos indicadores no período de 2024 em decorrência do aumento do volume de lançamentos e vendas ao longo do ano.

Endividamento e Geração de Caixa: a Cyrela apresentou endividamento bruto de R\$ 5.882 milhões em dezembro de 2024, contra R\$ 5.073 milhões em 2023, e atualmente é composto majoritariamente por dívida corporativa (R\$ 3.626 milhões). O aumento da dívida bruta se deu principalmente devido à operação da CashMe, cujo saldo de dívidas corporativas saiu de R\$ 1.428 milhões em 2023 para R\$ 2.057 milhões em 2024, crescimento de 44%. Quando olhamos para a dívida corporativa da Cyrela excluindo a operação da CashMe, observamos uma redução de 17%, saindo de R\$ 1.897 milhões em 2023 para R\$ 1.569 milhões em 2024. O nível de endividamento bruto da Companhia permanece em patamar adequado e com indicadores relativos saudáveis. O nível de alavancagem, medido por dívida líquida (dívida bruta reduzido de caixa

disponível e aplicações financeiras de curto e longo prazo) sobre patrimônio líquido consolidado, atingiu 10,3% em dezembro de 2024 versus 10,7% em dezembro de 2023, refletindo a estratégia da Companhia de não possuir um alto nível de endividamento. Segundo a variação da dívida líquida (excluindo os dividendos de R\$ 224 milhões pagos no período e a recompra de ações de R\$ 152 milhões realizada), a Cyrela apresentou geração de caixa operacional de R\$ 259 milhões em 2024, comparado a consumo de caixa de R\$ 101 milhões em 2023. O aumento na geração de caixa operacional entre 2023 e 2024 se deu principalmente ao crescimento da operação e da redução do nível de endividamento da Companhia.

b. Estrutura de capital:

No entendimento da Diretoria, a Companhia apresenta adequados níveis de endividamento. A dívida bruta, ao final de 2024, no montante de R\$ 5.882 milhões era composta por R\$ 2.256 milhões de financiamento de projetos e R\$ 3.626 milhões por dívida corporativa. No mesmo período de 2023, a dívida de financiamento de projetos totalizava R\$ 1.749 milhões e dívida corporativa R\$ 3.326 milhões.

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia tinha um total de disponibilidades de R\$ 5.309 milhões. O total de disponibilidades considera a posição de caixa da Companhia, que se refere às linhas do ativo que possuem liquidez imediata, e os títulos e valores mobiliários de curto e longo prazo da Cyrela, e pode ser encontrado através do seguinte cálculo:

R\$ Mil	2024	2023
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	531.729	241.792
(+) Títulos e Valores Mobiliários CP	2.520.865	2.461.965
(+) Títulos e Valores Mobiliários LP	2.256.462	1.898.849
(=) Caixa Total da Companhia	5.309.056	4.602.606

A partir do quarto trimestre de 2022, a CashMe, controlada da Companhia, passou a realizar a avaliação a valor justo de suas carteiras (securitizáveis e já securitizadas), em função da existência de spread da taxa de originação dessas carteiras versus o custo de securitização. Essa avaliação de valor justo é alocada no Balanço Patrimonial Ativo da Companhia dentro da rubrica de Títulos e Valores Mobiliários e alocada no Patrimônio Líquido através da linha de Outros Resultados Abrangentes (AVJORA). Os dados de endividamento líquido e alavancagem apresentados a seguir excluem essa avaliação a valor justo.

Em 31 de dezembro de 2024, a dívida líquida ajustada totalizava R\$ 985 milhões e o índice dívida líquida sobre patrimônio líquido (incluindo as participações minoritárias) era de 10,3%.

Em 31 de dezembro de 2023, a dívida líquida ajustada totalizava R\$ 868 milhões e o índice dívida líquida sobre patrimônio líquido (incluindo as participações minoritárias) era de 10,7%.

A dívida líquida se refere às linhas do passivo que representam obrigações com instituições financeiras, descontado o caixa da Companhia que pode ser encontrado na linha acima e pode ser encontrada através do seguinte cálculo:

R\$ Mil	2024	2023
(+) Empréstimos e Financiamentos de Curto Prazo	371.181	463.350
(+) Debêntures de Curto Prazo	66.667	0
(+) Certificado de Recebíveis Imobiliários de Curto Prazo	454.373	848.271
(+) Empréstimos e Financiamentos de Longo Prazo	1.954.542	1.517.949
(+) Debêntures de Longo Prazo	133.333	950.000
(+) Certificado de Recebíveis Imobiliários de Longo Prazo	2.901.575	1.293.617
(=) Dívida Bruta	5.881.671	5.073.187
(-) Despesas	-25.714	-14.391
(+) Juros Dívida	118.623	98.742
(=) Dívida Total	5.974.580	5.157.538
(-) Posição de Caixa da Companhia	5.309.056	4.602.606
(=) Dívida Líquida Contábil*	572.615	470.581
(+) AVJORA CashMe	412.629	397.540
(=) Dívida Líquida Ajustada**	985.243	868.121

*No cálculo de Dívida Líquida não estão considerados os juros a pagar ou custos com empréstimos e financiamentos.

**A Dívida Líquida Ajustada considera o efeito do AVJORA da CashMe

O patrimônio líquido consolidado ajustado, que considera o efeito do AVJORA da CashMe, da Companhia, em 31 de dezembro de 2024, era de R\$ 9.537 milhões *versus* R\$ 8.102 milhões em 2023. Essa variação se deve, basicamente, pelo sólido lucro líquido auferido pela Companhia no período.

O índice de dívida líquida sobre o patrimônio líquido pode ser encontrado por meio da divisão entre os dois valores, conforme demonstrado abaixo:

R\$ Mil	2024	2023
Dívida Líquida Ajustada*	985.243	868.121
Patrimônio Líquido Ajustado*	9.536.646	8.102.286
Dívida Líquida Ajustada / PL Ajustado	10,3%	10,7%

*Dívida Líquida e Patrimônio Líquido Consolidado excluindo AVJORA CashMe

A dívida líquida sem Financiamentos em Moeda Nacional se refere às linhas do passivo que representam obrigações com instituições financeiras que não estejam ligadas diretamente ao financiamento de cada projeto da Companhia, descontado o caixa da Companhia, conforme abaixo:

R\$ Mil	2024	2023
(=) Dívida Bruta	5.881.671	5.073.187
(-) Posição de Caixa	5.309.056	4.602.606
(=) Dívida Líquida	572.615	470.581
(+) AVJORA CashMe	412.629	397.540
(=) Dívida Líquida Ajustada	985.243	868.121
(-) Financiamentos em Moeda Nacional (SFH)	2.255.723	1.748.685
(=) Dívida Líquida (sem SFH)	-1.270.479	-880.565

O índice de dívida líquida excluindo Financiamentos em Moeda Nacional sobre o patrimônio líquido pode ser encontrado através da divisão entre os dois valores, conforme demonstrado abaixo:

R\$ Mil	2024	2023
(=) Dívida Líquida (sem SFH)	-1.270.479	-880.565
(=) Patrimônio Líquido	9.536.646	8.102.286
%	-13,32%	-10,87%

c. Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo em caixa da Companhia (R\$ 5.309 milhões), somado à carteira de recebíveis na ordem de R\$ 13.524 milhões, garantia de forma suficiente a capacidade de pagamento de seus compromissos financeiros. A esse respeito, nota-se que, em 31 de dezembro de 2023, do mesmo modo o saldo em caixa de R\$ 4.603 milhões somado à carteira de recebíveis de R\$ 9.929 milhões eram suficientes para garantir a capacidade de pagamento de seus compromissos financeiros então assumidos.

Conforme mencionado nos itens acima e demonstrado pelo índice de liquidez corrente calculado abaixo, a gestão conservadora do fluxo de caixa aliada à estrutura de capital caracterizada por baixo endividamento e à disponibilidade de recebíveis em carteira demonstram capacidade de pagamento frente aos compromissos financeiros assumidos.

Vale ressaltar que os contratos de financiamento imobiliários têm como garantia os ativos dos projetos, podendo envolver hipoteca ou seguro contra riscos operacionais, e que a maior parte da dívida corporativa é constituída de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") cujos prazos são longos e seus índices de acompanhamento de desempenho financeiro (*covenants*) são rigorosamente acompanhados por agentes fiduciários.

LIQUIDEZ CORRENTE	Consolidado		Varição
	2024	2023	2024 X 2023
Ativo Circulante	12.115	9.768	24,0%
Passivo Circulante	3.702	3.454	7,2%
Índice de Liquidez Corrente	3,3	2,8	0,4

d. Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas

Nossa principal fonte de liquidez é o caixa gerado pelas nossas operações, os empréstimos bancários ou captações realizadas no mercado de capitais e a contratação de financiamentos imobiliários.

As principais fontes captações realizadas no mercado de capitais são os Certificados de Recebíveis Imobiliários e Debêntures da Companhia, conforme descrito no itens 2.1 f., e as Cédulas de Crédito Bancário, também descritas no item 2.1.f. Para financiar a construção, as principais fontes são: (i) parte do fluxo de capital provém dos clientes dos segmentos médio, médio-alto e alto que pagam, em média, de 30% a 40% do valor das unidades até a entrega das chaves e dos clientes de segmentos populares (não elegíveis ao programa MCMV) que pagam até 25%, em média, do valor das unidades até a sua entrega; (ii) o Sistema Financeiro da Habitação ("SFH"), cujos recursos são direcionados exclusivamente à construção e

que oferece taxas de juros indexadas à TR, opção de pagamento antecipado, e a possibilidade de amortização através do repasse dos recebíveis dos adquirentes de unidades imobiliárias aos bancos (a abertura e evolução dos níveis de endividamento estão disponíveis na seção 2.1.f); e (iii) de forma indireta, a Caixa Econômica Federal por meio do programa "Minha Casa Minha Vida" ("MCMV"), que financia os clientes de baixa renda no longo prazo e desembolsa os recursos para a Companhia ao longo do período de construção;

Para as atividades de aquisição de terrenos, contraparte nas obras, despesas gerais, administrativas e comerciais, a Companhia utiliza seu caixa e realiza operações de longo prazo, como CRIs, debêntures e linhas de crédito ofertadas pelos bancos comerciais.

A Companhia não possui investimentos relevantes em ativos não circulantes. Nos últimos 2 exercícios sociais, a Companhia não realizou investimentos significativos em ativos imobilizados

O detalhamento das nossas fontes de financiamento encontra-se no item 2.1.f deste documento.

e. Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez

A Companhia pretende manter seu perfil de dívida, buscando sempre conciliar as estruturas de dívidas corporativas, o bom acesso que possui ao mercado de capitais e a boa disponibilidade de dívidas de SFH para obter o menor custo de capital possível.

Caso haja necessidade, a Companhia pode realizar outras operações que fortaleçam sua posição de caixa junto aos principais bancos do mercado ou sacar dívidas de SFH de contratos assinados e não totalmente utilizados, que servem como um bom colchão de liquidez.

f. Níveis de endividamento e as características de tais dívidas, descrevendo ainda:

(i) Contratos de empréstimos e financiamentos relevantes:

A Companhia possuía em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, o seguinte perfil de endividamento sem considerar debêntures e CRIs:

R\$ Mil	2024	2023
Empréstimos – moeda estrangeira	0	0
Empréstimos – moeda nacional	70.000	232.614
Financiamentos – moeda nacional	2.255.723	1.748.685
Juros a pagar – moeda nacional	17.057	13.599
Juros a pagar/receber - operação Swap	0	0
Gastos – moeda nacional	0	0
Total	2.342.780	1.994.898
Circulante	388.238	476.949
Não Circulante	1.954.542	1.517.949

Os financiamentos, no montante de R\$ 2.256 milhões em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 1.749 milhões em 31 de dezembro de 2023), correspondem a contratos de operações de crédito imobiliário, sujeitos a juros entre 7,99% a.a. q 10,1% a.a. (acrescidos de TR).

Tais contratos 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.

Os montantes em longo prazo têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

Consolidado

Ano	2024	2023
24 meses	872.866	737.167
36 meses	618.849	574.013
48 meses	289.611	132.933
60 meses	103.216	73.837
> 60 meses	70.000	-
Total	1.954.542	1.517.950

Considerando Empréstimos, Debêntures e CRIs:**2024**

Em R\$ milhões	Emissão	Vencimento	Custo a.a.	Saldo
Dívida Corporativa Cyrela				
283ª e 285ª Séries da 1ª emissão de CRI - Opea Capital	2020	abr-25	IPCA + 3,91% (swap p/ CDI + 1,15%)	89
489ª Série da 1ª emissão de CRI - Opea Capital	2022	jun-27	CDI + 0,40%	121
490ª Série da 1ª emissão de CRI - Opea Capital	2022	jun-27	IPCA + 5,9068% (swap p/ CDI + 0,47%)	259
491ª Série da 1ª emissão de CRI - Opea Capital	2022	jun-29	IPCA + 6,1280% (swap p/ CDI + 0,79%)	100
1ª Série da 57ª emissão de CRI - Província Sec	2024	abr-28	98% CDI	634
2ª Série da 57ª emissão de CRI - Província Sec	2024	abr-29	99% CDI	67
3ª Série da 57ª emissão de CRI - Província Sec	2024	abr-31	101% CDI	300
Subtotal				1.569

Em R\$ milhões	Emissão	Vencimento	Custo a.a.	Saldo
Dívidas CashMe				
1ª, 2ª e 3ª Séries da 24ª emissão de CRI - True Sec	2022	2029	CDI + 1,375% / IPCA + 7,8049%	182
1ª Série da 30ª emissão de CRI - Província Sec	2023	2030	IPCA + 8,0%	133
1ª e 2ª Séries da 155ª emissão de CRI - True Sec	2023	2028	CDI + 1,95% / IPCA + 7,8529%	92
1ª, 2ª e 3ª Séries da 113ª emissão de CRI - Vert Sec	2023	2027	CDI + 3,0% / CDI + 4,0%	54
1ª e 2ª Séries da 31ª emissão de CRI - Província Sec	2023	2030	IPCA + 9,0% / IPCA + 10,0%	96
1ª, 2ª e 3ª Séries da 39ª emissão de CRI - Província Sec	2023	2030	IPCA + 6,0% / IPCA + 10,0% / IPCA + 11,0%	237
1ª e 2ª Séries da 40ª emissão de CRI - Província Sec	2024	2032	IPCA + 7,0% / IPCA + 10,0%	85
1ª e 2ª Séries da 48ª emissão de CRI - Província Sec	2024	2031	CDI + 1,4% / IPCA + 7,4%	239
1ª e 2ª Séries da 139ª emissão de CRI - Vert Sec	2024	2032	IPCA + 7,4632% / IPCA + 9,75%	363
1ª, 2ª e 3ª Séries da 1ª emissão de CR - Província Sec	2024	2032	CDI + 1,15% / IPCA + 9,1146% / IPCA + 9,1146%	306
CashMe I Fundo de Investimento em Direitos Creditórios	2024	n.a.	CDI + 3,5%	70
1ª Emissão de Debentures - 2ª Série	2022	2027	CDI + 1,75%	200
Subtotal				2.057

TOTAL DÍVIDA CORPORATIVA**3.626**

(ii) outras relações de longo prazo com instituições financeiras

Não há outras relações de longo prazo com instituições financeiras além das descritas neste formulário de referência para os últimos três exercícios sociais.

(iii) grau de subordinação entre as dívidas

Não há grau de subordinação entre as dívidas da Companhia. Dessa forma, tendo em vista a ordem de precedência em eventual concurso universal de credores, a subordinação, das obrigações registradas no passivo exigível dos balanços que integram as demonstrações financeiras, ocorre de acordo com a legislação vigente.

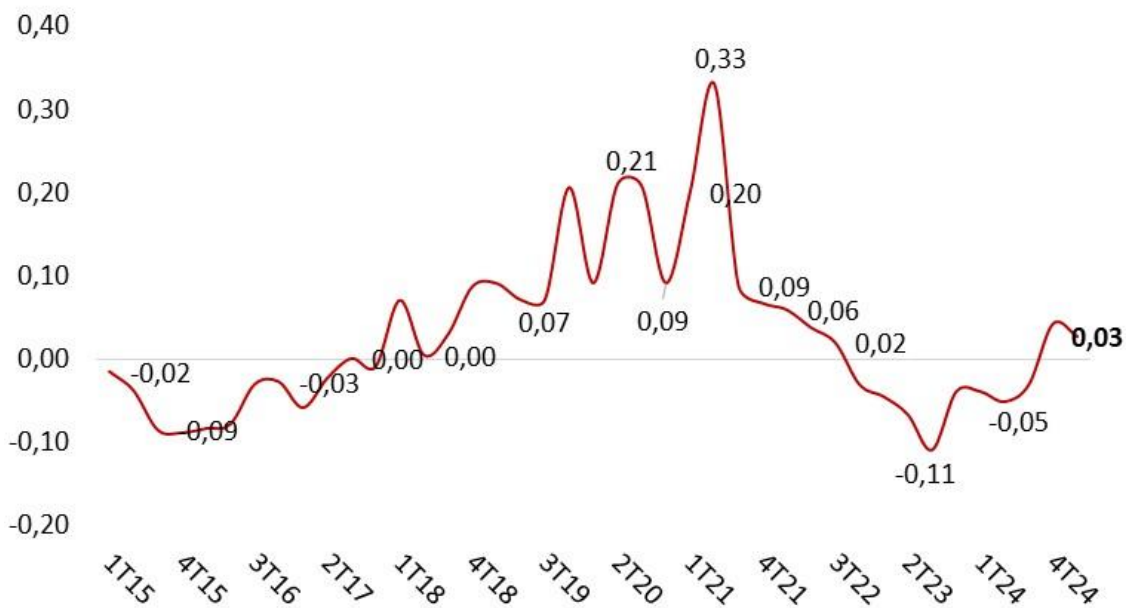
(iv) eventuais restrições impostas à Companhia, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário, bem como se o emissor vem cumprindo essas restrições

As dívidas corporativas da Companhia possuem cláusulas restritivas determinando níveis máximos de endividamento e alavancagem, bem como níveis mínimos de cobertura de parcelas a vencer e custos a incorrer. Além desses compromissos financeiros, existem outros compromissos assumidos, entre os quais:

- Não renovação de autorizações e licenças, inclusive ambientais;
- Transformação em sociedade limitada;
- Mudança ou alteração do objeto social;
- Não cumprimento de decisões judiciais transitadas em julgado;
- Redução do capital social que não para absorção de prejuízos;
- Transferência ou cessão de controle acionário; e
- Alterações na estrutura societária, tais como fusões, cisões e incorporações em transações que excedam a 10% do patrimônio líquido.

As dívidas corporativas da Companhia devem respeitar os seguintes índices financeiros:

- (i) 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);



- (ii) Razão entre (A) a soma 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 dos índices supracitados acima pode resultar no vencimento antecipado das dívidas corporativas por parte da Companhia. Essas cláusulas contratuais foram totalmente cumpridas até o período findo em 31 de dezembro de 2024.

g. limites de utilização dos financiamentos contratados e percentuais já utilizados

2024

Excluindo os efeitos de consolidação, o volume de contratos assinados referentes a financiamentos é de R\$ 11.144 milhões, sendo que os limites de crédito que a empresa dispõe junto aos bancos sustentam as necessidades da Companhia. Os recursos tomados em 31 de dezembro de 2024 são de R\$ 2.432 milhões, que representam 21,8% do saldo total. Considerando o critério de Consolidação, o volume de contratos de financiamentos assinados é de R\$ 10.708 milhões, sendo que os limites de crédito que a empresa dispõe junto aos bancos sustentam as necessidades da Companhia. Os recursos tomados em 31 de dezembro de 2024 são de R\$ 2.256 milhões, que representam 21,1% do saldo total.

2023

Excluindo os efeitos de consolidação, o volume de contratos assinados referentes a financiamentos era de R\$ 8.583 milhões, sendo que os limites de crédito que a empresa dispunha junto aos bancos sustentavam as necessidades da Companhia. Os recursos tomados em 31 de dezembro de 2023 eram de R\$ 1.805 milhões, que representavam 21,0% do saldo total. Considerando o critério de Consolidação, o volume de contratos de financiamentos assinados era de R\$ 8.370 milhões, sendo que os limites de crédito que a empresa dispunha junto aos bancos sustentavam as necessidades da Companhia. Os recursos tomados em 31 de dezembro de 2023 eram de R\$ 1.749 milhões, que representavam 20,9% do saldo total.

h. alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras:

	Consolidado		Varição
	2024	2023	2024 x 2023
Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços			
Incorporação e Revenda de Imóveis	8.202	6.373	29%
Loteamentos	4	4	0%
Prestação de Serviços e Outras	96	86	11%
Provisão Para Distrato	(109)	(30)	263%
Provisão Para Distrato – PCLD	(6)	(4)	68%
Deduções da Receita Bruta	(220)	(177)	24%
Receita Líquida Operacional	7.966	6.253	27%
Dos Imóveis Vendidos e Revendidos	(5.419)	(4.194)	29%
Loteamentos	(0)	(1)	-79%
Provisão Para Distrato	(36)	14	29%
Da Prestação de Serviços e Outras	69	(28)	392%
Custo das Vendas e Serviços Realizados	(5.386)	(4.209)	28%
Lucro Bruto Operacional	2.580	2.044	26%
Margem Bruta	32,4%	32,7%	-0,3 p.p.
Receitas (Despesas) Operacionais			
Com Vendas	(659)	(629)	5%
Gerais e Administrativas	(455)	(510)	-11%
Honorários de Administração	(7)	(7)	-3%
Equivalência Patrimonial	501	262	91%
Outros Resultados nos Investimentos	177	15	1108%
Despesas Financeiras	(570)	(558)	195%
Receitas Financeiras	683	695	2%
Outras Despesas/Receitas Operacionais	(144)	(49)	-2%
	(473)	(781)	-39%
Lucro Antes dos Impostos Sobre o Lucro, e de Acionistas não Controladores	2.106	1.262	67%
Diferido	(27)	(13)	115%
Corrente	(158)	(144)	10%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(185)	(157)	18%
Lucro Antes da Participação dos Acionistas não Controladores	1.921	1.106	74%
Parcela de Lucro atribuída aos acionistas não controladores	(272)	(164)	66%
Lucro Líquido	1.649	942	75%
Margem Líquida	20,7%	15,1%	5,6 p.p.

Resultados Financeiros referentes ao Exercício Findo em 31 de dezembro de 2024 comparados com o Exercício Findo em 31 de dezembro de 2023.

Receita Bruta Operacional

Incorporação Imobiliária: Crescimento de 29% na receita bruta de 2024 em comparação com a receita do ano passado, principalmente em decorrência ao maior volume de receiptamento de lançamentos e andamento de obras no período.

Prestação de Serviços: Crescimento de 11% na receita bruta de prestação de serviços em 2024 vs. 2023.

Deduções da Receita Bruta: Representado basicamente por impostos como PIS e COFINS, as deduções da receita bruta foram em torno de 2,7% sobre a receita bruta e apresentaram aumento em valores absolutos como consequência do crescimento da receita bruta.

Receita Líquida Operacional: A nossa receita operacional líquida apresentou um aumento de 27% em 2024.

Custo das Vendas e Serviços Realizados

Incorporação Imobiliária: O custo de venda das incorporações imobiliárias apresentou aumento de 29%, passando de R\$ 4.194 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023 para R\$ 5.419 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024.

Prestação de Serviços: O custo dos serviços prestados apresentou aumento em 2024, passando de R\$ 28 milhões em 31 de dezembro em 2023 para R\$ 36 milhões em 31 de dezembro de 2024.

Lucro Bruto Operacional: O nosso lucro bruto aumentou 26% em 2024, passando de R\$ 2,044 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023 para R\$ 2.580 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024, em decorrência do crescimento de receita bruta no período.

Despesas Operacionais

Despesas com Vendas: As despesas com vendas aumentaram 5%, passando de R\$ 629 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023 para R\$ 659 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024, devido principalmente ao aumento no nível de lançamentos e vendas da Companhia.

Despesas Gerais e Administrativas: As despesas gerais e administrativas diminuíram 11%, passando de R\$ 510 milhões em 2023 para R\$ 455 milhões em 2024.

Equivalência Patrimonial: Conforme já explicado no item 2.1.a, a rubrica de equivalência patrimonial aumentou de R\$ 262 milhões em 2023 para R\$ 501 milhões em 2024.

Resultado Financeiro: o resultado financeiro líquido diminuiu de R\$ 137 milhões em 2023 para R\$ 114 milhões em 2024.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais Líquidas: houve aumento de R\$ 49 milhões negativo em 2023 para R\$ 144 milhões negativo em 2024.

Imposto de renda e contribuição social: representado basicamente por impostos como IR e CSLL, essa rubrica se manteve em torno de 2% sobre a receita bruta e apresentaram aumento em valores absolutos como consequência do crescimento da receita bruta.

Lucro líquido: o lucro líquido da Cyrela em 2024 foi de R\$ 1.649 milhões comparado ao lucro de R\$ 942 milhões em 2023. O aumento em 2024 deve-se, principalmente, pelo aumento no volume de lançamentos e vendas da Companhia.

BALANÇOS PATRIMONIAIS DOS EXERCÍCIOS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2024.

R\$ milhões

	Consolidado		Varição
	2024	2023	2024 X 2023
ATIVO			
Circulante	12.115	9.768	24%
Caixa e Equivalentes de Caixa	532	242	120%
Títulos e Valores Mobiliários	2.521	2.462	2%
Contas a Receber	3.701	2.858	29%
Imóveis a Comercializar	4.763	3.701	29%
Impostos e Contribuições a Compensar	11	10	10%
Imposto e Contribuições de Recolhimentos	1	4	-75%
Diferidos			
Despesas com Vendas a Apropriar	137	107	28%
Despesas Antecipadas	74	31	139%
Instrumentos Financeiros e Derivativos	34	35	-3%
Demais contas	342	319	7%
Não Circulante	9.126	7.603	20%
Realizável a Longo Prazo	5.692	4.829	18%
Contas a Receber	1.076	597	80%
Títulos e Valores Mobiliários	2.256	1.899	19%
Contas-Corrente com Parceiros nos	9	9	0%
Empreendimentos			
Partes Relacionadas	230	436	-47%
Impostos e Contribuições a Compensar	194	178	9%
Imposto e Contribuições de Recolhimentos	1	3	-67%
Diferidos			
Imóveis a comercializar	1.717	1.655	4%
Demais Contas a receber	208	52	300%
Ativo Permanente	3.434	2.773	24%
Investimentos em Controladas e Coligadas	3.126	2.439	28%
Imobilizado	160	146	10%
Intangível	148	188	-21%
Total do Ativo	21.241	17.371	22%

Consolidado

PASSIVO	2024	2023	2024 x 2023
Circulante	3.702	3.454	7%
Empréstimos e Financiamentos	388	477	-19%
Debêntures	72	17	324%
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	544	912	-40%
Instrumentos Financeiros e Derivativos	-	1	n.a
Fornecedores de bens e serviços	249	319	-22%
Provisão para manutenção de imóveis	81	58	40%
Impostos e Contribuições a Recolher	72	51	41%
Impostos e Contribuições Diferidos	80	63	27%
Salários, encargos sociais e participações	225	183	23%
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	802	367	119%
Dividendos a Pagar	392	224	75%
Partes Relacionadas	129	56	130%
Contas-Correntes com Parceiros nos Empreendimentos	50	49	2%
Adiantamentos de Clientes	129	293	-56%
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	105	117	-10%
Demais contas	384	268	43%
Não Circulante	17.539	13.107	34%
Exigível a Longo Prazo	7.589	5.417	40%
Empréstimos e Financiamentos	1.955	1.518	29%
Debêntures	133	949	-86%
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	2.882	1.285	124%
Fornecedores	1	-	n.a.
Provisão para manutenção de imóveis	124	89	39%
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	1.202	487	147%
Tributos a Pagar e Processos Trabalhistas e Cíveis	94	98	-4%
Impostos e Contribuições Diferidos	367	333	10%
Adiantamento de Cliente	832	659	26%
Participações Minoritárias	1.055	809	30%

	Consolidado		
	2024	2023	2024 x 2023
Patrimônio Líquido	8.895	7.690	16%
Capital Social	3.685	3.396	9%
Reserva de Capital	19	(73)	-126%
Reserva Legal	616	533	16%
Reserva de Lucros	4.437	2.805	58%
Ações em Tesouraria	(265)	(309)	-14%
Lucros/Prejuízos Acumulados	-	-	n.a.
Outros Resultados Abrangentes	403	395	2%
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	21.241	17.371	22%

Demonstração dos Fluxos de Caixa referente ao Exercício Findo em 31 de dezembro de 2024 comparados com o Exercício Findo em 31 de dezembro de 2023.

Atividades Operacionais

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 o caixa líquido proveniente das atividades operacionais foi R\$ 63 milhões, comparado com o caixa líquido utilizado nas atividades operacionais do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, que foi de R\$ 616 milhões. A diferença de R\$ 679 milhões está explicada substancialmente pelo maior caixa gerado nas operações, em R\$ 2.385 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, comparado com R\$ 1.386 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

Atividades de Investimento

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 o caixa líquido utilizado nas atividades de investimento foi R\$ 85 milhões, comparado com o caixa líquido gerado nas atividades de investimento do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, que foi de R\$ 577 milhões. A diferença de R\$ 662 milhões no caixa utilizado está explicada substancialmente pela linha de Diminuição (aumento) em aplicações financeiras, no montante de R\$214 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, comparado com R\$ 702 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

Atividades de Financiamento

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 o caixa líquido gerado nas atividades de financiamento foi R\$ 311 milhões, comparado com o caixa líquido gerado nas atividades de financiamento do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 que foi de R\$ 151 milhões. O aumento de R\$ 160 milhões no caixa gerado está explicado substancialmente pelo ingresso líquido novos empréstimos, financiamentos e CRI.

a. resultados das operações do emissor, incluindo (i) descrição de quaisquer componentes importantes da receita e (ii) fatores que afetam materialmente os resultados operacionais

(i) Descrição de quaisquer componentes importantes da receita:

A nossa receita operacional é composta principalmente por:

(a) Incorporação Imobiliária. A receita proveniente das unidades vendidas e revendidas dos nossos empreendimentos, incluindo a correção monetária das vendas a prazo;

(b) Prestação de Serviços. A nossa receita proveniente de prestação de serviços consiste principalmente dos valores recebidos em decorrência da nossa atividade de administração, das comissões recebidas nas intermediações de vendas imobiliárias e das taxas de administração cobradas dos nossos parceiros e faturadas pela nossa construtora nas obras que realizamos.

% da Receita Operacional Bruta	Exercício Social findo em dezembro de:	
	2024	2023
Setor		
Incorporação Imobiliária	98,8	98,6
Prestação de Serviços	1,2	1,4
Total	100,0	100,0

(ii) Fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais:

A Companhia reconhece as receitas resultantes de empreendimentos imobiliários em função de suas construções, com base em uma mensuração físico-financeira de conclusão dos empreendimentos e não à época da celebração dos contratos de venda. Os principais impactos nas variações de receitas são explicados em decorrência de alterações em volumes de vendas, introdução de novos produtos da Companhia (lançamentos) e aumento de custos.

b. Variações relevantes das receitas atribuíveis a introdução de novos produtos e serviços, alterações de volumes e modificações de preços, taxas de câmbio e inflação

As receitas de vendas podem ser impactadas pela variação nos índices de inflação que corrigem os nossos contratos de vendas. Nos contratos de venda de unidades de médio e alto padrão, nossos créditos perante clientes são reajustados da seguinte forma: (i) até a entrega das chaves (durante a fase de construção), pelo INCC (exceto pelos saldos oriundos de contratos de financiamento associativo firmados com clientes que financiam suas unidades na planta na unidade de negócios Vivaz, do segmento baixa renda), e (ii) após a concessão do "Habite-se" (pós-construção), pelo IPCA acrescido de uma taxa de juros.

As variações de receita nos últimos exercícios são relativas à variação do volume de negócios (lançamentos e vendas) bem como da evolução físico-financeira das obras.

c. Impactos relevantes da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro da Companhia.

Aumentos nas taxas de inflação afetam o mercado imobiliário na medida em que reduzem a atividade econômica, o consumo e o investimento. Além disso, a evolução relativa dos índices de inflação, especialmente o INCC que, em geral, indexa os custos de construção pode afetar a rentabilidade da atividade de incorporação imobiliária, caso haja descasamento entre o INCC e os preços de insumos. Além do INCC, outras taxas que afetam o resultado operacional são IPCA, CDI, e a taxa de câmbio:

INCC: Indexador da maior parte dos custos da Companhia, e toda a sua carteira de recebíveis dos clientes de unidades não concluídas é atualizada a partir deste índice.

IPCA: Quase toda a carteira de recebíveis de clientes de unidades concluídas é atualizada por este índice.

CDI: Aplicações financeiras da Companhia e aproximadamente parte de seu endividamento estão indexados ao CDI.

Taxas de câmbio: Nenhuma parte da dívida da Companhia é atrelada ao dólar norte americano.

O impacto dos índices de inflação é relevante aos resultados operacionais e financeiros da Companhia à medida que:

- 1) o INCC é o índice utilizado na correção monetária dos recebíveis de unidades em construção. O valor de venda dessas unidades é corrigido e se transforma em receita ao longo da construção, que tem ciclo de até 30 meses. Quanto maior a variação deste índice, maior a receita operacional relativa à correção desses recebíveis.
- 2) o IPCA é o índice utilizado na correção monetária dos recebíveis de unidades concluídas. Quanto maior a variação deste índice, maior a receita operacional relativa à correção desses recebíveis.
- 3) taxas como CDI e a taxa de câmbio são os índices que remuneram parte da dívida corporativa. Quanto maior a variação destes índices, maior a despesa financeira do volume de dívida atrelada a estes indicadores. Similarmente, os valores das disponibilidades da Companhia estão remunerados a taxas atreladas ao CDI. A variação deste índice afetará a receita e a despesa financeiras da Companhia.
- 4) parte da dívida é atrelada a uma taxa acrescida da Taxa Referencial (TR), que é determinada pelo Banco Central como uma medida de inflação em contratos de financiamento imobiliários. Nas obras em andamento que tiverem financiamento imobiliário atrelado à TR, sua variação é apropriada como custo do produto vendido e contribui para a alteração da margem de incorporação. Uma vez que a obra esteja concluída, essa variação é apropriada às despesas financeiras até a amortização completa da dívida em questão.
- 5) de forma indireta, o aumento da taxa de inflação pode provocar a perda do poder de compra dos consumidores dos produtos da Companhia, com menores incentivos ao consumo e ao investimento em geral. Por característica do setor imobiliário residencial, um crescimento menor do consumo e do investimento pode reduzir a velocidade com que os produtos são

vendidos. Consequentemente, a velocidade com que as vendas são apropriadas como receita pode se desacelerar ao se considerar o padrão contábil vigente.

Não consideramos que estes impactos possam ser demonstrados isoladamente nos resultados dos últimos três exercícios sociais.

a. Mudanças significativas nas práticas contábeis que tenham resultado em efeitos significativos sobre as informações previstas nos campos 2.1 e 2.2

Não houve mudanças significativas em práticas contábeis que tenham resultado em efeitos significativos sobre as informações previstas nos campos 2.1 e 2.2.

b. opiniões modificadas e ênfases presentes no relatório do auditor

O relatório do auditor contém a seguinte ênfase:

Ênfase

“Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de 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 CPC 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto”.

Em atenção à Ênfase em referência, a Administração entende que as práticas objeto de ressalva e ênfase estão alinhadas com as normas aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil emitidas pela CVM e com as melhores práticas contábeis para refletir uma correta interpretação dos resultados da Companhia.

A Companhia prepara e elabora as demonstrações financeiras mediante a evolução financeira das obras, método este conhecido como *"percentage of completion"*. Tal método está em consonância às práticas adotadas pelas demais entidades de incorporação imobiliária de capital aberto no Brasil.

a. *Introdução ou alienação de segmento operacional*

Não aplicável, tendo em vista que, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, não houve introdução ou alienação de segmento operacional.

b. *Constituição, aquisição ou alienação de participação societária*

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve alienação de 9.463.500 ações ordinárias da Cury Construtora e Incorporadora S.A. ("Cury") com preço médio de R\$21,82, gerando um montante total de R\$ 206 milhões. Ao início do exercício a Cyrela detinha 21,77% das ações ordinárias da Cury e ao final do exercício 18,66%. As alienações dessas ações resultaram em impacto positivo de R\$ 180 milhões na Demonstração de Resultado das demonstrações financeiras consolidadas da Cyrela do último exercício (01/01/2024 à 31/12/2024).

c. *Eventos ou operações não usuais*

Não aplicável, tendo em vista que, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, não foram realizados eventos ou operações não usuais aos negócios da Companhia.

A Companhia esclarece que não divulgou, no decorrer do último exercício social, nem divulga medições não contábeis.

Não aplicável, uma vez que não houve qualquer evento subsequente às demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

a) regras sobre retenção de lucros

Juntamente com as demonstrações financeiras do exercício, o Conselho de Administração apresentou à Assembleia Geral Ordinária proposta sobre a destinação do lucro líquido do exercício, calculado após a dedução das participações referidas no Artigo 190 da Lei das Sociedades por Ações, ajustado para fins do cálculo de dividendos nos termos do Artigo 202 da mesma lei, observada a seguinte ordem de dedução:

a.i) 5% será aplicado antes de qualquer outra destinação, na constituição da reserva legal, que não excederá 20% do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido do montante das reservas de capital, de que trata o Parágrafo 1º do Artigo 182 da Lei das Sociedades por Ações, exceder 30% do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal;

a.ii) Uma parcela poderá ser destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores, nos termos do Artigo 195 da Lei das Sociedades por Ações;

a.iii) Uma parcela do lucro líquido decorrente de doações ou subvenções governamentais para investimentos poderá ser destinada para a reserva de incentivos fiscais;

a.iv) No exercício em que o montante do dividendo obrigatório (correspondente a 25% do saldo remanescente do lucro líquido ajustado, na forma do Artigo 38, IV, do Estatuto Social) ultrapassar a parcela realizada do lucro do exercício, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar, observado o disposto no Artigo 197 da Lei das Sociedades por Ações;

a.v) A Companhia mantém a reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Expansão", que terá por fim assegurar recursos para financiar aplicações adicionais de capital fixo e circulante e expansão das atividades sociais da Companhia e de suas empresas controladas e coligadas, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social subscrito da Companhia;

a.vi) Uma parcela poderá ser retida com base em orçamento de capital previamente aprovado, nos termos do Artigo 196 da Lei das Sociedades por Ações;

a.vii) O saldo terá a destinação que lhe for dada pela Assembleia Geral, observadas as prescrições legais, sendo que qualquer retenção de lucros do exercício pela Companhia deverá ser obrigatoriamente acompanhada de proposta de orçamento de capital previamente aprovado pelo Conselho de Administração. Caso o saldo das reservas de lucros ultrapasse o capital social, a Assembleia Geral deliberará sobre a aplicação do excesso na integralização ou no aumento do capital social ou, ainda, na distribuição de dividendos aos acionistas.

b) regras sobre distribuição de dividendos

Observadas as regras previstas na Lei das Sociedades por Ações, no Estatuto Social e na Política de Destinação de Resultados da Companhia, o dividendo obrigatório anual não será inferior a 25% do lucro líquido do exercício, diminuído ou acrescido dos seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores; (iii) importância decorrente da reversão da reserva de lucros a realizar formada em exercícios anteriores, nos termos do Artigo 202, inciso II da Lei das Sociedades por Ações; (iv) parcela do lucro decorrente de doações ou subvenções governamentais para investimentos que seja destinada para a reserva de incentivos fiscais. O Conselho de Administração poderá pagar ou creditar aos acionistas juros sobre o capital próprio, na forma da legislação vigente, os quais poderão ser imputados ao valor do dividendo obrigatório, integrando tal valor ao montante dos dividendos distribuídos pela Companhia para todos os efeitos legais.

c) periodicidade das distribuições de dividendos

Via de regra, os dividendos serão pagos anualmente, observado que a Companhia poderá levantar balanços semestrais ou em períodos menores, podendo declarar e distribuir, por deliberação do Conselho de Administração ad referendum da Assembleia Geral, dividendos ou juros sobre o capital próprio à conta do lucro apurado nesses balanços, desde que o total dos dividendos pagos em cada semestre do exercício social não exceda o montante das reservas de capital de que trata o Parágrafo 1º do Artigo 182 da Lei das Sociedades por Ações.

d) eventuais restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação especial aplicável ao emissor, assim como contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais

Não há restrições impostas por legislação ou regulamentação especial.

e) se o emissor possui uma política de destinação de resultados formalmente aprovada, informar órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado"

A Companhia dispõe de Política de Destinação de Resultados, formalmente aprovada pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 04 de novembro de 2021, que disciplina as regras, critérios e procedimentos aplicáveis à destinação de resultados e declaração e o pagamento de proventos. A íntegra da Política de Destinação de Resultados está disponível para consulta nos sites da CVM e de relações com investidores da Companhia, no endereço <http://ri.cyrela.com.br/governanca-corporativa/estatuto-codigos-e-politicas/>.

Descrição dos itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras do emissor, indicando:

a) Os ativos e passivos detidos pela Companhia, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (*off-balance sheet items*), tais como:

(i) carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade não tenha retido nem transferido substancialmente os riscos e benefícios da propriedade do ativo transferido, indicando respectivos passivos

(ii) contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços

(iii) contratos de construção não terminada

(iv) contratos de recebimentos futuros de financiamentos

As receitas de vendas são apropriadas ao resultado utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo total orçado dos respectivos empreendimentos. Em decorrência desta prática contábil, ao final de cada período possuímos saldos de Receita Bruta de Vendas a apropriar de transações de vendas de imóveis já contratadas, referentes a imóveis não concluídos, as quais são divulgadas nas notas explicativas.

b. outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Não há outros itens relevantes não evidenciados nas nossas Demonstrações Financeiras.

Em relação a cada um dos itens não evidenciados nas demonstrações financeiras indicados no item 2.8, os diretores devem comentar:

a. como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor

Em decorrência do procedimento determinado pela Deliberação CVM nº 561/08, alterada pela Deliberação nº 624/10, os saldos de receitas de vendas e correspondentes custos orçados, referentes às unidades vendidas e com os custos ainda não incorridos, não estão refletidos nas demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas. Assim, de acordo com esses procedimentos, a Companhia possui saldo de receita a apropriar de R\$ 8.790 milhões em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 6.634 milhões em 31 de dezembro de 2023) e saldo de custo a apropriar de R\$ 5.593 milhões em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 4.251 milhões em 31 de dezembro de 2023), as quais estão divulgadas nas notas explicativas que são parte integrante das informações financeiras trimestrais e das demonstrações financeiras da Companhia. Esses saldos serão refletidos nas demonstrações financeiras à medida que os custos forem incorridos.

b. natureza e propósito da operação

As operações mencionadas acima fazem parte do curso normal dos nossos negócios da Companhia e têm o propósito de manter a Companhia ativa.

c. natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação

CONSOLIDADO (R\$ Milhões)	31/12/2024
Receitas de Vendas a Apropriar	8.969
Impostos a Apropriar	(179)
Receita Líquida a Apropriar	8.790
Custo Orçado das Unidades Vendidas a Apropriar	(5.593)
Lucro Bruto a Apropriar	3.198
Margem Bruta a Apropriar	36,4%

a. Investimentos

(i) descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos

Os principais investimentos da Companhia concentram-se na aquisição de terrenos, sendo esta uma estratégia fundamental para o seu crescimento e expansão. Esses ativos representam uma parte significativa do portfólio da empresa, refletindo sua visão de longo prazo e seu compromisso com a expansão de suas operações. O saldo atual do ativo em terrenos é de R\$ 3,2 bilhões, conforme apresentado na Nota Explicativa 6 (Imóveis a Comercializar) das demonstrações financeiras da Cyrela, o que demonstra a relevância dessa área de investimento para o fortalecimento da estrutura patrimonial da Companhia e a viabilização de novos projetos futuros.

(ii) fontes de financiamento dos investimentos

A Companhia conta com o fluxo de caixa das suas operações para gerar capital de giro e subsidiar as suas atividades operacionais e de investimentos. Além disso, as fontes de financiamento utilizadas pela Companhia para subsidiar as atividades são as dívidas corporativas, representadas pelos instrumentos de debêntures, CRIs e linhas de crédito bancárias, além da linha de financiamento à construção, ou seja, recursos de terceiros.

(iii) desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

Não existe previsão de desinvestimentos relevantes nos próximos anos. Os investimentos visam a manutenção das condições operacionais condizentes com a operação, não apresentando alterações relevantes nos resultados operacionais e financeiros da Companhia.

b. aquisições já divulgadas de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva da Companhia

Não aplicável.

c. Novos produtos e serviços, indicando: (i) descrição das pesquisas em andamento já divulgadas; (ii) montantes totais gastos pela Companhia em pesquisas para desenvolvimento de novos produtos ou serviços; (iii) projetos em desenvolvimento já divulgados; e (iv) montantes totais gastos pela Companhia no desenvolvimento de novos produtos ou serviços

Não aplicável.

d. oportunidades inseridas no plano de negócios do emissor relacionadas a questões ASG

A Companhia tem uma estratégia de negócios focada na sustentabilidade e na geração de valor, aliando ética, estética e sustentabilidade, tudo conforme aprovado na Política de Sustentabilidade pelo Conselho de Administração.

A Cyrela atua de acordo com princípios e diretrizes, pautados na identificação das questões de sustentabilidade relevantes aplicáveis à sua atividade e operação, que devem ser periodicamente atualizadas pela Companhia por meio do processo de matriz de materialidade.

A Política de Sustentabilidade da Companhia estabelece como diretrizes promover a preservação ambiental, a eficiência de recursos, a adaptação aos riscos climáticos e o desenvolvimento de produtos e tecnologias de alta qualidade que reduzam o impacto no meio ambiente.

A política também aborda segurança e saúde no local de trabalho, direitos humanos, diversidade, inclusão, privacidade e proteção de dados.

Além disso, a Companhia visa apoiar a inovação, a educação e o desenvolvimento de práticas sustentáveis, bem como prevenir possíveis impactos adversos de seus projetos nas comunidades onde atua.

A política também abrange iniciativas de responsabilidade social, como filantropia, voluntariado e parcerias com outras instituições. Por fim, a Companhia se compromete a promover boas práticas de governança e conduta ética, incluindo a prevenção de violações de integridade.

Desse modo, algumas oportunidades relacionadas a questões de sustentabilidade que foram incorporadas no plano de negócios nos últimos anos foram, dentre outras:

- Obtenção de certificações ambientais como AQUA, Leed, e Selo Casa Azul + da Caixa Econômica Federal em diversos produtos, promovendo maior eficiência hídrica e energética nos projetos;
- Implementação de gestão de resíduos, inclusive, com a contratação de startups ligadas ao setor;
- Promoção de maior engajamento com os stakeholders na definição da matriz de materialidade da Companhia;
- Implementação de Programas de Diversidade e Inclusão; e
- Implementação de Programa de Integridade considerando todos os seus stakeholders.

Não existem outros fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho operacional da Companhia e que não tenham sido identificados ou comentados nos demais itens desta seção.

a. Objeto da projeção

A Companhia não divulgará *guidance* para o ano corrente.

b. Período projetado e o prazo de validade da projeção

Não se aplica.

c. Premissas da projeção, com a indicação de quais podem ser influenciadas pela administração da Companhia

Não se aplica.

d. Valores dos indicadores que são objeto da previsão

Não se aplica.

a. informar quais estão sendo substituídas por novas projeções incluídas no formulário e quais delas estão sendo repetidas no formulário

Não se aplica.

b. quanto às projeções relativas a períodos já transcorridos, comparar os dados projetados com o efetivo desempenho dos indicadores, indicando com clareza as razões que levaram a desvios nas projeções

Não foram divulgadas projeções para os últimos 3 exercícios sociais.

c. quanto às projeções relativas a períodos ainda em curso, informar se as projeções permanecem válidas na data de entrega do formulário e, quando for o caso, explicar por que elas foram abandonadas ou substituídas

Não se aplica.

Até 30 de abril de 2025, a Companhia e suas controladas não eram parte em processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estivessem sob sigilo e que fossem relevantes.

a. emissor

A Companhia está exposta a riscos associados à atividade de incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis.

A Companhia se dedica à incorporação, construção e venda de empreendimentos residenciais e comerciais e pretende continuar desenvolvendo tais atividades em razão disso está exposta aos riscos de sua atividade.

O valor de mercado do banco de terrenos da Companhia pode cair, o que poderá impactar adversamente seu resultado operacional, pois a Companhia mantém terrenos em estoque para parte de seus empreendimentos futuros. O valor de tais terrenos poderá vir a cair significativamente entre a data de sua aquisição e a incorporação do empreendimento ao qual se destina, em consequência das condições econômicas ou de mercado. A queda do valor de mercado do banco de terrenos da Companhia pode afetar adversamente o resultado das vendas dos empreendimentos aos quais se destinam, e, conseqüentemente, impactar de forma adversa os resultados operacionais da Companhia.

A volatilidade dos preços das unidades imobiliárias, poderá também impactar adversamente seu resultado operacional, pois a variação negativa do valor das unidades imobiliárias no mercado pode inviabilizar projetos em estudo e para os já lançados exigir maiores descontos para venda do estoque impactar a capacidade da Companhia de manter o seu ritmo de crescimento para os anos subsequentes e também a margem dos negócios em desenvolvimento ou com unidades em estoque.

O crescimento futuro da Companhia poderá exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou, caso disponível, poderá não ter condições satisfatórias. As operações da Companhia exigem volumes significativos de capital de giro. A Companhia poderá ser obrigada a levantar capital adicional, proveniente da venda de ações ou, em menor extensão, da venda de títulos de dívida ou de empréstimos bancários, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades. Não se pode assegurar a disponibilidade de capital adicional ou, se disponível, que terá condições satisfatórias. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades, o que poderia prejudicar de maneira relevante a sua situação financeira e os seus resultados operacionais.

Pode haver escassez de materiais ou diminuição de sua oferta no mercado, tais como: aço, cimento, cobre, pvc, alumínio, o que pode acarretar no aumento dos preços dos insumos ou na sua indisponibilidade. O aumento do número de canteiros de obras da Companhia e da indústria de construção de modo geral pode afetar a disponibilidade de contratação de empresas especializadas para determinadas fases do processo construtivo, tais como estrutura de concreto armado, alvenaria estrutural, serviços gerais de execução de obras.

Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos para a Companhia. A Companhia é e poderá ser no futuro parte em processos administrativos e/ou judiciais, seja nas esferas cível, tributária e trabalhista, que poderão ter resultados contrários a seus interesses que impeçam a continuidade de algum negócio ou que eventualmente alcancem valores substanciais não contingenciados que possam causar um efeito adverso nos resultados da companhia.

b. seus acionistas, em especial os acionistas controladores

Os interesses dos acionistas controladores da Companhia podem entrar em conflito com os interesses dos investidores.

Os acionistas controladores da Companhia têm poderes para, entre outras coisas, eleger a maioria dos membros do Conselho de Administração da Companhia e determinar o resultado de qualquer deliberação que exija aprovação de acionistas, inclusive nas operações com partes relacionadas, reorganizações societárias, alienações, parcerias e a época do pagamento de quaisquer dividendos futuros, observadas as exigências de pagamento do dividendo mínimo obrigatório imposto pela Lei das Sociedades por Ações. Nesse sentido, os acionistas controladores da Companhia poderão ter interesse em realizar aquisições, alienações, parcerias, buscar financiamentos ou operações similares que podem entrar em conflito com os interesses dos demais investidores e acionistas não controladores da Companhia.

A Companhia poderá vir a precisar de capital adicional no futuro, através da emissão de valores mobiliários, o que poderá resultar em uma diluição da participação do investidor em seu capital.

A Companhia poderá vir a ter que captar recursos adicionais no futuro através de operações de emissão pública ou privada de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações. Qualquer captação de recursos através da distribuição pública de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações pode ser realizada com a exclusão do direito de preferência dos seus acionistas, incluindo os investidores de suas ações, o que pode resultar na diluição da participação do referido investidor em seu capital.

A volatilidade e falta de liquidez do mercado brasileiro de valores mobiliários poderão limitar substancialmente a capacidade dos investidores investirem em ações da Companhia, e de vendê-las pelo preço e na ocasião que desejarem.

O investimento em valores mobiliários negociados em mercados emergentes, tal como o Brasil, envolve, com frequência, maior risco em comparação a outros mercados mundiais. O mercado de ações brasileiro é significativamente mais concentrado do que maiores mercados de ações como, por exemplo, o dos Estados Unidos. Isto significa que uma grande parte dos volumes negociados gira em torno de poucos papéis. Essas características do mercado de capitais

brasileiro poderão limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender ações da Companhia pelo preço e na ocasião desejados, o que poderá ter efeito substancialmente adverso nos preços das ações de emissão da Companhia. O preço de mercado das ações de emissão da Companhia poderá flutuar por diversas razões, incluindo os fatores de risco mencionados neste Formulário de Referência ou por motivos relacionados ao seu desempenho.

c. suas controladas e coligadas

Os resultados da Companhia (holding) dependem dos resultados de suas subsidiárias, os quais podem não estar disponíveis.

A Companhia controla diversas sociedades brasileiras do setor imobiliário. Sua capacidade de cumprir com as suas obrigações financeiras e de pagar dividendos aos seus acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros das suas subsidiárias, bem como da distribuição desses lucros, sob a forma de dividendos e/ou de juros sobre o capital próprio. Algumas das suas subsidiárias são sociedades de propósito específico ("SPEs"), que foram constituídas pela Companhia juntamente com outras incorporadoras e construtoras. Por força de entendimentos mantidos com seus sócios nas SPEs, a Companhia mantém o controle das contas-movimento das SPEs, sendo que tais sociedades não podem distribuir dividendos, exceto se todas as suas obrigações tenham sido integralmente pagas ou se os sócios tenham decidido de forma diversa. Não há garantia de que tais recursos serão disponibilizados à Companhia ou de que serão suficientes para o cumprimento das obrigações financeiras e para o pagamento de dividendos aos acionistas da Companhia. A não disponibilização destes recursos ou sua insuficiência pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Companhia.

Além disso a participação da Companhia em SPEs poderá resultar em riscos adicionais. Os investimentos da Companhia em SPEs com outros incorporadores imobiliários e construtoras incluem, dentre outros, o risco de os sócios da Companhia enfrentarem dificuldades financeiras, inclusive falência. De acordo com a legislação brasileira, a Companhia, na qualidade de sócia das SPEs, pode se tornar responsável pelas obrigações de tais SPEs, especialmente com relação às obrigações de natureza tributária, trabalhista, ambiental e de defesa do consumidor, o que pode afetá-la diretamente. Além disso, seus interesses econômicos e comerciais podem ser divergentes daqueles dos sócios, o que poderá demandar investimentos e serviços adicionais para a Companhia, afetando adversamente seus resultados.

E ainda, caso as parcerias da Companhia não sejam bem-sucedidas ou caso a Companhia não consiga manter um bom relacionamento com os seus sócios ou parceiros, seus negócios e operações podem ser afetados negativamente. Além das parcerias já formadas atualmente, caso surjam novas oportunidades, a Companhia poderá desenvolver novas parcerias com outras incorporadoras e construtoras com o objetivo de aumentar o número de empreendimentos em que participa, reduzir custos de aquisição de terrenos e diversificar a sua carteira de projetos. A manutenção de bom relacionamento com seus sócios/parceiros e com as incorporadoras e construtoras parceiras é condição essencial para o sucesso dessas parcerias. A Companhia não

tem como assegurar que será capaz de manter o bom relacionamento com qualquer um de seus sócios e parceiros. Também não tem como assegurar que suas parcerias serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados. Problemas na manutenção de suas parcerias, bem como dificuldades de atender adequadamente às necessidades de seus clientes em razão do insucesso de tais parcerias, poderão afetar negativamente seus negócios, resultado operacional e financeiro e fluxo de caixa.

d. seus administradores

A perda de membros da alta administração, ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre a sua situação financeira e resultados operacionais.

A capacidade da Companhia de manter sua posição competitiva depende em larga escala dos serviços da sua alta administração. Nem todas essas pessoas estão sujeitas a contrato de trabalho de longo prazo ou a pacto de não concorrência. A Companhia não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na sua situação financeira e nos seus resultados operacionais

A Companhia está exposta a riscos associados a falha nos deveres de diligência e lealdade de seus administradores.

Esse risco está relacionado à possibilidade de algum administrador engajar em má conduta e/ou agir em conflito de interesse em dissonância com a lei e com os valores e normas da Companhia de forma a gerar algum prejuízo para os negócios da Companhia e ou a seus investidores.

e. seus fornecedores

A Companhia está exposta a riscos associados à cadeia de suprimentos.

Considerando que a atividade core da companhia é realizada com a contratação de uma grande extensão de serviços e compras de materiais, o risco associado a cadeia de suprimento é relevante. Pressões de custos de obras e alterações em orçamentos podem causar complementos de custos que alteram a rentabilidade dos projetos e conseqüentemente da Companhia. A Companhia pode incorrer em custos adicionais de construção que ultrapassem o orçamento original, principalmente em função de (i) aumento de custos de materiais, (ii) aumento de custo de mão de obra, (iii) queda de produtividade e (iv) aumento de taxas de juros. Esses fatores de risco podem resultar em aumento de custos não refletidos no Índice Nacional de Custo da Construção – INCC, não sendo possível, portanto, repassá-los aos clientes finais da Companhia.

Além disso, interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção e outros insumos e/ou a escassez e volatilidade na oferta de mão-de-obra qualificada, que podem impactar nos prazos de entregas, qualidade e margem dos negócios em desenvolvimento e, além disso, em conformidade com os contratos de venda celebrados, caso a entrega não seja realizada no prazo de 180 dias a contar da data programada (exceto nos casos de força maior), a empresa pode estar sujeita a multas e, ainda, conforme previsto no Código Civil, a Companhia presta garantia limitada ao prazo de cinco anos sobre defeitos estruturais e pode vir a ser demandada com relação a tais garantias.

E ainda, a utilização de mão de obra terceirizada pode implicar na assunção de obrigações de natureza trabalhista e previdenciária. A Companhia e suas subsidiárias possuem um número reduzido de empregados próprios. A utilização de mão de obra terceirizada por parte das subsidiárias, especialmente no que diz respeito à contratação de empreiteiras e subempreiteiras, pode implicar na assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária. A assunção de tais contingências é inerente à contratação de terceiros, uma vez que pode ser atribuída às subsidiárias, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, a responsabilidade pelos débitos trabalhistas e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços. A Companhia, por sua vez, pode vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas às suas subsidiárias, independentemente de ser assegurado à Companhia e as subsidiárias o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços. A ocorrência de eventuais contingências é de difícil previsão e quantificação, e se vierem a se consumir poderão afetar adversamente a situação financeira e os resultados da Companhia.

f. seus clientes

A Companhia está sujeita a riscos de crédito aos clientes.

Considerando que a atividade da companhia depende de forma relevante da capacidade de compra de seus clientes, ela está exposta a Riscos associados à falta de disponibilidade de recursos para obtenção de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores de imóveis em potencial para financiar suas aquisições. A falta de disponibilidade de recursos no mercado para a obtenção de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições. Consequentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos imóveis residenciais e comerciais incorporados pela Companhia, bem como incorporações de loteamentos, afetando adversamente de forma significativa sua condição financeira e seus resultados operacionais.

Assim como, riscos associados à inadimplência de financiamentos contratados pelos clientes. A Companhia, ocasionalmente, concede financiamentos aos compradores das unidades dos seus empreendimentos residenciais baseados nos termos de contratos de venda a prazo, os quais

preveem, via de regra, ajuste pelo Índice Nacional de Custo da Construção – INCC durante as obras e taxa de juros de 12,0% ao ano mais índice de inflação após a concessão do Habite-se. A Companhia está sujeita aos riscos normalmente associados à concessão de financiamentos, incluindo risco de aumento nas taxas de inflação, risco de falta de pagamento do principal e juros e risco de aumento do custo dos recursos captados, podendo todos esses fatores prejudicar seu fluxo de caixa. Além disso, considerando o ambiente protecionista de alguns Tribunais do país, em caso de inadimplemento ocorrido após a entrega da unidade adquirida a prazo, a ação de cobrança tendo por objeto os valores devidos e a retomada da unidade do comprador inadimplente, de modo geral pode demorar e portanto, caso o comprador venha a se tornar inadimplente, não se pode garantir que a Companhia será capaz de reaver o valor total do saldo devedor de qualquer contrato de venda a prazo, o que poderia ter um efeito material adverso na sua condição financeira e nos seus resultados operacionais.

Os distratos permanecem representando um risco à saúde financeira das empresas do setor. O efeito inicial do distrato impacta diretamente o nível de receita das empresas e a geração de caixa uma vez que, além de reconhecer uma baixa num potencial recebível futuro. Atualmente, há uma regulamentação definida para o tratamento do distrato válida para contratos assinados após dezembro de 2018 o que representa atualmente quase a integralidade das unidades a serem repassadas reduzindo o risco quanto a esse tema.

Adicionalmente, a Companhia e ademais empresas do setor captam recursos a diferentes taxas e indexadores e podem não conseguir repassar aos seus clientes tais condições de remuneração, de modo a vir a conceder financiamentos com indexadores diferentes. O descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos e os financiamentos concedidos poderá vir a afetar o fluxo de caixa e desempenho financeiro da Companhia.

g. setores da economia nos quais o emissor atue

A Companhia está exposta a riscos associados à conjuntura econômica do país

As mudanças em políticas fiscais e monetárias, bem como a taxa de crescimento da economia do país podem impactar diretamente a performance do setor, pois o mesmo sofre influência direta do nível de emprego e disponibilidade de renda das famílias, taxas de juros e disponibilidade de crédito tanto para compradores como para financiamento às obras, além do nível de confiança das pessoas como um todo, dado que a compra de imóvel exige que o comprador tenha, além de capacidade atual de pagamento, confiança que a terá no futuro para honrar o pagamento do financiamento imobiliário. Em razão disso, o valor dos imóveis comercializados pode variar e ter efeitos sobre a garantia de contas a receber em ambiente econômico desfavorável. A Companhia controla seus índices de inadimplência da carteira, assim como mantém uma política de crédito robusta que busca avaliar o risco de crédito de seus clientes no momento da venda e monitorar a qualidade da carteira do cliente para que possam realizar o pagamento integral até a entrega da unidade, por quitação ou repasse bancário. Para tanto, são observados diversos critérios, tais

como o valor pago até a entrega da unidade, o comprometimento de renda, qualidade de crédito perante mercado, entre outros. Além disso, um ambiente econômico desfavorável pode impactar a realização do repasse bancário e aumentar a quantidade de rescisões contratuais. Os contratos de vendas celebrados pela Companhia preveem a retenção de valores pagos por desistência da compra. Contudo, a tendência de decisões recentes do poder judiciário brasileiro em relação à rescisão dos contratos de compra e venda imobiliária é no sentido de obrigar as empresas do setor a devolver aos compradores quase que a totalidade dos montantes pagos pelo imóvel objeto de rescisão, o que pode gerar impactos financeiros negativos para a Companhia, que, além do eventual desembolso de tais montantes, poderá reconhecer baixa em potenciais recebíveis futuros.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo, sendo que a Companhia pode perder sua posição no mercado em certas circunstâncias. O setor imobiliário é fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Ademais, alguns dos concorrentes poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que a Companhia e, conseqüentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário.

Dessa forma, o setor poderá estar sujeito a crises de liquidez que reduzam as disponibilidades de financiamento. As empresas do setor imobiliário, inclusive a Companhia, dependem de uma série de fatores que estão além de seu controle para a construção e a incorporação de projetos imobiliários. Esses fatores incluem a disponibilidade de recursos no mercado para a aquisição de terrenos e a construção. Qualquer escassez nos recursos de mercado poderá reduzir a capacidade de vendas da Companhia devido às dificuldades na obtenção de crédito para aquisição de terrenos ou para o financiamento da construção.

h. regulação dos setores em que o emissor atue

As atividades da Companhia estão sujeitas a extensa regulamentação, o que pode vir a aumentar o seu custo e limitar seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente as suas atividades.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a um extenso e complexo arcabouço regulatório, que abrange normas relacionadas à aprovação de edificações, zoneamento urbano e licenciamento ambiental, emitidas por diferentes esferas governamentais — federal, estadual e municipal. Essas regulamentações definem o uso e a ocupação do solo, podendo impactar diretamente a viabilidade econômica dos empreendimentos de incorporação imobiliária e construção civil, especialmente quando envolvem restrições mais rigorosas de zoneamento urbano ou exigências adicionais para obtenção de licenças.

Adicionalmente, todos os projetos imobiliários estão sujeitos a avaliações e aprovações por diversos órgãos públicos, o que pode influenciar significativamente os prazos de desenvolvimento e entrega dos empreendimentos. Alterações legislativas, mudanças nas diretrizes de programas habitacionais ou a criação de novas exigências regulatórias podem comprometer a atratividade e a viabilidade financeira desses projetos. Como exemplo, decisões que suspendam, interrompam ou modifiquem substancialmente os critérios do programa federal “Minha Casa, Minha Vida” podem afetar negativamente a participação da companhia em iniciativas voltadas à habitação popular, bem como as condições de financiamento associadas.

A Companhia está sujeita a alterações na legislação tributária que podem impactar significativamente suas operações. O aumento de alíquotas, a criação de novos tributos ou a extinção de regimes fiscais específicos aplicáveis ao setor da construção civil — como o RET — podem elevar os custos das atividades desenvolvidas, afetando a rentabilidade dos empreendimentos e a estrutura financeira da Companhia. Além disso, eventuais mudanças no sistema de tributação aplicável à compra e venda de imóveis, como as propostas em debate no contexto da Reforma Tributária, podem limitar a capacidade da Companhia de repassar esses custos aos clientes, impactando suas margens e a demanda por seus produtos

Ainda quanto ao cumprimento de leis e regulamentos, a Companhia está exposta a riscos associados a não observância das leis e normas de conformidade por parte de seus colaboradores. Esse risco está relacionado à possibilidade de algum colaborador da companhia cometer alguma fraude ou ato de corrupção em benefício próprio ou da companhia.

i. países estrangeiros onde o emissor atue

Atualmente a Companhia não possui nenhuma operação em outros países que não o Brasil.

j. questões sociais

Riscos de Saúde e Segurança do Trabalho.

A atividade de construção realizada pela companhia é uma atividade realizada em ambiente de riscos, pois dentro de um canteiro de obras e durante a execução da obra, os trabalhadores são expostos à inúmeros riscos ocupacionais como, por exemplo, o risco de quedas, ser atingido por objetos em movimentos, risco de choque elétrico, ser prensado entre objetos, riscos ergonômicos, entres diversos outros.

Como o setor de construção civil é extremamente pulverizado e fragmentado, e dependente de mão de obra terceirizada há uma série de prestadores de serviços que podem se desviar daquilo que pensamos ser adequado no que tange ao respeito as normas de Saúde e Segurança, assim a Companhia está sujeita a riscos associados a contratação de fornecedores que não atendam requisitos, não obstante haver um trabalho sério de mapeamento de todos os prestadores de serviços e estes precisam, obrigatoriamente, passar um processo de “due dilligence” antes que qualquer contrato seja assinado e a maneira como essas pequenas empresas são gerenciadas no seu dia-a-dia são levadas em consideração, contudo pode haver falha ou omissão de informações

na homologação, avaliação ou fiscalização de fornecedores, que podem gerar aumento de custos e perda de imagem para a companhia.

Com as alterações promovidas pela Norma Regulamentadora nº 1 (NR-1), que estabelece diretrizes para o Gerenciamento de Riscos Ocupacionais (GRO) e implementação do Programa de Gerenciamento de Riscos (PGR), a Companhia deve identificar, avaliar e tratar não apenas os riscos físicos, químicos e ergonômicos, mas também os fatores psicossociais que possam impactar a saúde e segurança dos trabalhadores. O descumprimento dessas exigências pode resultar em penalidades administrativas, aplicação de multas, interdição de atividades, responsabilização trabalhista e danos à reputação da Companhia.

Relação com as comunidades no entorno das obras.

A atividade da construção civil gera por sua natureza incômodos a comunidade no entorno das obras, e se esse risco não for bem gerido pode acarretar a grande insatisfação por falhas na abordagem e engajamento com as comunidades, podendo acarretar impactos negativos na imagem da Companhia.

A opinião da sociedade civil também é fator a ser considerado nos riscos sociais para a Companhia, uma vez que em audiências públicas podem determinar a continuidade, a restrição ou uma proibição do desenvolvimento do empreendimento. As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os nossos resultados operacionais

k. questões ambientais

Processos produtivos que gerem perdas/resíduos excessivos e/ou disposição inadequada de resíduos.

O processo construtivo no Brasil demanda o uso intensivo de materiais, resultando na geração de diversos tipos de resíduos. Apesar da adoção de boas práticas e do cumprimento das exigências legais e ambientais, a Companhia reconhece que ainda pode haver falhas pontuais por parte de colaboradores ou terceiros no seguimento dos procedimentos estabelecidos. Tais falhas podem acarretar aumento de custos, aplicação de multas e embargos, impactos ambientais negativos e danos reputacionais caso a empresa seja associada a práticas inadequadas.

A Companhia investe continuamente na gestão de resíduos em todas as suas obras, sendo uma das pioneiras do setor na implementação desse tipo de sistema. A gestão é integrada ao Sistema de Gestão da Qualidade da empresa e tem como objetivos principais a conscientização dos colaboradores, o atendimento à legislação vigente e a busca por soluções sustentáveis.

A Companhia conta com uma área dedicada exclusivamente às questões ambientais, com profissionais especializados que atuam diretamente na orientação, controle e melhoria dos processos relacionados à gestão de resíduos nos canteiros de obras. Essa estrutura técnica

garante maior eficácia na aplicação dos procedimentos, além de promover o alinhamento com as melhores práticas do setor.

Os resíduos que não podem ser evitados são devidamente segregados e encaminhados para destinação ambientalmente adequada, priorizando, sempre que possível, a reutilização, a reciclagem ou outras formas de valorização, em linha com os princípios da economia circular. Esse cuidado visa não apenas mitigar impactos, mas também fomentar práticas que transformem resíduos em insumos para novos processos, reduzindo a dependência de recursos naturais e o volume de materiais enviados a aterros. Durante a viabilização dos projetos, em casos que demandam a supressão de vegetação, é obrigatória a aprovação por órgãos ambientais competentes, que definem as respectivas medidas compensatórias. Além disso, os empreendimentos devem atender a requisitos como a manutenção de áreas permeáveis mínimas, a previsão de reservatórios de retenção de águas pluviais e a adequação às cotas ambientais conforme exigido por lei.

A obtenção das licenças e alvarás é um processo rigoroso, que requer alto nível de controle e atenção. Qualquer desvio pode comprometer a viabilidade do projeto ou impactar significativamente seus resultados. Por isso, o atendimento à legislação ambiental é monitorado de forma contínua e estruturada no nosso mapa de riscos, assegurando que a Companhia esteja preparada para responder a alterações regulatórias e manter a conformidade em todas as etapas do negócio.

Escassez de recursos hídricos e/ou baixa eficiência no uso de recursos de energia.

Um dos riscos ambientais aos quais a Companhia está exposta são riscos de escassez de recursos hídricos e de racionamento de energia. Em caso de falta de água nos canteiros de suas obras, a Companhia costuma contratar caminhões pipa para suprir suas necessidades. NOTA: Impactos causados no meio ambiente em razão de eventual remoção de flora e/ou fauna para desenvolvimento dos empreendimentos.

I. questões climáticas, incluindo riscos físicos e de transição

Ocorrência de chuvas, alagamentos, geadas, vendavais, raios, granizo ou outros eventos climáticos e ambientais.

A ocorrência de chuvas e ventos de alta intensidade, podem impactar fortemente nos resultados do empreendimento, uma vez que a maior parte das atividades são realizadas a céu aberto. Assim, já faz parte da nossa cultura entender as tendências climáticas para estabelecer o planejamento das obras, com uma atenção especial para as fases iniciais de escavação, fundação, contenção e estruturas.

Podem gerar atrasos nas obras, aumento e custos, perdas e/ou atraso em serviços já realizados, danos e acidentes nas instalações dos canteiros.

Aumento de exigências em relação as estratégias de mitigação e compensação das emissões de GEE.

A sociedade, os órgãos reguladores nacionais e internacionais, bem como o governo, vêm exercendo pressão crescente sobre as empresas para que estas adotem medidas eficazes de mitigação e/ou compensação de suas emissões de Gases de Efeito Estufa (GEE), como parte do esforço global para conter os riscos associados à emergência climática. A não redução das emissões, somada à tendência de aumento nos custos associados à precificação de carbono, pode impactar negativamente os custos operacionais da companhia.

Considerando a proximidade do ano de 2030, prazo para o cumprimento das metas climáticas assumidas pelo Brasil no âmbito do Acordo de Paris e a necessidade de regulamentação completa da Política Nacional sobre Mudança do Clima (PNMC), publicada em 2009, espera-se uma intensificação das exigências legais e regulatórias nos próximos anos. A PNMC prevê, entre outras medidas, a criação de Planos Setoriais de Mitigação para setores estratégicos, como o da construção civil, o que pode implicar novas obrigações para a companhia.

A ausência de uma estratégia estruturada de gestão de emissões pode resultar em atraso na adoção de tecnologias construtivas mais eficientes e com menor impacto ambiental. Atualmente, os métodos construtivos utilizados pela companhia baseiam-se majoritariamente em materiais convencionais, cuja produção está associada a elevadas emissões de GEE. Setores como o do cimento e do aço, essenciais à cadeia da construção, já estão em processo de transição para tecnologias e composições menos emissoras.

Nesse contexto, será necessário avaliar, nos próximos anos, ações voltadas à substituição ou readequação do uso de materiais, de forma a contribuir para a redução das emissões, ao mesmo tempo em que se busca preservar a viabilidade econômica dos projetos. A Companhia acompanha atentamente os desdobramentos regulatórios e tecnológicos, buscando alinhar suas práticas aos compromissos climáticos nacionais e globais, e mitigar potenciais riscos de aumento de custo e perda de competitividade

m. outras questões não compreendidas nos itens anteriores

A estrutura e Governança de SI e TI podem não ser suficientes para garantir a estabilidade, disponibilidade, integridade e confidencialidade dos sistemas da companhia. Este risco está relacionado à possibilidade de sofrer ataques maliciosos que podem afetar a continuidade de algumas operações da companhia e ainda podem expor informações confidenciais e vazamento de dados, o que pode ter impacto na operação assim como na imagem da Companhia e violação da confiabilidade, disponibilidade e integridade dos sistemas de um modo geral. Outro fator de risco associado aqui é a má conduta dos usuários dos sistemas da companhia, funcionários e/ou terceiros.

Em caso de vazamento de dados, ou outro descumprimento de preceitos estabelecidos na Lei nº13.709/2018 (LGPD), a companhia estará sujeita às sanções aplicáveis pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD), além de responsabilização por danos individuais ou coletivos dos titulares de dados pessoais. Qualquer comprometimento na segurança dos dados pessoais que sejam de responsabilidade da Companhia poderá afetar negativamente a imagem e reputação da Companhia.

1. A Companhia está exposta a riscos associados à conjuntura econômica do país.
2. A Companhia está exposta a riscos associados à atividade de incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis.
3. A Companhia está exposta a riscos associados à cadeia de suprimentos.
4. As atividades da Companhia estão sujeitas a extensa regulamentação, o que pode vir a aumentar o seu custo e limitar seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente as suas atividades.
5. A estrutura e Governança de SI e TI podem não ser suficientes para garantir a estabilidade, disponibilidade, integridade e confidencialidade dos sistemas da companhia.

Assim como outros agentes de mercado e, adicionalmente aos fatores de risco citados anteriormente no item 4.1 deste Formulário de Referência, a Companhia está suscetível a riscos provenientes da conjuntura econômica de mercado no qual a Companhia está inserida, os quais são citados abaixo.

Considerando-se o longo período para a conclusão de um projeto, a Companhia pode enfrentar desaquecimento econômico, aumento nas taxas de juros, variações cambiais e instabilidade política que podem afetar sua capacidade de concluir projetos com sucesso.

Um projeto de incorporação imobiliária pode levar até aproximadamente 48 meses para ser finalizado (prazo de construção, que pode variar a depender da complexidade do projeto), dependendo do tipo de produto. Durante esse período, poderá haver incertezas econômicas consideráveis, como desaquecimento econômico, aumento nas taxas de juros, variações cambiais e instabilidade política que podem resultar em efeitos adversos nos hábitos do consumidor, nos custos de construção, na disponibilidade de mão de obra e materiais, bem como outros fatores que afetam a Companhia, assim como ao mercado imobiliário em geral.

Despesas significativas associadas aos investimentos imobiliários, como custos de manutenção, custos de construção e pagamento de dívidas, geralmente não poderão ser reduzidas caso mudanças na economia causem uma redução nas receitas provenientes dos produtos da Companhia. Embora as condições do mercado imobiliário tenham, de um modo geral, sido favoráveis, a demanda contínua por seus empreendimentos depende de expectativas a longo prazo em termos de crescimento econômico e emprego. Em particular, se a taxa de crescimento da economia diminuir ou caso ocorra recessão na economia, a rentabilidade da Companhia pode ser adversamente afetada.

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem causar um efeito adverso relevante nas atividades e no preço de mercado das ações da Companhia.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicam em alterações das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas. As atividades da Companhia, sua situação financeira e resultados operacionais poderão ser prejudicadas de maneira relevante por tais modificações.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários e dos valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades da Companhia, seus resultados operacionais e o valor de mercado de suas ações.

A inflação e os esforços do Governo Federal de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil, podendo prejudicar as atividades da Companhia e o valor de mercado das suas ações.

No passado, o Brasil registrou índices de inflação extremamente altos. A inflação e algumas medidas tomadas pelo Governo Federal no intuito de controlá-la, combinada com a especulação sobre eventuais medidas governamentais a serem adotadas e todo efeito causado pela pandemia mundial do "COVID-19", tiveram efeito negativo significativo sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive em relação às taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do real poderão desencadear aumento de inflação. Se

o Brasil experimentar inflação elevada no futuro, talvez a Companhia não seja capaz de reajustar os preços que cobra de seus clientes para compensar os efeitos da inflação sobre a sua estrutura de custos, o que pode aumentar seus custos e diminuir sua margem operacional líquida.

Eventos geopolíticos globais podem ter um efeito adverso relevante sobre a economia, afetando negativamente o mercado de capitais e a economia brasileira, impactando os negócios da Companhia e a sua capacidade de financiamento. O mercado de valores mobiliários pode sofrer influência, de diferentes formas, por questões geopolíticas, de modo que eventos e acontecimentos que gerem ou contribuam para a instabilidade política e econômica dos mercados de valores mobiliários, como conflitos (exemplo recente da guerra Rússia-Ucrânia), podem ter um efeito adverso relevante sobre a economia global, afetando negativamente o mercado de capitais brasileiro, com oscilações das taxas de câmbio e inflação, impacto na oferta de crédito, percepção e interesse de investidores sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro e a própria Companhia. A concretização desses efeitos, assim, pode afetar adversamente a Cyrela, a condução dos seus negócios e a sua capacidade de financiamento.

A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira, bem como o preço de mercado das ações da Companhia.

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira sofreu desvalorizações em relação ao dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o real e o dólar e outras moedas.

As desvalorizações do real em relação ao dólar podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e acarretar aumentos das taxas de juros, podendo afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo e prejudicar tanto a situação financeira da Companhia como seus resultados operacionais, além de restringir o acesso aos mercados de capitais e determinar intervenções governamentais, inclusive por meio de políticas recessivas. Além disso, a desvalorização do real em relação ao dólar americano poderia levar à redução do consumo, a pressões deflacionárias e a um menor crescimento da economia de modo geral.

Por outro lado, a valorização do real em relação ao dólar americano e a outras moedas estrangeiras poderia resultar na piora da balança comercial brasileira, bem como refrear o crescimento baseado nas exportações. Dependendo das circunstâncias, a desvalorização ou a valorização do real podem ter um efeito substancial e negativo no crescimento da economia brasileira, bem como nos negócios da Companhia, sua situação financeira e resultados operacionais.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo nos EUA e em países de economia emergente, podem prejudicar o valor de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive das ações da Companhia.

O preço de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina e países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras.

Risco de Taxa de Juros

Os resultados financeiros da Companhia são influenciados por variações nas taxas de juros, uma vez que essas variações têm impacto: (i) sobre as vendas dos imóveis e os repasses dos clientes aos bancos; (ii) sobre despesas de juros incorridas com instrumentos de dívida remuneradas a taxas de juros variáveis, (iii) sobre contratos de compra e venda indexados a taxas de juros variáveis; e (iv) sobre as receitas de juros geradas dos nossos saldos de caixa e investimento.

Em relação ao endividamento da Companhia, em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possuía R\$ 5,9 bilhões em dívidas. O saldo de financiamentos em moeda nacional, que se refere integralmente a financiamentos à construção pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH) ou pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), representava 38% do total da dívida (sem juros a pagar) ou R\$ 2,3 bilhões. Do total do saldo de financiamento à construção, 27% é remunerado a taxa média ponderada de TR + 9,02% a.a. e 73% é remunerado a taxa de poupança + 2,73% a.a. O restante da dívida total é indexado a taxas flutuantes de juros indexadas ao CDI e IPCA e, desta forma, à medida que essas taxas se alteram (para cima ou para baixo), a Companhia experimenta um impacto direto em suas despesas financeiras.

Até 30 de abril de 2025, a Companhia e suas controladas não eram parte em processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estivessem sob sigilo e que fossem relevantes.

Até 30 de abril de 2025, não havia processos sigilosos relevantes em que a Companhia ou suas controladas fossem parte.

Não aplicável, considerando que a Companhia considera não haver outras contingências relevantes a serem referidas e que não estejam abrangidas pelos itens anteriores.

a. se o emissor possui uma política formalizada de gerenciamento de riscos, destacando, em caso afirmativo, o órgão que a aprovou e a data de sua aprovação, e, em caso negativo, as razões pelas quais o emissor não adotou uma política

Em 04 de novembro de 2021, a Política de Gerenciamento de Riscos foi aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia. A mesma foi atualizada em 14/12/2023. A política pode ser acessada no site de RI da Companhia no endereço <http://ri.cyrela.com.br/governanca-corporativa/estatuto-codigos-e-politicas/>.

b. os objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos, quando houver, incluindo:

Estabelecer as diretrizes e procedimentos para identificação, avaliação, monitoramento, gerenciamento e tratamento dos riscos de forma compatível à natureza, porte, complexidade, estrutura, perfil e tolerância de risco ao modelo de negócios da Companhia, minimizando seus impactos.

i. os riscos para os quais se busca proteção

- Riscos de Conjuntura e Mercado
- Riscos Financeiros
- Riscos Regulamentares
- Riscos de Conformidade (Compliance) e Legal
- Riscos de Socioambientais
- Riscos de Tecnologia e Segurança da Informação
- Riscos da Operação
- Riscos da Reputação e Imagem

ii. os instrumentos utilizados para proteção

O Grupo possui um mapa de riscos atualizado anualmente ou quando identificados novos riscos ou eventos que sejam relevantes.

Além do mapa de riscos, o Grupo utiliza os seguintes instrumentos para proteção e mitigação dos riscos:

O Grupo conta com um Comitê de Auditoria Estatutário, que avalia junto com a Diretoria os parâmetros determinados para o modelo de gestão de riscos da Companhia e avalia periodicamente as políticas de gerenciamento de riscos, seus recursos e tolerância máxima a riscos; avalia e monitora as exposições de risco da Companhia; avalia a adequação dos recursos humanos e financeiros destinados à gestão de riscos da Companhia; avalia periodicamente a adequação dos relatórios gerenciais da

administração referentes a aspectos contábeis, de resultado financeiro e de gestão de riscos, em relação a sua integridade, forma, conteúdo e distribuição; avalia com independência eventuais conflitos de interesses relevantes envolvendo acionistas, conselheiros, diretores, gestores, auditores e outros; identifica e avalia os riscos associados à concessão e à inadimplência de financiamentos; analisa as contingências levantadas em inspeções de órgãos reguladores e fiscalizadores; trata com os auditores independentes mudanças ou manutenção de princípios contábeis.

O Grupo conta com um Comitê de Pessoas e Sustentabilidade, que analisa a remuneração global da Cyrela, acompanha e avalia o processo de planejamento sucessório das posições-chaves da Companhia, avalia a eficácia do processo de retenção de talentos na Companhia, desenvolvimento de liderança, avaliação de executivos e programas de treinamento.

O Grupo conta com a área de Gestão de Riscos que apoia as áreas internas na identificação e monitoramento de seus riscos e controles internos, bem como na implementação de Planos de Ação após o processo de Auditoria Interna para garantir adequação de processos e normas.

iii. a estrutura organizacional de gerenciamento de riscos

Conselho de Administração

- Aprovar as diretrizes da Política de Gestão de Riscos, bem como sua efetiva implementação;
- Acompanhar o cumprimento dos parâmetros implementados para gestão dos riscos, com o apoio dos Comitês de assessoramento, do departamento de Compliance e o responsável pela auditoria interna;
- Estabelecer o nível de apetite a riscos e acompanhar, com assessoria dos Comitês, as exposições resultantes das decisões tomadas na condução dos negócios da Companhia;
- Conscientizar e incentivar os gestores na busca de saídas econômicas para redução da probabilidade de eventos de risco ou para mitigar suas consequências;
- Patrocinar a cultura de gestão de riscos com apoio da Diretoria Executiva e do Comitê de Auditoria Estatutário, o qual assumirá a liderança no acompanhamento do cumprimento da Política de Gestão de Riscos;
- Garantir que o Comitê de Auditoria Estatutário tenha orçamento próprio para a contratação de consultores para assuntos contábeis, jurídicos ou outros temas, quando necessária a opinião de um especialista externo;

- Os Riscos Altos do primeiro quartil, impacto e probabilidade alta, deverão ter seu tratamento aprovado pelo Conselho de Administração.

Diretoria Executiva

- Atuar diretamente na gestão dos riscos inerentes às suas atividades (identificar, avaliar e tratar);
- Informar à área de Compliance sobre a identificação de novos riscos ou eventos que sejam relevantes e suas respectivas evoluções;
- Reportar semestralmente ao Comitê de Auditoria Estatutário, o nível de exposição dos principais riscos identificados;
- Suporte às decisões do Conselho de Administração no que tange a mitigação dos riscos;
- Apoiar o subsídio de recursos (humanos, financeiros e tecnológicos) para a implementação de controles internos efetivos e estratégias de mitigação de riscos;
- Acompanhar a implementação dessa Política, sugerir melhorias e assegurar a existência de plano de administração de crises que permita a Companhia ultrapassá-las de forma segura.

Compliance e Gestão de Riscos

- Apoiar, avaliar e garantir a identificação e monitoramento dos riscos e seus respectivos planos de ação em conjunto com o Conselho de Administração, Comitês e equipe de auditoria interna;
- Coordenar a atualização do mapa de risco e do plano de ação sempre que necessário;
- Disseminar a cultura de gerenciamento de riscos, a fim de gerar discussões e debates sobre o tema, bem como auxiliar a Diretoria, o Comitê de Auditoria Estatutário e o Conselho de Administração na conscientização dos gestores na busca de saídas econômicas para redução da probabilidade de eventos de risco e/ou mitigação de suas consequências

Auditoria Interna

- As atividades de Auditoria Interna serão conduzidas por equipe interna independente ou por consultoria especializada, que será responsável por aferir a qualidade e a efetividade dos processos de gerenciamento de riscos, controles e governança da Companhia, conforme plano plurianual sugerido pela área de Compliance, avaliado pelos Comitês e aprovado pelo Conselho;
- Reportar periodicamente à Alta Administração os resultados das avaliações dos riscos estratégicos e processos de gerenciamento de riscos;

- Recomendar mecanismos de controle e planos de ação para mitigação dos riscos identificados e elaboração de planos de continuidade de negócios;
- Monitorar o cumprimento do apetite ao risco no gerenciamento de riscos;
- Disseminar a cultura da gestão de riscos, controles internos e continuidade de negócio.

Gestores das áreas correlacionadas aos riscos estratégicos e dos processos

- Implementar controles internos recomendados pela área de riscos;
- Assegurar a implementação dos planos de ação que visam mitigar os riscos;
- Aplicar as metodologias de gerenciamento de risco;
- Identificar, documentar e comunicar às áreas responsáveis todas as perdas operacionais resultantes de falha, deficiência ou inadequação de processos e controles internos, pessoas e sistemas ou eventos externos;
- Cumprir as diretrizes definidas para o gerenciamento de risco e o apetite a risco.

c. a adequação da estrutura operacional e de controles internos para verificação da efetividade da política adotada

A administração do Grupo entende que a Política de Gestão de Riscos adotada é adequada para o acompanhamento dos riscos ao qual estamos expostos.

Ajustes de eventuais adaptações aos procedimentos de controles internos são realizados pela administração do Grupo à medida que julgados necessários.

a. as principais práticas de controles internos e o grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e as providências adotadas para corrigi-las

O sistema de controles internos da Companhia consiste em um processo estruturado conduzido pela administração da Companhia e envolvendo o Comitê de Auditoria Estatutário e todos os colaboradores da Companhia, com o propósito de permitir a elaboração das demonstrações financeiras da Companhia de forma verdadeira, completa e correta, em linha com os dispositivos legais e com as normas editadas pelos órgãos reguladores aplicáveis.

O Conselho de Administração aprovou no dia 31 de março de 2021 a substituição da KPMG Auditores Independentes ("KPMG"), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 57.755.217/0001-29 pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes ("Deloitte"), inscrita no CNPJ nº 49.928.567/0001-11, ambas localizadas na Capital do Estado de São Paulo, informado aos seus *stakeholders* em "Comunicado ao Mercado" arquivado em 05 de abril de 2021. As demonstrações financeiras da Companhia são atualmente auditadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, que, atualmente, elabora uma carta de recomendações sobre os controles internos da Companhia. Com base em tais recomendações, a administração da Companhia realiza um processo anual de revisão, aprimoramento e melhoria dos controles internos para a preparação de suas demonstrações financeiras, com o intuito de fornecer aos seus investidores informações confiáveis.

Ainda, a Companhia tem como prática a utilização de sistemas de software de alta tecnologia. Os softwares implantados que auxiliam a administração a garantir a qualidade das informações contábeis, planejamento financeiro e gerenciais são SAP, Fênix (sistema para controle e gestão de orçamento de obra desenvolvido exclusivamente para a Cyrela e trouxe à Companhia a capacidade de gerir todos os passos de evolução e controle dos custos de seus canteiros de obras e outros.

Com relação aos seus controles internos, a Companhia procura sistematicamente fortalecer as melhores práticas de governança, com foco nos pilares de anticorrupção, prevenção a fraudes e defesa da concorrência, e implementando processos de constante monitoramento das práticas adotadas em nome da Companhia, de modo a garantir o atendimento a todas as leis e normas regulamentares aplicáveis, tanto nacionais, quanto internacionais, pela Companhia, pelos seus colaboradores e pela administração. Ademais, a Companhia disponibiliza à sua administração e aos seus colaboradores orientações mínimas sobre a conduta deles esperada pela Companhia, através de treinamentos conduzidos pela área de Compliance, ou treinamentos online por meio plataforma especializada, sendo que, em caso de violação das regras internas ou exigências externas envolvendo a Companhia, são aplicadas orientações disciplinares ou medidas corretivas, conforme o necessário.

A Companhia acredita que o grau de eficiência dos controles internos adotados para a elaboração de suas demonstrações financeiras é adequado para o desenvolvimento de suas atividades e suficiente para assegurar que estas representem adequadamente sua posição patrimonial e financeira, bem como os resultados de suas operações.

b. as estruturas organizacionais envolvidas

A Companhia possui a seguinte estrutura de gerenciamento e aprimoramento dos controles internos adotados pela Companhia para assegurar a elaboração de demonstrações financeiras confiáveis e melhores práticas de gestão

- Conselho de Administração: Nos termos do artigo 24 do Estatuto Social da Companhia, compete ao Conselho de Administração, dentre as suas atribuições, estabelecer a orientação geral dos negócios da Companhia; manifestar-se sobre o Relatório de Administração, as contas da Diretoria e as demonstrações financeiras da companhia; escolher e destituir auditores independentes; e convocar os auditores independentes para prestar os esclarecimentos que entender necessários.
- Comitê de Auditoria Estatutário: é um órgão de apoio ao Conselho de Administração da Companhia, e subordinado ao mesmo, e tem como objetivo assegurar a operacionalização dos processos de auditoria e a coerência das políticas financeiras com as diretrizes estratégicas e o perfil de riscos do negócio. Entre suas competências, destacam-se: (i) examinar o parecer dos auditores externos e as eventuais recomendações de melhoria por eles sugeridas, as demonstrações financeiras e o Relatório da Administração, (ii) tratar com os auditores independentes mudanças ou manutenção de princípios contábeis, uso de reservas e provisões; estimativas e julgamentos relevantes utilizados na elaboração das demonstrações contábeis, métodos de avaliação de riscos e os resultados dessas avaliações e mudanças do escopo da auditoria, (iii) avaliar trimestralmente os resultados e demonstrações financeiras do respectivo trimestre e (iv) monitorar a implementação das recomendações efetuadas pela auditoria.
- Diretoria: Conforme disposto no artigo 31 do Estatuto Social da Companhia, compete à Diretoria, dentre as suas atribuições, a gestão da Companhia, com observância da orientação fixada pelo Conselho de Administração; a orientação e supervisão da escrituração contábil da Companhia; e a elaboração do relatório da administração e das contas e demonstrações financeiras da Companhia, para apreciação pelo Conselho de Administração e posterior deliberação da Assembleia Geral.
- Auditoria Interna: é responsável por avaliar a efetividade dos sistemas, processos e controles internos corporativos, conforme definido, anualmente, no Plano de Auditoria Interna e aprovado pelo Comitê de Auditoria Estatutário. Em conformidade com o parágrafo único do artigo 23 do Regulamento do Novo Mercado, a responsabilidade por essa atividade é atribuída a um auditor registrado na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).
- Auditoria Independente: A auditoria independente é contratada pela Companhia para, anualmente, emitir um parecer acerca das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, de acordo com as melhores práticas

contábeis e com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, além de emitir relatórios de revisão das informações trimestrais (ITRs) individuais e consolidadas da Companhia. Os auditores independentes executam procedimentos para avaliação de riscos de distorção relevante das demonstrações financeiras. Para tanto, eles revisam os controles internos relevantes, de modo que haja uma apresentação adequada das demonstrações financeiras da Companhia. Atualmente, as demonstrações financeiras da Companhia são auditadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes ("Deloitte").

A Companhia ressalta, ainda, que, em virtude da necessidade de elaboração das demonstrações financeiras nos padrões contábeis adotados no país, a auditoria independente verifica periodicamente se as informações provenientes dos sistemas estão aderentes aos padrões contábeis exigidos e, nesse sentido, estão aderentes às exigências e, sempre que necessário, adequamos/melhoramos os padrões existentes.

c. se e como a eficiência dos controles internos é supervisionada pela administração do emissor, indicando o cargo das pessoas responsáveis pelo referido acompanhamento

O resultado de todos os trabalhos de avaliação de riscos controles internos é reportado pela Diretoria ao Comitê de Auditoria Estatutário (CAE).

O Comitê é composto por 3 (três) membros, todos eleitos e destituíveis pelo Conselho de Administração, com maioria de membros independentes, nos termos da Resolução CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2021 ("RCVM 23"), sendo que ao menos 1 (um) membro independente deve ser um conselheiro independente, conforme critérios de independência do Regulamento do Novo Mercado, e ao menos 1 (um) membro deve ter conhecida experiência em assuntos de contabilidade societária, de controles internos, financeiros e de auditoria.

Para comprovação de especialista financeiro, o membro deve ter (i) conhecimento dos princípios contábeis geralmente aceitos e das demonstrações financeiras; (ii) habilidade para avaliar a aplicação desses princípios em relação às principais estimativas contábeis; (iii) experiência preparando, auditando, analisando ou avaliando demonstrações financeiras que tenham nível de abrangência e complexidade comparáveis aos da companhia; (iv) formação educacional compatível com conhecimentos de contabilidade societária necessários às atividades do Comitê, e (v) conhecimento de controles internos e procedimentos de contabilidade societária.

O Conselho de Administração elegerá o coordenador do Comitê dentre seus membros, o qual deve ser necessariamente um Membro Independente. O Comitê de Auditoria Estatutário, por sua vez, reporta-se ao Conselho de Administração, que é responsável pela avaliação e monitoramento contínuos dos controles internos e pela revisão das demonstrações financeiras da Companhia.

Portanto, a avaliação contínua dos controles internos sobre a elaboração e divulgação das demonstrações financeiras envolve um processo consolidado e sistematicamente supervisionado, inicialmente, pela Diretoria, posteriormente pelo Comitê de Auditoria Estatutário seguido pelo Conselho da Administração.

d. deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório circunstanciado, preparado e encaminhado ao emissor pelo auditor independente, nos termos da regulamentação emitida pela CVM que trata do registro e do exercício da atividade de auditoria independente

Os auditores independentes, no seu relatório circunstanciado, não apontaram deficiências ou recomendações consideradas significativas nos controles internos relativos à elaboração das demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, sendo este também entendimento da administração, que considera não haver deficiências significativas nos seus controles internos relativos à elaboração das demonstrações financeiras.

e. comentários dos diretores sobre as deficiências apontadas no relatório circunstanciado preparado pelo auditor independente e sobre as medidas corretivas adotadas

Não aplicável

a. se o emissor possui regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, identificando, em caso positivo:

i. os principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados e sua adequação ao perfil e riscos identificados pelo emissor, informando com que frequência os riscos são reavaliados e as políticas, procedimentos e as práticas são adaptadas

A Companhia possui um Código de Conduta que reúne os principais valores, regras e procedimentos de integridade da organização, por meio de critérios orientadores para atuação de todos os colaboradores e de terceiros, voltados não apenas a questões éticas, como também à observância da legislação e regulamentação aplicável, notadamente a Lei nº 12.846/2013 (Lei Anticorrupção).

Além de expressar formalmente os atributos éticos da Companhia, o Código de Conduta da Companhia é o principal norteador para relacionamento da Companhia com os seus *stakeholders*, estabelecendo diretrizes claras para uma interação transparente, coerente e idônea com os seus colaboradores, clientes, corretores associados, fornecedores, fornecedores indiretos, parceiros de negócios, acionistas, investidores, associações e entidades de classe, concorrentes, órgãos governamentais e reguladores e a imprensa.

Nesse sentido, a Companhia adota um modelo em que a área de Compliance, que se reporta para o Comitê de Conduta, investiga todas os, todos os relatos, denúncias e comunicações relacionados a fatos ou suspeitas que possam representar infrações éticas ou desconformidades com as normas da Companhia e legislação vigente.

Para acessar mais sobre Programa de Integridade, assim como todas nossas políticas e códigos relacionados ao tema, acesse <http://integridade.cyrela.com.br/>.

ii. as estruturas organizacionais envolvidas no monitoramento do funcionamento e da eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridade, indicando suas atribuições, se sua criação foi formalmente aprovada, órgãos do emissor a que se reportam, e os mecanismos de garantia da independência de seus dirigentes, se existentes

Atualmente, o acompanhamento do cumprimento das normas está sob a responsabilidade do Comitê de Conduta da Companhia, que se reporta ao Comitê de Auditoria Estatutário e ao Conselho de Administração.

O Comitê de Conduta da Companhia é composto por membros nomeados pelo Conselho de Administração dentre os colaboradores da Companhia que ocupem cargos de Diretoria, Superintendência ou Gerência das áreas de Recursos Humanos, Jurídico e Engenharia.

O Comitê de Conduta é responsável por promover o comportamento ético e padrão de conduta da Companhia, assegurar o cumprimento do Código de Conduta e leis anticorrupção, receber informações de violações que requerem investigações mais apuradas, garantir o sigilo sobre informações recebidas, garantir que denúncias sejam tratadas com imparcialidade, realizar levantamentos necessários sobre denúncias de violações, analisar violações ocorridas e tomar decisões cabíveis, avaliar as revisões do Código de Conduta, avaliar possíveis situações de Conflito de Interesse, Doações e Patrocínios e deliberar sobre aplicação de medidas disciplinares.

Adicionalmente, a Companhia possui uma área de *Compliance* autônoma, com 6 colaboradores dedicados ao tema.

iii. se o emissor possui código de ética ou de conduta formalmente aprovado, indicando:

• se ele se aplica a todos os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados e se abrange também terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados

O Código de Conduta da Companhia deve ser utilizado como um guia para todas as ações de nossos colaboradores, incluindo conselheiros e diretores, independentemente do nível hierárquico. Além disso, o Código se aplica aos nossos parceiros de negócio, prestadores de serviços, sócios, fornecedores, distribuidores, agentes públicos, corretores associados, despachantes, intermediários, parceiros de cadeia de suprimento, consultores, revendedores, e qualquer um que possua qualquer relacionamento com a Companhia.

• as sanções aplicáveis na hipótese de violação ao código ou a outras normas relativas ao assunto, identificando o documento onde essas sanções estão previstas

Qualquer violação, por colaboradores da Companhia, às diretrizes e orientações do Código de Conduta resultará na aplicação de medidas disciplinares adequadas, as quais podem variar desde advertências até o desligamento, conforme a gravidade da situação. No caso dos prestadores de serviços e fornecedores da Companhia, o desrespeito ao Código de Conduta da empresa poderá resultar em suspensão imediata do contrato e, conforme o caso, a processo legal. As sanções para violações éticas comprovadas são definidas pelo Comitê de Conduta caso a caso, a depender da gravidade da violação, com base na Política de Regras de Consequência da Companhia.

• órgão que aprovou o código, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o código de conduta, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

O Código de Conduta foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia em reunião realizada em setembro de 2024. O Código de Conduta pode ser consultado nos sites: <https://integridade.cyrela.com.br/#codigo-conduta> e <http://ri.cyrela.com.br/governanca-corporativa/estatuto-codigos-e-politicas/>

b. se o emissor possui canal de denúncia, indicando, em caso positivo:

A Companhia disponibiliza ao público Canal de Denúncias da Cyrela, por meio do qual é possível reportar e relatar situações de qualquer natureza relacionadas a possíveis infrações ou desconformidades com a legislação, o Código de Conduta, Políticas e procedimentos ou os valores da Companhia. O Canal de Denúncias é um meio de comunicação sigiloso e confidencial utilizado como ferramenta de comunicação proativa, transparente, independente e imparcial. A Companhia dispõe de uma Política do Canal de Denúncias, aprovada pelo Comitê de Conduta, disponível em <http://integridade.cyrela.com.br/>, com as diretrizes e procedimentos para uso do Canal de Denúncias.

(i) se o canal de denúncias é interno ou se está a cargo de terceiros

O Canal de Denúncias é terceirizado e operado fora do ambiente de rede e domínio da Companhia. O recebimento das denúncias e informações é realizado diretamente por uma empresa terceira e independente. O realizar a denúncia, o denunciante pode escolher se deseja se identificar ou formalizar a denúncia de forma anônima. Esta ferramenta está amplamente divulgada no Código de Conduta, site da Companhia e em canais internos e externos de comunicações com colaboradores.

O Canal de Denúncias da Companhia é administrado e fornecido pela Contato Seguro, uma empresa independente e imparcial especializada na operação de canais dessa natureza, acessível 24h por dia tanto por telefone (0800 648 6308) ou pela internet, através do site <https://www.contatoseguro.com.br/cyrela>.

(ii) se o canal está aberto para o recebimento de denúncias de terceiros ou se recebe denúncias somente de empregados

O canal de denúncias da Companhia está disponível há qualquer pessoa que tenha relacionamento com a Companhia, incluindo, mas não se limitando, a colaboradores (independentemente do nível hierárquico), parceiros de negócio, prestadores de serviços, sócios, fornecedores, distribuidores, agentes públicos, corretores associados, despachantes, intermediários, parceiros de cadeia de suprimento, consultores, revendedores.

(iii) se há mecanismos de anonimato e de proteção a denunciante de boa-fé

Os denunciante podem optar por se identificar ou não na abertura da denúncia, assegurando-se anonimato aos que assim desejarem. É garantido a proteção e não

retaliação aos denunciadores de boa-fé. Tais garantias estão previstas no Código de Conduta e Política do Canal de Denúncias da Companhia.

(iv) órgão do emissor responsável pela apuração de denúncias

As denúncias são recebidas e analisadas, de maneira confidencial, pela área de Compliance. Quando necessário, as denúncias procedentes são encaminhadas ao Comitê de Conduta da Companhia, para deliberação das medidas disciplinares a serem aplicadas. Além disso, a área de Compliance apresenta trimestralmente ao Comitê de Conduta os números gerais do Canal de Denúncias.

c. número de casos confirmados nos últimos 3 (três) exercícios sociais de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública e medidas corretivas adotadas

Não tivemos nenhum caso confirmado sobre desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública nos últimos 3 (três) exercícios.

d. caso o emissor não possua regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, identificar as razões pelas quais o emissor não adotou controles nesse sentido

Não aplicável, considerando que, conforme descrito acima, a Companhia possui regras, procedimentos e práticas que favorecem a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública.

Em relação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, não houve alterações significativas nos principais riscos a que a Companhia está exposta ou nos mecanismos e procedimentos que são adotados pela Companhia para o gerenciamento de tais riscos.

Não existem outras informações que a Companhia julgue relevantes à seção 5 deste Formulário de Referência.