

## Cyrela atinge Lucro Líquido de R\$ 192 milhões e reporta geração de caixa de R\$ 70 milhões no trimestre

São Paulo, 13 de maio de 2021 - A Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("CBR" ou "Companhia" ou "Cyrela") (B3: CYRE3; OTCQPink: CYRBY), uma das maiores empresas do mercado imobiliário brasileiro na incorporação de empreendimentos residenciais, apresenta seus resultados referentes ao primeiro trimestre de 2021 (1T21 e 2021). As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, estão apresentadas em Reais (R\$), seguem as normas contábeis internacionais (IFRS) que consideram as orientações técnicas OCPC 04 e interpretação técnica ICPC 02 e os princípios brasileiros de contabilidade e normas para preparação de relatório financeiro aplicáveis às entidades de incorporação imobiliárias brasileiras e regulamentações pertinentes. As comparações referem-se aos mesmos períodos de 2020 e, eventualmente, ao quarto trimestre de 2020.

### LANÇAMENTOS

#### No trimestre:

R\$ 421 milhões, 60,4% inferior vs. 1T20

### MARGEM BRUTA

#### No trimestre:

34,5%, 1,8 p.p. superior vs. 1T20 (Pro forma)

### ROE – RETURN ON EQUITY

(Lucro líquido dos últimos 12 meses sobre o patrimônio líquido médio do período, excluindo participações minoritárias)

de 36,7%

### VENDAS

#### No trimestre:

R\$ 1.031 milhões, 21,8% superior vs. 1T20

### LUCRO LÍQUIDO

#### No trimestre:

R\$ 192 milhões, vs. R\$ 28 milhões no 1T20

### GERAÇÃO DE CAIXA

#### No trimestre:

Geração de caixa de R\$ 70 milhões, vs. geração de caixa de R\$ 439 milhões no 4T20

**CYRE3**  
(13/05/2021)

**Nº. de Ações:**  
399.742.799

**Valor de mercado:**  
R\$ 8.966,6 milhões  
US\$ 1.688,6 milhões

### Teleconferências sobre os Resultados do 1T21

Português  
(Com tradução simultânea)  
14 de maio de 2021  
11h30 (horário de Brasília)  
10h30 (US EDT)  
+55 11 4210-1803 ou  
+55 11 3181-8565  
+1 844 204-8942 (Estados Unidos)  
+1 412 717-9627 (outros países)

### Contatos de RI:

Tel.: (55 11) 4502-3153  
ri@cyrela.com.br

### Visite o website de RI:

<http://ri.cyrela.com.br/>

## Sumário

<b>MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO</b> .....	<b>3</b>
<b>PRINCIPAIS INDICADORES</b> .....	<b>4</b>
<b>DESEMPENHO OPERACIONAL</b> .....	<b>5</b>
<b>LANÇAMENTOS</b> .....	<b>5</b>
<b>VENDAS</b> .....	<b>8</b>
<b>VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)</b> .....	<b>12</b>
<b>ESTOQUES</b> .....	<b>13</b>
<b>TERRENOS</b> .....	<b>15</b>
<b>ENTREGAS</b> .....	<b>16</b>
<b>OBRAS</b> .....	<b>18</b>
<b>Desempenho Econômico – Financeiro</b> .....	<b>19</b>
<b>RECEITA</b> .....	<b>20</b>
<b>MARGEM BRUTA</b> .....	<b>21</b>
<b>VENDAS A RECONHECER</b> .....	<b>22</b>
<b>DESPESAS COMERCIAIS</b> .....	<b>23</b>
<b>DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS</b> .....	<b>24</b>
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b> .....	<b>25</b>
<b>LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA</b> .....	<b>26</b>
<b>Destaques das Demonstrações Financeiras</b> .....	<b>27</b>
<b>CONTAS A RECEBER</b> .....	<b>27</b>
<b>IMÓVEIS A COMERCIALIZAR</b> .....	<b>28</b>
<b>ENDIVIDAMENTO</b> .....	<b>29</b>
<b>GERAÇÃO DE CAIXA</b> .....	<b>32</b>
<b>EVENTOS SUBSEQUENTES</b> .....	<b>33</b>
<b>ANEXO I – BALANÇO PATRIMONIAL</b> .....	<b>34</b>
<b>ANEXO II – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO</b> .....	<b>35</b>
<b>ANEXO III – RECONHECIMENTO DE RECEITA</b> .....	<b>36</b>
<b>ANEXO IV – LANÇAMENTOS</b> .....	<b>37</b>
<b>ANEXO V – VENDAS</b> .....	<b>37</b>
<b>ANEXO VI – TERRENOS</b> .....	<b>38</b>
<b>ANEXO VII – EMPREENDIMENTOS ENTREGUES</b> .....	<b>39</b>
<b>Glossário</b> .....	<b>40</b>

## MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O primeiro trimestre de 2021 foi marcado pela reaceleração da pandemia do coronavírus no Brasil, que culminou com o aumento de restrições no início do mês de março nas praças onde atuamos.

Com os stands de vendas fechados a partir do início do mês de março, optamos por postergar alguns dos lançamentos previstos para o trimestre e encerramos o período lançando R\$ 421 milhões. Por outro lado, a qualidade dos nossos produtos e o bom momento do mercado contribuíram para que tivéssemos uma boa performance de vendas, que totalizaram R\$ 1,03 bilhões e foram 22% superiores ao primeiro trimestre de 2020 mesmo com volume de lançamentos 60% inferior.

O sólido resultado operacional dos últimos trimestres refletiu positivamente no resultado financeiro. Apresentamos no trimestre crescimento da receita, que atingiu R\$ 1 bilhão, e aumento da margem bruta, que chegou a 34,5%, nos levando a encerrar o período com lucro líquido de R\$ 192 milhões. Além disso, mesmo com o crescimento acentuado na operação nos últimos trimestres, apresentamos geração de caixa positiva de R\$ 70 milhões.

Apesar do cenário ainda desafiador, as perspectivas de reabertura da economia no segundo semestre e os juros ainda em patamares confortáveis fazem com que a Companhia mantenha sua visão otimista para este ano e os próximos. Continuaremos com nosso compromisso de buscar os melhores resultados para nossos *stakeholders*.

## PRINCIPAIS INDICADORES

	1T21	1T20 (pro forma)	1T21 x 1T20	4T20	1T21 x 4T20
<b>Lançamentos <sup>(1)</sup></b>					
Número de Lançamentos	6	14	92,3%	25	66,7%
VGv Lançado - R\$ milhões (100%)	421	1.065	-60,4%	2.873	-85,3%
VGv Lançado - R\$ milhões (%Cbr)	381	839	-54,6%	2.581	-85,2%
Participação Cbr	90,4%	78,8%	11,6 p.p.	89,8%	0,6 p.p.
VGv Permutado - R\$ milhões (100%)	93	38	145,1%	135	-31,4%
Preço Médio por m <sup>2</sup> (R\$) (ex-loteamentos)	7.754	6.500	19,3%	7.518	3,1%
Área útil lançada (m <sup>2</sup> )	54.339	163.788	-66,8%	382.176	-85,8%
Unidades Lançadas	674	3.533	-80,9%	7.672	-91,2%
<b>Vendas <sup>(2)</sup></b>					
Vendas Totais Contratadas - R\$ milhões (100%)	1.031	846	21,8%	1.860	-44,6%
Vendas Totais Contratadas - R\$ milhões (%Cbr)	908	687	32,2%	1.692	-46,3%
Participação Cbr	88,1%	81,2%	6,9 p.p.	91,0%	-2,9 p.p.
Preço Médio por m <sup>2</sup> (R\$) (ex-loteamentos)	7.594	11.138	-31,8%	8.251	-8,0%
Área útil vendida (m <sup>2</sup> )	196.250	162.597	20,7%	285.475	-31,3%
Unidades Vendidas	2.521	2.483	1,5%	4.242	-40,6%
<b>Entregas</b>					
VGv Entregue - R\$ milhões (100%)	400	231	72,8%	690	-42,1%
Área útil entregue (m <sup>2</sup> )	41.182	215.948	-80,9%	42.899	-4,0%
Unidades Entregues	408	847	-51,8%	370	10,3%
<b>Banco de Terrenos</b>					
VGv potencial com permuta - R\$ milhões (100%)	30.282	37.413	-19,1%	32.049	-5,5%
VGv potencial sem permuta - R\$ milhões (100%)	25.826	31.675	-18,5%	27.614	-6,5%
Estoque de Terreno (mil m <sup>2</sup> )	6.336	8.635	-26,6%	7.283	-13,0%
% Permuta sobre valor do terreno	68,9%	73,6%	-4,7 p.p.	72,2%	-3,3 p.p.
% Cbr	90,4%	89,3%	1,1 p.p.	89,6%	0,9 p.p.
<b>Indicadores Financeiros</b>					
Receita Líquida (R\$ milhões)	1.004	529	89,6%	1.057	-5,0%
Lucro Bruto (R\$ milhões)	347	173	100,2%	336	3,1%
Lucro Líquido (R\$ milhões)	192	28	588,4%	261	-26,4%
Margem Bruta	34,5%	32,7%	1,8 p.p.	31,8%	2,7 p.p.
Margem Líquida	19,2%	5,3%	13,9 p.p.	24,7%	-5,6 p.p.
Lucro por Ação (R\$) <sup>(3)</sup>	0,50	0,07	588,2%	0,68	-26,4%
<b>Backlog</b>					
	31/03/2021			31/12/2020	
Receitas Líquidas a Apropriar (R\$ milhões)	3.596			3.355	7,2%
Resultado Bruto a Apropriar (R\$ milhões)	1.307			1.229	6,3%
Margem a Apropriar	36,3%			36,6%	-0,3 p.p.

(1) incluindo as unidades permutadas

(2) líquido de rescisões e com permuta

(2') líquido de rescisões: vendas no trimestre de lançamentos do ano

(2'') líquido de rescisões: vendas no ano de lançamentos do ano

(3) o Lucro por Ação é calculado excluindo-se as ações em tesouraria

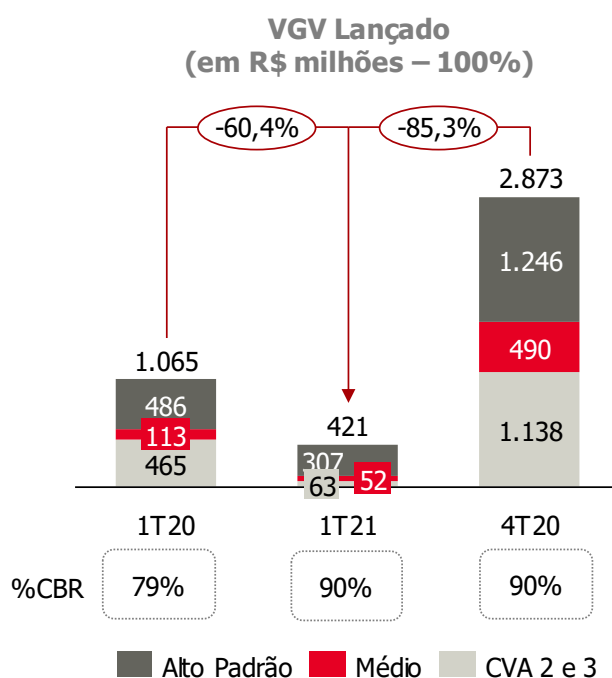
## DESEMPENHO OPERACIONAL

Em função do IPO das JVs Lavvi (B3: LAVV3), Cury (B3: CURY3) e Plano&Plano (B3: PLPL3) realizados no 3T20, os dados operacionais deste trimestre e de períodos anteriores serão apresentados de modo “pró-forma”, sem considerar os dados das três empresas. Os números das JVs serão de acesso ao mercado em geral e divulgados oportunamente nas suas respectivas prévias e/ou releases operacionais.

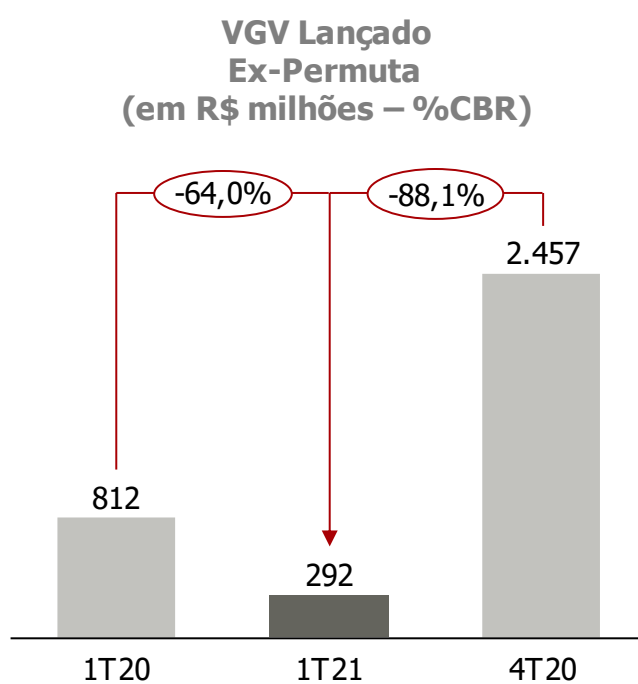
## LANÇAMENTOS

Nota: informações detalhadas referentes a lançamentos estão ao final do relatório, em tabelas anexas.

A Companhia lançou 6 empreendimentos no trimestre totalizando um volume de R\$ 421 milhões, 60% inferior ao realizado no 1T20 (R\$ 1.065 milhões) e 85% abaixo do 4T20 (R\$ 2.873 milhões). As permutas nos lançamentos foram R\$ 93 milhões no 1T21 vs. R\$ 38 milhões no 1T20 e R\$ 135 milhões no 4T20. A participação da Companhia nos lançamentos do trimestre atingiu 90%, sendo superior à apresentada no 1T20 (79%) e em linha com o 4T20 (90%). Do VGV lançado no trimestre, 83% serão reconhecidos via consolidação e 17% via equivalência patrimonial.

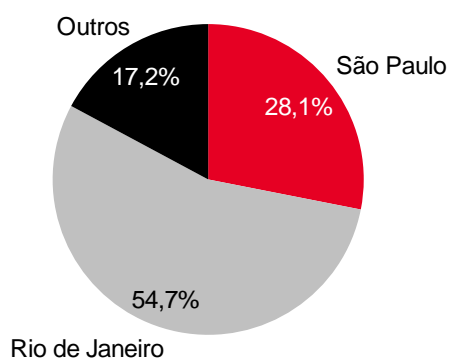


Ao se excluir as permutas, e tomando como base apenas o %CBR, o volume lançado no 1T21 foi de R\$ 292 milhões, 64% inferior ao mesmo período do ano anterior (R\$ 812 milhões no 1T20) e 88% abaixo do 4T20 (R\$ 2.457 milhões).

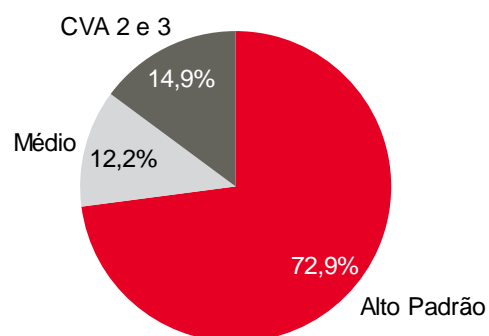


A distribuição dos lançamentos no trimestre por geografia e segmento pode ser vista abaixo:

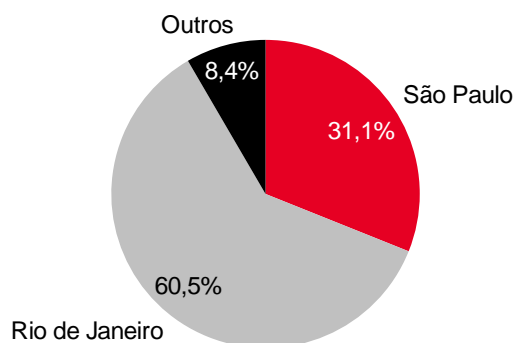
**Lançamentos por região – 1T21**  
100%



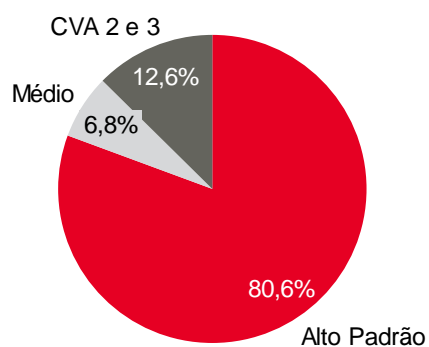
**Lançamentos por produto – 1T21**  
100%



**Lançamentos por região – 1T21**  
%CBR



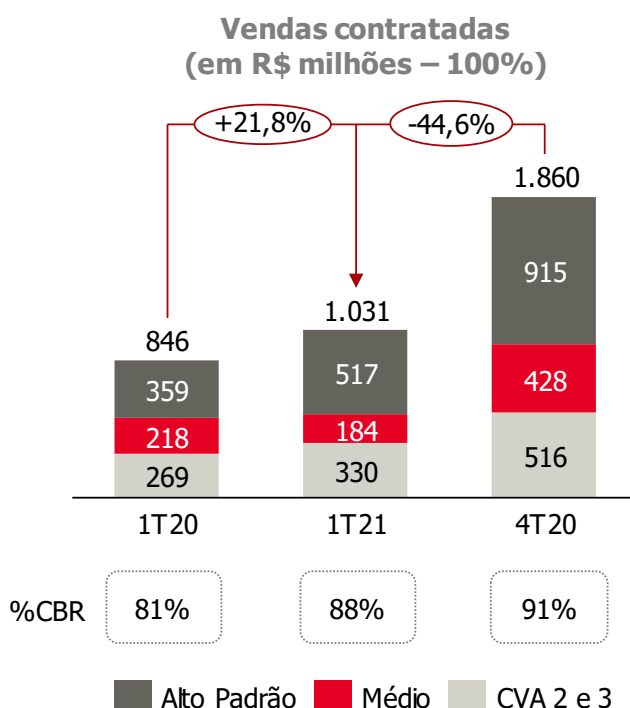
**Lançamentos por produto – 1T21**  
%CBR



## VENDAS

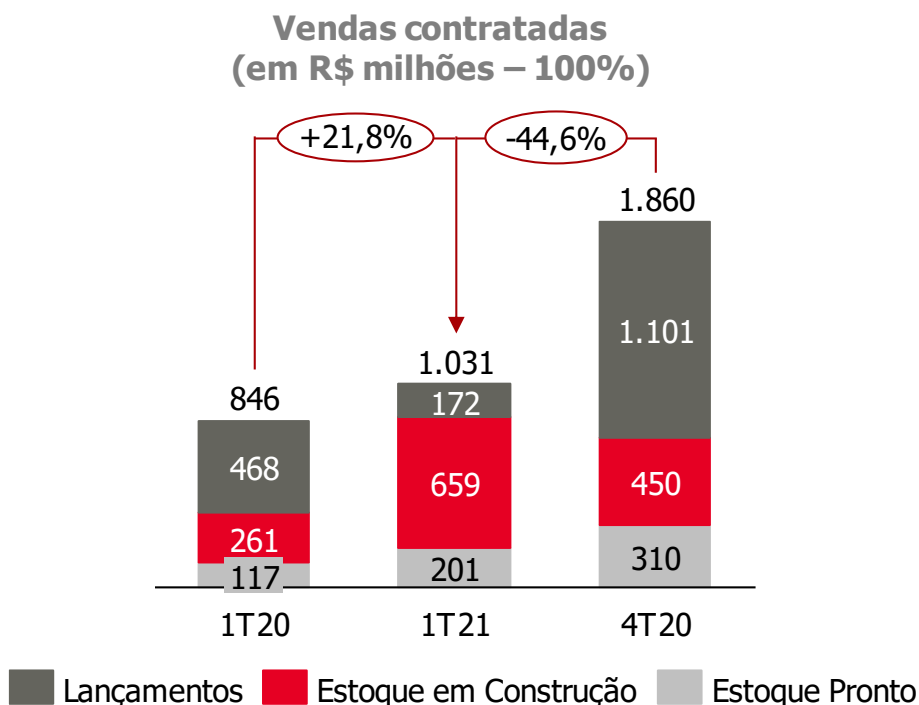
Nota: informações detalhadas referentes a vendas contratadas estão ao final do relatório, em tabelas anexas.

As vendas líquidas contratadas neste trimestre somaram R\$ 1.031 milhões, valor 22% superior ao registrado no 1T20 (R\$ 846 milhões) e 45% abaixo do 4T20 (R\$ 1.860 milhões). A participação da Companhia nas vendas contratadas foi de 88% no 1T21, superior aos 81% do mesmo trimestre do ano anterior e inferior aos 91% apresentados no 4T20. Em relação às demonstrações contábeis, 82% das vendas líquidas do trimestre serão reconhecidas via consolidação e 18% via método de equivalência patrimonial.

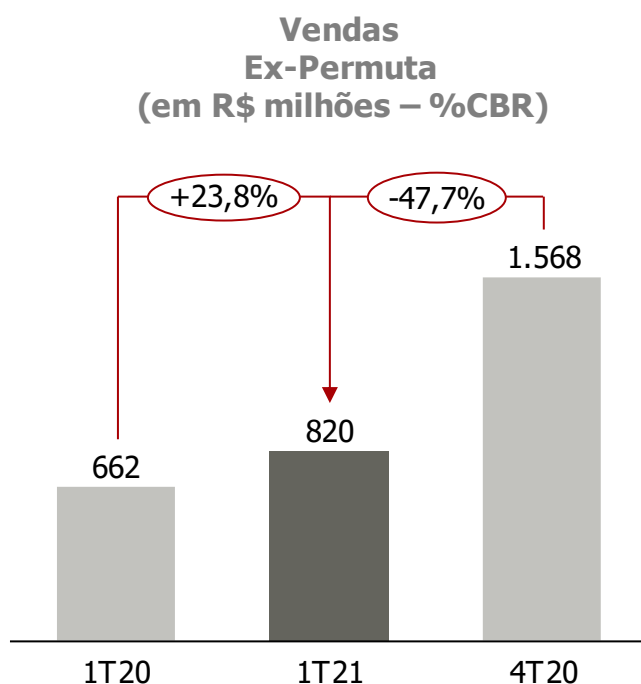




Das vendas líquidas realizadas no trimestre, R\$ 201 milhões se refere à venda de estoque pronto (19%), R\$ 659 milhões à venda de estoque em construção (64%) e R\$ 172 milhões à venda de lançamentos (17%). Dessa forma, a Cyrela atingiu uma velocidade de vendas (“VSO”) de lançamentos de 40,7% no trimestre.

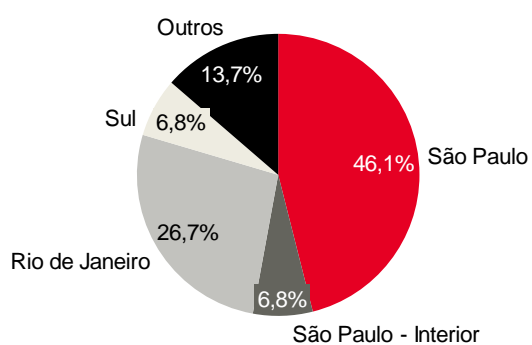


Ao se excluir as permutas e tomando como base apenas o %CBR, o volume vendido atingiu R\$ 820 milhões no 1T21, 24% superior ao mesmo período do ano anterior (R\$ 662 milhões no 1T20) e 48% abaixo do 4T20 (R\$ 1.568 milhões).

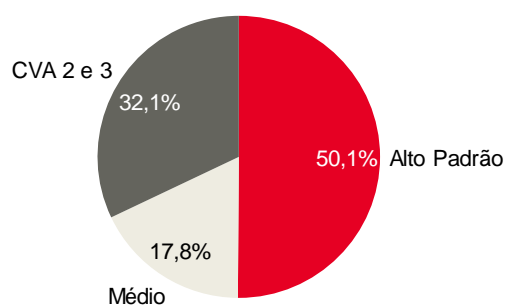


O Estado de São Paulo representou 53% do total vendido, seguido pelo Rio de Janeiro com 27%. A distribuição das vendas no trimestre por geografia e segmento pode ser vista abaixo:

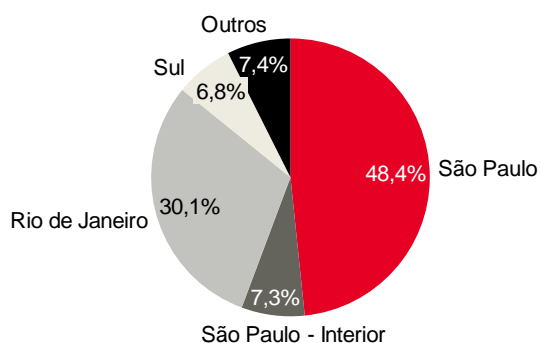
**Vendas por região – 1T21**  
100%



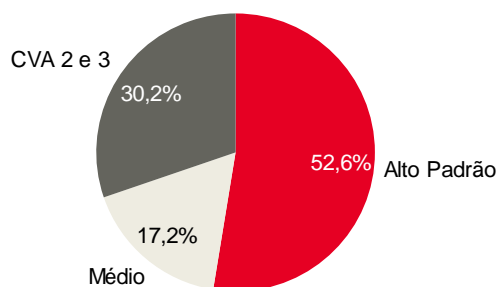
**Vendas por produto – 1T21**  
100%



**Vendas por região – 1T21**  
%CBR



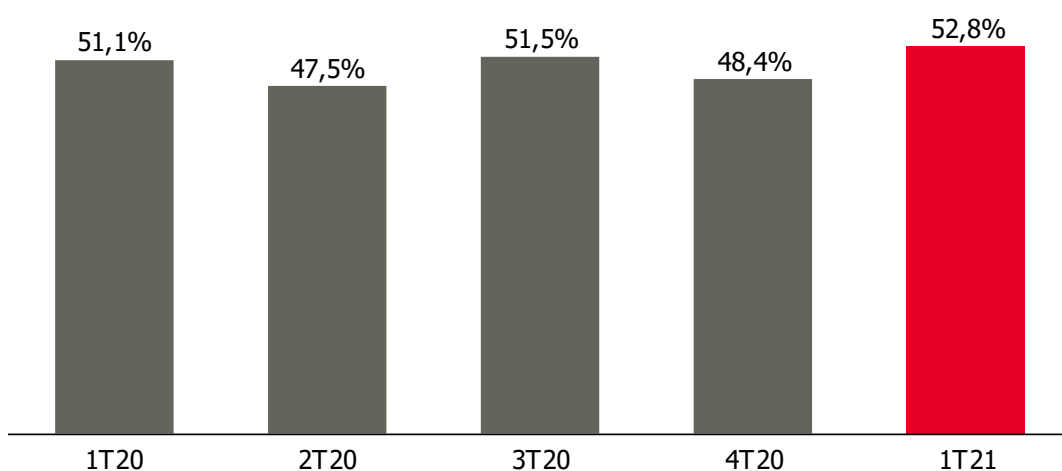
**Vendas por produto – 1T21**  
%CBR



## VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

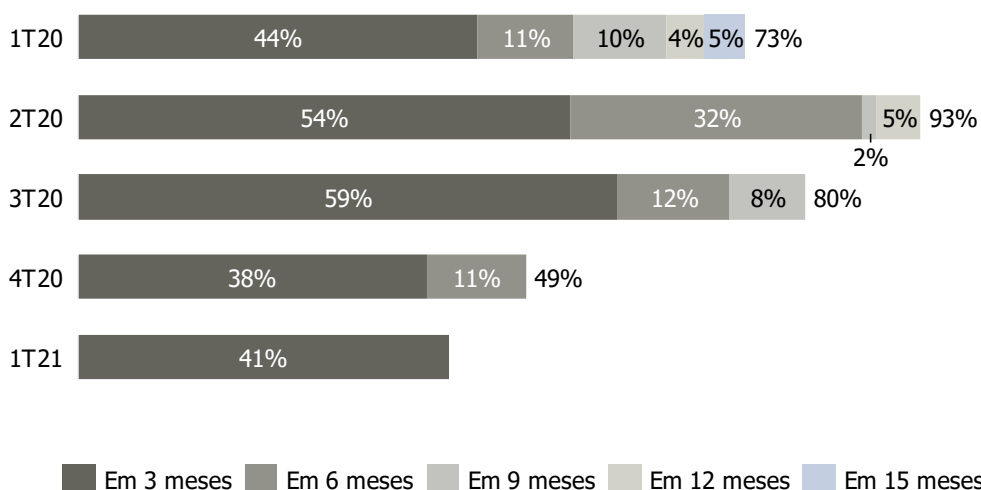
Os dados operacionais resultaram em um indicador de Vendas sobre Oferta (VSO) de 12 meses de 52,8%, ficando acima do VSO 12 meses apresentado no mesmo trimestre do ano anterior (51,1%) e superior ao VSO apresentado no 4T20 (48,4%).

**VSO (12 meses) – 100%**



Observando a velocidade de vendas por safra de lançamentos, a safra lançada no 1T21 foi 41% vendida.

**Vendas por Safra de Lançamento – 100%**

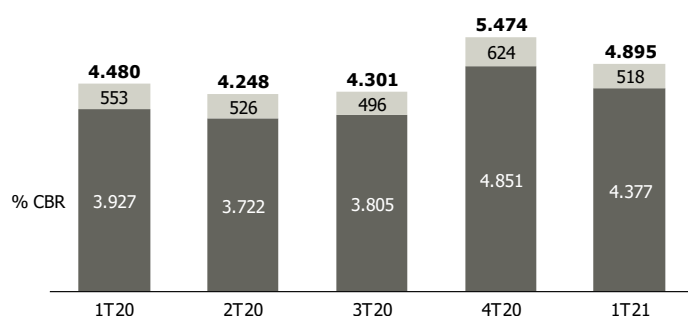


## ESTOQUES

Ao final do 1T21, o estoque a valor de mercado somava R\$ 4.895 milhões (100%) e R\$ 4.377 milhões (%CBR), e apresentou decréscimo de 11% quando comparado ao trimestre anterior.

Do estoque total de R\$ 4.895 milhões, a parcela correspondente do 1T21 que será reconhecida de forma consolidada na receita é de R\$ 4.289 milhões (%CBR R\$ 4.059 milhões), enquanto R\$ 606 milhões (%CBR R\$ 318 milhões) serão reconhecidos na linha de equivalência patrimonial.

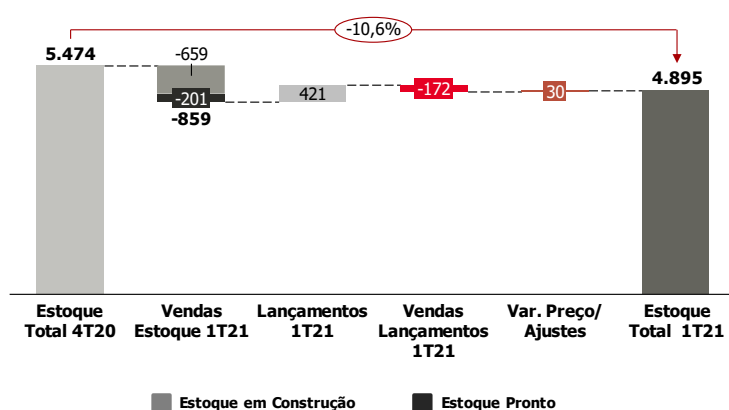
### VGV Estoque a Valor de Mercado (R\$ MM)



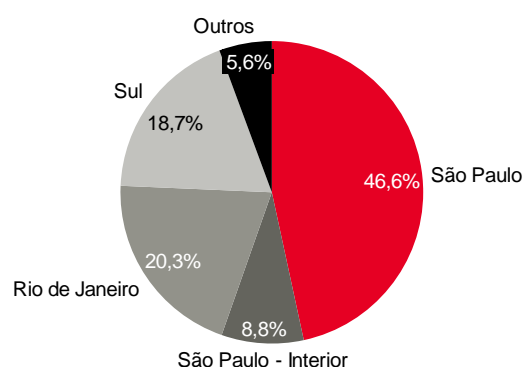
### Estoque por Safra de Entrega (R\$ MM)

Safra de Entrega	Total	Consolidação	Equivalência
Pronto	1.269	1.030	239
12 Meses	464	415	50
24 Meses	1.142	958	184
36 Meses	1.425	1.293	133
48 Meses	594	594	-
<b>Total</b>	<b>4.895</b>	<b>4.289</b>	<b>606</b>

### Varição do Estoque (R\$ milhões)



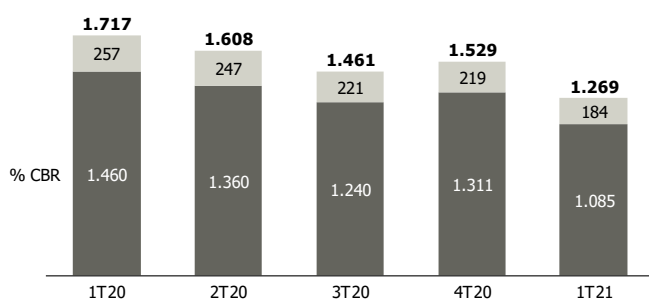
### Breakdown Estoque Total 1T21



No 1T21, a Companhia vendeu 19% do seu estoque pronto do início do período. Agregando-se as entregas, o estoque pronto da Companhia diminuiu de R\$ 1.529 milhões (100%) (%CBR R\$ 1.311 milhões) no 4T20 para R\$ 1.269 milhões (100%) (%CBR R\$ 1.085 milhões) no 1T21.

A parcela do estoque pronto que será reconhecida de forma consolidada na receita é de R\$ 1.030 milhões (%CBR R\$ 964 milhões), enquanto R\$ 239 milhões (%CBR R\$ 121 milhões) serão reconhecidos na linha de equivalência patrimonial.

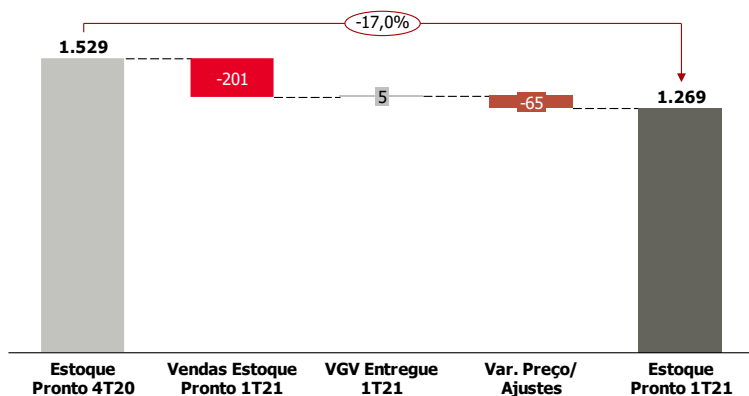
### VGW Estoque a Valor de Mercado (R\$ MM)



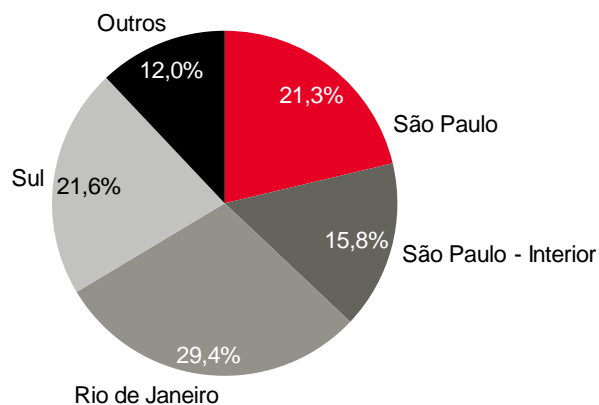
### Estoque Pronto por Ano Entregue (R\$ MM)

Período Entregue	Total	Consolidação	Equivalência
< 2017	439	305	134
2018	273	273	-
2019	226	154	72
2020	328	297	31
3M21	3	1	2
<b>Total</b>	<b>1.269</b>	<b>1.030</b>	<b>239</b>

### Variação do Estoque Pronto (R\$ milhões)



### Breakdown Estoque Pronto 1T21



## TERRENOS

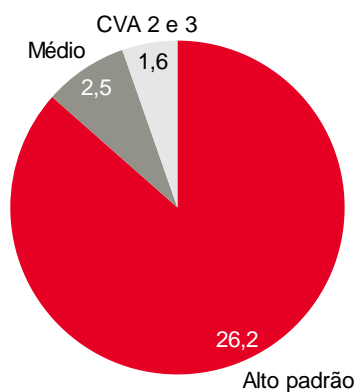
Nota: informações detalhadas referentes a terrenos estão ao final do relatório, em tabelas anexas.

Ao final do 1T21 o estoque de terrenos da Cyrela (sem considerar o landbank das JVs) somava 6,3 milhões de metros quadrados de área útil comercializável, com potencial de vendas total de R\$ 30,2 bilhões. A participação da Companhia no estoque de terrenos é de 90,4%, ou o equivalente a R\$ 27,4 bilhões.

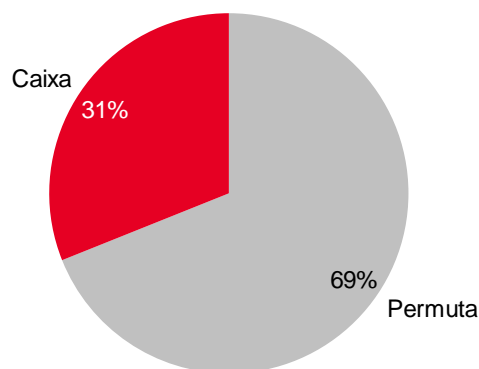
Durante o 1T21, a Cyrela adquiriu 3 novos terrenos, em São Paulo, Campinas e Rio de Janeiro, com VGV potencial de R\$ 316 milhões. Além disso, a Companhia distratou/vendeu 3 terrenos.

### Banco de Terrenos em 31/03/2021\*

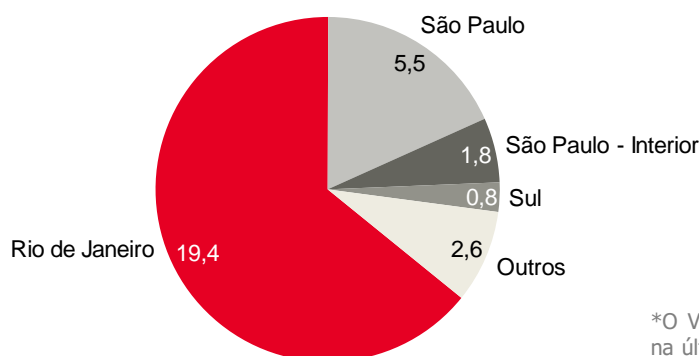
#### Distribuição por Segmento (VGV em R\$ bi)



#### Forma de Aquisição (em %)



#### Distribuição por Região (VGV em R\$ bi)



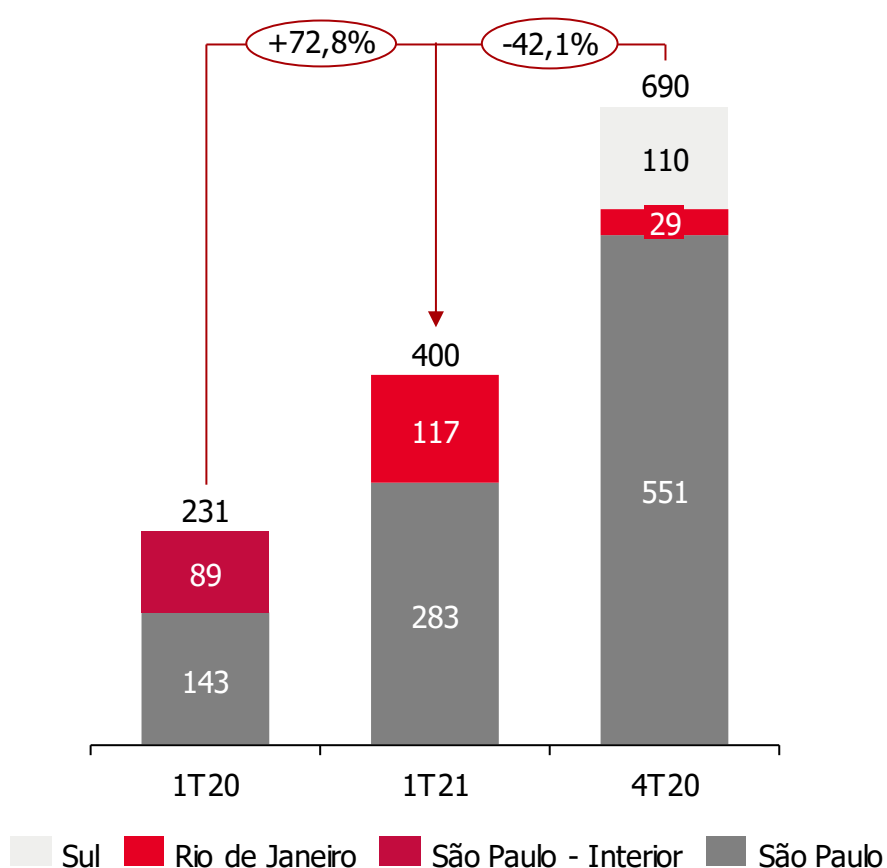
\*O VGV em landbank é baseado na última viabilidade de avaliação do terreno corrigida a INCC até a data de hoje.

## ENTREGAS

Nota: informações detalhadas referentes a unidades entregues estão ao final do relatório, em tabelas anexas.

A Cyrela entregou 3 projetos no trimestre, com 408 unidades que representavam R\$ 400 milhões de VGV (100%) na data dos respectivos lançamentos. Foram entregues os empreendimentos: “Quadra Greenwich East Side” e “Quadra Greenwich West Side”, ambos em São Paulo, e com um VGV de R\$ 146 milhões e de R\$ 137 milhões, além do “Move Tijuca”, no Rio de Janeiro, e com VGV de R\$ 117 milhões.

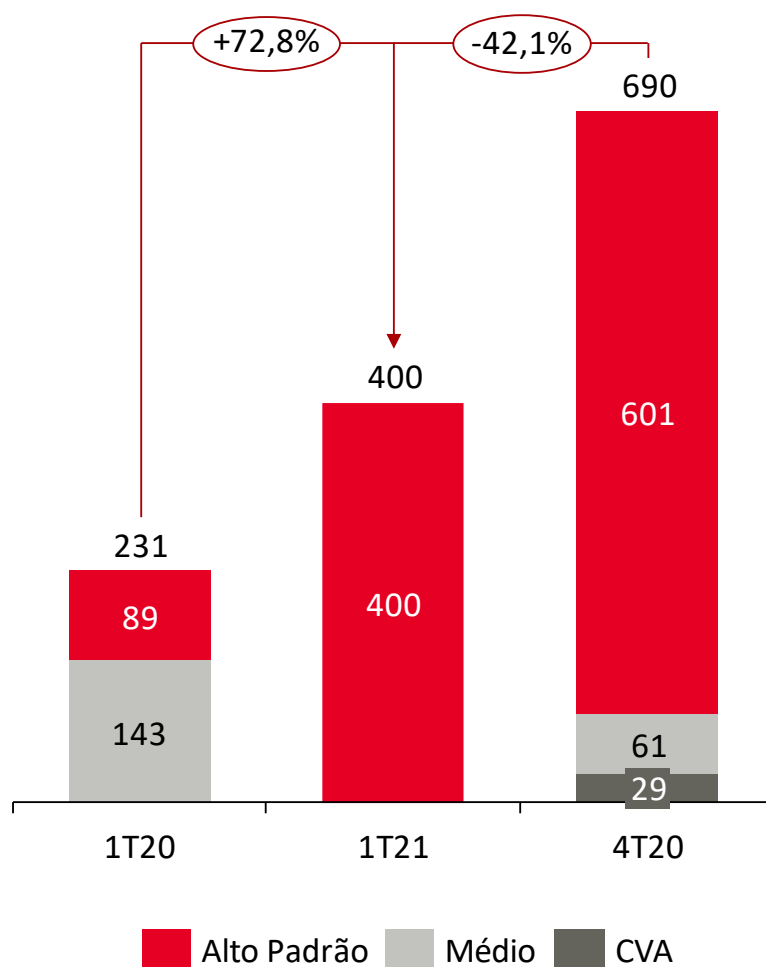
### VGV Entregue – 100% (R\$ milhões) Por Região





O segmento de alto padrão representou 100% das entregas do trimestre.

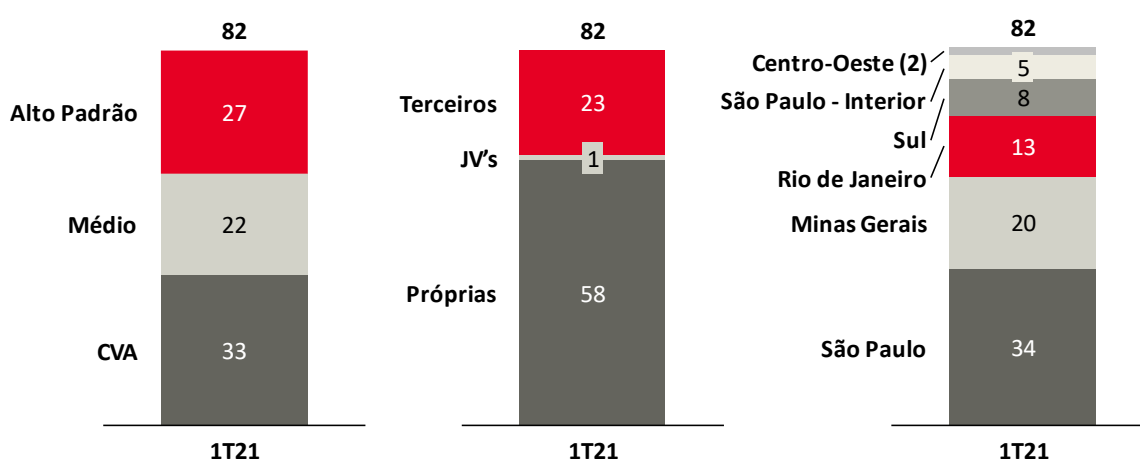
## VGV Entregue – 100% (R\$ milhões) Por Segmento



## OBRAS

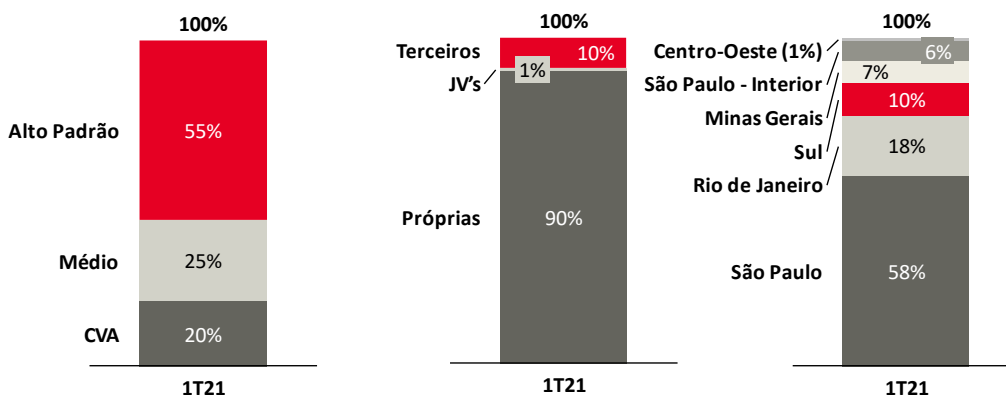
Ao final do 1T21, seguindo o critério de canteiros ativos, havia 82 obras em andamento, distribuídas conforme o gráfico abaixo nas visões de segmentos, execução e também de acordo com a distribuição geográfica.

**Número de Canteiros em Andamento**



Em linha com o seu direcionamento estratégico, a Cyrela mantém alto percentual na gestão dos canteiros de obra de forma a garantir o controle de execução das mesmas. No fechamento do trimestre, 90% do VGV em construção (R\$ 8,1 bilhões na data dos respectivos lançamentos) estavam sendo geridos por equipes próprias ou de JVs. Isso reforça o seu compromisso com a gestão de custos e a qualidade dos produtos ofertados.

**Obras em andamento (% do VGV)**



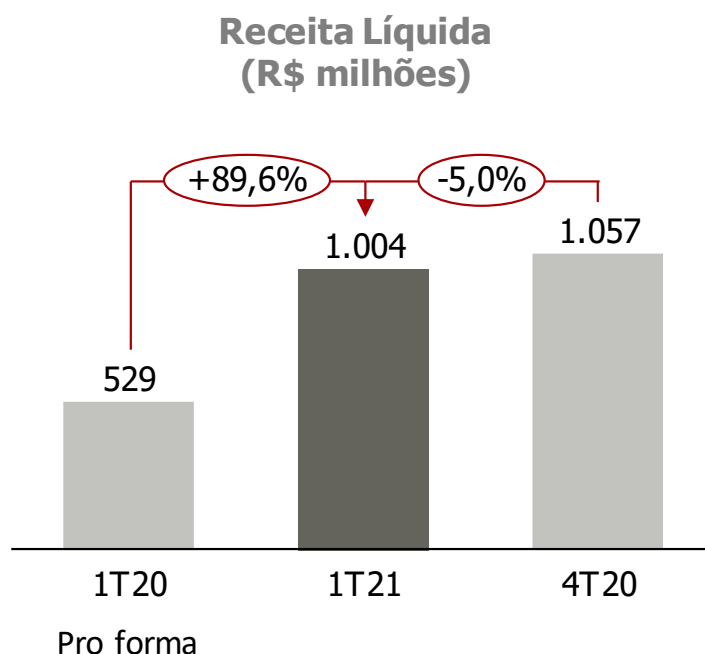
## **Desempenho Econômico – Financeiro**

Em função do IPO das JVs Lavvi e Plano & Plano no 3T20, a Cyrela, conforme previsto nos acordos de acionistas vigentes com estas companhias, deixa de ter o controle das mesmas e, portanto, os resultados referentes a essas duas parcerias deixam de ser reconhecidos via consolidação e passam a ser computados pelo método de equivalência patrimonial.

Para manter a comparabilidade dos períodos, todos os números de períodos anteriores serão apresentados de modo “pró-forma”. Desta maneira, os resultados da Lavvi e da Plano&Plano de períodos anteriores são apresentados pelo método de equivalência patrimonial.

**RECEITA**

A receita líquida total da Companhia somou R\$ 1.004 milhões no 1T21, montante 89,6% superior aos R\$ 529 milhões obtidos no 1T20 e 5% inferior em relação aos R\$ 1.057 milhões registrados no 4T20.



No 1T21, o aumento na receita líquida apresentada em relação ao mesmo trimestre do ano anterior se deu devido principalmente ao: (i) maior volume de obras em andamento de unidades já comercializadas (de acordo com o método contábil POC) e (ii) volume superior de vendas no período.

## MARGEM BRUTA

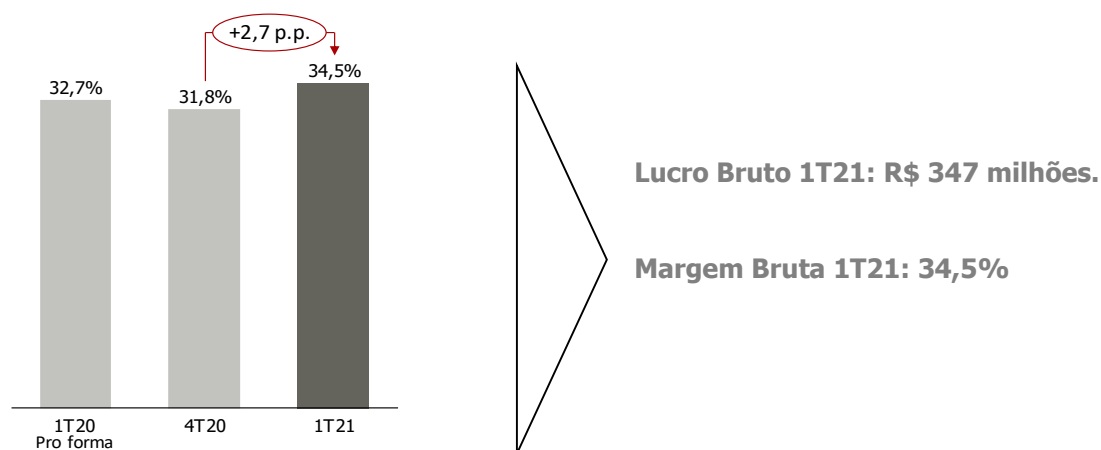
A margem bruta total reportada pela Companhia no 1T21 foi de 34,5%, 1,8 p.p. superior à margem de 32,7% do 1T20 e 2,7 p.p. acima da margem bruta reportada no 4T20 (31,8%).

A margem bruta ajustada do trimestre foi de 35,4%, sendo 1,2 p.p. superior à margem de 34,2% do 1T20 e 1,7 p.p. acima da margem de 33,8% do 4T20.

Margem Bruta	1T21 R\$ MM	4T20 R\$ MM	1T21 x 4T20	1T20 (pro forma) R\$ MM	1T21 x 1T20
Receita Líquida	1.004	1.057	-5,0%	529	89,6%
Lucro Bruto	347	336	3,1%	173	100,2%
<b>Margem Bruta</b>	<b>34,5%</b>	<b>31,8%</b>	<b>2,7 p.p.</b>	<b>32,7%</b>	<b>1,8 p.p.</b>
Juros Apropriados no Custo	9	21	-56,3%	8	11,1%
<b>Margem Bruta Ajustada</b>	<b>35,4%</b>	<b>33,8%</b>	<b>1,7 p.p.</b>	<b>34,2%</b>	<b>1,2 p.p.</b>

A melhora na margem bruta da Cyrela no 1T21 se deu, principalmente, pela maior contribuição do recebimento vindo de andamento de obras de unidades já comercializadas no resultado consolidado da Companhia, que tipicamente possuem margens acima da média. No primeiro trimestre, houve impacto positivo na margem bruta em função das correções monetárias de carteiras de recebíveis.

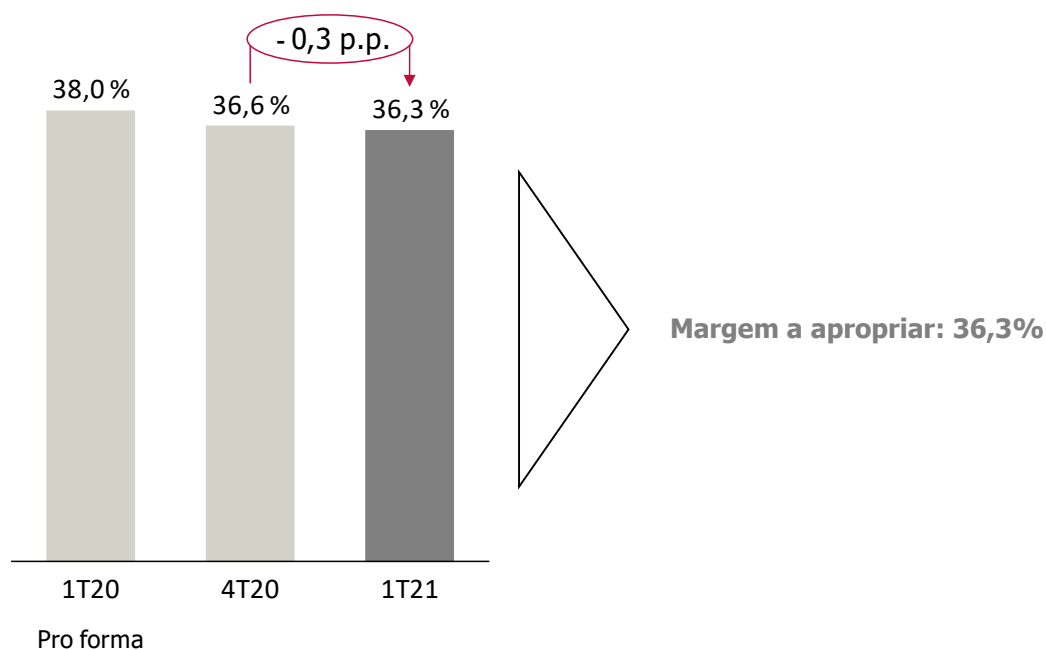
### Evolução da Margem Bruta



## VENDAS A RECONHECER

Ao final do 1T21, a receita líquida de vendas a apropriar somava R\$ 3.596 milhões. A margem bruta dessa receita a apropriar foi de 36,3%, 0,3 p.p. menor que a do 4T20 e 1,7 p.p. inferior ao 1T20.

### Evolução da Margem Bruta de Backlog



Vendas a Reconhecer (R\$ MM)	1T21	4T20	1T21 x 4T20	1T20 (pro forma)	1T21 x 1T20
Receitas de Vendas a Apropriar	3.666	3.422	7,1%	2.575	42,4%
Impostos a apropriar	(70)	(67)	5,8%	(50)	41,1%
<b>Receita Líquida a Apropriar</b>	<b>3.596</b>	<b>3.355</b>	<b>7,2%</b>	<b>2.526</b>	<b>42,4%</b>
Custo Orçado das Unidades Vendidas a Apropriar	(2.289)	(2.126)	7,7%	(1.565)	46,3%
<b>Lucro Bruto a Apropriar</b>	<b>1.307</b>	<b>1.229</b>	<b>6,3%</b>	<b>960</b>	<b>36,0%</b>
<b>Margem Bruta a Apropriar</b>	<b>36,3%</b>	<b>36,6%</b>	<b>-0,3 p.p.</b>	<b>38,0%</b>	<b>-1,7 p.p.</b>

**DESPESAS COMERCIAIS**

As despesas comerciais do trimestre totalizaram R\$ 71 milhões, R\$ 4 milhões inferior em relação ao 4T20 e R\$ 13 milhões maior vs. 1T20.

<b>Despesas Comerciais</b>	<b>1T21</b>	<b>4T20</b>	<b>1T21 x 4T20</b>	<b>1T20</b>	<b>1T21 x 1T20</b>
	<b>R\$ MM</b>	<b>R\$ MM</b>		<b>(pro forma)</b>	
				<b>R\$ MM</b>	
Estande de Vendas	22	21	6,1%	15	48,4%
Mídia	11	29	-62,2%	11	-3,7%
Serviços de Terceiros	22	8	168,3%	13	64,8%
Manutenção Estoque Pronto*	7	10	-25,5%	13	-43,4%
Outros	8	7	17,0%	5	59,8%
<b>Total</b>	<b>71</b>	<b>75</b>	<b>-5,5%</b>	<b>58</b>	<b>22,1%</b>

\* custo de manutenção do estoque pronto tais como condomínio e IPTU.

No trimestre, a linha de Mídia apresentou redução de R\$ 18 milhões em relação ao 4T20, enquanto a conta de Serviços de Terceiros mostrou aumento de R\$ 14 milhões vs o trimestre anterior. Destaque para a redução na rubrica de Manutenção de Estoque Pronto e em linha com a queda no estoque pronto da Companhia.

**DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS**

As despesas gerais e administrativas do trimestre atingiram R\$ 120 milhões, aumento de R\$ 15 milhões em relação ao 4T20 e R\$ 39 milhões acima do 1T20.

Despesas Gerais e Administrativas	1T21	4T20	1T21 x 4T20	1T20	1T21 x 1T20
	R\$ MM	R\$ MM		(pro forma) R\$ MM	
Salários e Encargos Sociais	33	32	1,6%	26	24,8%
Honorários da Administração	1	1	-9,5%	2	-15,0%
Participação dos Empregados	13	10	32,7%	6	116,6%
Stock Options	0	0	0,0%	0	-100,0%
Serviços de Terceiros	36	25	44,7%	20	82,1%
Aluguel, viagens e representações	5	4	22,4%	6	-22,8%
Indenizações	21	22	-5,4%	11	95,5%
Outros	12	11	7,9%	11	7,3%
<b>Total</b>	<b>120</b>	<b>105</b>	<b>14,4%</b>	<b>81</b>	<b>48,4%</b>

A variação das despesas gerais e administrativas no 1T21 em relação ao trimestre anterior pode ser explicada principalmente por um aumento na linha de Serviços de Terceiros, sendo que a maior parte do aumento se deve a despesas não-recorrentes.



**RESULTADO FINANCEIRO**

O resultado financeiro do trimestre foi positivo em R\$ 11 milhões, abaixo dos R\$ 50 milhões positivos registrados no 4T20 e superior aos R\$ 3 milhões registrado no 1T20.

Resultado Financeiro	1T21 R\$ MM	4T20 R\$ MM	1T21 x 4T20	1T20 (pro forma) R\$ MM	1T21 x 1T20
<b>Despesas Financeiras</b>					
Juros SFH	(3)	(3)	0,6%	(2)	51,9%
Juros Empréstimos Nacionais e Estrangeiros	(16)	(18)	-9,3%	(21)	-21,5%
Juros Capitalizados	3	3	-0,7%	1	184,0%
<b>Sub Total</b>	<b>(17)</b>	<b>(19)</b>	<b>-8,9%</b>	<b>(22)</b>	<b>-23,2%</b>
Variações Monetárias sobre Financiamentos	(0)	(1)	-81,0%	(0)	-63,6%
Despesas bancárias	(2)	(2)	39,8%	(1)	79,9%
Outras Despesas Financeiras	(24)	(2)	1010,0%	(3)	760,9%
<b>Total de Despesas Financeiras</b>	<b>(43)</b>	<b>(23)</b>	<b>87,1%</b>	<b>(26)</b>	<b>62,9%</b>
<b>Receitas Financeiras</b>					
Rendimento de Aplicações	41	60	-32,9%	13	212,7%
Variações monetárias	1	2	-33,4%	4	-63,4%
Outras Receitas Financeiras	12	11	11,3%	13	-5,9%
<b>Total de Receitas Financeiras</b>	<b>54</b>	<b>73</b>	<b>-26,4%</b>	<b>29</b>	<b>83,4%</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>11</b>	<b>50</b>	<b>-78,3%</b>	<b>3</b>	<b>264,9%</b>

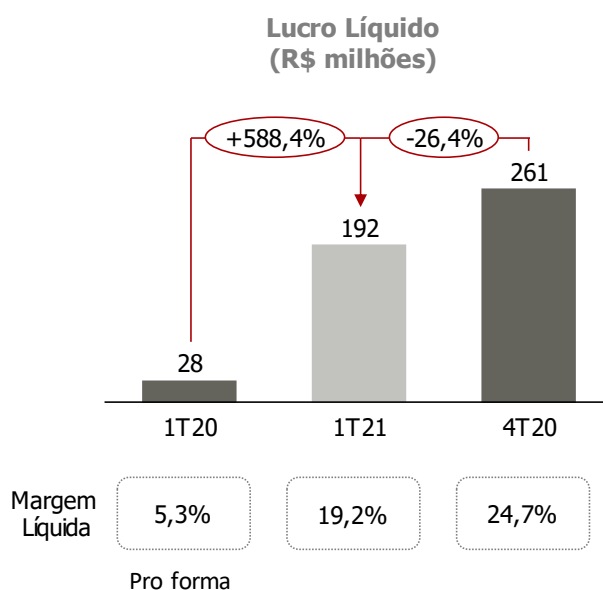
No trimestre, o resultado financeiro teve impacto líquido negativo de R\$ 14,6 milhões devido perdas decorrentes da marcação a mercado de operações de Swap de taxas de juros de financiamentos.

## LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

Além das rubricas acima detalhadas e comentadas, destacam-se os seguintes itens do resultado:

- (i) Impacto positivo de R\$ 45 milhões na linha de “Equivalência Patrimonial” referente à participação da Cyrela no resultado das JVs, da seguinte forma: (a) R\$ 16 milhões da Cury, (b) R\$ 17 milhões da Plano&Plano e (c) R\$ 12 milhões da Lavvi;
- (ii) Impacto negativo de R\$ 29 milhões devido às contingências judiciais, sendo R\$ 21 milhões pagos em despesas gerais e administrativas e R\$ 8 milhões referentes à variação na rubrica de Provisões no balanço patrimonial, reconhecida na linha de “Outras Despesas/Receitas Operacionais”.

Dessa forma, a Companhia registrou lucro líquido no trimestre de R\$ 192 milhões, comparado ao lucro líquido de R\$ 261 milhões no 4T20 e ao lucro líquido de R\$ 28 milhões no 1T20. Esse resultado gerou um ROE (últimos doze meses) de 36,7%. No 1T21, o lucro por ação da Companhia atingiu o montante de R\$ 0,50. Esse valor se compara ao valor de R\$ 0,68 no trimestre passado e de R\$ 0,07 no mesmo trimestre de 2020.



## Destaques das Demonstrações Financeiras

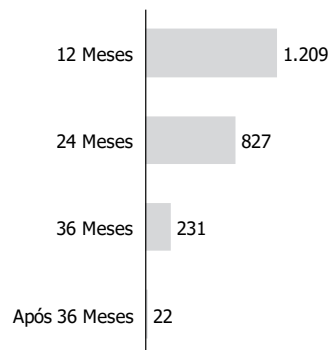
### CONTAS A RECEBER

Considerando a totalidade dos contratos de venda assinados, a linha de Contas a Receber totalizou R\$ 5,7 bilhões em 31 de março de 2021, sendo 5,5% maior que o montante registrado em 31 de dezembro de 2020. No Balanço Patrimonial, esse valor representa R\$ 2,1 bilhões, sendo apropriado conforme o andamento de obra de cada projeto.

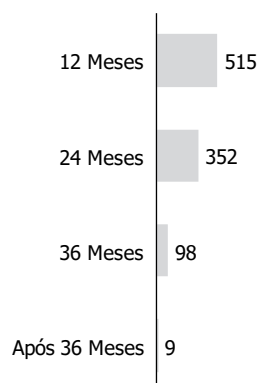
Desse total, 12,4% refere-se a unidades entregues, e 87,6% a unidades em construção ou em processo de entrega. O prazo médio de realização do Contas a Receber é de cerca de 2,0 anos (24,1 meses).

Contas a receber	1T21 R\$ MM	4T20 R\$ MM	1T21 x 4T20
Unidades em construção	4.974	4.555	9,2%
Unidades construídas	705	830	-15,0%
<b>Total dos Recebíveis</b>	<b>5.679</b>	<b>5.385</b>	<b>5,5%</b>
Compromisso com custos orçados e ainda não incorridos, referente a unidades vendidas	(2.289)	(2.126)	7,7%
Compromisso com custos orçados e ainda não incorridos, referente a unidades em estoque	(975)	(781)	24,8%
<b>Contas a Receber Líquido</b>	<b>2.415</b>	<b>2.478</b>	<b>-2,5%</b>

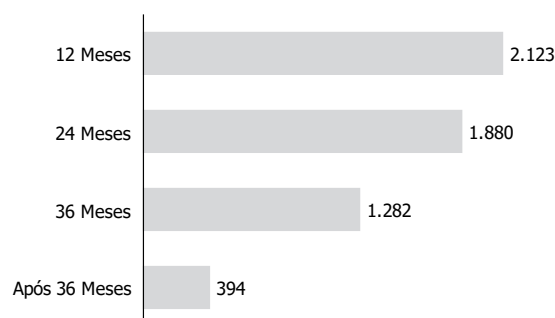
Cronograma do Custo a Incorrer  
(ref, unidades vendidas– R\$ milhões)



Cronograma do Custo a Incorrer  
(ref, unidades em estoque – R\$ milhões)



Cronograma de Recebíveis  
(em R\$ milhões)



**IMÓVEIS A COMERCIALIZAR**

O principal item na linha Imóveis a Comercializar/Estoques reportado no Balanço Patrimonial da Companhia se refere a terrenos destinados à incorporação futura que, em 31 de março de 2021, totalizava R\$ 2.194 milhões e representava 54,1% do total.

Imóveis a Comercializar	1T21	4T20	1T21 x 4T20
	R\$ MM	R\$ MM	
Imóveis em Construção	800	592	35,0%
Imóveis Concluídos	703	814	-13,6%
Terrenos	2.194	2.311	-5,1%
Adiantamento a Fornecedores	73	66	10,4%
Encargos Capitalizados ao Estoque	70	74	-5,5%
Provisão para Distratos	215	183	17,2%
<b>Total</b>	<b>4.055</b>	<b>4.042</b>	<b>0,3%</b>

Além dos efetivos adiantamentos de clientes, a rubrica “Adiantamento de Clientes” representa compromissos originados pelas permutas físicas na compra de terrenos (contrapartidas das permutas), avaliadas ao preço de custo. Essa linha contém R\$ 374 milhões referentes aos terrenos para futura incorporação e R\$ 345 milhões referente aos imóveis já incorporados, totalizando R\$ 719 milhões relativo ao preço de custo das unidades permutadas. Tais compromissos serão amortizados com o mesmo procedimento do reconhecimento dos custos de venda, não existindo desembolsos efetivos de caixa.

Adiantamento de Clientes	1T21	4T20	1T21 x 4T20
	R\$ MM	R\$ MM	
Por recebimento de venda de imóveis	139	147	-5,4%
Permuta física - Terrenos para futura incorporação	374	463	-19,2%
Permuta física - Imóveis incorporados	345	345	0,0%
<b>Total</b>	<b>858</b>	<b>955</b>	<b>-10,2%</b>

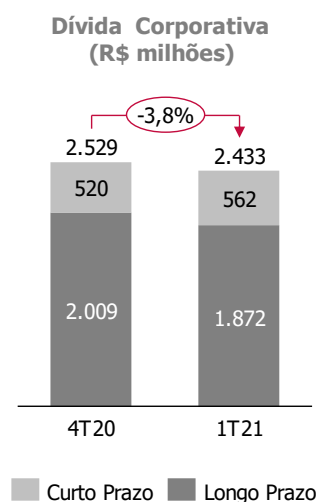
A rubrica “Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis” de curto e longo prazo totaliza R\$ 543 milhões, sendo R\$ 398 milhões relativos a imóveis já incorporados.

Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	1T21	4T20	1T21 x 4T20
	R\$ MM	R\$ MM	
Já incorporado	398	250	59,2%
Outros	145	266	-45,5%
<b>Total</b>	<b>543</b>	<b>516</b>	<b>5,2%</b>

## ENDIVIDAMENTO

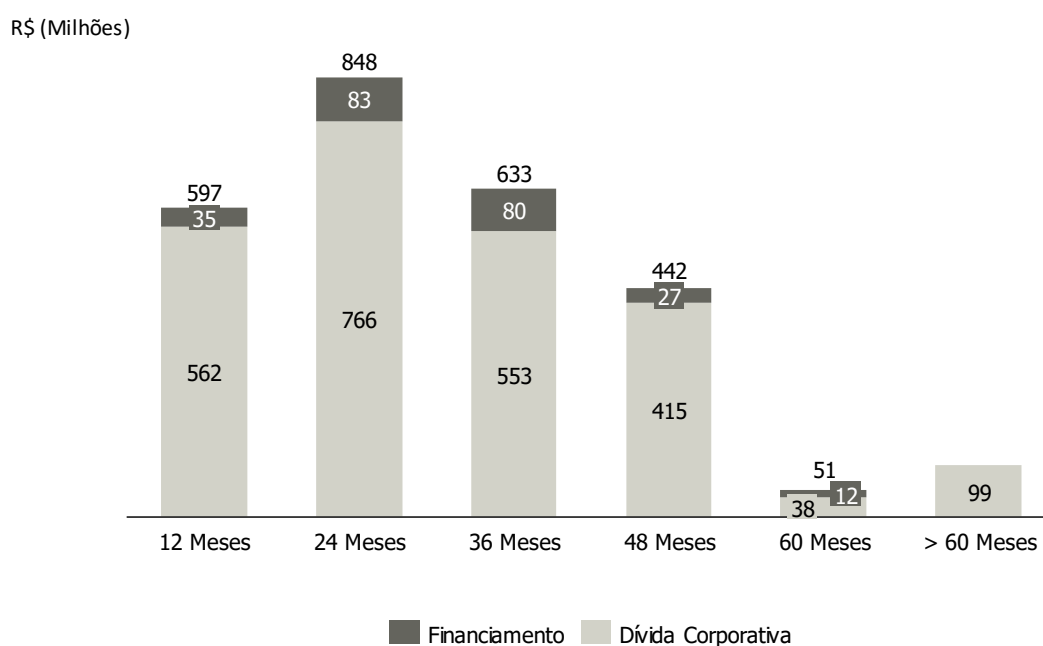
Em 31 de março de 2021, a dívida bruta com juros a pagar somava R\$ 2.671 milhões, 1,0% menor do que os R\$ 2.699 milhões registrados em 31 de dezembro de 2020.

O saldo de financiamentos em moeda nacional, representava 8,9% do total da dívida (sem juros a pagar) e registrou alta de 40,2% no trimestre.



Modalidade (em R\$ milhões)	1T21	4T20	1T21 x 4T20
Financiamentos - moeda nacional	238	169	40,2%
Empréstimos - moeda nacional	2.433	2.529	-3,8%
<b>Subtotal</b>	<b>2.671</b>	<b>2.699</b>	<b>-1,0%</b>
Juros a pagar - moeda nacional	4	5	-23,0%
<b>Total</b>	<b>2.674</b>	<b>2.703</b>	<b>-1,1%</b>

## Cronograma de Amortização da Dívida



Dessa forma, o saldo de empréstimos (dívida corporativa) em moeda nacional, que representa 91,1% do total da dívida (sem considerar juros a pagar), refere-se a:

Em R\$ milhões	Emissão	Vencimento	Custo a.a.	Saldo
<b>Dívida Corporativa</b>				
Debentures - CYMA	2017	out-22	-*	4
1ª Série da 1ª emissão de CRI - Brazil Realty	2011	jun-23	107% CDI	43
1ª Série da 8ª emissão de CRI - Brazil Realty	2018	jun-22	102% CDI	260
102ª e 109ª séries da 4ª emissão Gaia Sec	2017-2018	2036	CDI + 1,2%	47
131º, 132º e 133º série da 4ª emissão Gaia Sec	2019	2038	CDI + 1,0% - CDI + 6,0%	60
140º série da 4ª emissão Gaia Sec	2020	2034	IPCA + 5,0%	83
145º série da 4ª emissão Gaia Sec	2020	2035	IPCA + 3,75%	25
167º série da 4ª emissão Gaia Sec	2020	2036	IPCA + 5,0%	145
211ª Série da 1ª emissão de CRI - RB Capital	2019	abr-24	100% CDI	100
212ª Série da 1ª emissão de CRI - RB Capital	2019	jul-24	100% CDI	602
283ª e 285ª Séries da 1ª emissão de CRI - RB Capital	2020	abr-25	IPCA + 3,91%	101
CCB Banco Safra	2018	set-22	110% CDI	150
CCB Banco do Brasil	2018	jan-22	110% CDI	100
CCB Bradesco	2018	ago-22	104% CDI	55
CCB Itau	2020	abr-22	CDI + 2,5%	100
CCB Bradesco 2020	2020	out-22	CDI + 2,25%	105
CCB China C Bank	2020	jun-22	CDI + 2,5%	150
Compror Santander	2020	jul-23	CDI + 2,5%	170
CCB BB 2020	2020	nov-21	CDI + 1,7%	14
CCB Banco Alfa - SKR	2020	nov-21	CDI + 2,1%	50
BNDES	2013	2025-2027	TJLP + 3,78%	69
<b>Subtotal</b>				<b>2.433</b>

\* Custo da dívida: 0,3% da Receita Líquida de venda das unidades autônomas do empreendimento Legacy Klabin.

A dívida líquida da Companhia atingiu R\$ 227 milhões no fim do trimestre, valor inferior ao registrado no 4T20 (R\$ 297 milhões).

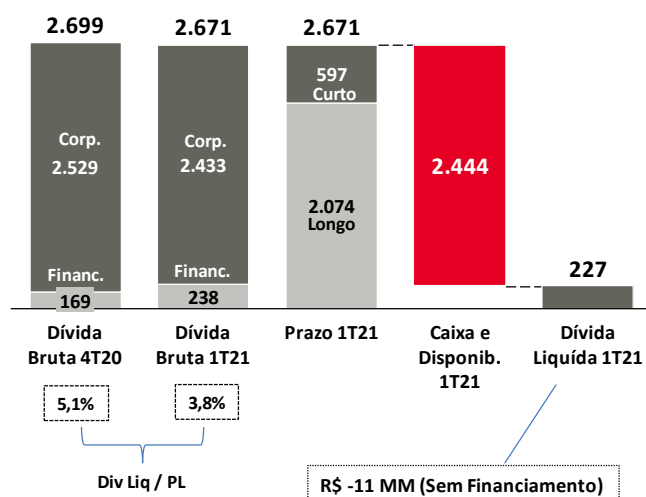
Em R\$ milhões	1T21	4T20	1T21 x 4T20
Dívida LP	2.074	2.146	-3,4%
Dívida CP	597	552	8,0%
Total da Dívida	2.671	2.699	-1,0%
Caixa, Equivalentes e Títulos de Val. Mob.	1.885	1.842	2,3%
Títulos e Valores Mobiliários LP	559	559	-0,1%
Total de Disponibilidades	2.444	2.401	1,8%
<b>Dívida Líquida</b>	<b>227</b>	<b>297</b>	<b>-23,7%</b>

A alavancagem da Companhia, medida por meio do indicador Dívida Líquida / Patrimônio Líquido, aumentou comparado ao trimestre anterior, atingindo 3,8% no 1T21, ratificando a solidez financeira e reforçando o compromisso da Cyrela em manter esse índice em níveis saudáveis.

Em R\$ milhões	1T21	4T20	% Var
Dívida Líquida	227	297	-23,7%
Patrimônio Líquido	6.001	5.797	3,5%
Financiamento à Construção	238	169	40,2%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	3,8%	5,1%	-1,3 p.p.
Dívida Líquida (ex Financiamento) / Patrimônio Líquido	-0,2%	2,2%	-2,4 p.p.

## Endividamento

(R\$ Milhões)



Indicadores	Dívida Total	Dívida Corporativa
Dívida Líquida/ Patrimônio Líq.		3,8%
Prazo Médio	2,6 anos	2,5 anos
Curto Prazo	22%	23%
Longo Prazo	78%	77%

	Custo Médio de Financiamentos	Custo Médio de Dívida Corp.*
126% do CDI	3,5%	TJLP + 3,78% 3,3%
Poupança + 2,8%	36,5%	103% do CDI 63,3%
TR + 5,6%	60,0%	CDI + 2,2% 28,5%
TOTAL	100,0%	IPCA + 3,91% 4,9%
Taxa Mínima	126% do CDI	TOTAL 100,0%
Taxa Máxima	TR + 6,0%	

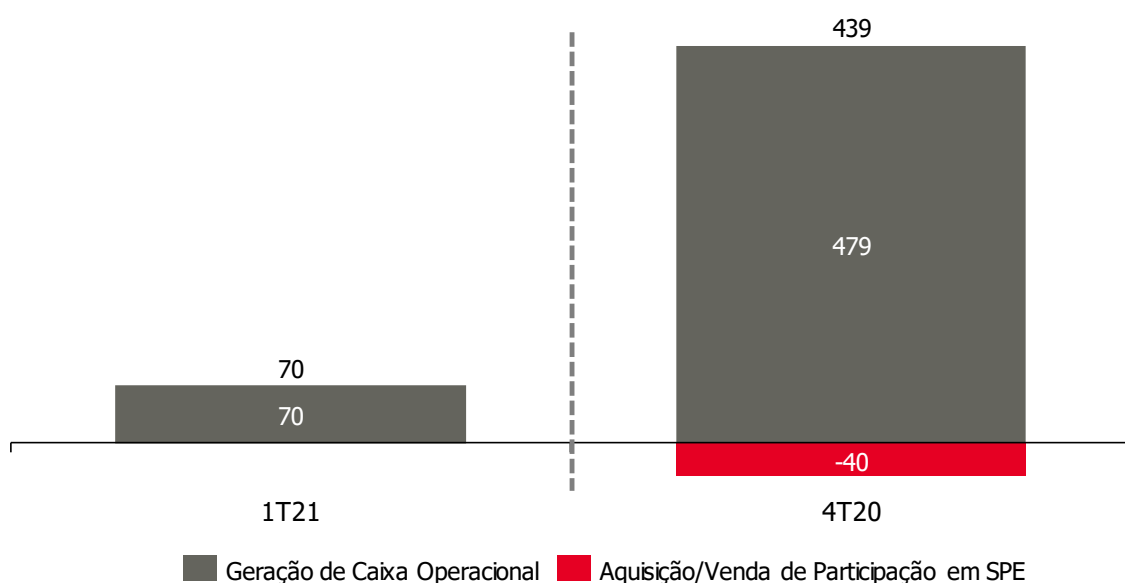
\* Exclui dívidas da CashMe + CYMA (R\$ 365 MM)

## GERAÇÃO DE CAIXA

No 1T21, a Companhia apresentou geração de caixa de R\$ 70 milhões, comparável a geração de caixa de R\$ 439 milhões no 4T20.

### Geração/Consumo de Caixa

(R\$ milhões)



Geração/Consumo de Caixa (R\$ milhões)	1T21	4T20	Var %
	R\$ MM	R\$ MM	1T21 x 4T20
Dívida Total (Dívida Bruta s/ Juros a Pagar)	2.671	2.699	-1,0%
Caixa Total	2.444	2.401	1,8%
Dívida Líquida	227	297	-23,8%
Δ Dívida Líquida Contábil	70	(261)	n.a
(+) Dividendos	-	699	n.a
<b>Geração/Consumo de Caixa</b>	<b>70</b>	<b>439</b>	<b>-84,1%</b>
(+) Aquisição/Venda de Participação Societária	-	40	n.a
<b>Geração/Consumo de Caixa Operacional</b>	<b>70</b>	<b>479</b>	<b>-85,5%</b>



## EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 12 de abril de 2021, o Conselho de Administração da Companhia aprovou os termos e condições da 14ª emissão de Debêntures simples da Cyrela, não conversíveis em ações, no valor de R\$ 600 milhões, prazo de 5 anos e encargos de CDI + 1,69% a.a. Em 06 de maio de 2021, o Conselho de Administração da Companhia deliberou sobre a retificação da deliberação sobre o valor da emissão, alterando para até R\$ 750 milhões.

Em 22 de abril de 2021, a Companhia efetuou a liquidação de forma antecipada de empréstimos de natureza Cédulas de Créditos Bancários (CCB), vinculados ao banco Bradesco com encargos de CDI + 2,25% ao ano, no valor de R\$ 103 milhões, cujo vencimento original era em outubro de 2022.

Em 23 de abril de 2021, em Assembleia Geral Ordinária anual da Companhia, foi aprovada pelos acionistas da Cyrela a distribuição de dividendo mínimo obrigatório, no montante global de R\$ 418,1 milhões, equivalente a R\$ 1,09 por ação (desconsideradas ações em tesouraria), que serão disponibilizados até 31 de dezembro de 2021 aos titulares de ações da Companhia em 23 de abril de 2021.

Por fim, a Cyrela realizou no 2T21 a colocação de um CRI no montante de R\$ 140 milhões, com o objetivo de securitizar uma carteira de recebíveis performados. A emissão possui quotas sênior de 75% do volume sem aval Cyrela, parcialmente subscritas e integralizadas por terceiros e quotas subordinadas de 25%, totalmente subscritas e integralizadas pela Companhia.

## ANEXO I – BALANÇO PATRIMONIAL

<b>Balanço Patrimonial Consolidado</b>		
R\$ milhões		
	<u>31 de Março, 2021</u>	<u>31 de Dezembro, 2020</u>
<b>ATIVO</b>		
<b>Circulante</b>	<b>6.150</b>	<b>6.059</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	183	200
Títulos e Valores Mobiliários	1.702	1.642
Contas a Receber	1.464	1.355
Imóveis a Comercializar	2.600	2.700
Impostos e Contribuições a Compensar	19	14
Imposto e Contribuições de Recolhimentos Diferidos	1	1
Despesas com Vendas a Apropriar	34	32
Despesas Antecipadas	18	15
Instrumentos Financeiros e Derivativos	14	32
Demais Contas a Receber	115	67
<b>Não Circulante</b>	<b>5.507</b>	<b>5.375</b>
<b>Realizável a Longo Prazo</b>	<b>3.272</b>	<b>3.215</b>
Contas a Receber	665	708
Títulos e Valores Mobiliários	559	559
Contas-Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	25	22
Partes Relacionadas	384	384
Impostos e Contribuições a Compensar	116	126
Imposto e Contribuições de Recolhimentos Diferidos	0	0
Imóveis a Comercializar	1.455	1.341
Demais Contas a receber	67	74
<b>Ativo Permanente</b>	<b>2.235</b>	<b>2.160</b>
Investimentos em Controladas e Coligadas	2.145	2.066
Imobilizado	70	73
Intangível	20	21
<b>Total do Ativo</b>	<b>11.657</b>	<b>11.434</b>
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		
<b>Circulante</b>	<b>2.209</b>	<b>2.106</b>
Empréstimos e Financiamentos	354	359
Debêntures	2	2
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	250	202
Instrumentos Financeiros e Derivativos	4	-
Fornecedores	197	152
Provisões para Garantias	44	45
Impostos e Contribuições a Recolher	31	30
Impostos e Contribuições Diferidos	30	29
Salários, encargos sociais e participações	56	50
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	179	224
Dividendos a Pagar	418	418
Partes Relacionadas	129	90
Contas-Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	55	53
Adiantamentos de Clientes	284	286
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	107	104
Demais Contas a Pagar	70	62
<b>Exigível a Longo Prazo</b>	<b>3.447</b>	<b>3.531</b>
Empréstimos e Financiamentos	853	849
Debêntures	4	4
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	1.212	1.286
Provisões para Garantias	38	32
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	363	292
Provisões para Riscos Fiscais, Trabalhistas e Cíveis	90	84
Impostos e Contribuições Diferidos	315	314
Adiantamento de Clientes	574	668
<b>Patrimônio Líquido Consolidado</b>	<b>6.001</b>	<b>5.797</b>
<b>Participações Minoritárias</b>	<b>305</b>	<b>292</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>5.696</b>	<b>5.505</b>
Capital Social	3.396	3.396
Reservas de Capital	(73)	(73)
Reserva Legal	400	400
Reserva de Lucros	1.974	1.974
Ações em Tesouraria	(192)	(192)
Lucros/Prejuízos Acumulados	192	0
Outros Resultados Abrangentes	(1)	0
<b>Total do Passivo e do Patrimônio Líquido</b>	<b>11.657</b>	<b>11.434</b>

## ANEXO II – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

<b>Demonstração de Resultados Consolidados</b>			
R\$ milhões			
	<b>1T21</b>	<b>4T20</b>	<b>% Variação</b>
<b>Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços</b>			
Incorporação e Revenda de Imóveis	1.058	1.060	-0,2%
Loteamentos	21	13	54,1%
Prestação de Serviços e Outras	21	28	-24,6%
Provisão Para Distrato	(45)	(14)	213,4%
Provisão Para Distrato - PCLD	(24)	-	n.a
Deduções da Receita Bruta	(27)	(31)	-13,9%
<b>Receita Líquida Operacional</b>	<b>1.004</b>	<b>1.057</b>	<b>-5,0%</b>
<b>Dos Imóveis Vendidos e Revendidos</b>			
Loteamentos	(8)	(5)	80,4%
Da Prestação de Serviços e Outras	(12)	(9)	29,7%
Provisão Para Distrato	32	8	324,4%
<b>Custo das Vendas e Serviços Realizados</b>	<b>(657)</b>	<b>(721)</b>	<b>-8,8%</b>
<b>Lucro (Prejuízo) Bruto Operacional</b>	<b>347</b>	<b>336</b>	<b>3,1%</b>
<b>Receitas (Despesas) Operacionais</b>			
Com Vendas	(71)	(75)	-5,5%
Gerais e Administrativas	(118)	(103)	14,6%
Honorários de Administração	(1)	(1)	-9,5%
Equivalência Patrimonial	79	59	34,5%
Outros Resultados nos Investimentos	(11)	45	n.a
Outras Despesas/Receitas Operacionais	(10)	(7)	45,2%
	<b>(131)</b>	<b>(82)</b>	<b>59,3%</b>
<b>Lucro (Prejuízo) antes do Resultado Financeiro</b>	<b>215</b>	<b>254</b>	<b>-15,2%</b>
Despesas Financeiras	(43)	(23)	87,1%
Receitas Financeiras	54	73	-26,4%
<b>Lucro Antes dos Impostos Sobre o Lucro, e de Acionistas não Controladores</b>	<b>226</b>	<b>304</b>	<b>-25,6%</b>
Diferido	(0)	6	n.a
Corrente	(18)	(36)	-50,6%
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social</b>	<b>(18)</b>	<b>(30)</b>	<b>-41,3%</b>
<b>Lucro Antes da Part. dos Acionistas não Controladores</b>	<b>208</b>	<b>273</b>	<b>-23,9%</b>
Parcela de Lucro atribuída aos acionistas não controladores	(16)	(12)	30,1%
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido</b>	<b>192</b>	<b>261</b>	<b>-26,4%</b>

## ANEXO III – RECONHECIMENTO DE RECEITA

\*Inclui apenas receitas decorrentes das atividades de Incorporação Imobiliária Residencial e Loteamentos

EMPREENHIMENTO	SEGMENTO	DATA RECONHECIMENTO	%EVOLUÇÃO FINANCEIRA		RECEITA APROPRIADA NOS PERÍODOS (R\$ mi)	
			1T21	1T20	1T21	1T20
Heritage	Alto Padrão	mar-17	1,3%	5,2%	40	13
Riserva Golf	Alto Padrão	jul-14	0,0%	0,0%	37	3
Grand Mond	Alto Padrão	set-19	11,0%	4,2%	33	7
Rio By Yoo	Alto Padrão	dez-18	3,5%	3,1%	22	15
Green Mond	Alto Padrão	set-19	9,8%	4,3%	17	3
Legacy Klabin	Alto Padrão	jan-19	8,3%	3,4%	16	6
On	Alto Padrão	abr-19	5,8%	1,9%	15	4
Living Wish Panamby	Médio	mar-19	9,8%	1,3%	14	2
Living Wish Mooca	Médio	mai-19	9,2%	0,6%	13	2
Atmosfera Brooklin	Alto Padrão	mar-19	7,4%	1,9%	13	3
Living Dream Panamby	Médio	jul-19	11,2%	3,0%	13	5
Vivaz Taboao Da Serra	CVA 2 e 3	out-19	9,0%	4,4%	12	4
Vivaz Jardim Pirituba	CVA 2 e 3	jul-19	7,5%	6,0%	12	4
Connect	Médio	ago-19	13,9%	0,3%	12	0
One Sixty	Alto Padrão	abr-16	0,0%	0,1%	11	1
Living Clássico	Médio	nov-18	7,7%	4,1%	11	5
Vivaz Del Castilho	CVA 2 e 3	set-19	9,1%	2,4%	11	5
Vivaz Itaquera	CVA 2 e 3	mar-19	2,3%	10,3%	11	3
Cyrela Haus By Yoo	Alto Padrão	out-18	3,8%	2,2%	11	7
Living Infinity	Médio	nov-19	4,7%	0,8%	10	8
Cyrela Landscape Seminário	Alto Padrão	dez-16	0,0%	0,3%	10	(5)
Move Tijuca	Alto Padrão	set-18	4,0%	7,1%	10	9
Glass Art By Yoo	Alto Padrão	set-19	3,0%	0,4%	10	8
Jp Redenção	Alto Padrão	mai-19	10,4%	2,6%	10	2
Living Privilege	Médio	mai-18	2,9%	7,4%	9	10
<b>Demais empreendimentos</b>					<b>346</b>	<b>610</b>
<b>Sub-Total</b>					<b>729</b>	<b>734</b>
<b>Obras Reconhecidas após Março 2020</b>						
Living Alto Do Ipiranga	Médio	fev-21	44,7%	0,0%	48	-
Living Grand Wish Nova Campinas	Médio	mar-21	36,6%	0,0%	36	-
Riserva Golf Vista Mare Residenziale Laguna - F3	Alto Padrão	fev-21	50,0%	0,0%	36	-
Vivaz Estacao Vila Prudente	CVA 2 e 3	jan-21	34,5%	0,0%	25	-
Vivaz Vila Guilherme	CVA 2 e 3	mar-21	39,7%	0,0%	21	-
Latitud	Alto Padrão	set-20	1,1%	0,0%	18	-
Vivaz Vila Romana	CVA 2 e 3	fev-21	31,7%	0,0%	14	-
Vivaz Transamerica 2	CVA 2 e 3	fev-21	37,1%	0,0%	14	-
Isla By Cyrela	Alto Padrão	nov-20	0,6%	0,0%	12	-
Living Magic Rudge Ramos	Médio	mai-20	3,4%	0,0%	12	-
Vivaz Transamerica	CVA 2 e 3	mai-20	7,8%	0,0%	11	-
Vivaz Estação Belém	CVA 2 e 3	mar-21	33,2%	0,0%	10	-
Vivaz Estacao Guaianases	CVA 2 e 3	jan-21	23,4%	0,0%	9	-
Vivaz Socorro	CVA 2 e 3	mar-21	30,0%	0,0%	8	-
Iconyc	Alto Padrão	abr-20	3,9%	0,0%	7	-
<b>Demais empreendimentos</b>					<b>69</b>	<b>-</b>
<b>Sub-Total</b>					<b>350</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>					<b>1.079</b>	<b>734</b>

### ANEXO IV – LANÇAMENTOS

Empreendimento	Trimestre	Mês	Região	GVV (R\$ MM)	Area Útil (m <sup>2</sup> )	Unidades	Produto	%CBR
1 Latitud 3ª Fase	1T21	jan-21	RJ	28	2.496	20	Alto Padrão	100%
2 Vivaz Andaraí	1T21	fev-21	RJ	42	6.548	177	CVA 2 e 3	100%
3 Wish Areião	1T21	fev-21	GO	52	10.840	160	Médio	50%
4 Isla By Cyrela (Fase 2)	1T21	fev-21	SP	118	15.806	110	Alto Padrão	100%
5 Reserva Golf Vista Mare Residencial - Bloco Laguna - F3	1T21	fev-21	RJ	161	10.697	39	Alto Padrão	100%
6 Ville Luxemburgo	1T21	mar-21	MG	21	7.951	168	CVA 2 e 3	30%
<b>Total</b>				<b>421</b>	<b>54.339</b>	<b>674</b>		

### 1T21

Por Região	GVV Lançado (R\$ MM)			GVV Lançado CBR (R\$ MM)			%CBR			Unidades			Preço Médio (m <sup>2</sup> )			GVV Permutado (R\$ MM)		
	1T21	1T20	Var%	1T21	1T20	Var%	1T21	1T20	Var p.p.	1T21	1T20	Var%	1T21	1T20	Var%	1T21	1T20	Var%
São Paulo	118	666	-82,2%	118	601	-80,3%	100,0%	90,2%	9,8 p.p.	110	2.417	-95,4%	7.491	6.417	16,7%	0	6	-100,0%
São Paulo - Interior	0	0	0,0%	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	0,0 p.p.	0	0	0,0%	0	0	0,0%	0	0	0,0%
Rio de Janeiro	231	181	27,2%	231	111	107,0%	100,0%	61,4%	38,6 p.p.	236	260	-9,2%	11.683	13.613	-14,2%	85	5	1452,8%
Mnas Gerais	21	84	-75,2%	6	35	-82,1%	30,0%	41,6%	-11,6 p.p.	168	523	-67,9%	2.614	3.480	-24,9%	1	8	-81,5%
Espírito Santo	0	0	0,0%	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	0,0 p.p.	0	0	0,0%	0	0	0,0%	0	0	0,0%
Norte	0	0	0,0%	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	0,0 p.p.	0	0	0,0%	0	0	0,0%	0	0	0,0%
Centro Oeste	52	50	2,8%	26	25	2,8%	50,0%	50,0%	0,0 p.p.	160	165	-3,0%	4.753	4.365	8,9%	6	5	15,9%
Sul	0	84	-100,0%	0	67	-100,0%	0,0%	80,0%	-80,0 p.p.	0	168	-100,0%	0	7.479	-100,0%	0	13	-100,0%
Nordeste	0	0	0,0%	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	0,0 p.p.	0	0	0,0%	0	0	0,0%	0	0	0,0%
<b>Total</b>	<b>421</b>	<b>1.065</b>	<b>-60,4%</b>	<b>381</b>	<b>839</b>	<b>-54,6%</b>	<b>90,4%</b>	<b>78,8%</b>	<b>11,6 p.p.</b>	<b>674</b>	<b>3.533</b>	<b>-80,9%</b>	<b>7.754</b>	<b>6.500</b>	<b>19,3%</b>	<b>93</b>	<b>38</b>	<b>145,1%</b>

Por Produto	GVV Lançado (R\$ MM)			GVV Lançado CBR (R\$ MM)			%CBR			Unidades			Preço Médio (m <sup>2</sup> )			GVV Permutado (R\$ MM)		
	1T21	1T20	Var%	1T21	1T20	Var%	1T21	1T20	Var p.p.	1T21	1T20	Var%	1T21	1T20	Var%	1T21	1T20	Var%
Alto padrão	307	486	-36,8%	307	363	-15,4%	100,0%	74,7%	25,3 p.p.	169	496	-65,9%	10.595	12.226	-13,3%	81	19	324,3%
Médio	52	113	-54,4%	26	75	-65,8%	50,0%	66,7%	-16,7 p.p.	160	403	-60,3%	4.753	5.686	-16,4%	6	5	15,9%
CVA 2 e 3	63	465	-86,5%	48	400	-88,0%	76,8%	86,1%	-9,3 p.p.	345	2.634	-86,9%	4.316	4.468	-3,4%	6	14	-55,3%
<b>Total</b>	<b>421</b>	<b>1.065</b>	<b>-60,4%</b>	<b>381</b>	<b>839</b>	<b>-54,6%</b>	<b>90,4%</b>	<b>78,8%</b>	<b>11,6 p.p.</b>	<b>674</b>	<b>3.533</b>	<b>-80,9%</b>	<b>7.754</b>	<b>6.500</b>	<b>19,3%</b>	<b>93</b>	<b>38</b>	<b>145,1%</b>

### ANEXO V – VENDAS

### 1T21

Por Região	Vendas Contratadas (R\$ MM)			Unidades			Área Útil Vendida (m <sup>2</sup> )			Preço Médio (R\$/m <sup>2</sup> )			%CBR		
	1T21	1T20	Var %	1T21	1T20	Var %	1T21	1T20	Var %	1T21	1T20	Var %	1T21	1T20	Var p.p.
São Paulo	475	430	10,5%	1.200	1.216	-1,3%	66.072	66.090	0,0%	8.043	7.194	11,8%	92,5%	90,0%	2,5 p.p.
São Paulo - Interior	70	90	-21,9%	149	269	-44,6%	8.265	19.162	-56,9%	7.556	5.293	42,8%	94,6%	97,2%	-2,6 p.p.
Rio de Janeiro	275	151	82,3%	407	342	19,0%	26.668	18.296	45,8%	11.147	9.007	23,8%	99,5%	75,8%	23,7 p.p.
Mnas Gerais	65	77	-15,8%	392	423	-7,3%	24.848	20.188	23,1%	3.485	4.302	-19,0%	41,1%	45,7%	-4,5 p.p.
Espírito Santo	0	1	-77,6%	1	4	-75,0%	72	259	-72,3%	3.201	3.963	-19,2%	60,0%	60,0%	0,0 p.p.
Norte	4	1	183,3%	11	12	-8,3%	669	383	74,6%	5.639	4.734	19,1%	100,0%	92,1%	7,9 p.p.
Centro Oeste	71	53	33,6%	212	187	13,4%	14.512	6.863	111,4%	5.106	7.924	-35,6%	50,0%	50,0%	0,0 p.p.
Sul	70	42	65,5%	146	27	440,7%	7.598	5.780	31,4%	9.655	11.997	-19,5%	88,1%	79,5%	8,7 p.p.
Nordeste	1	1	-0,9%	3	3	0,0%	165	473	-65,1%	7.472	5.570	34,1%	95,9%	109,5%	-13,7 p.p.
<b>Total</b>	<b>1.031</b>	<b>846</b>	<b>21,8%</b>	<b>2.521</b>	<b>2.483</b>	<b>1,5%</b>	<b>148.869</b>	<b>137.495</b>	<b>8,3%</b>	<b>7.594</b>	<b>11.138</b>	<b>-31,8%</b>	<b>88,1%</b>	<b>81,2%</b>	<b>6,9 p.p.</b>

Por Produto	Vendas Contratadas (R\$ MM)			Unidades			Área Útil Vendida (m <sup>2</sup> )			Preço Médio (R\$/m <sup>2</sup> )			%CBR		
	1T21	1T20	Var %	1T21	1T20	Var %	1T21	1T20	Var %	1T21	1T20	Var %	1T21	1T20	Var p.p.
Alto padrão	517	359	43,8%	472	380	24,2%	40.531	34.273	18,3%	13.024	11.743	10,9%	92,4%	80,1%	12,3 p.p.
Médio	184	218	-15,7%	381	633	-39,8%	31.966	39.513	-19,1%	7.014	6.444	8,8%	84,8%	83,2%	1,6 p.p.
CVA 2 e 3	330	269	22,9%	1.668	1.470	13,5%	76.372	63.709	19,9%	4.954	4.719	5,0%	83,1%	80,9%	2,3 p.p.
<b>Total</b>	<b>1.031</b>	<b>846</b>	<b>21,8%</b>	<b>2.521</b>	<b>2.483</b>	<b>1,5%</b>	<b>148.869</b>	<b>137.495</b>	<b>8,3%</b>	<b>7.594</b>	<b>6.965</b>	<b>9,0%</b>	<b>88,1%</b>	<b>81,2%</b>	<b>6,9 p.p.</b>

## ANEXO VI – TERRENOS

## Estoque de Terrenos

Por Região	VGV Potencial com Permuta (R\$ MM)	VGV Potencial sem Permuta (R\$ MM)	Terrenos	Unidades	Permuta sobre o valor do terreno	% CBR
São Paulo	5.522	5.014	35	9.970	42,2%	93,0%
São Paulo - Interior	1.836	1.522	9	9.717	74,5%	97,9%
Rio de Janeiro	19.446	15.949	26	40.935	80,7%	90,8%
Minas Gerais	321	321	7	1.107	0,0%	87,5%
Norte	1.918	1.889	16	3.623	19,7%	80,1%
Centro Oeste	406	333	6	2.277	96,4%	57,5%
Sul	832	799	6	1.503	28,2%	90,4%
Nordeste	0	0	0	0	0,0%	0,0%
<b>Total</b>	<b>30.282</b>	<b>25.826</b>	<b>105</b>	<b>69.131</b>	<b>68,9%</b>	<b>90,4%</b>

Por Produto	VGV Potencial com Permuta (R\$ MM)	VGV Potencial sem Permuta (R\$ MM)	Terrenos	Unidades	Permuta sobre o valor do terreno	% CBR
Alto padrão	26.200	22.173	66	50.950	72,3%	90,4%
Médio	2.461	2.194	24	10.511	49,0%	84,9%
CVA 2 e 3	1.621	1.459	15	7.671	77,4%	98,7%
<b>Total</b>	<b>30.282</b>	<b>25.826</b>	<b>105</b>	<b>69.131</b>	<b>68,9%</b>	<b>90,4%</b>

## Aquisição de Terrenos

Por Região	VGV Potencial com Permuta (R\$ MM)	VGV Potencial sem Permuta (R\$ MM)	Terrenos	Unidades	Permuta sobre o valor do terreno	% CBR
São Paulo	93	74	1	475	93,2%	100,0%
São Paulo - Interior	95	76	1	110	93,1%	100,0%
Rio de Janeiro	128	108	1	61	43,7%	100,0%
Minas Gerais	0	0	0	0	0,0%	0,0%
Espírito Santo	0	0	0	0	0,0%	0,0%
Norte	0	0	0	0	0,0%	0,0%
Centro Oeste	0	0	0	0	0,0%	0,0%
Sul	0	0	0	0	0,0%	0,0%
Nordeste	0	0	0	0	0,0%	0,0%
<b>Total</b>	<b>316</b>	<b>259</b>	<b>3</b>	<b>646</b>	<b>66,8%</b>	<b>100,0%</b>

Por Produto	VGV Potencial com Permuta (R\$ MM)	VGV Potencial sem Permuta (R\$ MM)	Terrenos	Unidades	Permuta sobre o valor do terreno	% CBR
Alto padrão	128	108	1	61	43,7%	100,0%
Médio	95	76	1	110	93,1%	100,0%
CVA 2 e 3	93	74	1	475	93,2%	100,0%
<b>Total</b>	<b>316</b>	<b>259</b>	<b>3</b>	<b>646</b>	<b>66,8%</b>	<b>100,0%</b>

## ANEXO VII – EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

	Empreendimentos Entregues	Localização	Lançamento	Entrega	Área útil (m2)	VGV Lançamento (R\$ MM)	Unidades Entregues	Produto	% CBR
1	Quadra Greenwich - East Side	SP	nov-17	fev-21	14.604	145,8	102	Alto Padrão	50%
2	Quadra Greenwich - West Side	SP	nov-17	fev-21	13.731	137,0	130	Alto Padrão	50%
3	Move Tijuca	RJ	ago-18	mar-21	12.847	116,8	176	Alto Padrão	100%
	<b>Total</b>	<b>3 Empreendimentos</b>			<b>41.182</b>	<b>399,7</b>	<b>408</b>		

## Glossário

**VG**: Valor Geral de Vendas, que é o montante em R\$ que pode ser obtido ao vender cada unidade imobiliária

**%CBR**: participação da Companhia obtida pela somatória da participação direta e indireta nos projetos.

**Vendas contratadas**: somatória dos valores das unidades vendidas que tenham contratos assinados.

**Percentage of Completion ("PoC")**: custo incorrido dividido pelo custo total da obra. A receita é reconhecida até o limite da relação "custo incorrido / custo total".

**Resultado a Apropriar**: devido ao método contábil "PoC", o resultado das unidades vendidas é apropriado conforme a evolução financeira das obras. Portanto é o resultado que será reconhecido à medida que o custo incorrido evoluir.

**Geração (Consumo) de caixa**: variação da dívida líquida entre dois períodos.

**Dívida líquida**: endividamento total adicionado aos gastos de emissão de debêntures e CRI's e líquido de juros acruados deduzido da posição de caixa (disponibilidades + títulos e valores mobiliários de curto e longo prazos).

**Usinagem**: andamento de obras de unidades já comercializadas (de acordo com o método contábil POC).

**CRI**: Certificado de Recebível Imobiliário

**Lucro por ação**: lucro líquido do período dividido pela quantidade de ações (no último dia do trimestre) emitidas sem considerar aquelas mantidas em tesouraria.

**Landbank**: estoque de terrenos disponíveis para lançamentos futuros.

**Permuta**: alternativa para a compra de terreno que consiste em pagar o proprietário do terreno com unidades (no caso da permuta física) ou com o fluxo de caixa de vendas de unidades (no caso de permuta financeira).

**SFH**: Sistema Financeiro da Habitação.