

Cyrela atinge Lucro Líquido de R\$ 267 milhões e reporta geração de caixa de R\$ 87 milhões no trimestre

São Paulo, 12 de agosto 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 segundo trimestre de 2021 (2T21 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 primeiro trimestre de 2021.

LANÇAMENTOS

No trimestre:

R\$ 1.929 milhões, 659% superior vs. 2T20 e 358% acima do 1T21

No ano:

R\$ 2.350 milhões, 78% superior vs. 6M20

MARGEM BRUTA

No trimestre:

36,6%, 6,4 p.p. acima do 2T20 (Pro forma) e 2,0 p.p. acima do 1T21

No ano:

35,6%, 4,2 p.p. superior vs. 6M20 (Pro forma)

ROE – RETURN ON EQUITY

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

de 39,3%

VENDAS

No trimestre:

R\$ 1.560 milhões, 205% superior vs. 2T20 e 51% acima do 1T21

No ano:

R\$ 2.591 milhões, 91% superior vs. 6M20

LUCRO LÍQUIDO

No trimestre:

R\$ 267 milhões, vs. R\$ 68 milhões no 2T20 e R\$ 192 milhões no 1T21

No ano:

R\$ 459 milhões, vs. R\$ 96 milhões no 6M20

GERAÇÃO DE CAIXA

No trimestre:

Geração de caixa de R\$ 87 milhões, vs. consumo de caixa de R\$ 61 milhões no 2T20 (Pro forma) e geração de caixa de R\$ 70 milhões no 1T21

CYRE3
(12/08/2021)

Nº. de Ações:
399.742.799

Valor de mercado:
R\$ 7.432,5 milhões
US\$ 1.414,1 milhões

Teleconferências sobre os Resultados do 2T21

Português
(Com tradução simultânea)
13 de agosto de 2021
11h00 (horário de Brasília)
10h00 (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

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	3
PRINCIPAIS INDICADORES	4
DESEMPENHO OPERACIONAL	5
LANÇAMENTOS	5
VENDAS	8
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)	12
ESTOQUES	13
TERRENOS	15
ENTREGAS	16
OBRAS	18
Desempenho Econômico – Financeiro	19
RECEITA	20
MARGEM BRUTA	21
VENDAS A RECONHECER	22
DESPESAS COMERCIAIS	23
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS	24
RESULTADO FINANCEIRO	25
LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA	26
Destaques das Demonstrações Financeiras	27
CONTAS A RECEBER	27
IMÓVEIS A COMERCIALIZAR	28
ENDIVIDAMENTO	29
GERAÇÃO DE CAIXA	32
EVENTOS SUBSEQUENTES	33
ANEXO I – BALANÇO PATRIMONIAL	34
ANEXO II – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	35
ANEXO III – RECONHECIMENTO DE RECEITA	36
ANEXO IV – LANÇAMENTOS	37
ANEXO V – VENDAS	37
ANEXO VI – TERRENOS	39
ANEXO VII – EMPREENDIMENTOS ENTREGUES	40
Glossário	41

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

A Cyrela apresentou novamente um positivo desempenho operacional no segundo trimestre de 2021, atingindo sólidos volumes de vendas e lançamentos. Isso foi impulsionado pelo cenário favorável de juros ainda em níveis abaixo da média histórica no Brasil, além de estarmos melhor preparados para enfrentar questões relacionadas à COVID-19, fator este que impactou o início do ano com restrições nas principais praças onde operamos. O recente avanço da vacinação e a gradual reabertura econômica no país, no entanto, ajudaram nos números do trimestre e nos deixam otimistas em relação ao resto do ano.

Com os stands de vendas reabertos, os lançamentos no trimestre cresceram 358% em relação ao primeiro trimestre de 2021. Combinado a um resiliente desempenho de vendas de estoque da Companhia, o que enfatiza a qualidade de nossos produtos e o ambiente de taxas de juros atrativas aos nossos clientes, reportamos no trimestre um desempenho de vendas de R\$ 1.560 milhões, sendo 51% acima ainda do ótimo primeiro trimestre que tivemos. A Companhia apresentou crescimento de receita líquida de 96% no semestre e expansão de margem, impulsionados pelo resultado operacional. O lucro líquido reportado foi de R\$ 267 milhões. Além disso, apresentamos geração de caixa positiva por mais um trimestre, mantendo o nível de endividamento em patamar baixo e saudável, com a Cyrela preparada para os próximos desafios.

Olhando para frente, temos como desafios a inflação do setor medida pelo INCC acima da média nos últimos 12 meses, além da trajetória ascendente da taxa básica de juros da economia, que deve impactar nas taxas finais dos nossos consumidores. No entanto, confiamos que são ajustes temporários e necessários para um equilíbrio econômico adequado, e que as taxas de juros ainda serão atrativas aos nossos clientes e nosso ambiente de negócios. Com boas perspectivas de completar a imunização de toda população adulta no Brasil nos próximos meses, mesmo que com a primeira dose, continuamos com uma visão otimista para o nosso setor, buscando sempre os melhores resultados para os nossos stakeholders e a criação de valor ao nosso acionista.

PRINCIPAIS INDICADORES

	2T21	2T20 (pro forma)	2T21 x 2T20	1T21	2T21 x 1T21	6M21	6M20 (pro forma)	6M21 x 6M20
Lançamentos ⁽¹⁾								
Número de Lançamentos	19	3	+16	6	+13	25	17	+8
VGv Lançado - R\$ milhões (100%)	1.929	254	658,9%	421	357,8%	2.350	1.319	78,2%
VGv Lançado - R\$ milhões (%CBR)	1.617	218	641,9%	381	324,4%	1.998	1.057	89,0%
Participação CBR	83,8%	85,7%	-1,9 p.p.	90,4%	-6,6 p.p.	85,0%	80,2%	4,9 p.p.
VGv Permutado - R\$ milhões (100%)	122	6	2108,8%	93	31,4%	215	43	395,1%
Preço Médio por m ² (R\$) (ex-loteamentos)	8.693	6.694	29,9%	7.754	12,1%	8.524	6.536	30,4%
Área útil lançada (m ²)	221.924	37.976	484,4%	54.339	308,4%	276.263	201.765	36,9%
Unidades Lançadas	4.403	804	447,6%	674	553,3%	5.077	4.337	17,1%
Vendas ⁽²⁾								
Vendas Totais Contratadas - R\$ milhões (100%)	1.560	512	204,5%	1.031	51,3%	2.591	1.359	90,7%
Vendas Totais Contratadas - R\$ milhões (%CBR)	1.349	450	199,9%	908	48,5%	2.257	1.136	98,6%
Participação CBR	86,5%	87,8%	-1,3 p.p.	88,1%	-1,6 p.p.	87,1%	83,6%	3,5 p.p.
Preço Médio por m ² (R\$) (ex-loteamentos)	8.771	7.351	19,3%	7.594	15,5%	8.257	6.103	35,3%
Área útil vendida (m ²)	192.117	85.105	125,7%	148.869	29,1%	340.986	222.600	53,2%
Unidades Vendidas	3.649	1.324	175,6%	2.521	44,7%	6.170	3.807	62,1%
Entregas								
VGv Entregue - R\$ milhões (100%)	392	113	248,0%	400	-2,0%	791	344	130,1%
Área útil entregue (m ²)	63.763	11.093	474,8%	41.182	54,8%	104.945	227.042	-53,8%
Unidades Entregues	1.317	408	222,8%	408	222,8%	1.725	989	74,4%
Banco de Terrenos								
VGv potencial com permuta - R\$ milhões (100%)	32.074	37.043	-13,4%	30.282	5,9%	32.074	37.043	-13,4%
VGv potencial sem permuta - R\$ milhões (100%)	27.464	31.476	-12,7%	25.826	6,3%	27.464	31.476	-12,7%
Estoque de Terreno (mil m ²)	6.744	8.004	-15,7%	6.336	6,4%	6.744	8.004	-15,7%
% Permuta sobre valor do terreno	67,7%	72,4%	-4,6 p.p.	68,9%	-1,2 p.p.	67,7%	72,4%	-4,6 p.p.
% CBR	90,0%	89,9%	0,1 p.p.	90,4%	-0,4 p.p.	90,0%	89,9%	0,1 p.p.
Indicadores Financeiros								
Receita Líquida (R\$ milhões)	1.182	586	101,6%	1.004	17,8%	2.186	1.116	95,9%
Lucro Bruto (R\$ milhões)	432	177	143,8%	347	24,7%	779	350	122,2%
Lucro Líquido (R\$ milhões)	267	68	293,7%	192	38,9%	459	96	379,4%
Margem Bruta	36,6%	30,2%	6,3 p.p.	34,5%	2,0 p.p.	35,6%	31,4%	4,2 p.p.
Margem Líquida	22,8%	11,6%	11,3 p.p.	19,2%	3,7 p.p.	21,0%	8,6%	12,4 p.p.
Lucro por Ação (R\$) ⁽³⁾	0,70	0,18	298,1%	0,50	40,4%	1,20	0,25	379,4%
Backlog								
Receitas Líquidas a Apropriar (R\$ milhões)	3.951			3.355	17,7%	3.951	2.526	56,4%
Resultado Bruto a Apropriar (R\$ milhões)	1.456			1.229	18,5%	1.456	960	51,6%
Margem a Apropriar	36,9%			36,6%	0,2 p.p.	36,9%	38,0%	-1,2 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

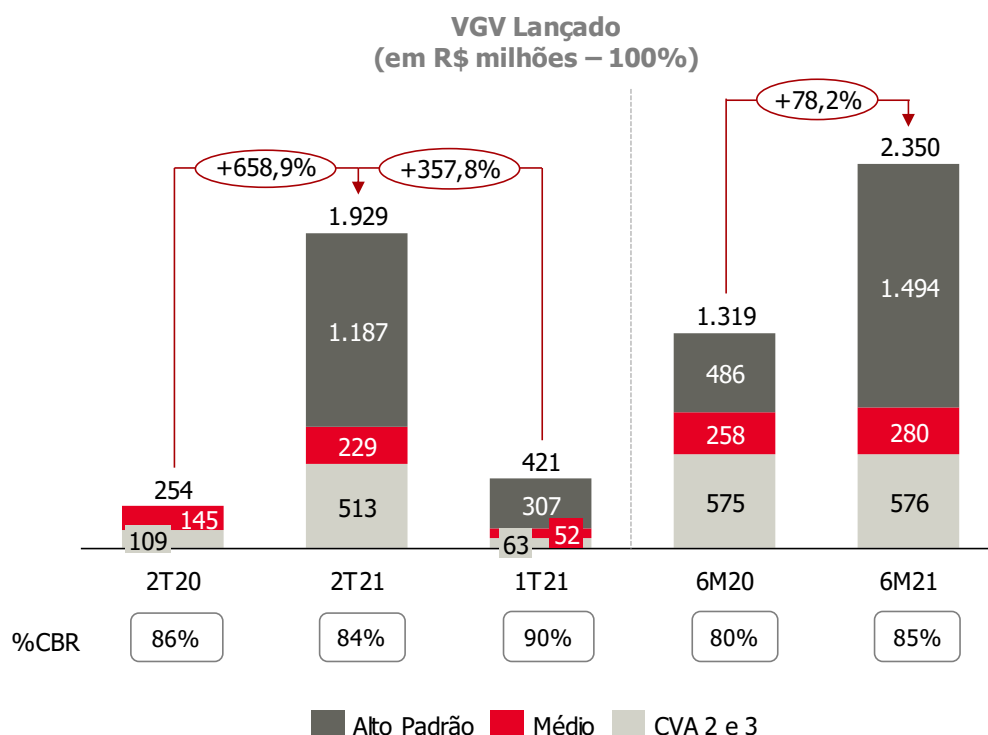
DESEMPENHO OPERACIONAL

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

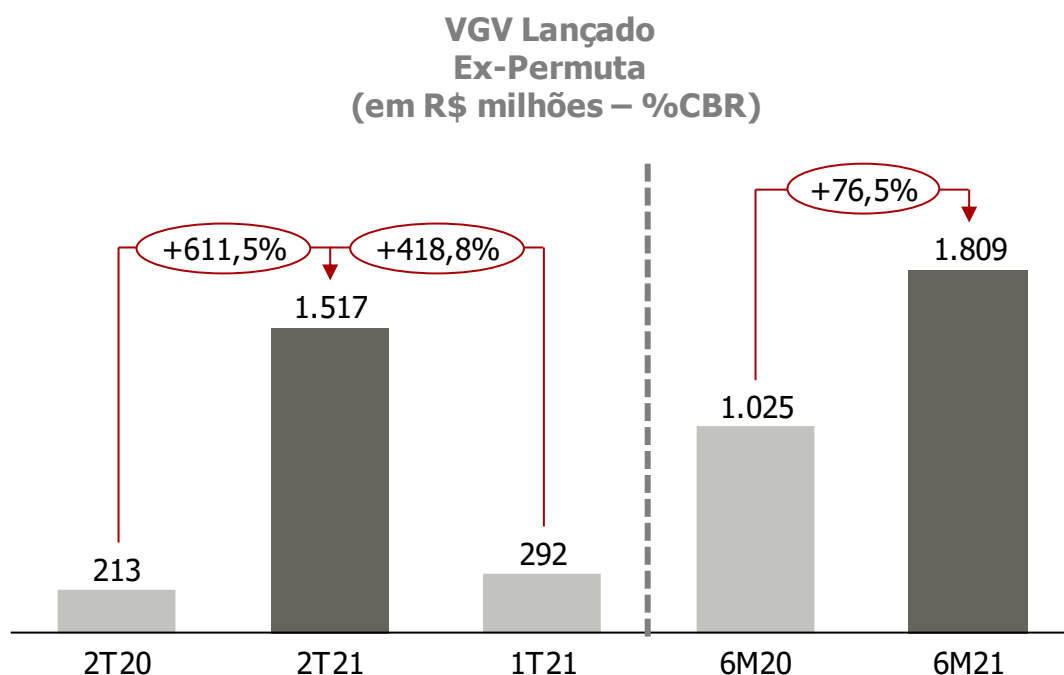
Nota: informações detalhadas referentes a lançamentos estão ao final do relatório, em tabelas anexas.

A Companhia lançou 19 empreendimentos no trimestre totalizando um volume de R\$ 1.929 milhões, 659% superior ao realizado no 2T20 (R\$ 254 milhões) e 358% acima do 1T21 (R\$ 421 milhões). As permutas nos lançamentos foram R\$ 122 milhões no 2T21 vs. R\$ 6 milhões no 2T20 e R\$ 93 milhões no 1T21. A participação da Companhia nos lançamentos do trimestre atingiu 84%, sendo inferior à apresentada no 2T20 (86%) e abaixo do 1T21 (90%). Do VGV lançado no trimestre, 91% serão reconhecidos via consolidação e 9% via método de equivalência patrimonial.



No semestre, o VGV de lançamentos atingiu R\$ 2.350 milhões, sendo 78% maior que o do primeiro semestre de 2020.

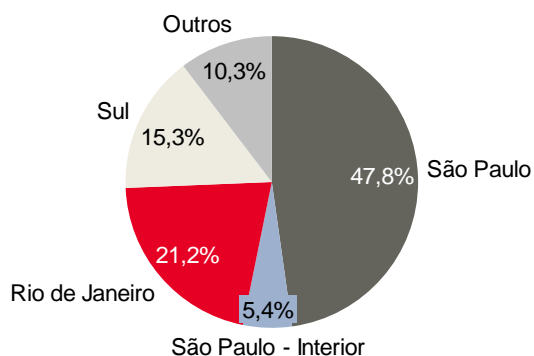
Ao se excluir as permutas, e tomando como base apenas o %CBR, o volume lançado no 2T21 foi de R\$ 1.517 milhões, 612% superior ao mesmo período do ano anterior (R\$ 213 milhões no 2T20) e 419% acima do 1T21 (R\$ 292 milhões). No semestre, os lançamentos foram de R\$ 1.809 milhões comparados aos R\$ 1.025 milhões do primeiro semestre de 2020.



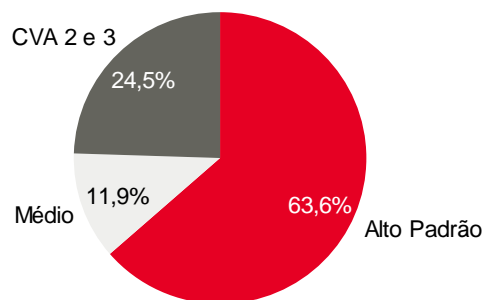
No 2T21, destacam-se os lançamentos: (i) “N.A.U. Vila Mariana by Cyrela” em São Paulo, com VGV (100%) de R\$ 210 milhões e 75% das unidades vendidas, (ii) “On the Sea Arpoador” no Rio de Janeiro, com VGV (100%) de R\$ 165 milhões e 42% vendido e (iii) “Cyrela by Pininfarina” em Porto Alegre, com VGV (100%) de R\$ 182 milhões e 48% de vendas no período.

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

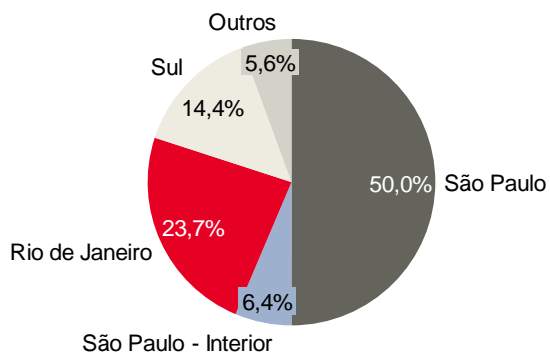
Lançamentos por região – 2021
100%



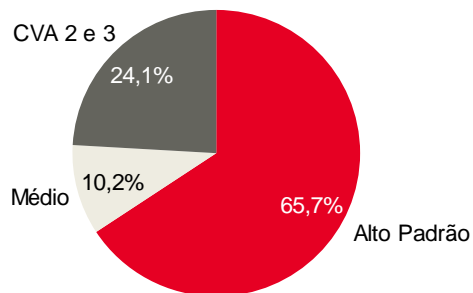
Lançamentos por produto – 2021
100%



Lançamentos por região – 2021
%CBR



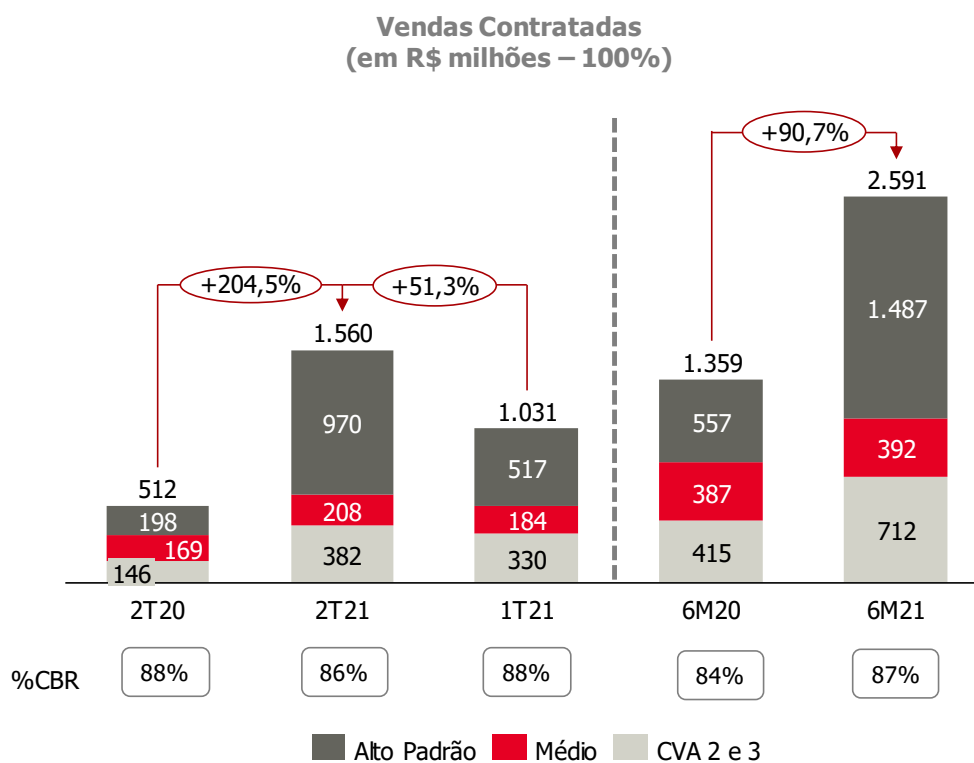
Lançamentos por produto – 2021
%CBR



VENDAS

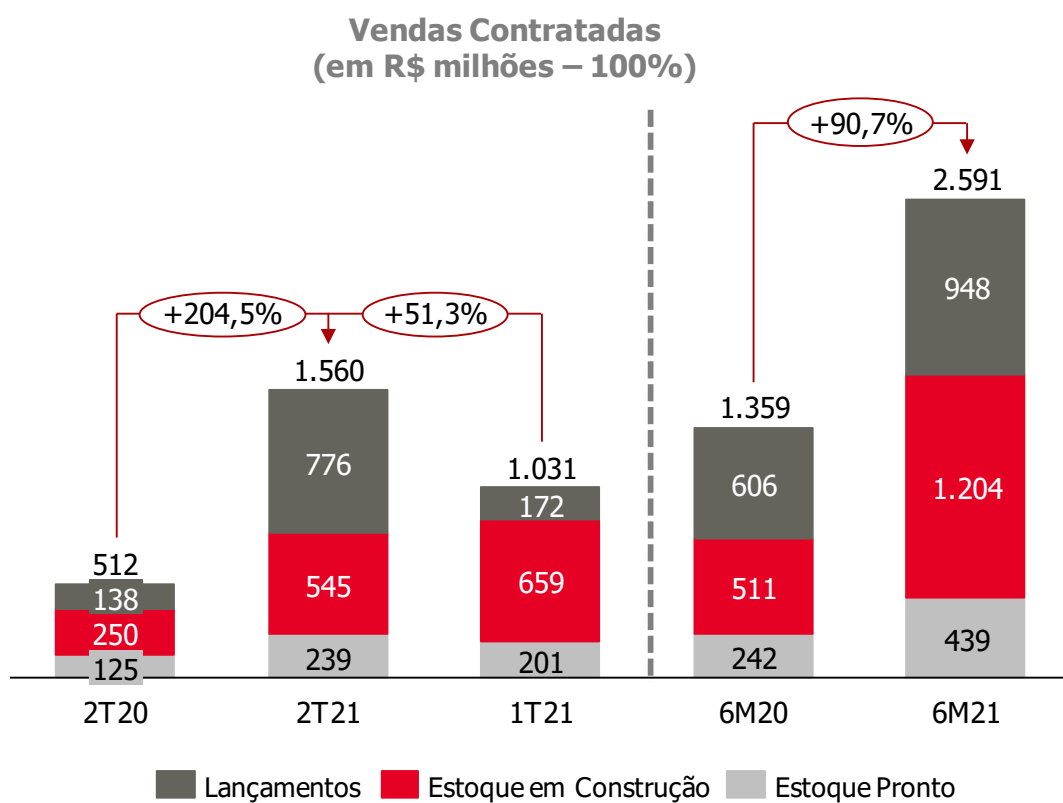
Nota: informações detalhadas referentes a vendas contratadas estão ao final do relatório, em tabelas anexas.

As vendas líquidas contratadas neste trimestre somaram R\$ 1.560 milhões, valor 205% superior ao registrado no 2T20 (R\$ 512 milhões) e 51% acima do 1T21 (R\$ 1.031 milhões). A participação da Companhia nas vendas contratadas foi de 86% no 2T21, inferior aos 88% do mesmo trimestre do ano anterior e abaixo dos 88% apresentados no 1T21. Em relação às demonstrações contábeis, 87% das vendas líquidas do trimestre serão reconhecidas via consolidação e 13% via método de equivalência patrimonial.



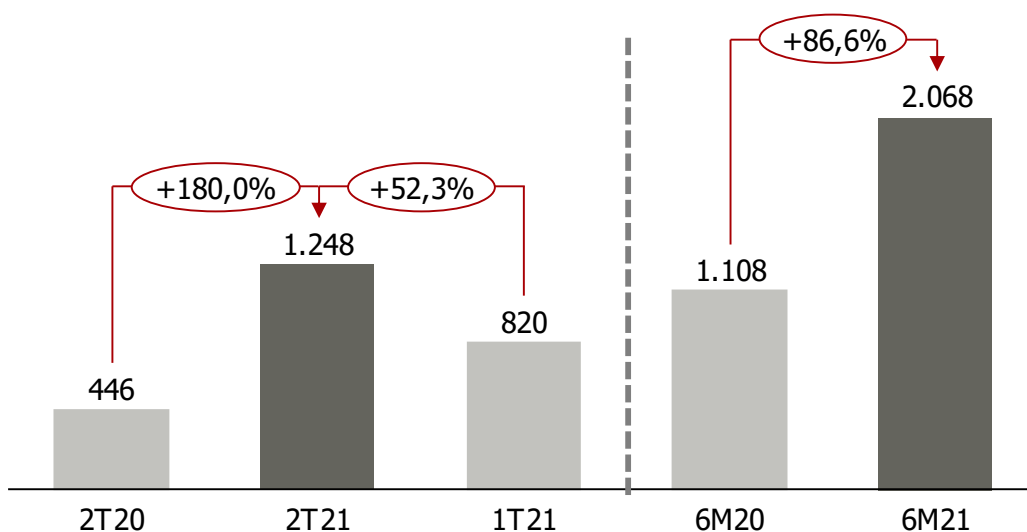
No semestre, as vendas contratadas atingiram R\$ 2.591 milhões, sendo 91% superior ao mesmo período de 2020. A participação Cyrela nas vendas foi de 87% vs. 84% em 6M20.

Das vendas líquidas realizadas no trimestre, R\$ 239 milhões se refere à venda de estoque pronto (15%), R\$ 545 milhões à venda de estoque em construção (35%) e R\$ 776 milhões à venda de lançamentos (50%). Dessa forma, a Cyrela atingiu uma velocidade de vendas (“VSO”) de lançamentos de 40% no trimestre.



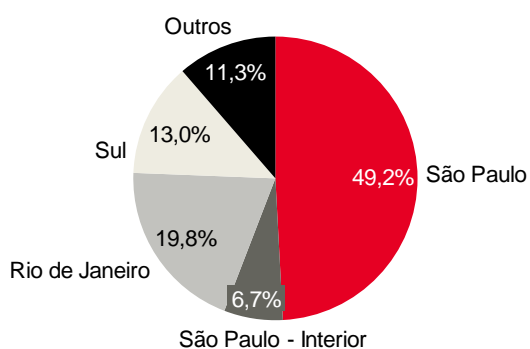
Ao se excluir as permutas e tomando como base apenas o %CBR, o volume vendido atingiu R\$ 1.248 milhões no 2T21, 180% superior ao mesmo período do ano anterior (R\$ 446 milhões no 2T20) e 52% acima do 1T21 (R\$ 820 milhões). No semestre, as vendas alcançaram R\$ 2.068 milhões, em comparação aos R\$ 1.108 milhões do primeiro semestre de 2020.

**Vendas
Ex-Permuta
(em R\$ milhões – %CBR)**

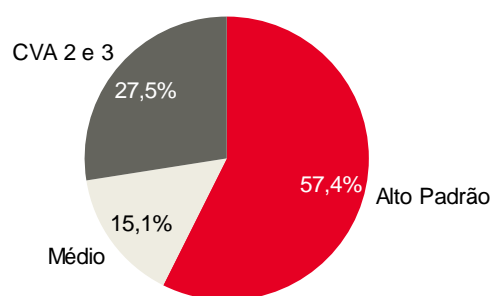


O Estado de São Paulo representou 56% do total vendido, seguido pelo Rio de Janeiro com 20%. A distribuição das vendas no trimestre por geografia e segmento pode ser vista abaixo:

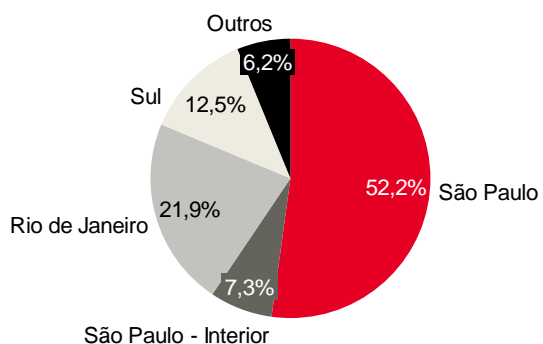
Vendas por região – 2021
100%



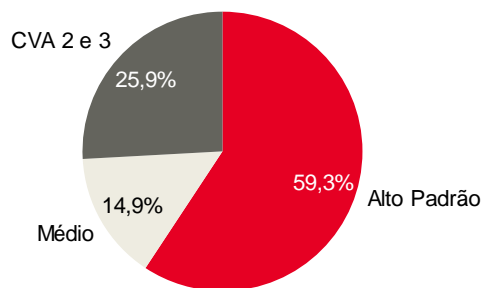
Vendas por produto – 2021
100%



Vendas por região – 2021
%CBR

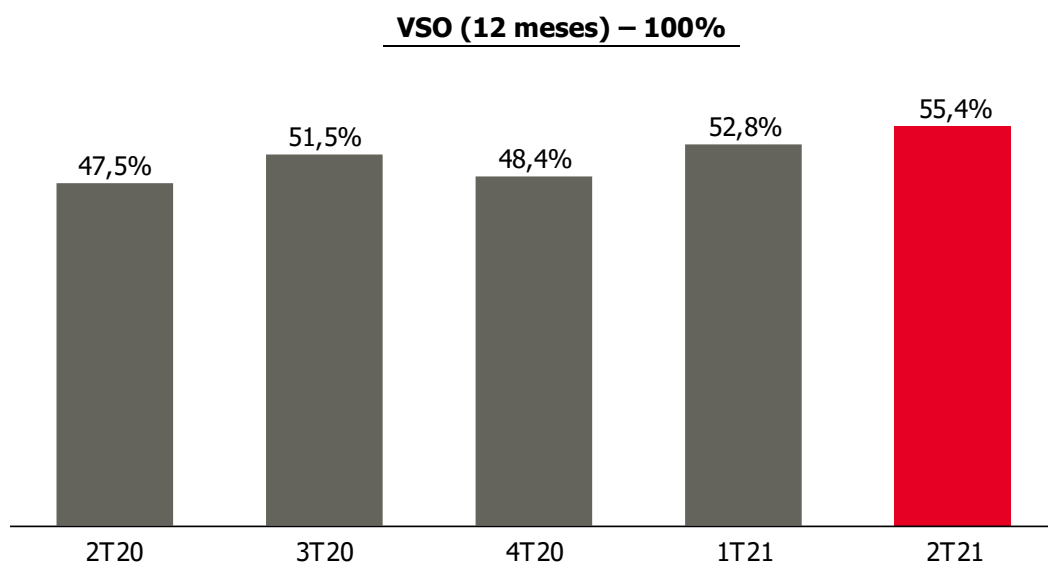


Vendas por produto – 2021
%CBR

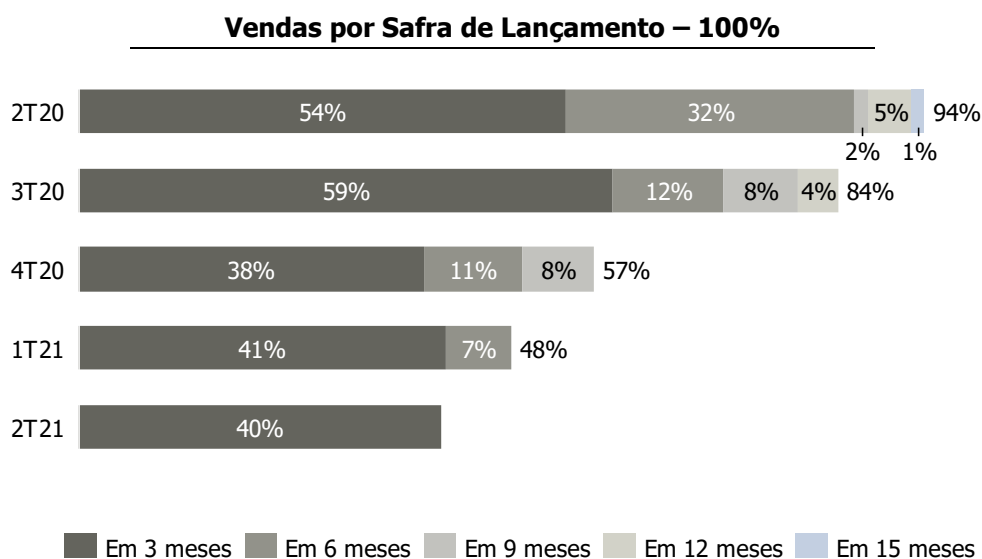


VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

Os dados operacionais resultaram em um indicador de Vendas sobre Oferta (VSO) de 12 meses de 55,4%, ficando acima do VSO 12 meses apresentado no mesmo trimestre do ano anterior (47,5 %) e superior ao VSO apresentado no 1T21 (52,8%).



Observando a velocidade de vendas por safra de lançamentos, a safra lançada no 2T21 foi 40% vendida.

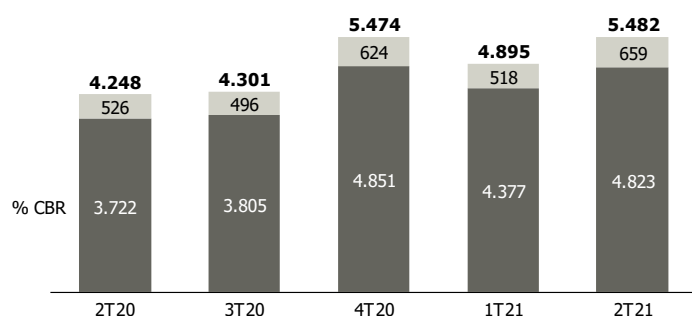


ESTOQUES

Ao final do 2T21, o estoque a valor de mercado somava R\$ 5.482 milhões (100%) e R\$ 4.823 milhões (%CBR), e apresentou acréscimo de 12% quando comparado ao trimestre anterior.

Do estoque total de R\$ 5.482 milhões, a parcela correspondente do 2T21 que será reconhecida de forma consolidada na receita é de R\$ 4.859 milhões (%CBR R\$ 4.508 milhões), enquanto R\$ 623 milhões (%CBR R\$ 316 milhões) serão reconhecidos na linha de equivalência patrimonial.

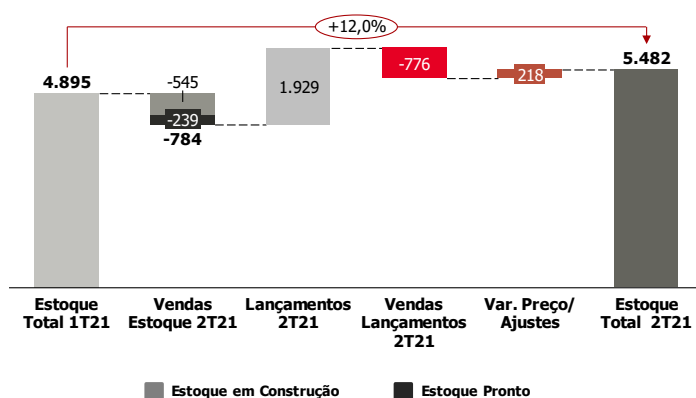
VGV Estoque a Valor de Mercado (R\$ MM)



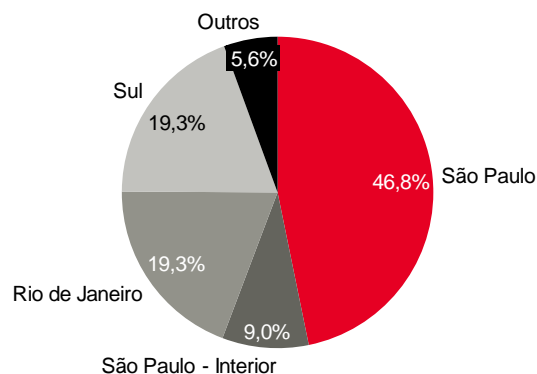
Estoque por Safra de Entrega (R\$ MM)

Safra de Entrega	Total	Consolidação	Equivalência
Pronto	1.123	888	235
12 Meses	727	583	144
24 Meses	1.284	1.123	161
36 Meses	1.377	1.293	84
48 Meses	972	972	-
Total	5.482	4.859	623

Variação do Estoque (R\$ milhões)



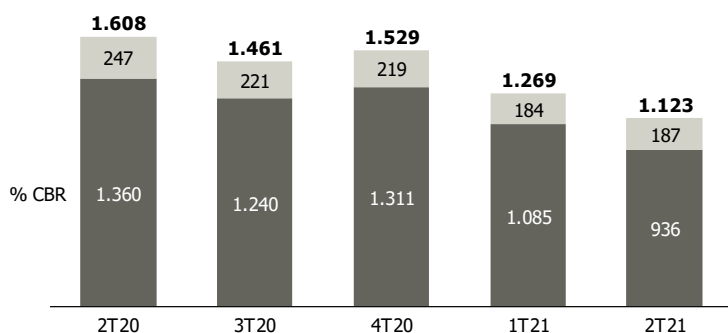
Breakdown Estoque Total 2T21



No 2T21, a Companhia vendeu 19% do seu estoque pronto do início do período. Agregando-se as entregas, o estoque pronto da Companhia diminuiu de R\$ 1.269 milhões (100%) (%CBR R\$ 1.085 milhões) no 1T21 para R\$ 1.123 milhões (100%) (%CBR R\$ 936 milhões) no 2T21.

A parcela do estoque pronto que será reconhecida de forma consolidada na receita é de R\$ 888 milhões (%CBR R\$ 823 milhões), enquanto R\$ 235 milhões (%CBR R\$ 112 milhões) serão reconhecidos na linha de equivalência patrimonial.

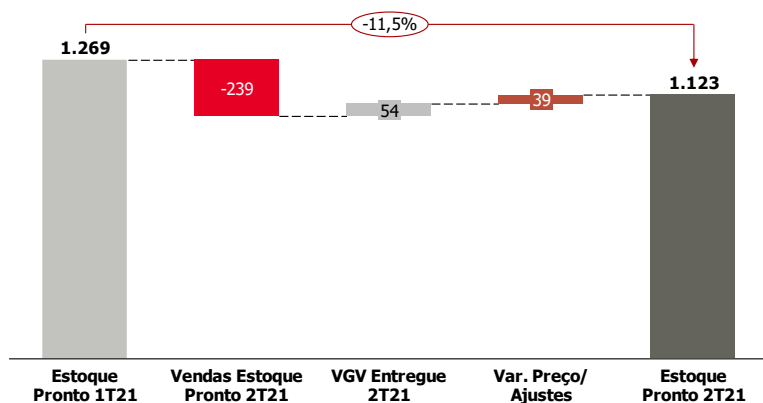
VGW Estoque a Valor de Mercado (R\$ MM)



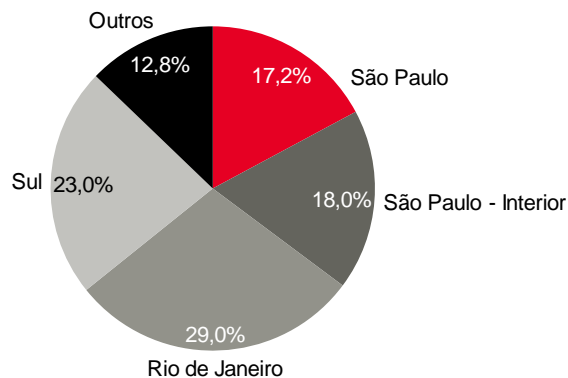
Estoque Pronto por Ano Entregue (R\$ MM)

Período Entregue	Total	Consolidação	Equivalência
< 2017	432	287	145
2018	229	229	-
2019	197	129	68
2020	224	204	20
6M21	41	40	1
Total	1.123	888	235

Varição do Estoque Pronto (R\$ milhões)



Breakdown Estoque Pronto 2T21



TERRENOS

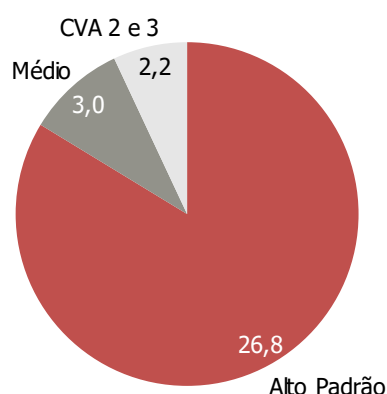
Nota: informações detalhadas referentes a terrenos estão ao final do relatório, em tabelas anexas.

Ao final do 2T21 o estoque de terrenos da Cyrela (sem considerar o landbank das JVs) somava 6,7 milhões de metros quadrados de área útil comercializável, com potencial de vendas total de R\$ 32,1 bilhões. A participação da Companhia no estoque de terrenos é de 90%, ou o equivalente a R\$ 28,9 bilhões.

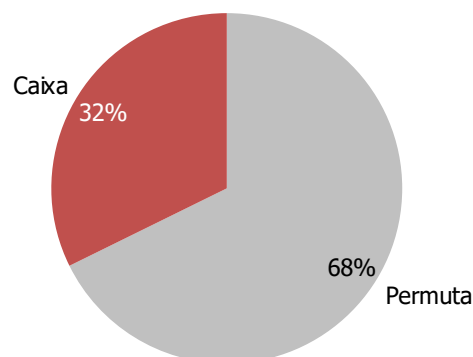
Durante o 2T21, a Cyrela adquiriu 13 novos terrenos, sendo 10 em São Paulo, 2 em Campinas e 1 no Rio de Janeiro, com VGV potencial de R\$ 3,0 bilhões.

Banco de Terrenos em 30/06/2021*

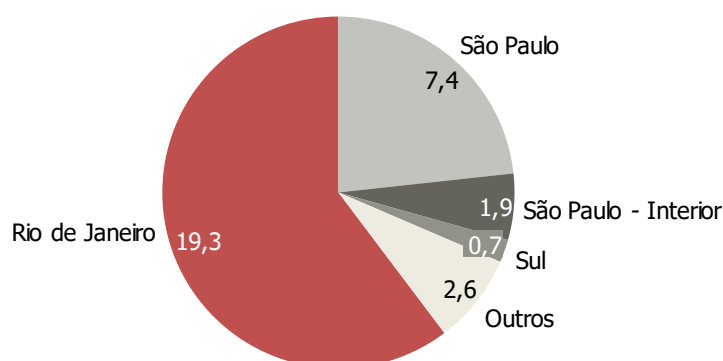
Distribuição por Segmento (VGV em R\$ bi)



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.

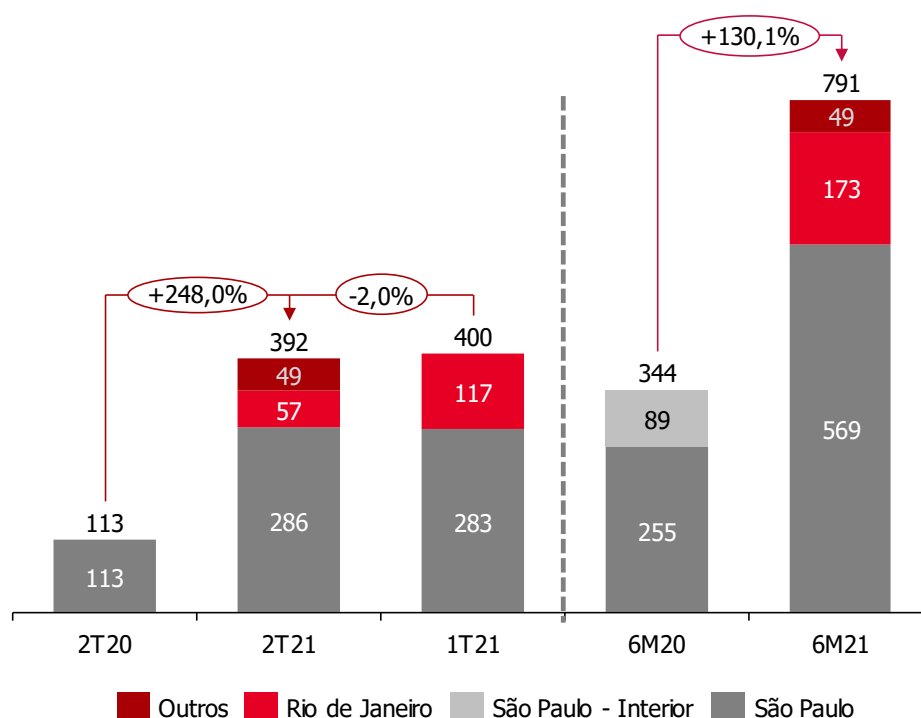
ENTREGAS

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

A Cyrela entregou 6 projetos no trimestre, com 1.317 unidades que representavam R\$ 392 milhões de VGV (100%) na data dos respectivos lançamentos. No semestre, foram entregues 1.725 unidades com VGV (100%) de R\$ 791 milhões, em um total de 9 empreendimentos entregues.

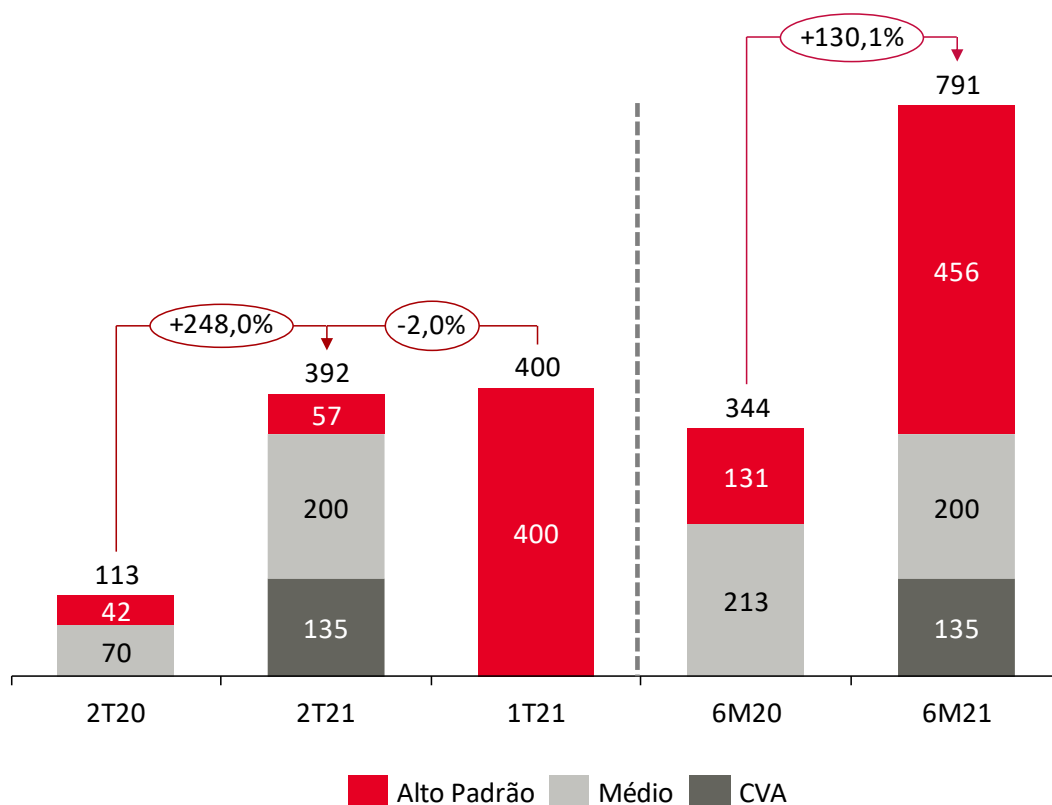
No trimestre, destacam-se as entregas: (i) "Living Privilège" em São Paulo, (ii) "Aura Tijuca" no Rio de Janeiro e (iii) "Vivaz Itaquera" em São Paulo, o primeiro empreendimento entregue da marca Vivaz.

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



O segmento de Médio Padrão representou 51% das entregas do trimestre, seguido por 35% do segmento Casa Verde e Amarela e 14% do segmento de Alto Padrão.

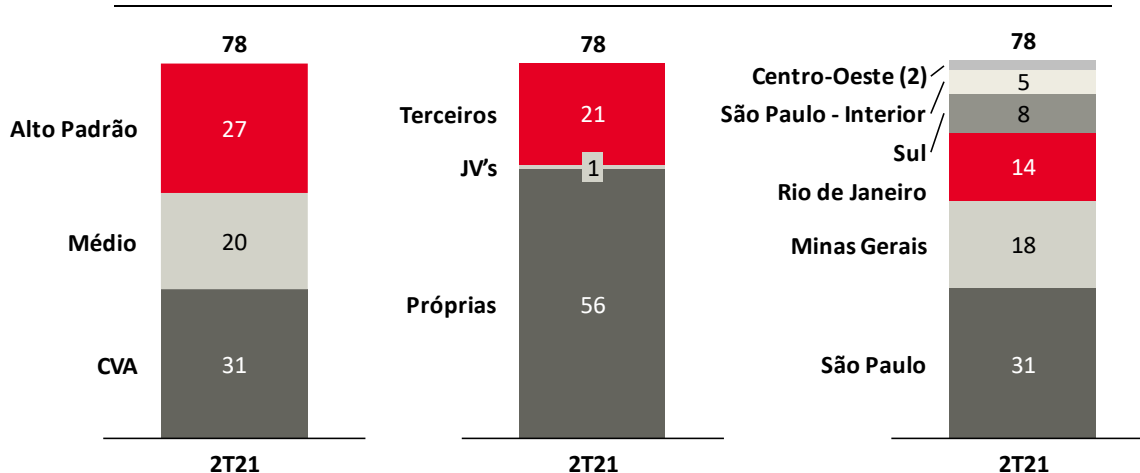
**VGv Entregue – 100% (R\$ milhões)
Por Segmento**



OBRAS

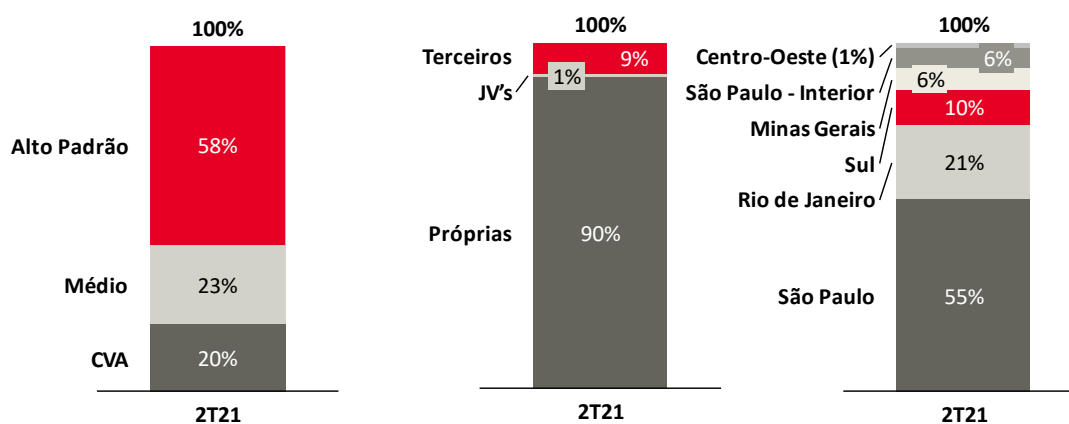
Ao final do 2T21, seguindo o critério de canteiros ativos, havia 78 obras em andamento, distribuídas conforme o gráfico abaixo nas visões de segmentos, execução e também de acordo com a distribuição geográfica.

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\$ 8,0 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)



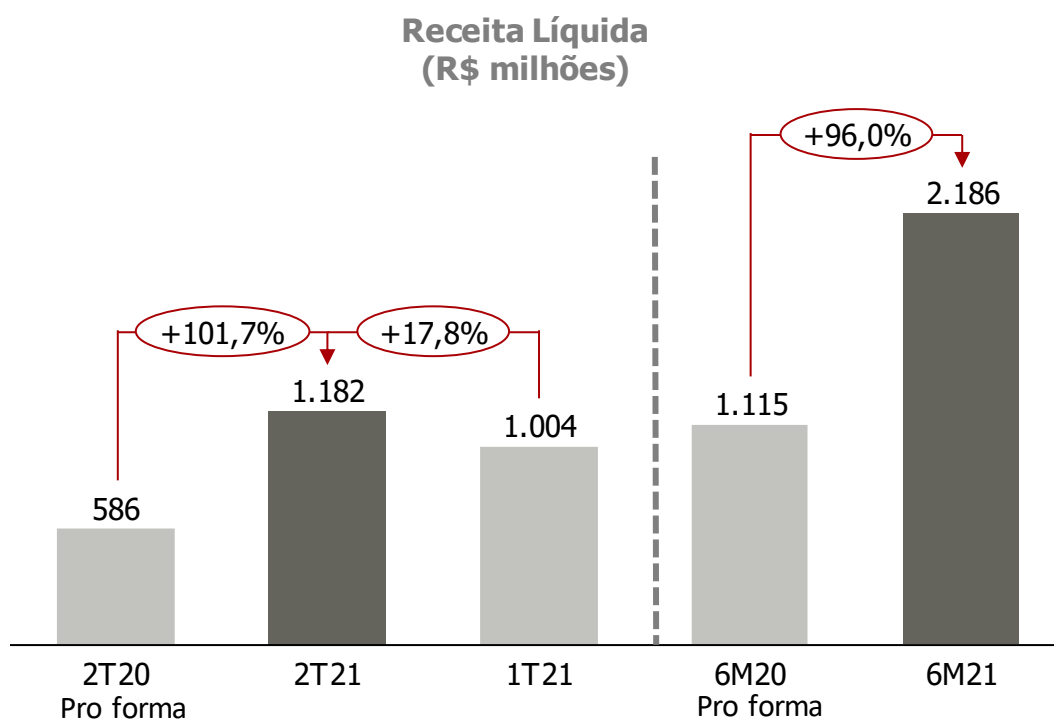
Desempenho Econômico – Financeiro

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\$ 1.182 milhões no 2T21, montante 102% superior aos R\$ 586 milhões obtidos no 2T20 e 18% maior que os R\$ 1.004 milhões registrados no 1T21. No semestre, a receita líquida somou R\$ 2.186 milhões, sendo 96% maior vs. 6M20 (R\$ 1.115 milhões).



O aumento na receita líquida apresentada em relação aos períodos de comparação 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 lançamentos e vendas no período.

MARGEM BRUTA

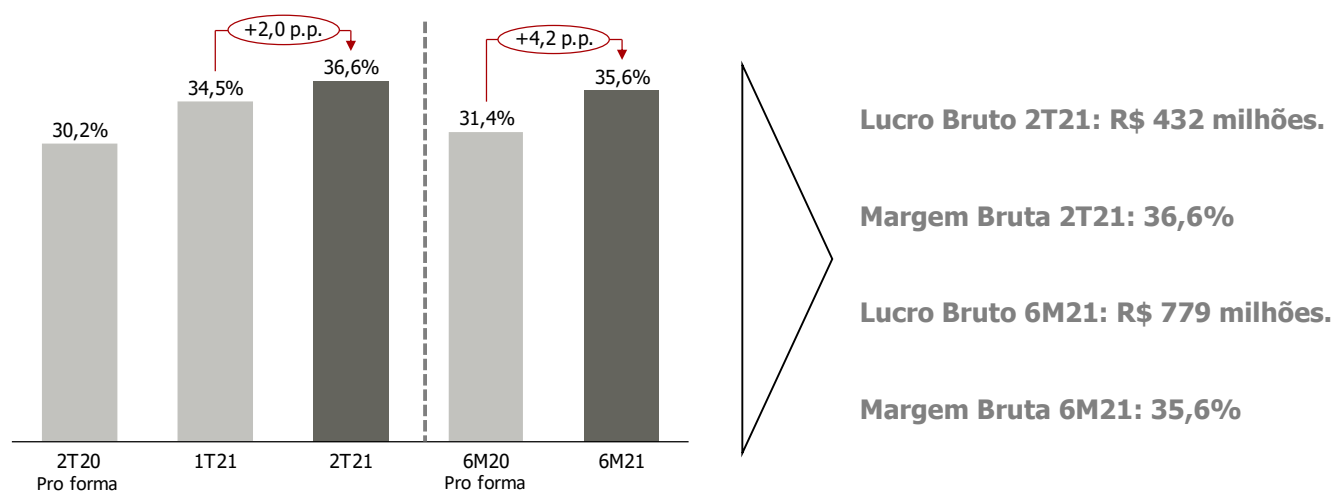
A margem bruta total reportada pela Companhia no 2T21 foi de 36,6%, 2,0 p.p. superior à margem de 34,5% do 1T21 e 6,4 p.p. acima da margem bruta reportada no 2T20 (30,2%). No semestre, a margem bruta atingiu 35,6%, sendo 4,2 p.p. maior que o 6M20 (31,4%).

A margem bruta ajustada do trimestre foi de 37,4%, sendo 2,0 p.p. superior à margem de 35,4% do 1T21 e 5,4 p.p. acima da margem de 32,1% do 2T20. No semestre, a margem bruta ajustada atingiu 36,5%, sendo 3,3 p.p. maior que o 6M20 (33,1%).

Margem Bruta	2T21	1T21	2T21 x 1T21	2T20	2T21 x 2T20	6M21	6M20	6M21 x 6M20
	R\$ MM	R\$ MM		(pro forma) R\$ MM		R\$ MM	R\$ MM	
Receita Líquida	1.182	1.004	17,8%	586	101,7%	2.186	1.115	96,0%
Lucro Bruto	432	347	24,7%	177	144,2%	779	350	122,5%
Margem Bruta	36,6%	34,5%	2,0 p.p.	30,2%	6,4 p.p.	35,6%	31,4%	4,2 p.p.
Juros Apropriados no Custo	10	9	15,3%	11	-5,7%	19	19	2,0%
Margem Bruta Ajustada	37,4%	35,4%	2,0 p.p.	32,1%	5,4 p.p.	36,5%	33,1%	3,3 p.p.

A melhora na margem bruta da Cyrela no 2T21 em relação aos períodos de comparação se deu, principalmente, pela maior contribuição do receitamento vindo de reconhecimentos de lançamentos no resultado consolidado da Companhia.

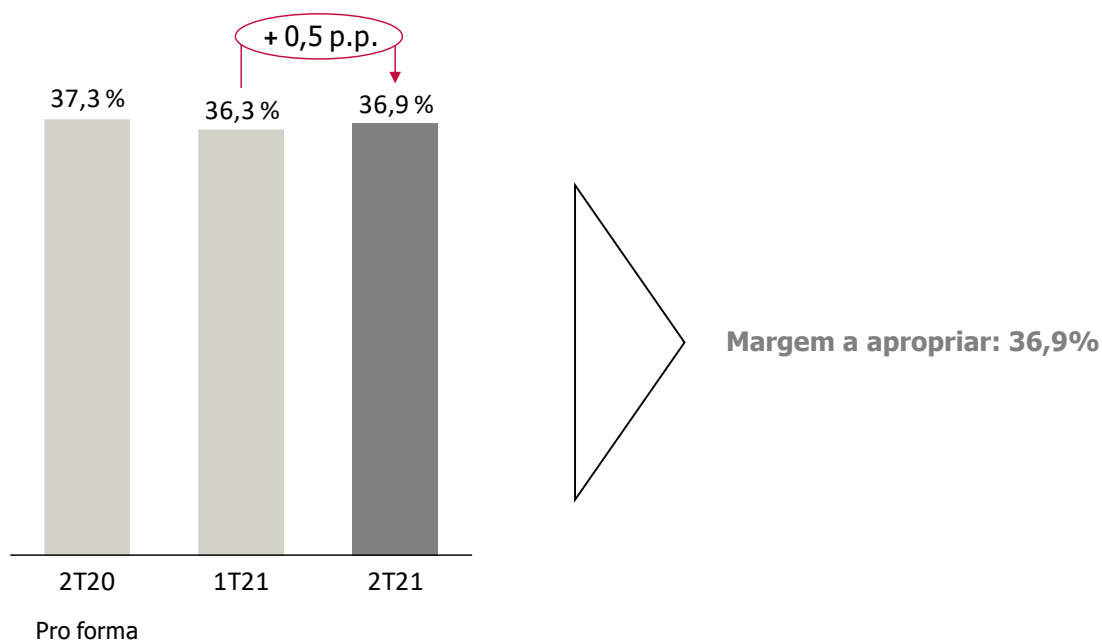
Evolução da Margem Bruta



VENDAS A RECONHECER

Ao final do 2T21, a receita líquida de vendas a apropriar somava R\$ 3.951 milhões. A margem bruta dessa receita a apropriar foi de 36,9%, 0,5 p.p. maior que a do 1T21 e 0,5 p.p. inferior ao 2T20.

Evolução da Margem Bruta de Backlog



Vendas a Reconhecer (R\$ MM)	2T21	1T21	2T21 x 1T21	2T20 (pro forma)	2T21 x 2T20
Receitas de Vendas a Apropriar	4.028	3.666	9,9%	2.611	54,3%
Impostos a apropriar	(77)	(70)	10,5%	(50)	54,7%
Receita Líquida a Apropriar	3.951	3.596	9,9%	2.561	54,3%
Custo Orçado das Unidades Vendidas a Apropriar	(2.494)	(2.289)	9,0%	(1.605)	55,4%
Lucro Bruto a Apropriar	1.456	1.307	11,4%	956	52,3%
Margem Bruta a Apropriar	36,9%	36,3%	0,5 p.p.	37,3%	-0,5 p.p.

DESPESAS COMERCIAIS

As despesas comerciais do trimestre totalizaram R\$ 75 milhões, R\$ 4 milhões superior em relação ao 1T21 e R\$ 12 milhões maior vs. 2T20. No semestre, a despesa comercial somou R\$ 146 milhões, sendo R\$ 25 milhões superior a 6M20.

Despesas Comerciais	2T21	1T21	2T21 x 1T21	2T20	2T21 x 2T20	6M21	6M20	6M21 x 6M20
	R\$ MM	R\$ MM		(pro forma) R\$ MM		R\$ MM	R\$ MM	
Estande de Vendas	21	22	-3,9%	25	-14,0%	44	40	48,4%
Mídia	10	11	-4,0%	9	15,1%	21	20	-3,7%
Serviços de Terceiros	28	22	27,2%	14	99,4%	50	27	64,8%
Manutenção Estoque Pronto*	6	7	-17,0%	10	-38,0%	14	23	-43,4%
Outros	9	8	14,7%	5	83,4%	17	10	59,8%
Total	75	71	6,5%	63	19,3%	146	121	20,6%

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

No trimestre, a linha de Serviços de Terceiros mostrou aumento de R\$ 6 milhões vs o trimestre anterior. No semestre, 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\$ 125 milhões, aumento de R\$ 5 milhões em relação ao 1T21 e R\$ 45 milhões acima do 2T20. No semestre, as despesas somaram R\$ 245 milhões, valor R\$ 83 milhões maior vs. 6M20.

Despesas Gerais e Administrativas	2T21	1T21	2T21 x 1T21	2T20	2T21 x 2T20	6M21	6M20	6M21 x 6M20
	R\$ MM	R\$ MM		(pro forma) R\$ MM		(pro forma) R\$ MM		
Salários e Encargos Sociais	38	33	17,1%	27	39,6%	71	53	32,7%
Honorários da Administração	2	1	15,8%	1	54,2%	3	3	-4,2%
Participação dos Empregados	18	13	40,9%	5	239,3%	31	11	174,8%
Stock Options	0	0	0,0%	0	0,0%	0	0	0,0%
Serviços de Terceiros	35	36	-1,5%	21	66,9%	71	41	72,3%
Aluguel, viagens e representações	3	5	-25,8%	2	67,0%	8	8	-2,0%
Indenizações	16	21	-21,6%	14	17,6%	37	25	49,8%
Outros	12	12	5,9%	9	35,6%	24	20	18,7%
Total	125	120	4,7%	80	56,8%	245	162	51,3%

A variação das despesas gerais e administrativas no 2T21 em relação ao trimestre anterior pode ser explicada principalmente por um aumento na linha de Salários. A rubrica de Indenizações, por outro lado, apresentou redução de 22% no trimestre.

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro do trimestre foi positivo em R\$ 9 milhões, abaixo dos R\$ 11 milhões positivos registrados no 1T21 e inferior aos R\$ 12 milhões registrado no 2T20. No semestre, o resultado foi positivo em R\$ 20 milhões, sendo maior que os R\$ 14 milhões do mesmo período de 2020.

Resultado Financeiro	2T21	1T21	2T21 x 1T21	2T20 (pro forma)	2T21 x 2T20	6M21	6M20 (pro forma)	6M21 x 6M20
	R\$ MM	R\$ MM		R\$ MM		R\$ MM	R\$ MM	
Despesas Financeiras								
Juros SFH	(4)	(3)	38,2%	(3)	48,9%	(8)	(5)	54,0%
Juros Empréstimos Nacionais e Estrangeiros	(24)	(16)	44,8%	(20)	18,6%	(40)	(41)	-2,2%
Juros Capitalizados	3	3	6,5%	2	42,0%	6	3	83,5%
Sub Total	(25)	(17)	49,5%	(21)	20,7%	(42)	(43)	-1,6%
Variações Monetárias sobre Financiamentos	(1)	(0)	460,4%	(0)	77,9%	(1)	(1)	4,8%
Despesas bancárias	(2)	(2)	-27,9%	(1)	60,7%	(4)	(2)	91,8%
Outras Despesas Financeiras	(15)	(24)	-37,2%	(3)	396,8%	(39)	(6)	543,8%
Total de Despesas Financeiras	(43)	(43)	-1,1%	(25)	67,6%	(86)	(52)	65,3%
Receitas Financeiras								
Rendimento de Aplicações	37	41	-8,6%	13	196,5%	78	25	210,5%
Variações monetárias	3	1	148,1%	4	-5,6%	5	7	-33,8%
Outras Receitas Financeiras	11	12	-4,5%	21	-45,2%	24	34	-30,8%
Total de Receitas Financeiras	52	54	-3,8%	37	40,2%	106	66	60,3%
Resultado Financeiro	9	11	-14,6%	12	-19,9%	20	14	42,1%

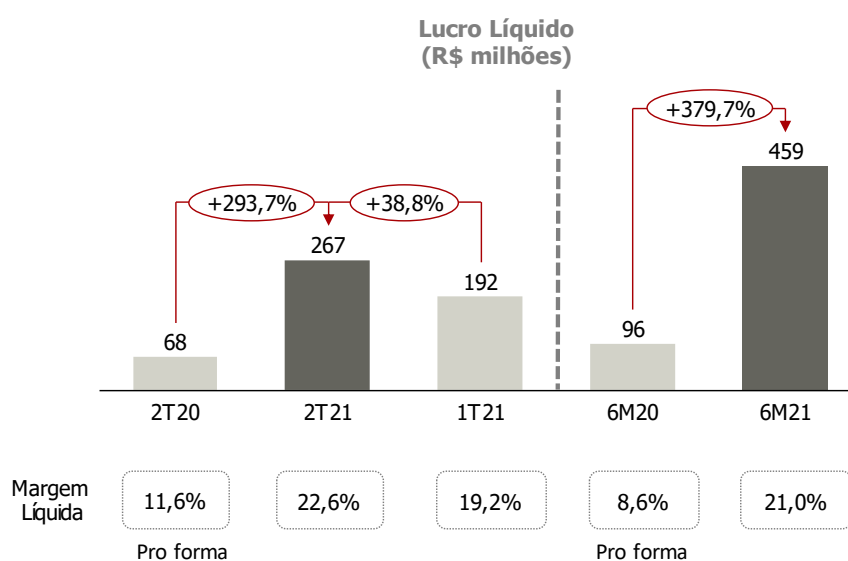
No semestre, a receita financeira teve impacto positivo reconhecido na rubrica “Rendimento de Aplicações” decorrente do resultado das operações da CashMe.

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

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

- (i) Impacto positivo de R\$ 54 milhões na linha de “Equivalência Patrimonial” referente à participação da Cyrela no resultado das JVs, da seguinte forma: (a) R\$ 20 milhões da Cury, (b) R\$ 6 milhões da Plano&Plano e (c) R\$ 28 milhões da Lavvi;
- (ii) Impacto negativo de R\$ 19 milhões devido às contingências judiciais, sendo R\$ 16 milhões pagos em despesas gerais e administrativas e R\$ 3 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\$ 267 milhões, comparado ao lucro líquido de R\$ 192 milhões no 1T21 e ao lucro líquido de R\$ 68 milhões no 2T20. Esse resultado gerou um ROE (últimos doze meses) de 39,3%. No 2T21, o lucro por ação da Companhia atingiu o montante de R\$ 0,69. Esse valor se compara ao valor de R\$ 0,50 no trimestre passado e de R\$ 0,18 no mesmo trimestre de 2020.



Destaques das Demonstrações Financeiras

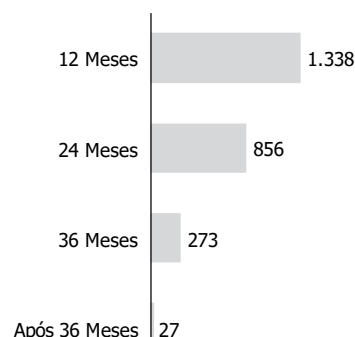
CONTAS A RECEBER

Considerando a totalidade dos contratos de venda assinados, a linha de Contas a Receber totalizou R\$ 6,0 bilhões em 30 de junho de 2021, sendo 6% maior que o montante registrado em 31 de março de 2021. No Balanço Patrimonial, esse valor representa R\$ 2,2 bilhões, sendo apropriado conforme o andamento de obra de cada projeto.

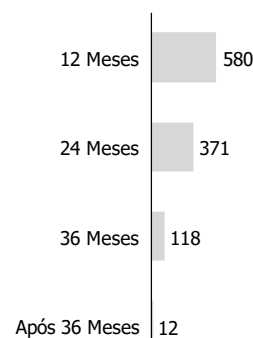
Desse total, 14% refere-se a unidades entregues, e 86% a unidades em construção ou em processo de entrega. O prazo médio de realização do Contas a Receber é de cerca de 2,0 anos (24,0 meses).

Contas a receber	2T21	1T21	2T21 x 1T21
	R\$ MM	R\$ MM	
Unidades em construção	5.207	4.974	4,7%
Unidades construídas	815	705	15,6%
Total dos Recebíveis	6.022	5.679	6,0%
Compromisso com custos orçados e ainda não incorridos, referente a unidades vendidas	(2.494)	(2.289)	9,0%
Compromisso com custos orçados e ainda não incorridos, referente a unidades em estoque	(1.082)	(975)	11,0%
Contas a Receber Líquido	2.446	2.415	1,3%

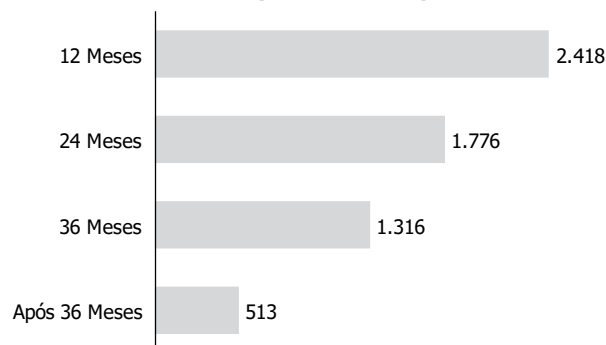
Cronograma do Custo a Incorrer (ref, unidades vendidas – R\$ milhões)



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 30 de junho de 2021, totalizava R\$ 2.518 milhões e representava 57% do total.

Imóveis a Comercializar	2T21	1T21	2T21 x 1T21
	R\$ MM	R\$ MM	
Imóveis em Construção	904	800	13,0%
Imóveis Concluídos	621	703	-11,7%
Terrenos	2.518	2.194	14,8%
Adiantamento a Fornecedores	72	73	-1,2%
Encargos Capitalizados ao Estoque	67	70	-4,3%
Provisão para Distratos	220	215	2,6%
Total	4.403	4.055	8,6%

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\$ 458 milhões referentes aos terrenos para futura incorporação e R\$ 379 milhões referente aos imóveis já incorporados, totalizando R\$ 837 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	2T21	1T21	2T21 x 1T21
	R\$ MM	R\$ MM	
Por recebimento de venda de imóveis	198	139	42,4%
Permuta física - Terrenos para futura incorporação	458	374	22,4%
Permuta física - Imóveis incorporados	379	345	9,9%
Total	1.035	858	20,6%

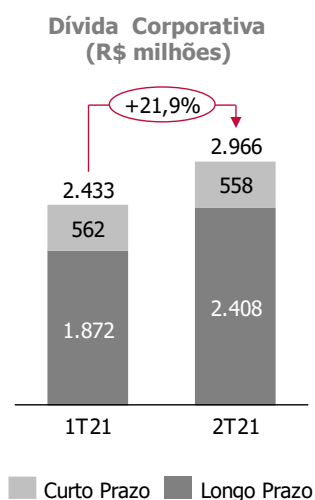
A rubrica “Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis” de curto e longo prazo totaliza R\$ 552 milhões, sendo R\$ 396 milhões relativos a imóveis já incorporados.

Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	2T21	1T21	2T21 x 1T21
	R\$ MM	R\$ MM	
Já incorporado	396	398	-0,5%
Outros	156	145	7,6%
Total	552	543	1,7%

ENDIVIDAMENTO

Em 30 de junho de 2021, a dívida bruta com juros a pagar somava R\$ 3.350 milhões, 25% maior do que os R\$ 2.674 milhões registrados em 31 de março de 2021.

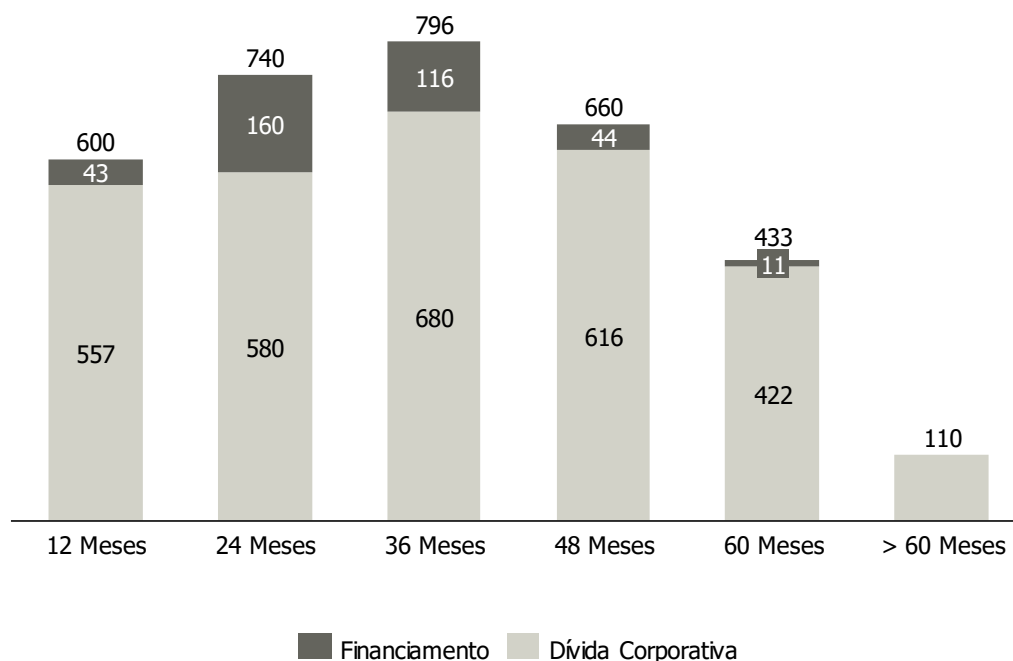
O saldo de financiamentos em moeda nacional, representava 11% do total da dívida (sem juros a pagar) e registrou alta de 57% no trimestre.



Modalidade (em R\$ milhões)	2T21	1T21	2T21 x 1T21
Financiamentos - moeda nacional	373	238	57,0%
Empréstimos - moeda nacional	2.966	2.433	21,9%
Subtotal	3.339	2.671	25,0%
Juros a pagar - moeda nacional	11	4	190,3%
Total	3.350	2.674	25,3%

Cronograma de Amortização da Dívida

R\$ (Milhões)



Dessa forma, o saldo de empréstimos (dívida corporativa) em moeda nacional, que representa 89% do total da dívida (sem considerar juros a pagar), refere-se a:

Em R\$ milhões	Emissão	Vencimento	Custo a.a.	Saldo
Dívida Corporativa				
Debentures - CYMA	2017	out-22	-*	4
14ª emissão de Debentures	2021	mai-26	CDI + 1,69%	750
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	130
102ª e 109ª séries da 4ª emissão Gaia Sec	2017-2018	2036	CDI + 1,2%	36
131ª, 132ª e 133ª séries da 4ª emissão Gaia Sec	2019	2038	CDI + 1,0% - CDI + 6,0%	56
140ª série da 4ª emissão Gaia Sec	2020	2034	IPCA + 5,0%	74
145ª série da 4ª emissão Gaia Sec	2020	2035	IPCA + 3,75%	21
167ª série da 4ª emissão Gaia Sec	2020	2036	IPCA + 5,0%	126
180ª e 181ª séries da 4ª emissão Gaia Sec	2021	2028	CDI + 3,0% / IPCA + 5,5%	107
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%	100
362ª e 363ª séries da 1ª emissão de CRI - RB Capital	2021	jun-24	7,0%	40
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	45
CCB China C Bank	2021	abr-24	CDI + 1,75%	150
Compror Santander	2020	jul-23	CDI + 2,5%	170
CCB BB 2020	2020	nov-21	CDI + 1,7%	9
CCB Banco Alfa - SKR	2020	nov-21	CDI + 2,1%	50
4131 Banco BOCOMBBM	2021	nov-23	CDI + 1,83%	28
BNDES	2013	2025-2027	TJLP + 3,78%	75
Subtotal				2.966

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

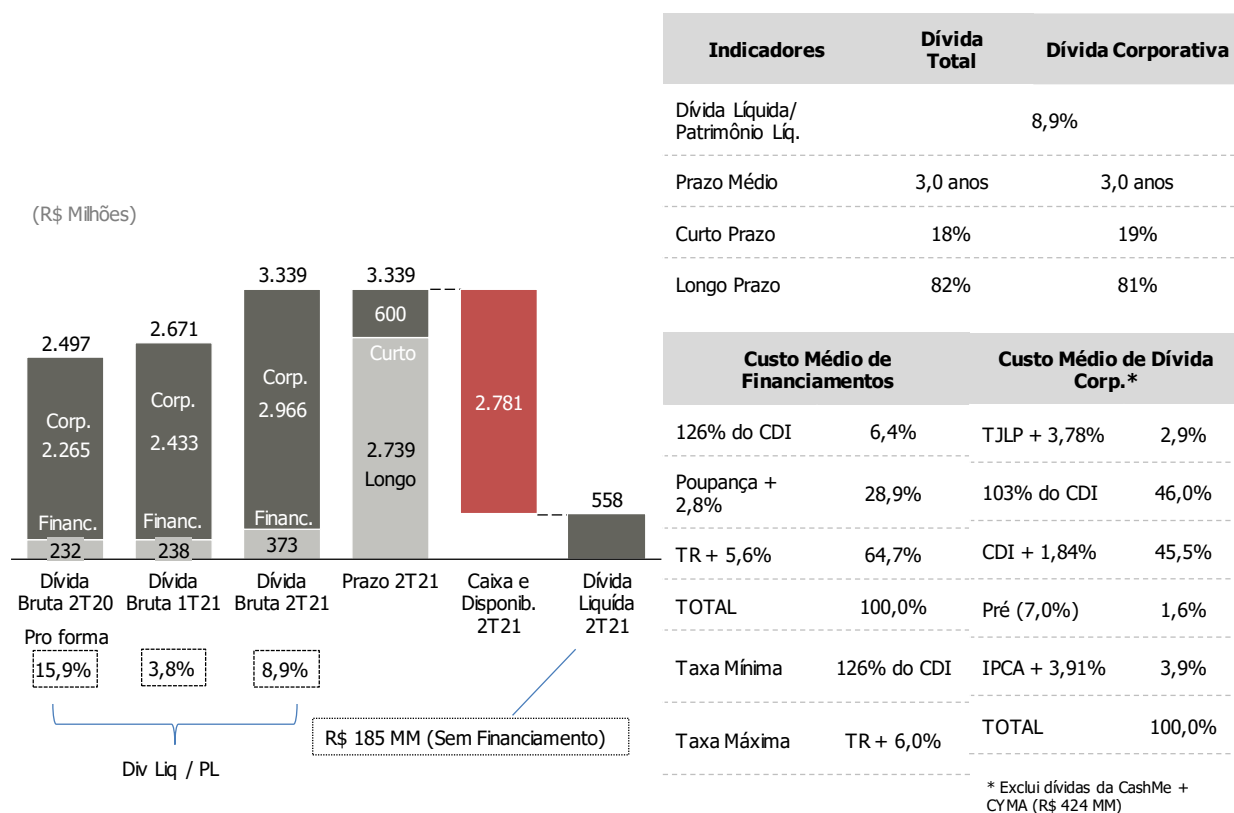
A dívida líquida da Companhia atingiu R\$ 558 milhões no fim do trimestre, valor superior ao registrado no 1T21 (R\$ 227 milhões) devido aos dividendos pagos no período.

Em R\$ milhões	2T21	1T21	2T21 x 1T21
Dívida LP	2.739	2.074	32,1%
Dívida CP	600	597	0,5%
Total da Dívida	3.339	2.671	25,0%
Caixa, Equivalentes e Títulos de Val. Mob.	2.068	1.885	9,7%
Títulos e Valores Mobiliários LP	713	559	27,5%
Total de Disponibilidades	2.781	2.444	13,8%
Dívida Líquida	558	227	145,9%

A alavancagem da Companhia, medida por meio do indicador Dívida Líquida / Patrimônio Líquido, aumentou comparado ao trimestre anterior, atingindo 8,9% no 2T21, ratificando a solidez financeira e reforçando o compromisso da Cyrela em manter esse índice em níveis saudáveis.

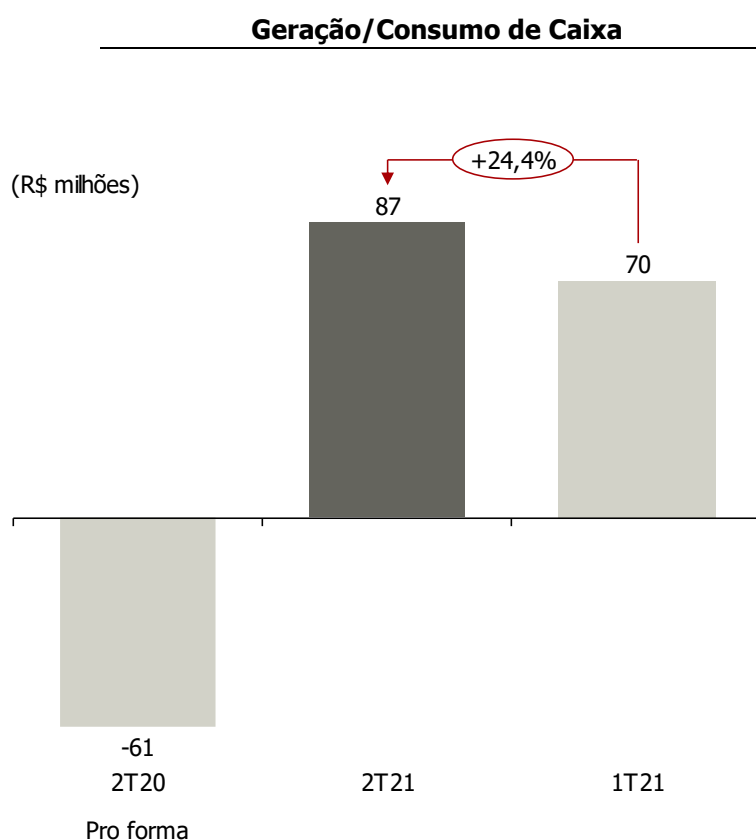
Em R\$ milhões	2T21	1T21	% Var
Dívida Líquida	558	227	145,9%
Patrimônio Líquido	6.293	6.001	4,9%
Financiamento à Construção	373	238	57,0%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	8,9%	3,8%	5,1 p.p.
Dívida Líquida (ex Financiamento) / Patrimônio Líquido	2,9%	-0,2%	3,1 p.p.

Endividamento



GERAÇÃO DE CAIXA

No 2T21, a Companhia apresentou geração de caixa de R\$ 87 milhões, comparável a geração de caixa de R\$ 70 milhões no 1T21 e um consumo de caixa de R\$ 61 milhões no 2T20.



Geração/Consumo de Caixa (R\$ milhões)	2T21	1T21	Var %	2T20	Var %
	R\$ MM	R\$ MM	2T21 x 1T21	(pro forma) R\$ MM	2T21 x 2T20
Dívida Total (Dívida Bruta s/ Juros a Pagar)	3.339	2.671	25,0%	2.497	33,7%
Caixa Total	2.781	2.444	13,8%	1.716	62,1%
Dívida Líquida	558	227	146,2%	781	-28,5%
Δ Dívida Líquida Contábil	(331)	70	n.a	(61)	443,4%
(+) Dividendos	418	-	n.a	-	n.a
Geração/Consumo de Caixa	87	70	23,0%	-61	n.a
(+) Aquisição/Venda de Participação Societária	-	-	n.a	-	n.a
Geração/Consumo de Caixa Operacional	87	70	23,0%	-61	n.a

EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 30 de julho de 2021, ocorreu uma alteração no ambiente de tecnologia da informação, indicando um *ransomware* que causou baixo impacto. A operação da Companhia não foi paralisada e todos os sistemas se encontram operantes. De imediato, foram adotadas todas as medidas de segurança e de controle cabíveis, incluindo ampla investigação, que foi instaurada com apoio de especialistas em tecnologia e Direito Digital.

ANEXO I – BALANÇO PATRIMONIAL

Balanço Patrimonial Consolidado		
R\$ milhões		
	30 de Junho, 2021	31 de Março, 2021
ATIVO		
Circulante	6.684	6.150
Caixa e Equivalentes de Caixa	292	183
Títulos e Valores Mobiliários	1.776	1.702
Contas a Receber	1.519	1.464
Imóveis a Comercializar	2.898	2.600
Impostos e Contribuições a Compensar	26	19
Imposto e Contribuições de Recolhimentos Diferidos	2	1
Despesas com Vendas a Apropriar	37	34
Despesas Antecipadas	16	18
Instrumentos Financeiros e Derivativos	7	14
Demais Contas a Receber	111	115
Não Circulante	5.693	5.507
Realizável a Longo Prazo	3.476	3.272
Contas a Receber	643	665
Títulos e Valores Mobiliários	713	559
Contas-Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	25	25
Partes Relacionadas	413	384
Impostos e Contribuições a Compensar	113	116
Imposto e Contribuições de Recolhimentos Diferidos	1	0
Imóveis a Comercializar	1.505	1.455
Demais Contas a receber	65	67
Ativo Permanente	2.216	2.235
Investimentos em Controladas e Coligadas	2.116	2.145
Imobilizado	81	70
Intangível	19	20
Total do Ativo	12.377	11.657
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Circulante	1.946	2.209
Empréstimos e Financiamentos	358	354
Debêntures	6	2
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	255	250
Instrumentos Financeiros e Derivativos	6	4
Fornecedores	197	197
Provisões para Garantias	57	44
Impostos e Contribuições a Recolher	36	31
Impostos e Contribuições Diferidos	33	30
Salários, encargos sociais e participações	79	56
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	285	179
Dividendos a Pagar	-	418
Partes Relacionadas	86	129
Contas-Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	41	55
Adiantamentos de Clientes	335	284
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	111	107
Demais Contas a Pagar	63	70
Exigível a Longo Prazo	4.138	3.447
Empréstimos e Financiamentos	800	853
Debêntures	751	4
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	1.180	1.212
Provisões para Garantias	40	38
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	267	363
Provisões para Riscos Fiscais, Trabalhistas e Cíveis	89	90
Impostos e Contribuições Diferidos	311	315
Adiantamento de Clientes	699	574
Patrimônio Líquido Consolidado	6.293	6.001
Participações Minoritárias	331	305
Patrimônio Líquido	5.962	5.696
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	459	192
Outros Resultados Abrangentes	(2)	(1)
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	12.377	11.657

ANEXO II – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

Demonstração de Resultados Consolidados						
R\$ milhões						
	2T21	1T21	% Variação	6M21	6M20	% Variação
					(pro forma)	
Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços						
Incorporação e Revenda de Imóveis	1.193	1.058	12,8%	2.251	1.048	114,9%
Loteamentos	16	21	-24,0%	37	13	177,0%
Prestação de Serviços e Outras	25	21	17,3%	46	24	91,3%
Provisão Para Distrato	(12)	(45)	-73,0%	(57)	-	n.a
Provisão Para Distrato - PCLD	(8)	(24)	-68,2%	(32)	62	n.a
Deduções da Receita Bruta	(32)	(27)	20,5%	(58)	(31)	85,6%
Receita Líquida Operacional	1.182	1.004	17,8%	2.186	1.116	95,9%
Dos Imóveis Vendidos e Revendidos						
Loteamentos	(730)	(669)	9,1%	(1.399)	(701)	99,4%
Da Prestação de Serviços e Outras	(10)	(8)	16,9%	(18)	(8)	143,7%
Provisão Para Distrato	(15)	(12)	28,3%	(27)	(17)	61,1%
Outras Despesas/Receitas Operacionais	5	32	-83,6%	37	(39)	n.a
Custo das Vendas e Serviços Realizados	(750)	(657)	14,1%	(1.407)	(765)	83,9%
Lucro (Prejuízo) Bruto Operacional	432	347	24,7%	779	350	122,2%
Receitas (Despesas) Operacionais						
Com Vendas	(75)	(71)	6,5%	(146)	(120)	21,1%
Gerais e Administrativas	(124)	(118)	4,5%	(242)	(158)	53,5%
Honorários de Administração	(2)	(1)	15,8%	(3)	(3)	-1,0%
Equivalência Patrimonial	74	79	-5,8%	153	72	112,1%
Outros Resultados nos Investimentos	0	(11)	n.a	(10)	8	n.a
Outras Despesas/Receitas Operacionais	(4)	(10)	-54,4%	(14)	(41)	-65,2%
	(130)	(131)	-0,9%	(262)	(241)	8,7%
Lucro (Prejuízo) antes do Resultado Financeiro	302	215	40,4%	517	110	371,0%
Despesas Financeiras	(43)	(43)	-1,1%	(86)	(51)	66,7%
Receitas Financeiras	52	54	-3,8%	106	67	59,0%
Lucro Antes dos Impostos Sobre o Lucro, e de Acionistas não Controladores	311	226	37,8%	537	125	330,0%
Diferido	3	(0)	n.a	3	(23)	n.a
Corrente	(24)	(18)	37,2%	(42)	-	n.a
Imposto de Renda e Contribuição Social	(21)	(18)	17,9%	(39)	(23)	70,3%
Lucro Antes da Part. dos Acionistas não Controladores	290	208	39,5%	499	102	388,1%
Parcela de Lucro atribuída aos acionistas não controladores	(23)	(16)	47,0%	(39)	(6)	514,3%
Lucro (Prejuízo) Líquido	267	192	38,8%	459	96	379,7%

ANEXO III – RECONHECIMENTO DE RECEITA

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

EMPREENDIMENTO	SEGMENTO	DATA RECONHECIMENTO	%EVOLUÇÃO FINANCEIRA		RECEITA APROPRIADA NOS PERÍODOS (R\$ mi)	
			2T21	2T20	2T21	2T20
Heritage	Alto Padrão	mar-17	0,6%	8,8%	90	44
Riserva Golf	Alto Padrão	jul-14	0,0%	0,0%	43	19
Grand Mond	Alto Padrão	set-19	8,5%	5,1%	28	10
Atmosfera Vila Mariana	Alto Padrão	mar-20	1,7%	0,2%	22	8
Rio By Yoo	Alto Padrão	dez-18	4,3%	5,3%	22	21
Green Mond	Alto Padrão	set-19	10,0%	3,3%	21	3
On	Alto Padrão	abr-19	5,8%	3,5%	17	8
Atmosfera Brooklyn	Alto Padrão	mar-19	9,8%	3,5%	17	5
Cyrela For You	Alto Padrão	nov-19	5,6%	2,4%	17	4
Legacy Klabin	Alto Padrão	jan-19	8,7%	2,8%	16	5
Vivaz Taboao Da Serra	CVA 2 e 3	out-19	8,5%	7,4%	16	3
Living Clássico	Médio	nov-18	7,0%	4,8%	16	5
Float Residences	Alto Padrão	out-18	11,3%	3,6%	15	4
Living Infinity	Médio	nov-19	5,7%	0,6%	14	3
Cyrela Haus By Yoo	Alto Padrão	out-18	5,0%	2,7%	14	8
Atmosfera	Alto Padrão	dez-19	6,0%	0,2%	14	4
Living Wish Mooca	Médio	mai-19	7,3%	3,4%	13	5
Living Wish Tatuapé	Médio	set-19	8,2%	2,2%	13	3
Living Dream Panamby	Médio	jul-19	7,4%	2,7%	12	5
Vivaz Itaquera	CVA 2 e 3	mar-19	2,4%	11,1%	12	4
Vivaz Del Castilho	CVA 2 e 3	set-19	9,7%	4,6%	11	5
Glass Art By Yoo	Alto Padrão	set-19	5,2%	1,1%	11	4
Living Wish Panamby	Médio	mar-19	6,4%	4,7%	11	6
Vivaz Sacomã	CVA 2 e 3	fev-20	12,7%	1,0%	10	2
Living Exclusive Tucuruvi	Médio	dez-18	12,9%	5,9%	10	4
Demais empreendimentos					340	375
Sub-Total					825	567
Obras Reconhecidas após Junho 2020						
N.A.U. Vila Mariana	Alto Padrão	jun-21	33,3%	0,0%	43	-
Mudra Full Living	Alto Padrão	abr-21	44,6%	0,0%	41	-
Riserva Golf Vista Mare Residenziale Laguna - F3	Alto Padrão	jun-21	34,0%	0,0%	34	-
The Park Inspired By Dror	Alto Padrão	abr-21	31,7%	0,0%	31	-
Atmosfera 360º	Alto Padrão	mai-21	31,9%	0,0%	29	-
Cyrela By Pininfarina	Alto Padrão	jun-21	28,3%	0,0%	28	-
Isla By Cyrela	Alto Padrão	nov-20	2,8%	0,0%	22	-
Legacy Campo Belo	Alto Padrão	mai-21	33,2%	0,0%	17	-
On The Parc	Alto Padrão	set-20	-0,6%	0,0%	12	-
Living Alto Do Ipiranga	Médio	fev-21	0,1%	0,0%	11	-
Latitud	Alto Padrão	set-20	1,5%	0,0%	11	-
Living Grand Wish Nova Campinas	Médio	mar-21	-0,4%	0,0%	8	-
Panorama Vila Romana	Alto Padrão	jun-21	47,0%	0,0%	7	-
Vivaz Vila Guilherme	CVA 2 e 3	mar-21	4,8%	0,0%	7	-
Cyrela For You Moema	Alto Padrão	ago-20	3,0%	0,0%	7	-
Demais empreendimentos					76	-
Sub-Total					384	-
Total					1.209	567

ANEXO IV – LANÇAMENTOS

Empreendimento	Trimestre	Mês	Região	GVV (R\$ MM)	Area Útil (m²)	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%
7 Ville Hong Kong	2T21	abr-21	MG	22	5.452	116	CVA 2 e 3	40%
8 Jardim Indonésia	2T21	abr-21	MG	55	19.270	410	CVA 2 e 3	49%
9 Ville Estrela	2T21	abr-21	MG	16	3.976	84	CVA 2 e 3	30%
10 Vida Mar	2T21	abr-21	GO	25	6.741	134	CVA 2 e 3	50%
11 Vivaz João De Luca	2T21	abr-21	SP	103	17.375	500	Médio	100%
12 Living Sunset	2T21	abr-21	RJ	52	7.408	178	Médio	100%
13 Cyrela By Pininfarina	2T21	abr-21	RS	182	9.022	25	Alto Padrão	80%
14 Vivaz Marechal Rondon	2T21	abr-21	RJ	50	7.620	208	CVA 2 e 3	100%
15 Living One	2T21	mai-21	SP	125	13.227	128	Médio	80%
16 Medplex Vera Cruz	2T21	mai-21	SP	127	10.108	203	Alto Padrão	100%
17 N.A.U. by Cyrela	2T21	mai-21	SP	209	17.862	205	Alto Padrão	80%
18 Vivaz Estação Guainases - Fase 2	2T21	mai-21	SP	60	12.109	377	CVA 2 e 3	100%
19 Vivaz Santa Fé	2T21	jun-21	RS	73	17.124	420	CVA 2 e 3	80%
20 Wish Aeroporto	2T21	jun-21	GO	52	10.991	160	Médio	50%
21 On The Sea Apoador	2T21	jun-21	RJ	165	5.576	61	Alto Padrão	85%
22 Skyline Parque Moinhos	2T21	jun-21	RS	105	8.207	314	Alto Padrão	80%
23 Cyrela Bothanic Campo Belo	2T21	jun-21	SP	285	22.550	319	Alto Padrão	100%
24 Vivaz Estação Santa Marina	2T21	jun-21	SP	109	17.265	501	CVA 2 e 3	100%
25 Panorama	2T21	jun-21	SP	114	10.042	60	Alto Padrão	50%
Total				2.350	276.263	5.077		

2T21

Por Região	GVV Lançado (R\$ MM)			GVV Lançado CBR (R\$ MM)			%CBR			Unidades			Preço Médio (m²)			GVV Permutado (R\$ MM)		
	2T21	2T20	Var%	2T21	2T20	Var%	2T21	2T20	Var.p.p.	2T21	2T20	Var%	2T21	2T20	Var%	2T21	2T20	Var%
São Paulo	1.005	234	329,8%	881	198	345,9%	87,7%	84,5%	3,2 p.p.	2.090	686	204,7%	9.097	6.924	31,4%	40	3	1242,0%
São Paulo - Interior	127	0	0,0%	127	0	0,0%	100,0%	0,0%	100,0 p.p.	203	0	0,0%	12.562	0	0,0%	17	0	0,0%
Rio de Janeiro	267	20	1205,5%	242	20	1084,2%	90,7%	100,0%	-9,3 p.p.	447	118	278,8%	12.957	4.851	167,1%	51	3	1877,8%
Minas Gerais	93	0	0,0%	41	0	0,0%	43,5%	0,0%	43,5 p.p.	610	0	0,0%	3.245	0	0,0%	7	0	0,0%
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	78	0	0,0%	39	0	0,0%	50,0%	0,0%	50,0 p.p.	294	0	0,0%	4.378	0	0,0%	5	0	0,0%
Sul	360	0	0,0%	288	0	0,0%	80,0%	0,0%	80,0 p.p.	759	0	0,0%	10.474	0	0,0%	2	0	0,0%
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%
Total	1.929	254	658,9%	1.617	218	641,9%	83,8%	85,7%	-1,9 p.p.	4.403	804	447,6%	8.693	6.694	29,9%	122	6	2108,8%

Por Produto	GVV Lançado (R\$ MM)			GVV Lançado CBR (R\$ MM)			%CBR			Unidades			Preço Médio (m²)			GVV Permutado (R\$ MM)		
	2T21	2T20	Var%	2T21	2T20	Var%	2T21	2T20	Var.p.p.	2T21	2T20	Var%	2T21	2T20	Var%	2T21	2T20	Var%
Alto padrão	1.187	0	0,0%	1.006	0	0,0%	84,8%	0,0%	84,8 p.p.	1.187	0	0,0%	14.239	0	0,0%	98	0	0,0%
Médio	229	145	57,9%	178	109	63,4%	77,6%	75,0%	2,6 p.p.	466	228	104,4%	7.234	7.870	-8,1%	5	3	68,8%
CVA 2 e 3	513	109	369,6%	433	109	296,6%	84,4%	100,0%	-15,6 p.p.	2.750	576	377,4%	4.800	5.586	-14,1%	18	3	620,2%
Total	1.929	254	658,9%	1.617	218	641,9%	83,8%	85,7%	-1,9 p.p.	4.403	804	447,6%	8.693	6.694	29,9%	122	6	2108,8%

6M21

Por Região	GVV Lançado (R\$ MM)			GVV Lançado CBR (R\$ MM)			%CBR			Unidades			Preço Médio (m²)			GVV Permutado (R\$ MM)		
	6M21	6M20	Var%	6M21	6M20	Var%	6M21	6M20	Var.p.p.	6M21	6M20	Var%	6M21	6M20	Var%	6M21	6M20	Var%
São Paulo	1.123	900	24,8%	999	798	25,2%	89,0%	88,8%	0,2 p.p.	2.200	3.103	-29,1%	8.896	6.541	36,0%	40	9	364,8%
São Paulo - Interior	127	0	0,0%	127	0	0,0%	100,0%	0,0%	100,0 p.p.	203	0	0,0%	12.562	0	0,0%	17	0	0,0%
Rio de Janeiro	498	202	146,6%	473	132	258,6%	95,0%	65,3%	29,7 p.p.	683	378	80,7%	12.334	11.507	7,2%	136	8	1587,9%
Minas Gerais	114	84	36,2%	47	35	34,3%	41,1%	41,6%	-0,6 p.p.	778	523	48,8%	3.108	3.480	-10,7%	9	8	7,1%
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	129	50	157,6%	65	25	157,6%	50,0%	50,0%	0,0 p.p.	454	165	175,2%	4.520	4.365	3,6%	11	5	114,1%
Sul	360	84	329,9%	288	67	329,9%	80,0%	80,0%	-0,0 p.p.	759	168	351,8%	10.474	7.479	40,1%	2	13	-81,6%
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%
Total	2.350	1.319	78,2%	1.998	1.057	89,0%	85,0%	80,2%	4,9 p.p.	5.077	4.337	17,1%	8.508	6.536	30,2%	215	43	395,1%

Por Produto	GVV Lançado (R\$ MM)			GVV Lançado CBR (R\$ MM)			%CBR			Unidades			Preço Médio (m²)			GVV Permutado (R\$ MM)		
	6M21	6M20	Var%	6M21	6M20	Var%	6M21	6M20	Var.p.p.	6M21	6M20	Var%	6M21	6M20	Var%	6M21	6M20	Var%
Alto padrão	1.494	486	207,3%	1.313	363	261,5%	87,9%	74,7%	13,2 p.p.	1.356	496	173,4%	13.299	12.226	8,8%	179	19	842,9%
Médio	280	258	8,7%	203	184	10,5%	72,6%	71,4%	1,2 p.p.	626	631	-0,8%	6.600	6.736	-2,0%	11	8	34,9%
CVA 2 e 3	576	575	0,2%	481	510	-5,5%	83,6%	88,7%	-5,1 p.p.	3.095	3.210	-3,6%	4.742	4.645	2,1%	24	16	51,7%
Total	2.350	1.319	78,2%	1.998	1.057	89,0%	85,0%	80,2%	4,9 p.p.	5.077	4.337	17,1%	8.508	6.536	30,2%	215	43	395,1%

ANEXO V – VENDAS

2T21

Por Região	Vendas Contratadas (R\$ MM)			Unidades			Área Útil Vendida (m²)			Preço Médio (R\$/m²)			%CBR		
	2T21	2T20	Var %	2T21	2T20	Var %	2T21	2T20	Var %	2T21	2T20	Var %	2T21	2T20	Var p.p.
São Paulo	799	323	147,1%	1.835	793	131,4%	94.045	48.405	94,3%	9.230	7.972	15,8%	92,4%	89,8%	2,5 p.p
São Paulo - Interior	103	45	129,8%	195	135	44,4%	9.590	8.753	9,6%	10.336	5.610	84,2%	94,5%	89,8%	4,7 p.p
Rio de Janeiro	237	92	157,5%	380	228	66,7%	24.418	13.958	74,9%	10.674	7.561	41,2%	92,8%	91,1%	1,8 p.p
Minas Gerais	87	24	262,1%	526	109	382,6%	29.405	6.675	340,5%	3.787	4.543	-16,6%	44,1%	51,4%	-7,3 p.p
Espírito Santo	0	0	-100,0%	0	1	-100,0%	0	65	-100,0%	0	5.337	-100,0%	0,0%	60,0%	-60,0 p.p
Norte	2	3	-42,8%	6	18	-66,7%	298	1.163	-74,3%	5.882	2.670	120,3%	100,0%	100,0%	0,0 p.p
Centro Oeste	65	3	2264,3%	229	13	1661,5%	13.725	972	1311,7%	5.128	4.553	12,6%	50,0%	50,0%	0,0 p.p
Sul	268	19	1289,3%	478	22	2072,7%	20.634	4.553	353,2%	13.262	9.621	37,8%	82,5%	89,3%	-6,7 p.p
Nordeste	0	3	-100,0%	0	5	-100,0%	0	561	-100,0%	0	5.493	-100,0%	0,0%	40,0%	-40,0 p.p
Total	1.560	512	204,5%	3.649	1.324	175,6%	192.117	85.105	125,7%	8.771	7.351	19,3%	86,5%	87,8%	-1,3 p.p

Por Produto	Vendas Contratadas (R\$ MM)			Unidades			Área Útil Vendida (m²)			Preço Médio (R\$/m²)			%CBR		
	2T21	2T20	Var %	2T21	2T20	Var %	2T21	2T20	Var %	2T21	2T20	Var %	2T21	2T20	Var p.p.
Alto padrão	970	198	390,1%	1.295	225	475,6%	72.366	21.050	243,8%	13.812	11.200	23,3%	88,7%	88,4%	0,2 p.p
Médio	208	169	23,4%	440	371	18,6%	34.593	31.462	10,0%	7.301	6.983	4,5%	86,1%	84,6%	1,5 p.p
CVA 2 e 3	382	146	161,9%	1.914	728	162,9%	85.157	32.594	161,3%	5.084	5.221	-2,6%	81,0%	90,5%	-9,5 p.p
Total	1.560	512	204,5%	3.649	1.324	175,6%	192.117	85.105	125,7%	8.771	7.351	19,3%	86,5%	87,8%	-1,3 p.p

6M21

Por Região	Vendas Contratadas (R\$ MM)			Unidades			Área Útil Vendida (m²)			Preço Médio (R\$/m²)			%CBR		
	6M21	6M20	Var %	6M21	6M20	Var %	6M21	6M20	Var %	6M21	6M20	Var %	6M21	6M20	Var p.p.
São Paulo	1.274	753	69,2%	3.035	2.009	51,1%	160.117	114.495	39,8%	8.741	6.576	0,0%	92,4%	89,9%	2,5 p.p
São Paulo - Interior	173	135	28,4%	344	404	-14,9%	17.855	27.915	-36,0%	9.049	4.833	87,2%	94,6%	94,8%	-0,3 p.p
Rio de Janeiro	512	243	110,8%	787	570	38,1%	51.086	32.255	58,4%	10.921	7.534	44,9%	96,4%	81,6%	14,8 p.p
Minas Gerais	151	101	50,4%	918	532	72,6%	54.253	26.863	102,0%	3.648	3.749	-2,7%	42,9%	47,0%	-4,2 p.p
Espírito Santo	0	1	-83,2%	1	5	-80,0%	72	324	-77,8%	3.201	4.238	-24,5%	60,0%	60,0%	0,0 p.p
Norte	5	4	30,4%	17	30	-43,3%	967	1.546	-37,4%	5.714	2.663	114,6%	100,0%	97,4%	2,7 p.p
Centro Oeste	136	56	143,3%	441	200	120,5%	28.237	7.836	260,4%	5.117	7.119	-28,1%	50,0%	50,0%	0,0 p.p
Sul	338	61	449,6%	624	49	1173,5%	28.232	10.333	173,2%	12.291	5.946	106,7%	83,7%	82,6%	1,2 p.p
Nordeste	1	4	-71,5%	3	8	-62,5%	165	1.034	-84,0%	7.472	4.182	78,7%	95,9%	60,0%	35,9 p.p
Total	2.591	1.359	90,7%	6.170	3.807	62,1%	340.986	222.600	53,2%	8.257	6.103	35,3%	87,1%	83,6%	3,4 p.p

Por Produto	Vendas Contratadas (R\$ MM)			Unidades			Área Útil Vendida (m²)			Preço Médio (R\$/m²)			%CBR		
	6M21	6M20	Var %	6M21	6M20	Var %	6M21	6M20	Var %	6M21	6M20	Var %	6M21	6M20	Var p.p.
Alto padrão	1.487	557	166,9%	1.767	605	192,1%	112.897	55.323	104,1%	13.529	10.069	34,4%	90,0%	83,1%	6,9 p.p
Médio	392	387	1,4%	821	1.004	-18,2%	66.560	70.974	-6,2%	7.163	5.451	31,4%	85,5%	83,8%	1,8 p.p
CVA 2 e 3	712	415	71,7%	3.582	2.198	63,0%	161.529	96.303	67,7%	5.023	4.306	16,6%	82,0%	84,2%	-2,3 p.p
Total	2.591	1.359	90,7%	6.170	3.807	62,1%	340.986	222.600	53,2%	8.257	6.103	35,3%	87,1%	83,6%	3,4 p.p

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	7.362	6.701	66	12.903	42,5%	90,4%
São Paulo - Interior	2.031	1.696	13	10.015	73,8%	97,1%
Rio de Janeiro	19.366	15.888	39	41.166	81,0%	90,7%
Minas Gerais	321	321	7	1.107	0,0%	87,5%
Norte	1.918	1.889	16	3.623	19,9%	80,1%
Centro Oeste	406	333	6	2.277	96,5%	57,5%
Sul	670	637	16	1.492	35,2%	92,9%
Nordeste	0	0	1	2.000	0,0%	0,0%
Total	32.074	27.464	164	74.582	67,7%	90,0%

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	26.768	22.719	73	53.240	71,5%	90,3%
Médio	2.980	2.641	40	11.264	50,1%	83,2%
CVA 2 e 3	2.326	2.104	51	10.079	67,1%	95,8%
Total	32.074	27.464	164	74.582	67,7%	90,0%

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	2.691	2.455	10	4.282	45,4%	86,1%
São Paulo - Interior	195	174	2	298	63,5%	89,1%
Rio de Janeiro	91	83	1	500	74,8%	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%
Total	2.977	2.713	13	5.080	47,0%	86,7%

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	1.408	1.322	3	1.052	34,4%	86,6%
Médio	632	540	5	937	59,3%	79,4%
CVA 2 e 3	937	851	5	3.091	55,0%	91,9%
Total	2.977	2.713	13	5.080	47,0%	86,7%

ANEXO VII – EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

	Empreendimentos Entregues	Localização	Lançamento	Entrega	Área útil (m2)	GVV Lançamento (R\$ MM)	Unidades Entregues	Produto	% CBR
1	Quadra Greenwich - East Side	SP	nov-17	fev-21	14.604	146	102	Alto Padrão	50%
2	Quadra Greenwich - West Side	SP	nov-17	fev-21	13.731	137	130	Alto Padrão	50%
3	Move Tijuca	RJ	ago-18	mar-21	12.847	117	176	Alto Padrão	100%
4	Vivaz Itaquera	SP	jan-19	abr-21	18.152	86	475	CVA 2 e 3	100%
5	Living For Consolação	SP	ago-18	abr-21	7.769	63	273	Médio	100%
6	Aura Tijuca	RJ	dez-18	abr-21	6.177	57	66	Alto Padrão	100%
7	Living Privilège	SP	abr-18	mai-21	20.150	137	258	Médio	80%
8	Ville Helena	MG	out-18	jun-21	5.640	24	120	CVA 2 e 3	49%
9	Ville Heliadora	MG	out-18	jun-21	5.875	26	125	CVA 2 e 3	49%
	Total	9 Empreendimentos			104.945	791,4	1725		

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.