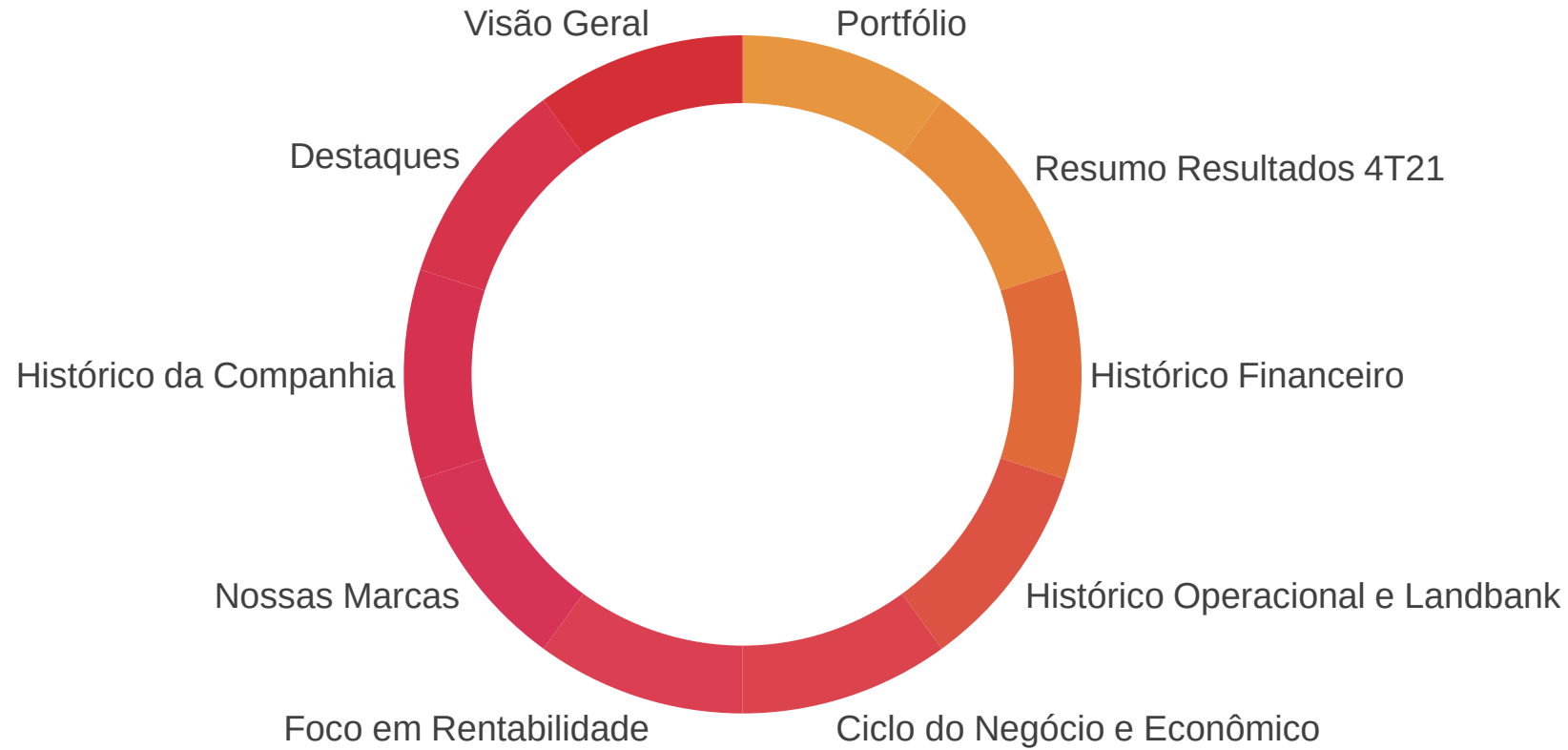




CYRELA

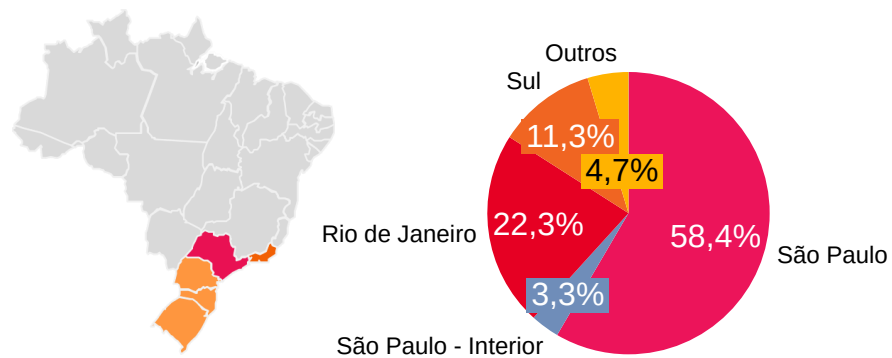
RELAÇÕES COM INVESTIDORES

APRESENTAÇÃO
INSTITUCIONAL | 4T21

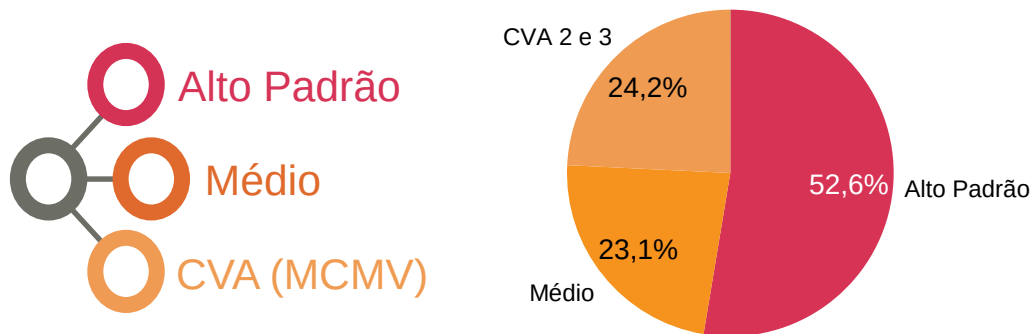


VISÃO GERAL

ÁREA DE ATUAÇÃO – LANÇAMENTOS (100%) – 2021



SEGMENTO DE ATUAÇÃO – LANÇAMENTOS (100%) – 2021



CYRELA

RATING

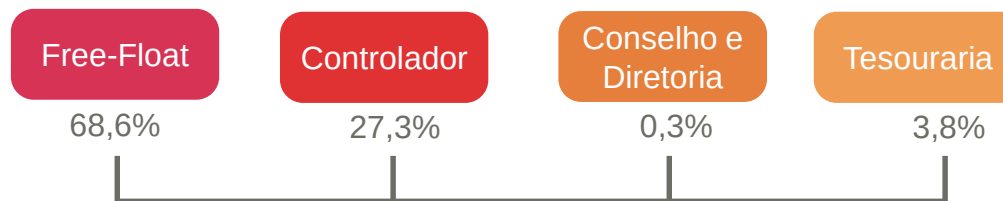
- Rating Nacional: brAAA
- Escala Global: BB-
- Perspectiva: Estável

S&P Global

- Rating Nacional: AA+.br
- Perspectiva: Estável

MOODY'S

COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA



CYRELA

SOLIDEZ E PROFUNDO CONHECIMENTO NO SETOR



Posição de liderança na indústria;



Mais de 50 anos de história;



~ 4.687 funcionários (obra + administrativo);



Mais de 200.000 clientes;



Recebíveis – R\$ 6,6 bilhões (Dezembro, 2021);



Expertise em design e projetos inovadores,



Foco em São Paulo, Rio de Janeiro e Sul;



Operação integrada desde a aquisição do terreno até a construção;



Cobertura de todas as categorias de clientes;



Forte Marca {
Top Imobiliário 2021 | Incorporação e Construção;
Valor 1000 | As 1000 Maiores Empresas;



Sólida situação financeira e relacionamentos firmados com os principais bancos.

SÓLIDO HISTÓRICO

CYRELA

Fundação da Cyrela na cidade de São Paulo

Expansão para RJ e outros estados;

IPO da Cyrela Brazil Realty em 2005;

Spin-off da CCP (Cyrela CommercialProperties);

1ª emissão de debentures (de uma série de 12 emissões);

1º emissão de CRI (de uma série de 11 CRIs, sendo 8 da Cyrela e 3 de JVs).

FUNDAÇÃO ANOS 60

INTEGRAÇÃO ANOS 80-90

EXPANSÃO ANOS 00-10

CONSOLIDAÇÃO ANOS 11-21

Integração vertical:

- Compradora de terrenos;
- Desenvolvimento de produto;

Brazil Realty se torna companhia listada em bolsa.

14ª emissão de debentures da Companhia;

Foco e redução geográfica;

Planejamento Estratégico com foco em Rentabilidade vs. Volume;

Lançamento da marca Vivaz;

Criação da CashMe.

NOSSAS MARCAS

CY'RELA



CY'RELA

SOLIDEZ FINANCEIRA,
CREDIBILIDADE E VISÃO
EMPREENDEDORA

JV's



NOSSAS MARCAS



SEGMENTO DE ATUAÇÃO

Luxo / Alto



SKR>

CYMA
Desenvolvimento Imobiliário

Médio



Econômico



CYRELA



- Lançada em 2018, a CashMe é uma *fintech* do grupo Cyrela que oferece empréstimos com imóveis em garantia (*Home Equity*);
- Taxas a partir de 12,5% a.a. + IPCA;
- R\$ 1,1 bilhão em carteira (Dezembro, 2021);
- Processo simplificado, totalmente online e em poucos passos:
- Atuando em mais de 40 cidades brasileiras, nas regiões Sul, Sudeste e Centro Oeste.



Simulação
e proposta



Vamos nos
conhecer
melhor



Assinatura
do contrato



Crédito
na conta

GOVERNANÇA

- Comitês;
- Processos e políticas;
- Membros do Novo Mercado da B3.

CYRE
B3 LISTED NM

RESGATE DO DNA CYRELA

- Foco em todos os segmentos de renda
- Living como marca médio padrão
- MCMV através da Cury e Plano&Plano, e da marca própria Vivaz

DISCIPLINA FINANCEIRA

- Foco em margem
- Cultura de custo
- Redução da alavancagem
- Ajuste da estrutura de capital através de pagamento de dividendos



PERENIZAÇÃO

- Desenvolvimento de Líderes
- Meritocracia
- Fortalecimento da cultura Cyrela
- Remuneração variável –foco na entrega e rentabilidade dos projetos

EXECUÇÃO

- Controle de custo de obra
- Melhoria de sistemas e processos
- Engenharia Corporativa

REESTRUTURAÇÃO DO MODELO ESTRATÉGICO



FOCO EM CRESCIMENTO ORGÂNICO

CYRELA

2006 2007 2008 2009 2010 2011 ... 2017 2021



PARTNERSHIPS
STARTUPS



CLOSING /
ACQUISITION



FINAL POSITION



5 11 11 9 7 4 ... 5 5

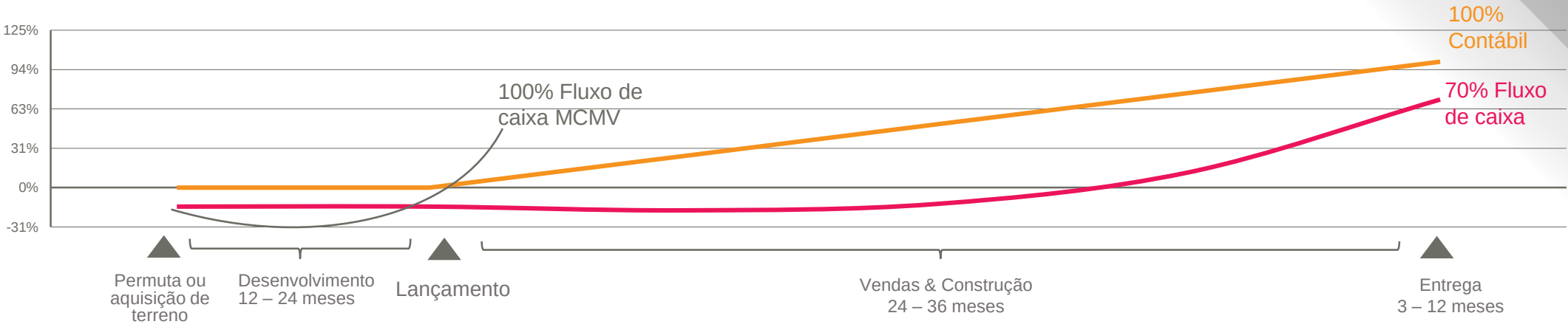
CICLO DO NEGÓCIO E ECONÔMICO



CICLO DO NEÓCIO E FLUXO DE CAIXA

CYRELA

CICLO DO NEGÓCIO



FLUXO DE CAIXA



CONTÁBIL



CICLO DO NEGÓCIO E ECONÔMICO



TAXA DE JUROS E COMPROMETIMENTO DE RENDA

CYRELA

	2014		2016		2021
Custo por Unidade (R\$)	R\$ 400.000	→	R\$400.000	→	R\$400.000
Taxa de Juros	9,0% a.a.	+ 2.5 P.P. →	11,5% a.a.	+ 3.2 P.P. →	9,5% a.a.
Prazo do Financiamento	30 anos	→	30 anos	→	30 anos
1ª Parcela Mensal (R\$)	R\$ 3.195	+ 19% →	R\$ 3.805	- 20% →	R\$ 3.318
Renda Mensal (R\$)	R\$ 10.651	+ 19% →	R\$ 12.683	-20% →	R\$ 11.061
Comprometimento de Renda	30,0%	→	30,0%	→	30,0%

Para cada 1% de aumento (redução) na taxa de juros, a renda mensal deve subir (cair) aproximadamente 8%

Premissas

LTV: 80% | Modalidade: TR+
TR = 0,0% a.a. | Tabela: SAC

CICLO DO NEGÓCIO E ECONÔMICO



NOVAS MODALIDADES DE FINANCIAMENTO

CYRELA

	TR+		IPCA
Custo por Unidade (R\$)	R\$ 400.000	→	R\$ 400.000
TR/IPCA - Ano	0,0% a.a	→	10,1% a.a.
Taxa de Juros	9,5% a.a	- 4.0 P.P. →	5,5% a.a.
Prazo do Financiamento	30 anos	→	30 anos
1ª Parcela Mensal (R\$)	R\$ 3.318	- 30,0% →	R\$ 2.322
Renda Mensal (R\$)	R\$ 11.061	+5,0% →	R\$ 11.609
Comprometimento de Renda	30,0%	→	20,0%

Premissas

LTV: 80% | Modalidade: TR+
TR = 0,0% a.a. | Tabela: SAC

Vantagem: 1ª parcela aproximadamente 30% menor
Desvantagem: saldo devedor aumenta com o tempo (próximo slide)

CICLO DO NEGÓCIO E ECONÔMICO



NOVAS MODALIDADES DE FINANCIAMENTO

CYRELA

	TR+		POUPANÇA+
Custo por Unidade (R\$)	R\$ 400.000	→	R\$ 400.000
TR/70% Selic - Ano	0,0% a.a	→	9,3% a.a
Taxa de Juros	9,5% a.a	- 0.3 P.P. →	9,2% a.a
Prazo do Financiamento	30 anos	→	30 anos
1ª Parcela Mensal (R\$)	R\$ 3.318	- 2,02% →	R\$ 3.251
Renda Mensal (R\$)	R\$ 11.061	- 2,02% →	R\$ 10.837
Comprometimento de Renda	30,00%	→	30,00%

Vantagem: Teto de taxa de juros um pouco acima de 9% a.a. (se Selic maior que 8,5%) – Próximo Slide
Desvantagem: No cenário atual, a 1ª parcela e a renda mensal devem ser aproximadamente 13% maiores

LTV: 80%
Comparação: dados 2021
Tabela: SAC
Selic: 7,75% a.a.
Poupança: 5,4% a.a.

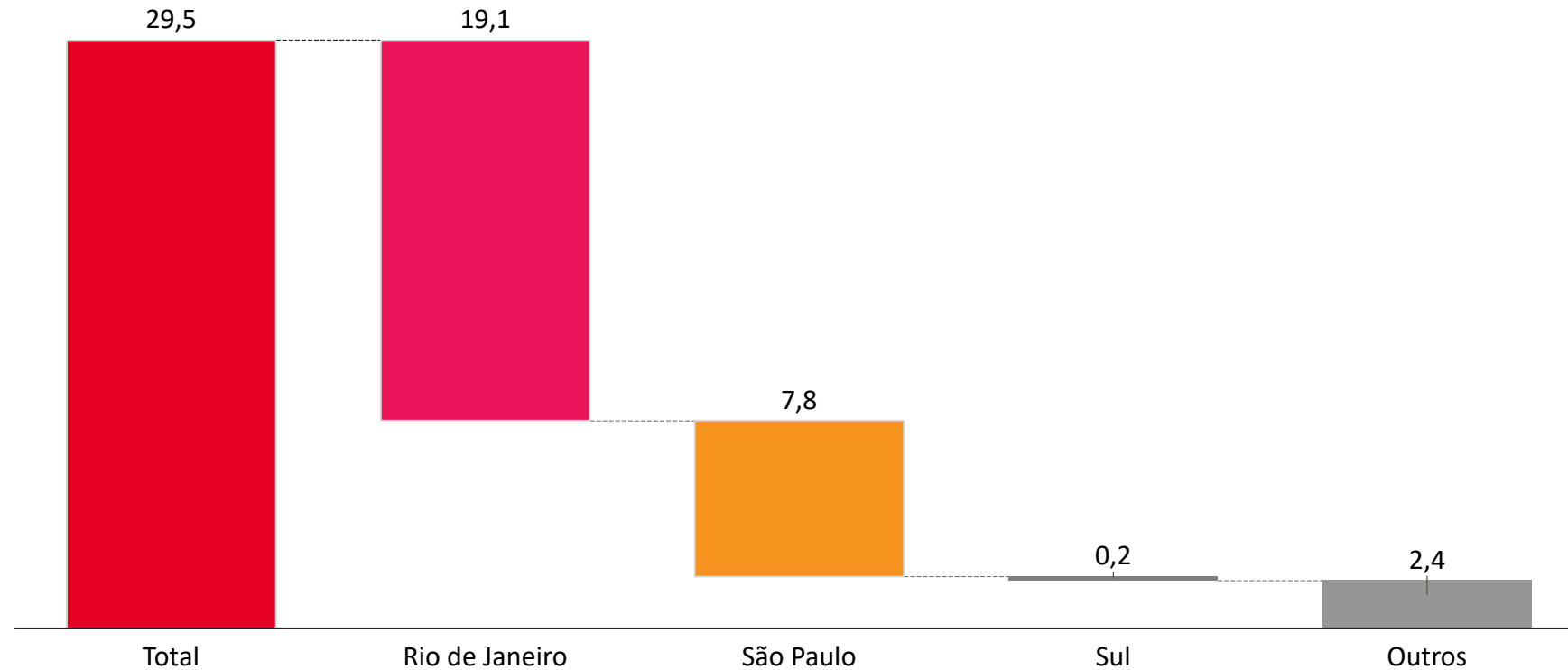
HISTÓRICO OPERACIONAL E LANDBANK

CY'RELA



LANDBANK – VGV 100% (R\$ BILHÕES)

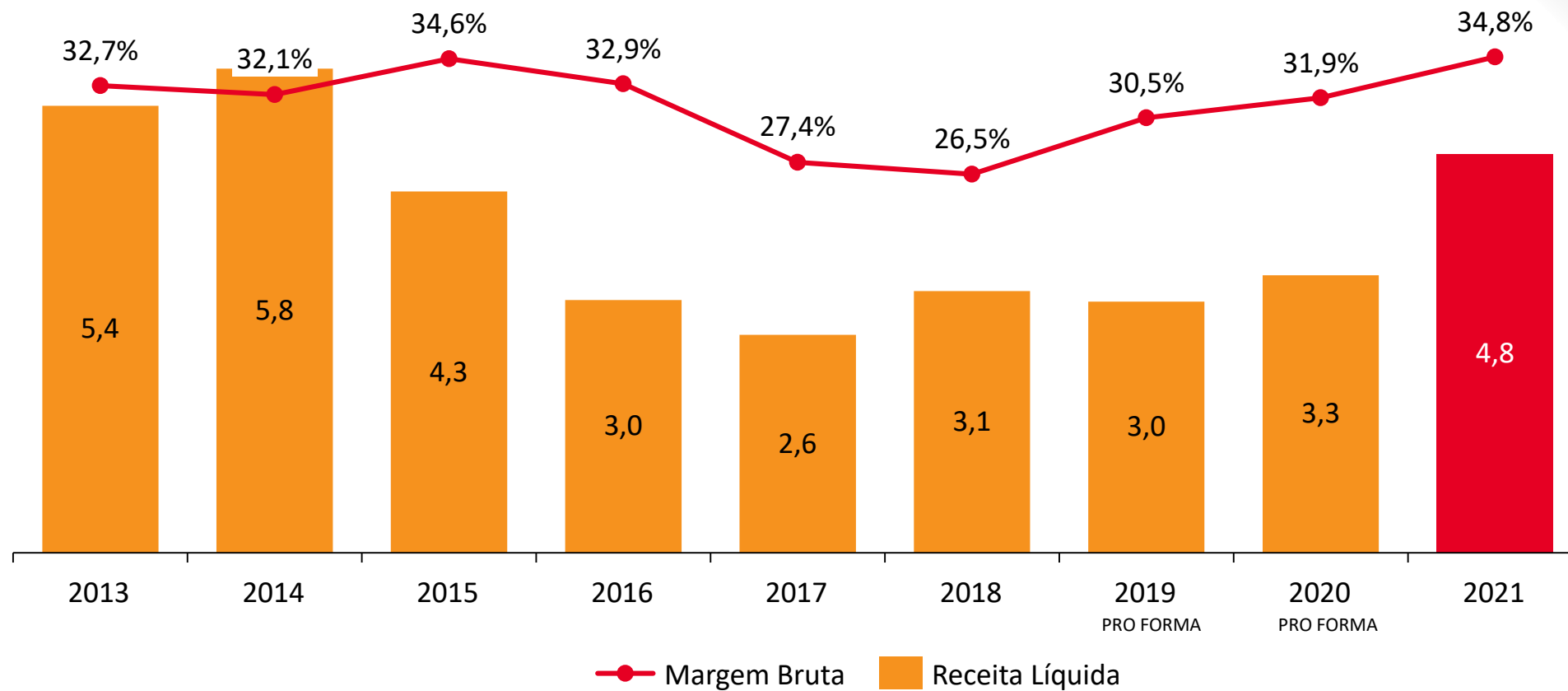
70% deste valor adquirido por meio de permutas



HISTÓRICO FINANCEIRO

CYRELA

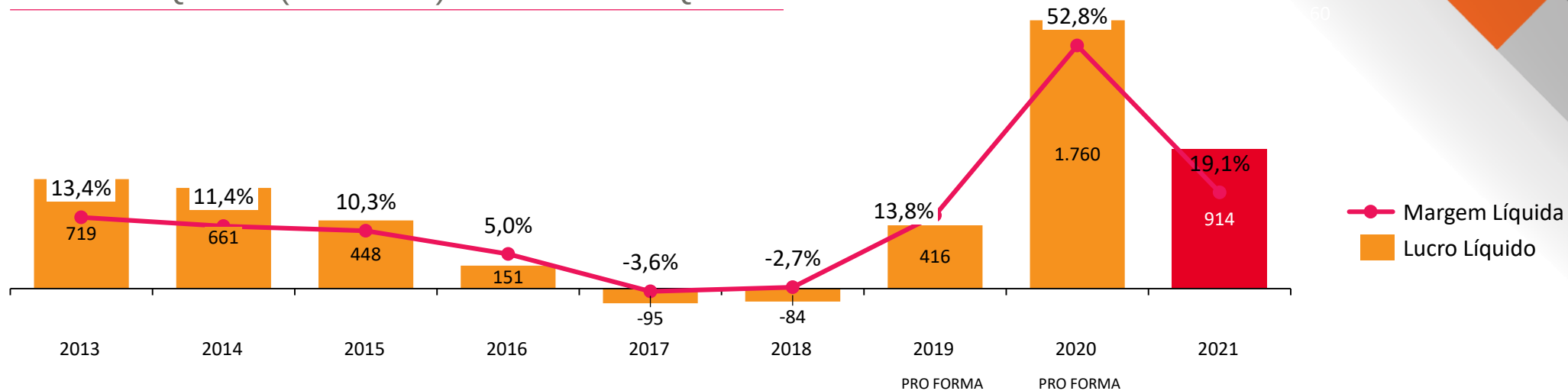
RECEITA LÍQUIDA (R\$ BILHÕES) E MARGEM BRUTA



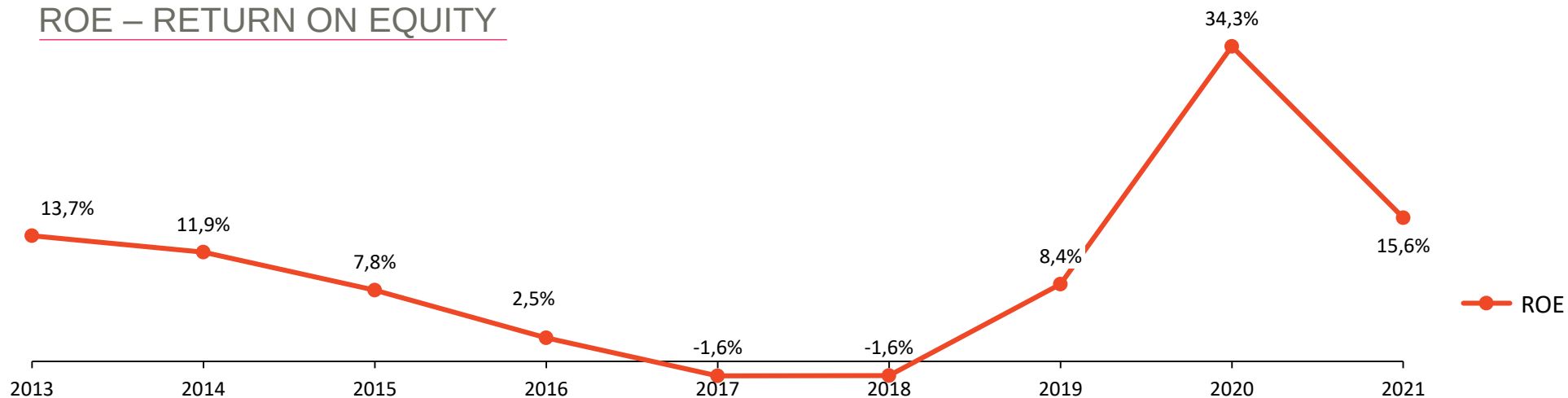
HISTÓRICO FINANCEIRO

CYRELA

LUCRO LÍQUIDO (MILHÕES) E MARGEM LÍQUIDA



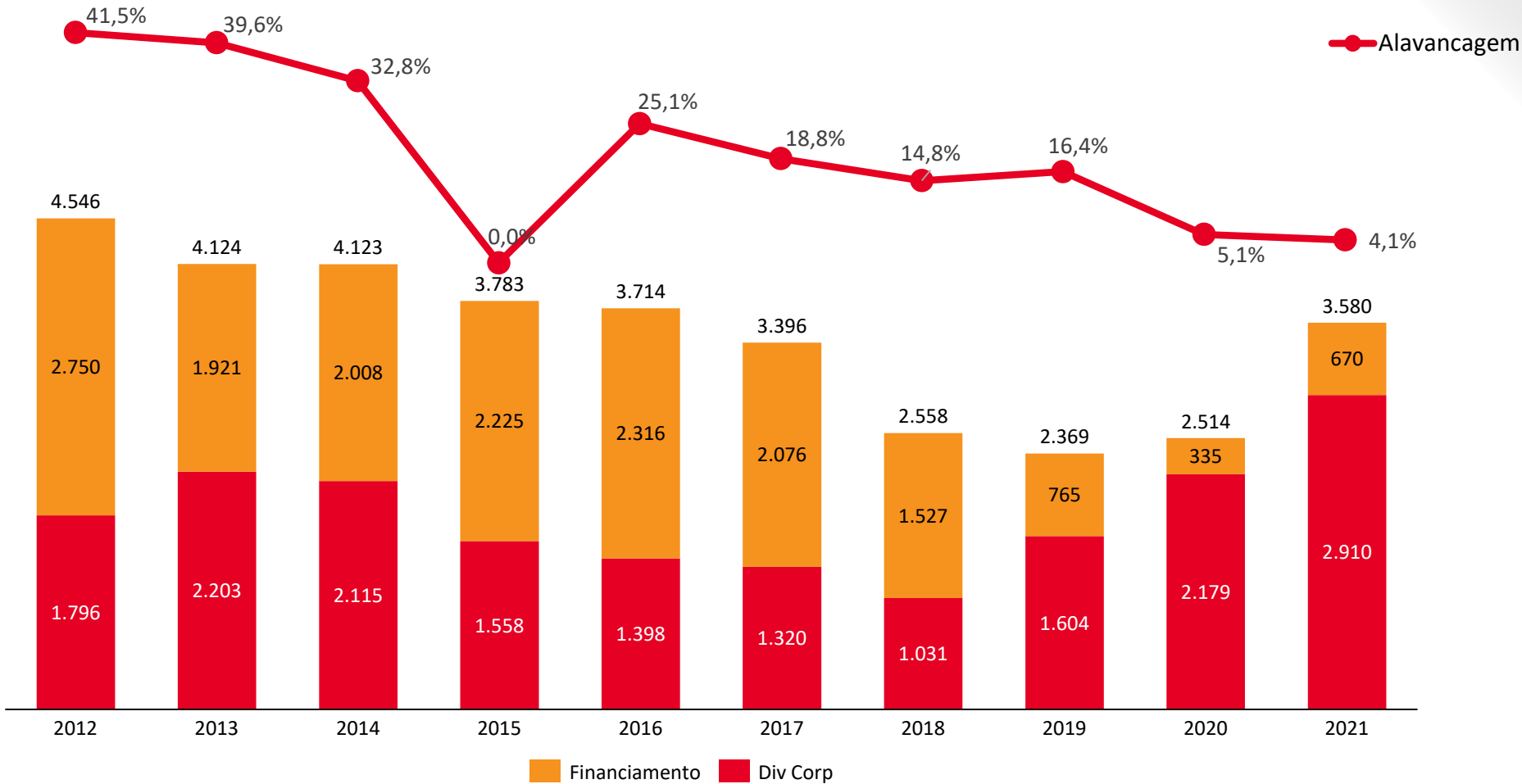
ROE – RETURN ON EQUITY



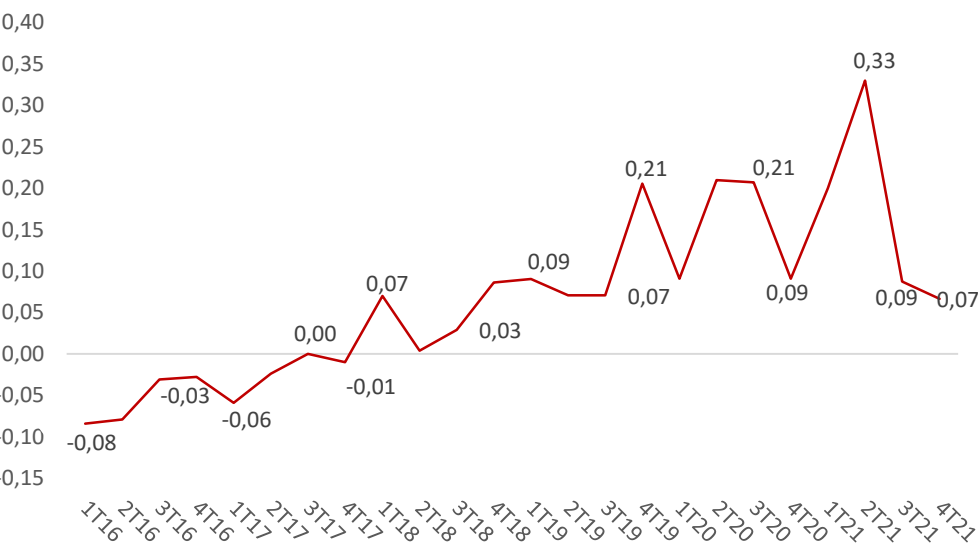
HISTÓRICO FINANCEIRO

CYRELA

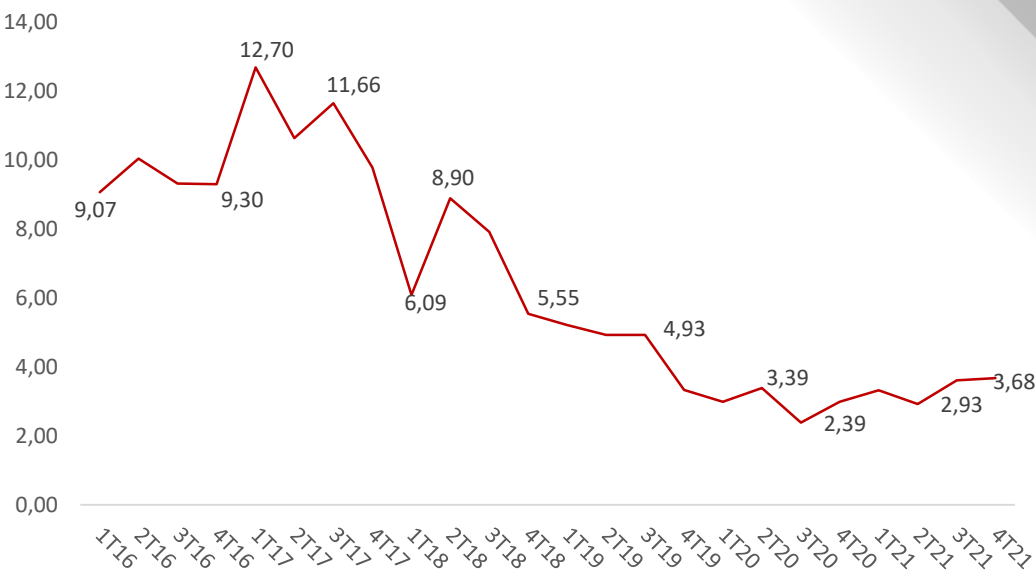
ENDIVIDAMENTO (R\$ MILHÕES)



COVENANTS



$$\frac{\text{DÍVIDA TOTAL} + \text{IMÓVEIS A PAGAR} - \text{DÍVIDA SFH} - \text{DISPONIBILIDADES}}{\text{PATRIMÔNIO LÍQUIDO}} \geq 0,80$$



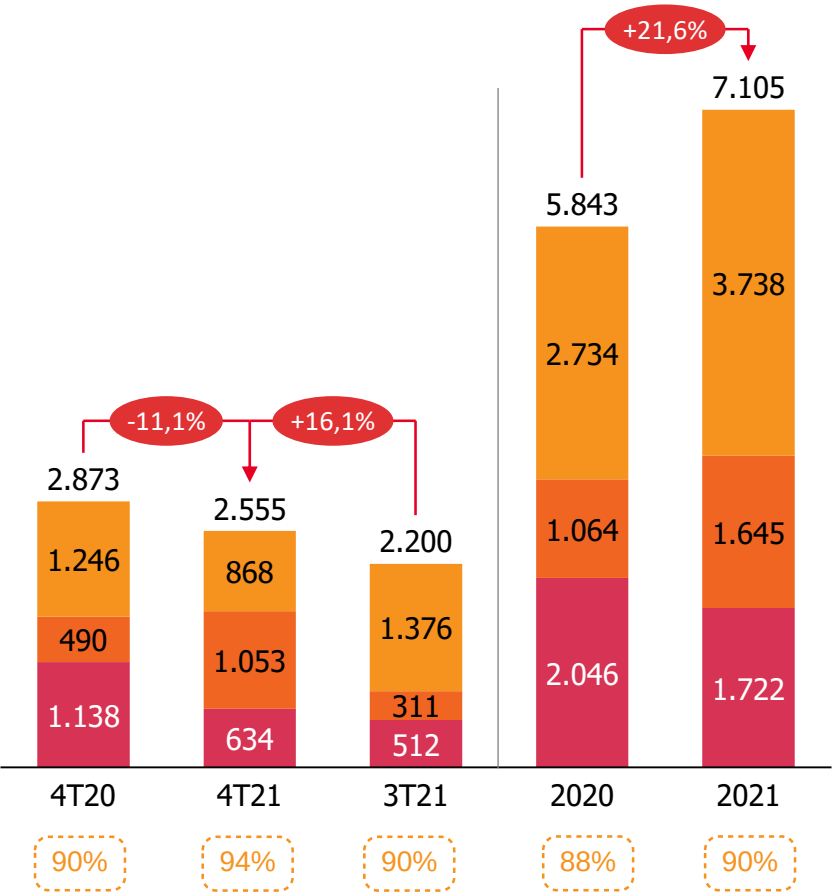
$$\frac{\text{TOTAL DE RECEBÍVEIS} + \text{RECEITA A APROPRIAR} + \text{IMÓVEIS A COMERCIALIZAR}}{\text{DÍVIDA LÍQUIDA TOTAL} + \text{IMÓVEIS A PAGAR} + \text{CUSTOS E DESP. A APROPRIAR}}$$

RESULTADOS OPERACIONAIS – 4T21

CYRELA

LANÇAMENTOS – VGV 100%

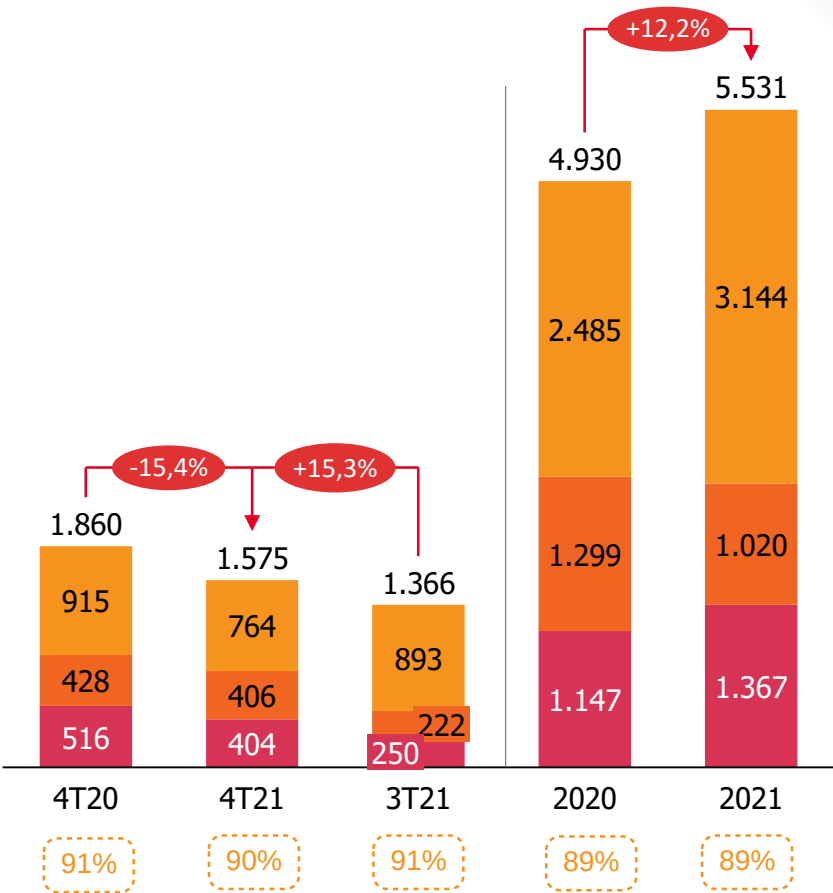
(R\$ milhões)



Alto Padrão Médio CVA 2 e 3

VENDAS – VGV 100%

(R\$ milhões)



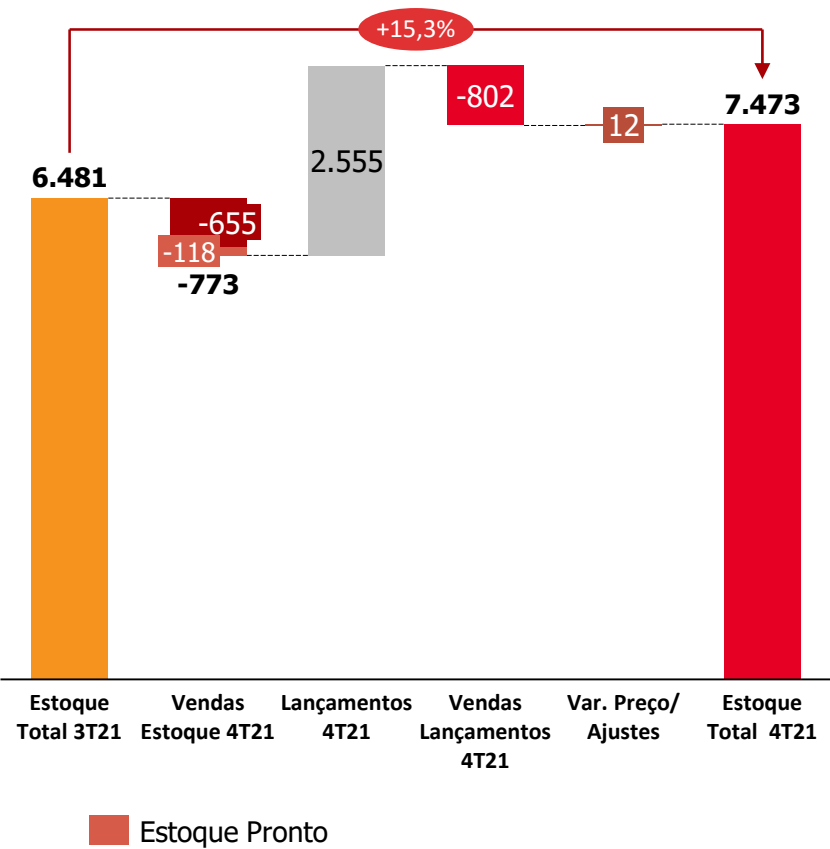
Alto Padrão Médio CVA 2 e 3

RESULTADOS OPERACIONAIS – 4T21

CYRELA

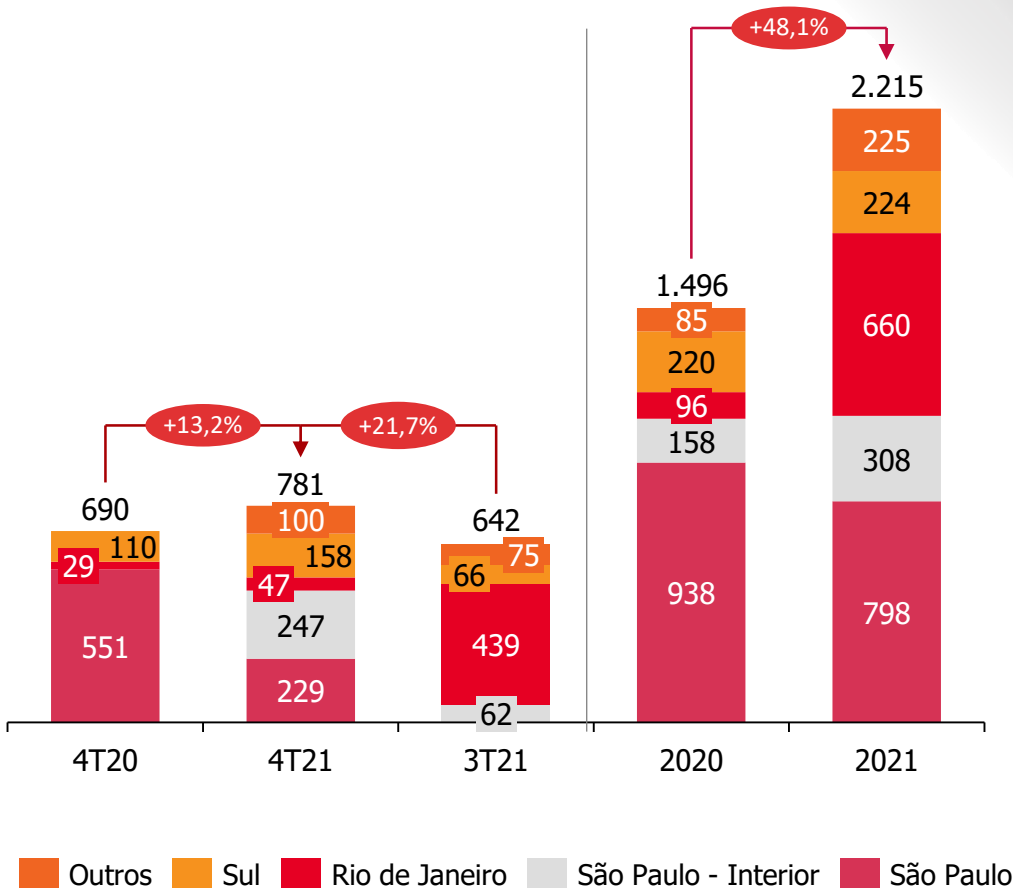
ESTOQUES – VGV 100%

(R\$ milhões)



ENTREGAS – VGV 100%

(R\$ milhões)

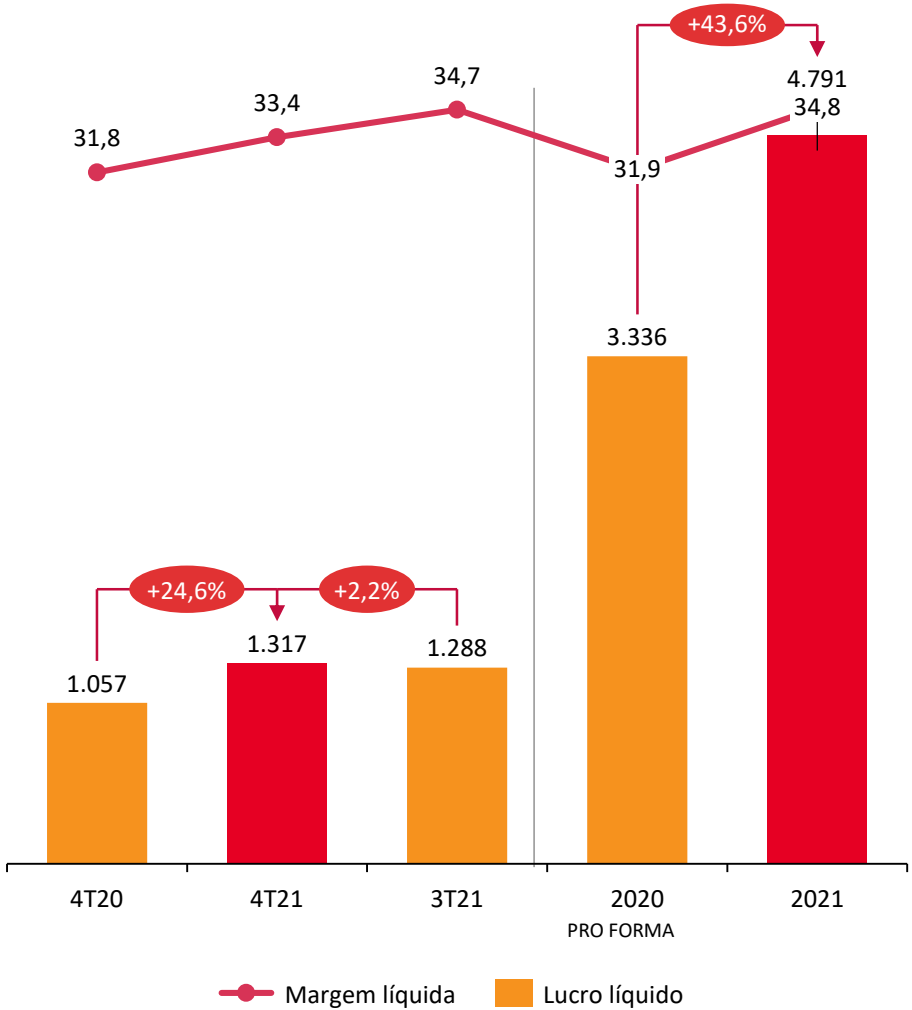


RESULTADOS FINANCEIROS – 4T21

CYRELA

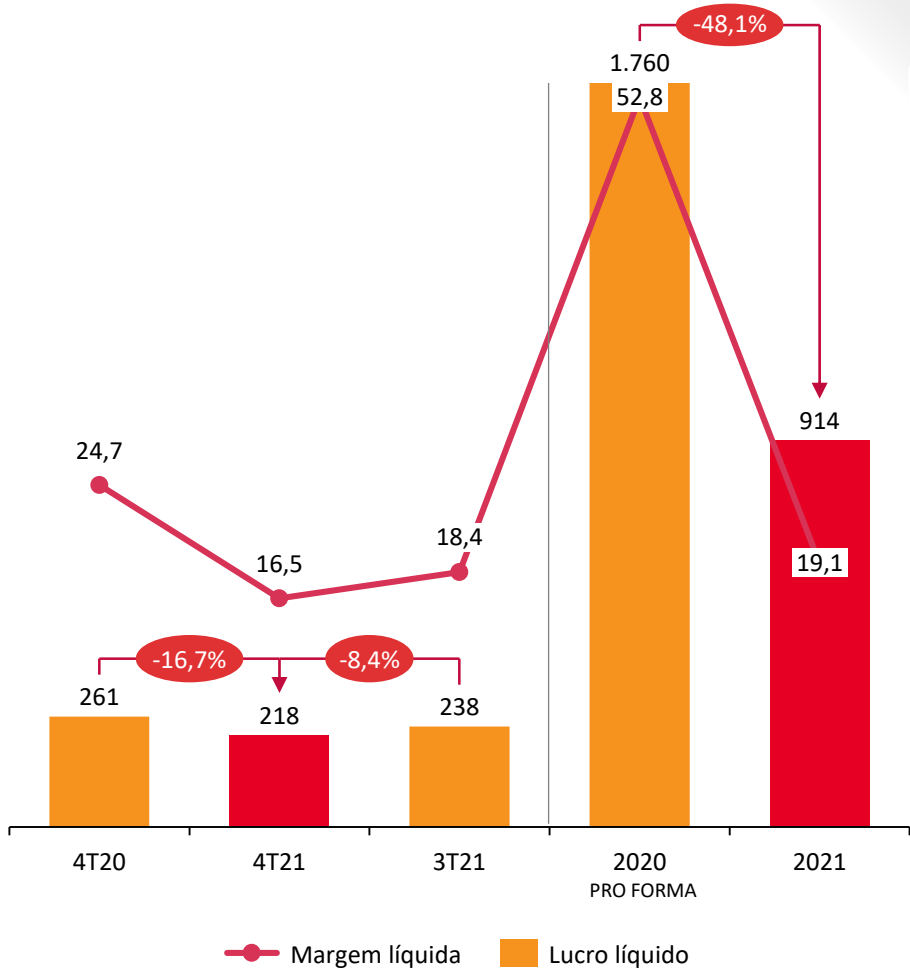
RECEITA LÍQUIDA

(R\$ milhões)



LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

(R\$ milhões)

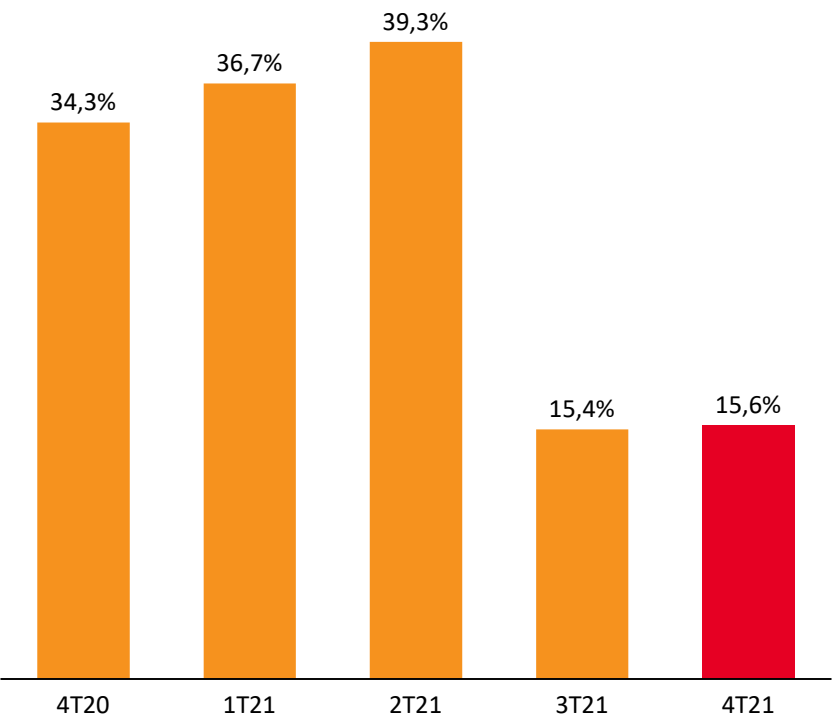


RESULTADOS FINANCEIROS – 4T21

CY'ELA

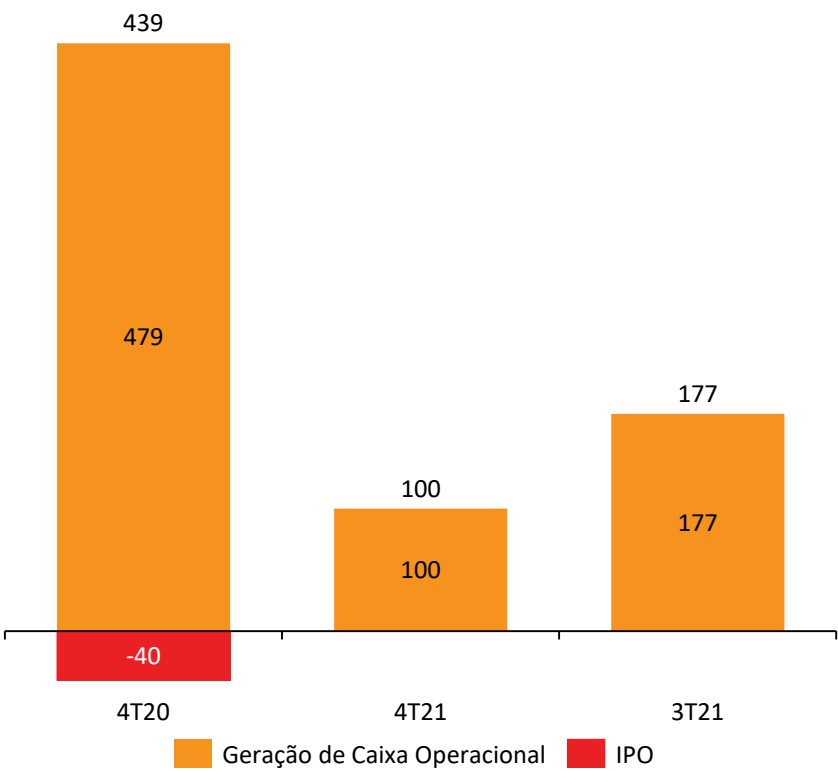
ROE – RETURN ON EQUITY

(R\$ milhões)



GERAÇÃO/CONSUMO DE CAIXA

(R\$ milhões)

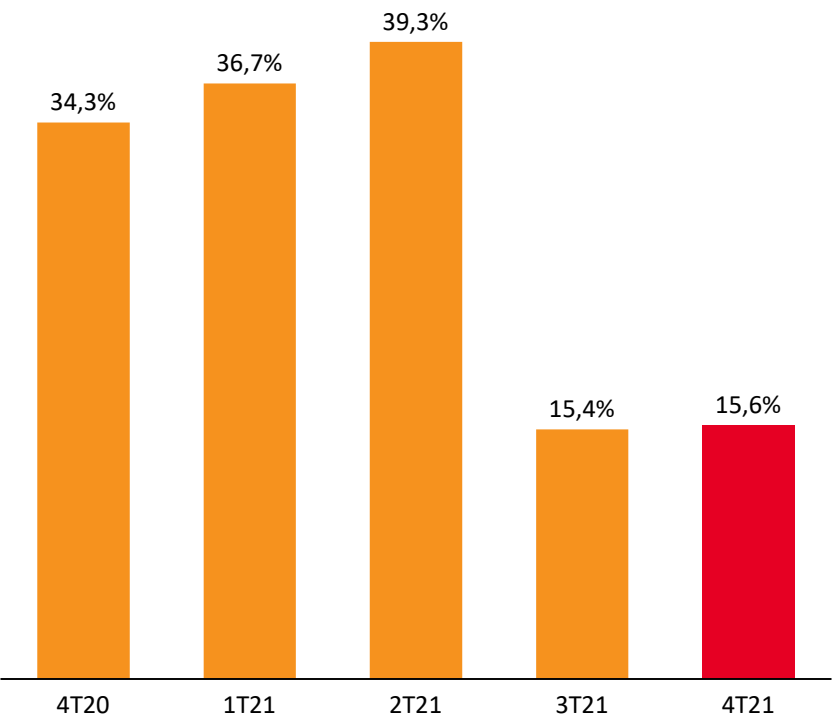


RESULTADOS FINANCEIROS – 4T21

CY'RELA

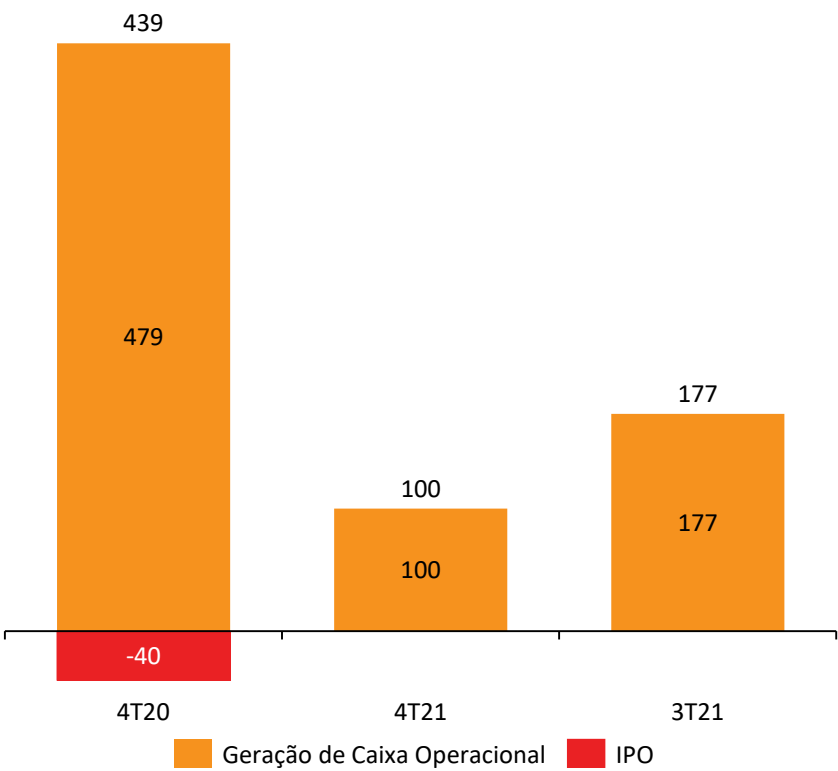
ROE – RETURN ON EQUITY

(R\$ milhões)



GERAÇÃO/CONSUMO DE CAIXA

(R\$ milhões)



[CLIQUE AQUI](#) PARA CONFERIR O RELATÓRIO COMPLETO COM OS RESULTADOS DO 4T21



PORTFÓLIO | CYRELA

PORTFÓLIO

Prédio residencial mais alto da América Latina (2006);

Salão de festas no 41º andar;

Primeiro projeto com diferentes tipologias no mesmo empreendimento.

**MANDARIM
SÃO PAULO (2006)**



CY'RELA



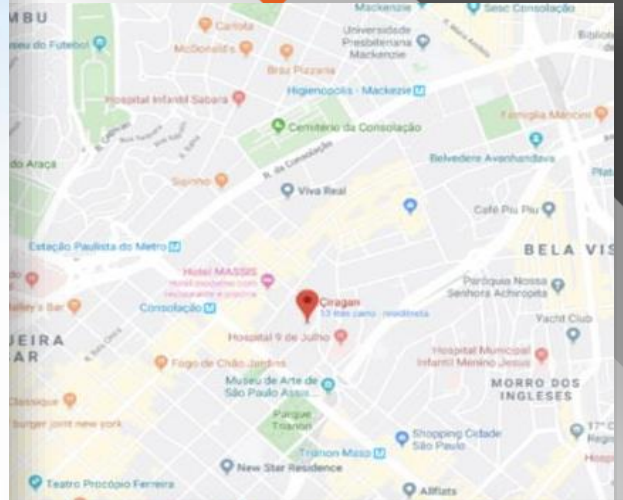
PORTFÓLIO

Primeiro projeto a integrar residencial e comercial no mesmo empreendimento.

**CIRAGAN
SÃO PAULO (2007)**



CYRELA



PARQUE ALFREDO VOLPI SÃO PAULO (2007)



PORTFÓLIO

Arquitetura inspirada em prédios históricos;

Os prédios foram restaurados e adaptados com áreas de lazer.

**LE PALAIS
RIO DE JANEIRO (2010)**



CY'RELA

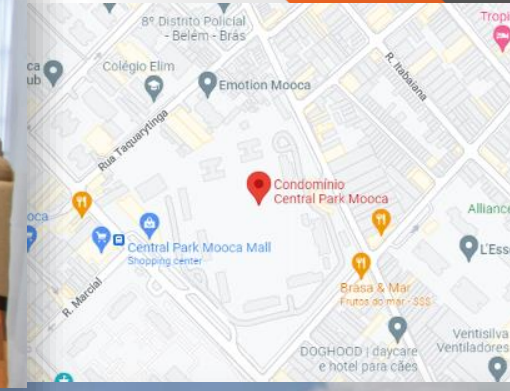


PORTFÓLIO

Primeiro projeto em uma área industrial de SP (Mooca);

Inovador, com um parque interno;

560 unidades vendidas em 10 dias.



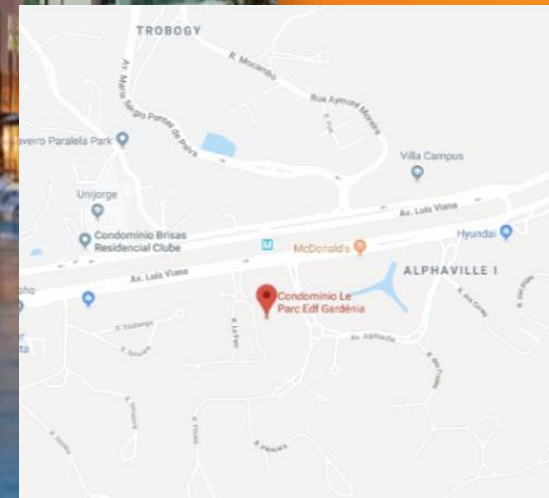
CYRELA



**CENTRAL PARK MOOCA
SÃO PAULO (2010)**



**LE PARC
SALVADOR/BA (2012)**

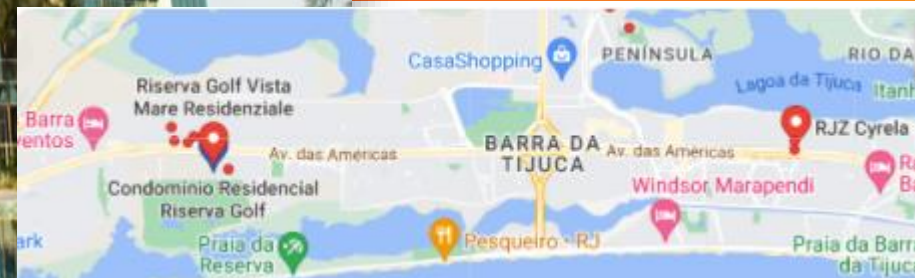




**RISERVA GOLF
RIO DE JANEIRO (2014)**



CYRELA



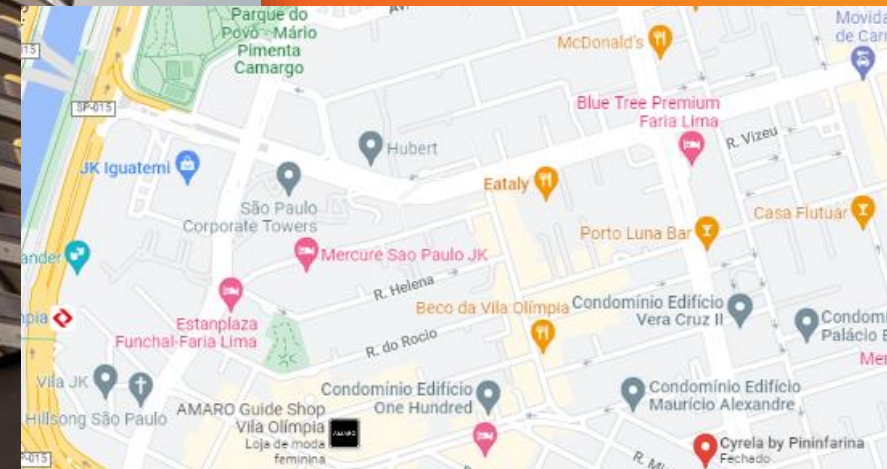
PORTFÓLIO

CYRELA



**CYRELA BY PININFARINA
SÃO PAULO (2014)**

Fachada assinada pela Pininfarina



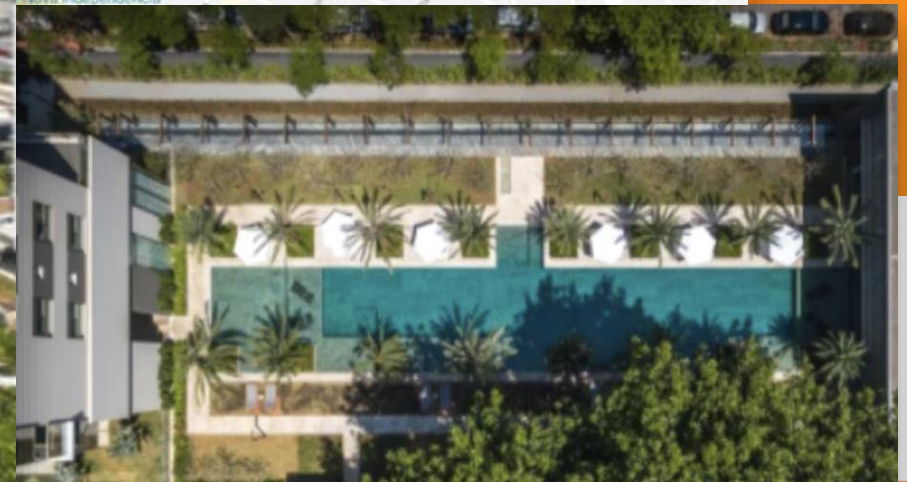
PORTFÓLIO

Projeto assinado pelo estúdio YOO;

Uma única torre em 5.650m² de terreno em plena Av. Faria Lima, em São Paulo, com pool houses, quadra de tênis, spa e piscinas de dimensões olímpicas.

**ONE SIXTY
SÃO PAULO (2015)**

CYRELA



PORTFÓLIO

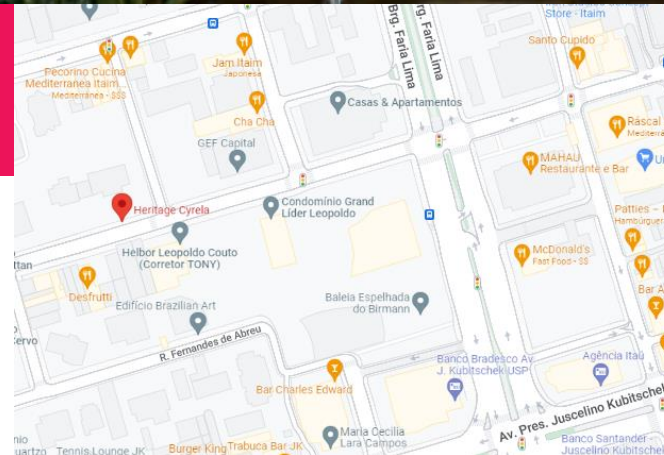
Heritage tem sua fachada assinada pela Pininfarina;

Planta com flexibilidade de layout, inclusive para banheiros;

Vaga box e depósito privativo para todas as unidades.



HERITAGE SÃO PAULO (2017)



CYRELA



PORTFÓLIO

Todas as residências com frente para a praia e o Parque do Flamengo;

A combinação perfeita entre o design assinado pelo Yoo Studio e a exuberância da Cidade Maravilhosa.

RIO BY YOO
RIO DE JANEIRO (2018)



CYRELA

PORTFÓLIO

Apartamentos na Vila Clementino, a poucos metros do Ibirapuera.

Salão de festas com pé direito duplo

**ICONYC
SÃO PAULO (2019)**



CY'RELA





ON THE PARC
SÃO PAULO (2020)





ON THE PARC
SÃO PAULO (2020)



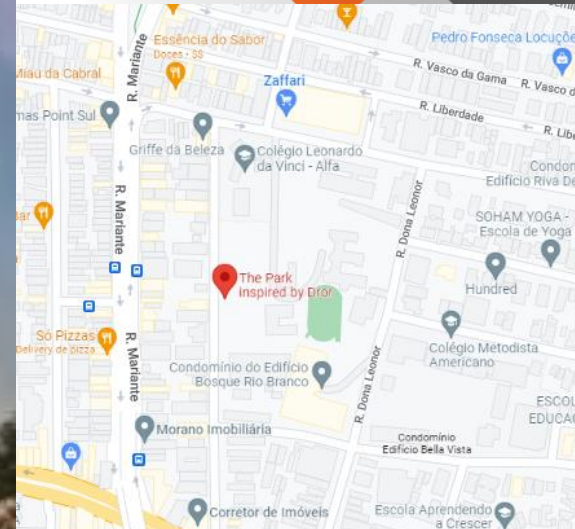
PORTFÓLIO

Piscina externa e coberta com raia de 25m, rooftop lounges, quadra de tênis de saibro e muito mais.

**THE PARK INSPIRED BY DROR
PORTO ALEGRE (2020)**



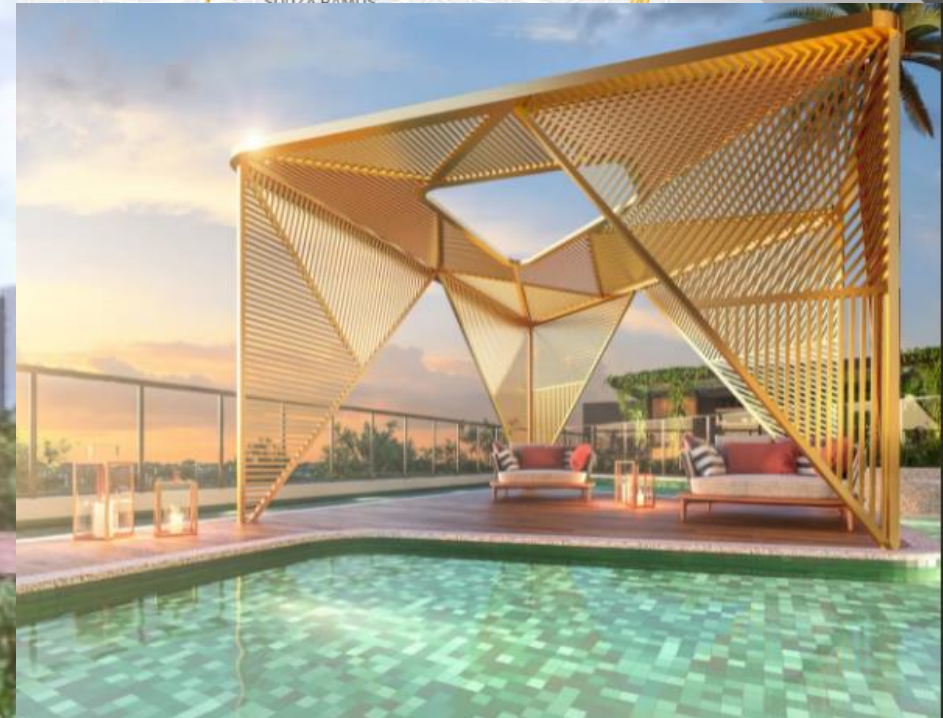
CY'RELA



N.A.U
SÃO PAULO (2021)



CYRELA





**HAUS PORSCHE
CONSULTING
PORTO ALEGRE (2021)**



PORTFÓLIO

LE JARDIN CYRELA BY YOO
SÃO PAULO (2021)



CYRELA



CONTATE RI**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.600 – 12º andar | São Paulo - SP – Brasil | CEP 04538-132

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Fone: (55 11) 4502-3153 | ri@cyrela.com.br | <http://ri.cyrela.com.br/>

CYRE IBOVESPA B3 **IMOB** B3 **IGCT** B3 **INDX** B3 **SMLL** B3 **IGC** B3
B3 LISTED NM **IBRX50** B3 **ICON** B3 **IBRA** B3 **IVBX** B3 **IDIV** B3 **ITAG** B3

Este comunicado contém considerações futuras referentes às perspectivas do negócio, estimativas de resultados operacionais e financeiros, e às perspectivas de crescimento da Cyrela Brazil Realty. Estas são apenas projeções e, como tal, baseiam-se exclusivamente nas expectativas da administração da Cyrela Brazil Realty em relação ao futuro do negócio e seu contínuo acesso a capitais para financiar o plano de negócios da Companhia. Tais considerações futuras dependem, substancialmente, de mudanças nas condições de mercado, regras governamentais, pressões da concorrência, do desempenho do setor e da economia brasileira, entre outros fatores, além dos riscos apresentados nos documentos de divulgação arquivados pela Cyrela Brazil Realty e estão, portanto, sujeitas a mudanças em aviso prévio.