

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CYRELA  opea

Certificado de Recebíveis Imobiliários das 489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª Emissão da Opea Securizadora S.A.

No valor total de, inicialmente,
R\$400.000.000,00
(quatrocentos milhões de reais)

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários devidos pela CYRELA

COORDENADOR LÍDER



COORDENADOR



Safr

Investment
Bank



**LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO
E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer

CYRELA

Este material é confidencial, de uso exclusivo de seus destinatários e não deve ser reproduzido ou divulgado a quaisquer terceiros, sendo proibida sua reprodução, total ou parcial.

Este material foi preparado exclusivamente para as apresentações, relacionadas à emissão e à oferta (“Oferta”) de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) das 489ª, 490ª e 491ª séries da 1ª emissão da Opea Securitizadora S.A. (“Emissora”), com base em informações prestadas pela Emissora e pela Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“Devedora”), e não implica, por parte da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Coordenador Líder”) e do Banco Safra S.A. (“Safra” e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, os “Coordenadores”), nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste material ou julgamento sobre a qualidade da Oferta, da Emissora, da Devedora ou dos títulos objeto deste material e não deve ser utilizado como base para a decisão de investimento em valores mobiliários, e nem interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nos CRI.

Este material apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o prospecto preliminar da Oferta (“Prospecto Preliminar”), em especial a seção “Fatores de Risco”, antes de decidir investir nos CRI. Qualquer decisão de investimento por tais investidores é de sua exclusiva responsabilidade e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura e deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto Preliminar, que conterão informações detalhadas a respeito da Oferta, dos CRI, da Devedora, das atividades, operações e histórico da Devedora, dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, ao setor imobiliário, à Emissora, aos direitos creditórios, às atividades da Devedora e aos CRI.

Recomenda-se que os potenciais investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de inadimplemento, liquidez e outros riscos associados a esse tipo de ativo, considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão, por conta própria, ter acesso a todas as informações que julguem necessárias à tomada da decisão de investimento nos CRI, incluindo, sem limitação, fatos relevantes e comunicados ao mercado.

Os investidores devem estar cientes que tais informações prospectivas estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados às operações da Emissora e da Devedora, que podem fazer com que os seus atuais resultados sejam substancialmente diferentes das informações prospectivas contidas neste material.

As performances passadas da Devedora não são indicativas de resultados futuros. Os Coordenadores e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada com base nas informações contidas neste material.

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

Disclaimer

CYRELA

Este material não é direcionado para objetivos de investimento, situações financeiras ou necessidades específicas de qualquer investidor. Este material não tem a intenção de fornecer bases de avaliação para terceiros de quaisquer valores mobiliários e não deve, em nenhuma circunstância, ser considerada uma recomendação ou consultoria de investimento nos CRI. Este material não contém todas as informações que um potencial investidor deve considerar antes de tomar sua decisão de investimento nos CRI.

Os investidores devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora, suas atividades e situação financeira, sobre os CRI, a Oferta e os riscos inerentes, bem como estarem familiarizados com as informações usualmente prestadas pela Emissora e pela Devedora aos seus acionistas, investidores e ao mercado em geral, incluindo, mas sem limitação, por meio de fatos relevantes e de comunicados ao mercado.

O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de CRI no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito de empresas do setor de atuação da Devedora.

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que devem ser considerados pelo potencial investidor. Esses riscos incluem fatores como liquidez, crédito, mercado, regulamentação específica, entre outros.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissão, os CRI, a Oferta e este material poderão ser obtidas junto aos Coordenadores.

Ao receber este material e/ou ler as informações aqui contidas, o destinatário deve assegurar que (i) tem conhecimento e experiência em questões financeiras, de negócios e avaliação de risco suficiente com relação aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria análise, avaliação e investigação independentes sobre méritos, riscos, adequação de investimento em valores mobiliários, bem como sobre a Emissora, a Devedora, respectivas controladas, coligadas, setor de atuação, atividades e situação econômico-financeira da Emissora e da Devedora, bem como sobre a Oferta e os CRI, bem como sobre sua própria situação econômico-financeira e seus objetivos de investimento; e (ii) o investimento no CRI é adequado ao seu nível de sofisticação e ao seu perfil de risco; e (iii) é investidor qualificado, conforme definido pela CVM. Os investidores, para tanto, deverão obter por conta própria todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento nos CRI.

AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO PROSPECTO PRELIMINAR SERÃO OBJETO DE ANÁLISE POR PARTE DA CVM E ESTÃO SUJEITAS À COMPLEMENTAÇÃO OU CORREÇÃO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer

CYRELA

Nem a Emissora, nem a Devedora, nem os Coordenadores atualizarão quaisquer das informações contidas nesta apresentação, sendo certo que as informações aqui contidas estão sujeitas a alterações, sem aviso prévio aos destinatários. Os Coordenadores e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada com base nas informações contidas neste material.

OS COORDENADORES NÃO SE RESPONSABILIZAM POR QUALQUER INFORMAÇÃO QUE SEJA DIRETAMENTE DIVULGADA PELA EMISSORA OU PELA DEVEDORA OU OUTRAS INFORMAÇÕES PÚBLICAS SOBRE A EMISSORA OU PELA DEVEDORA QUE OS INVESTIDORES POSSAM UTILIZAR PARA TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

A LEITURA DESTE MATERIAL NÃO SUBSTITUI A LEITURA INTEGRAL E CUIDADOSA DOS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI.

ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR, CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NESTE MATERIAL, NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E NO PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA, EM PARTICULAR AS INFORMAÇÕES DETALHADAS SOBRE OS RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NOS CRI, BEM COMO AS DEMAIS INFORMAÇÕES QUE ENTENDAM SER NECESSÁRIAS.

LEIA O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, PARA ANÁLISE DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI. PARA TODOS OS EFEITOS, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA E OS DEMAIS DOCUMENTOS PÚBLICOS DIVULGADOS PELA EMISSORA E PELA DEVEDORA NÃO FAZEM PARTE DA OFERTA E, PORTANTO, NÃO FORAM REVISADOS, SOB QUALQUER ASPECTO, PELOS COORDENADORES E PELOS ASSESSORES LEGAIS DA OFERTA. O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ENCONTRA-SE INCORPORADO POR REFERÊNCIA AO PROSPECTO PRELIMINAR PARA CIÊNCIA E AVALIAÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO À EMISSORA, À OFERTA E AO INVESTIMENTO NOS CRI. A PRESENTE OFERTA PÚBLICA FOI ELABORADA DE ACORDO COM AS NORMAS DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA AS OFERTAS PÚBLICAS DE DISTRIBUIÇÃO E AQUISIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS.

O REGISTRO OU ANÁLISE PRÉVIA DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA ANBIMA OU DA CVM, GARANTIA DA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DA DEVEDORA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, BEM COMO SOBRE OS VALORES MOBILIÁRIOS A SEREM DISTRIBUÍDOS.

Termos iniciados em letras maiúsculas neste material que não estejam aqui expressamente definidos terão o significado a eles atribuídos no Prospecto Preliminar.

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

AGENDA

- 1** A Companhia
- 2 O Setor Imobiliário
- 3 Informações Financeiras e Operacionais da Companhia
- 4 Termos e Condições da Oferta
- 5 Canais de Distribuição
- 6 Fatores de Risco

CYRELA

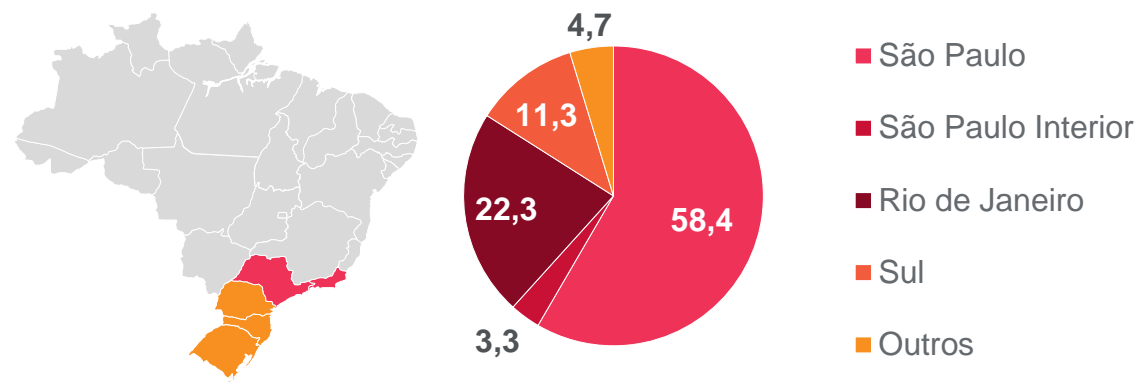
LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Visão Geral

CYRELA

Área de atuação – Lançamentos (100%) – 2021



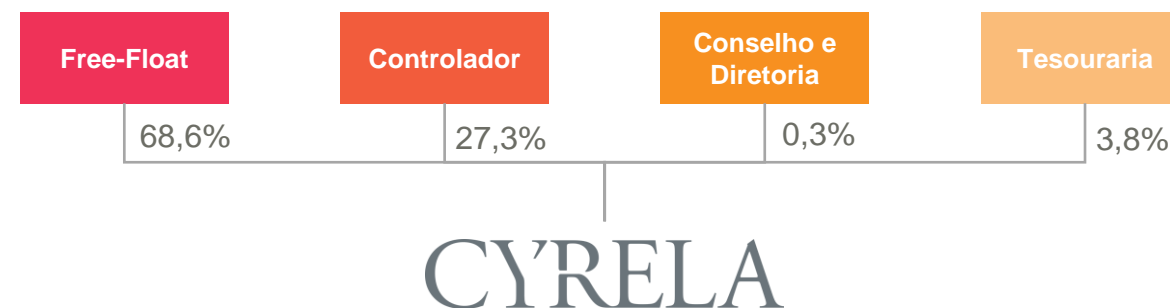
Segmento de atuação – Lançamentos (100%) – 2021



Rating



Composição acionária



Fonte: Cyrela – Release de Resultados 4T21, S&P, Moody's

6

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

CYRELA



Governança Corporativa

Back to Basics

1. GOVERNANÇA

- Três Comitês deliberados pelo Conselho de Administração, com seus respectivos regimentos internos
 - Auditoria, Finanças e Risco
 - Pessoas e Desenvolvimento Organizacional
 - Governança e Sustentabilidade Socioambiental
- Políticas formalizadas na CVM (Gerenciamento de Riscos, Transações com Partes Relacionadas, Destinação de Resultados, etc)
- Companhia é membra do Novo Mercado da B3
- Três Conselheiros independentes de um total de oito (37,5%)
- Relatório de Compromissos ESG

2. PERENIZAÇÃO

- Renovação da Cultura Cyrela

3. DIVERSIFICAÇÃO

- Foco em todos os segmentos de renda com marcas próprias
 - Cyrela e Living atuando em segmentos de mercado
 - Programa Habitacional Casa Verde e Amarela através da marca Vivaz
- CashMe: home equity business
- Investimentos em empresas Coligadas (Cury, Lavvi e Plano & Plano)

CYRE
B3 LISTED NM

Fonte: Cyrela / Nota: O processo previsto neste slide reflete a estratégia de atuação que a Companhia adota, não estando formalizada por meio de qualquer política de acesso público

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Histórico

CYRELA

FUNDAÇÃO

Fundação da Cyrela na cidade de São Paulo

Anos
60

INTEGRAÇÃO

Integração vertical:

- Compradora de terrenos;
 - Desenvolvimento de produto;
- Brazil Realty se torna companhia listada em bolsa.

Anos
80-90

EXPANSÃO

- Expansão para RJ e outros estados;
- IPO da Cyrela Brazil Realty em 2005;
- Spin-off da CCP (Cyrela Commercial Properties);
- 1ª emissão de debentures (de uma série de 12 emissões);
- 1ª emissão de CRI (de uma série de 11 CRIs, sendo 8 da Cyrela e 3 de JVs).

Anos
00-10

CONSOLIDAÇÃO

- 12ª emissão de debentures da Companhia, que serviram como lastro da 212ª série da 1ª emissão da RB Capital Cia de Securitização;
- Foco e redução geográfica;
- Planejamento Estratégico com foco em Rentabilidade vs. Volume;
- Lançamento da marca Vivaz;
- Criação da CashMe.

Anos
11-21

Fonte: Cyrela / Wikipedia / Valor / Money Times

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Destaque

CYRELA

Posição de **liderança na indústria**, com base em valor de mercado (1)

4.687 funcionários (obra + administrativo)

Recebíveis de **R\$ 6,6 bilhões** (Dezembro, 2021)

Foco em **São Paulo, Rio de Janeiro e Sul**

Cobertura de **todas as categorias de clientes**

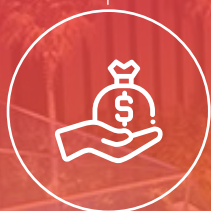
Histórico recente de emissões no mercado de capitais e relacionamentos firmados com os principais bancos.



Mais de **50 anos de história**



Mais de **200.000 clientes**



Experiencia em **design e projetos inovadores**



Operação integrada desde a aquisição do terreno até a construção



Marca reconhecida



Fonte: Cyrela / B3 (1) Análise da Companhia com base na divulgação diária da B3, no https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-a-vista/valor-de-mercado-das-empresas-listadas/bolsa-de-valores-diario/ sobre o valor de mercado das empresas listadas. De acordo com os dados divulgados no dia 03/05/2022, a Cyrela possui o maior valor de mercado (em R\$ 5,7 bilhões) dentre as empresas do setor de construção civil

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA

- 1 A Companhia
- 2 O Setor Imobiliário**
- 3 Informações Financeiras e Operacionais da Companhia
- 4 Termos e Condições da Oferta
- 5 Canais de Distribuição
- 6 Fatores de Risco

CYRELA

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Ciclo do Negócio e Econômico - Simulações

CYRELA

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

Taxa de juros e comprometimento de renda

	I	II	III
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.	- 2.0 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	- 13% → 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%

Fonte: Cyrela Nota: As simulações aqui contidas são baseadas na visão da Companhia em relação a desempenhos do mercado, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pela Companhia, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises da Companhia se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.*
*Tabela elaborada pela Companhia.

12

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Ciclo do Negócio e Econômico - Simulações

CYRELA

Premissas: LTV: 80% | Tabela: SAC | Selic: 11,75% a.a. | Poupança: 6,17% a.a. | Modalidade: TR+ | TR = 0,0% a.a.

Taxa de juros e comprometimento de renda

	TR+	POUPANÇA+
Custo por Unidade (R\$)	R\$ 400,000	R\$ 400,000
TR/Remuneração da Poupança – Ano	0,0% a.a	6,17% a.a.
Taxa de Juros	9,5% a.a	3,0% a.a
Prazo do Financiamento	30 anos	30 anos
1ª Parcela Mensal (R\$)	R\$ 3.318	R\$ 3.237
Renda Mensal (R\$)	R\$ 11.061	R\$ 10.788
Comprometimento de Renda	30.0%	30.0%

Vantagem do POUPANÇA +: Teto de taxa de juros (se taxa Selic maior que 8,5%)

Fonte: Cyrela Nota: As simulações aqui contidas são baseadas na visão da Companhia em relação a desempenhos do mercado, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pela Companhia, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises da Companhia se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.
*Tabela elaborada pela Companhia.

13

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

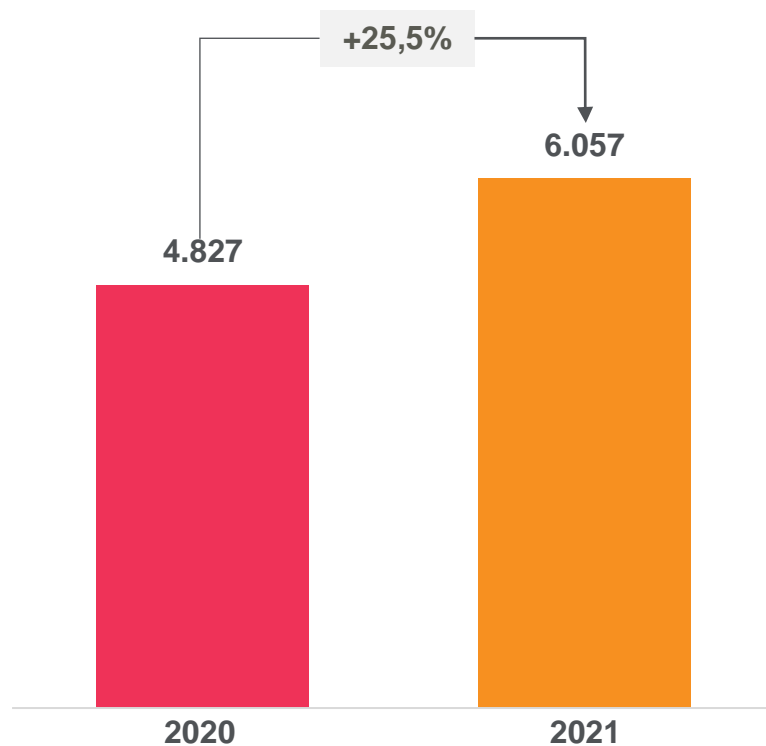
CYRELA

Lançamentos

- R\$ 2.555 milhões no 4T21 vs. R\$ 2.873 milhões no 4T20 e R\$ 2.200 milhões no 3T21.
- 17 empreendimentos lançados no trimestre.

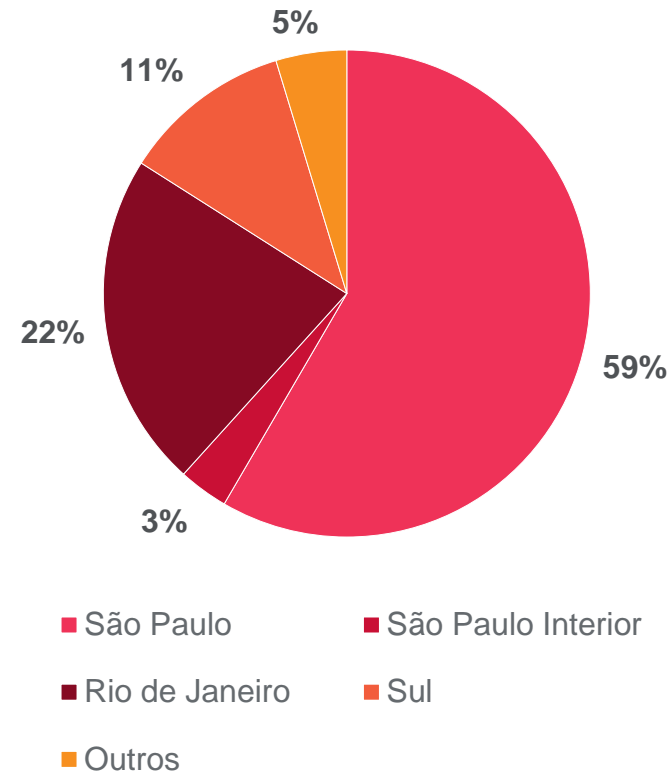
VGV Ex-Permuta e %CBR

(R\$ milhões)



Lançamentos por Região 2021

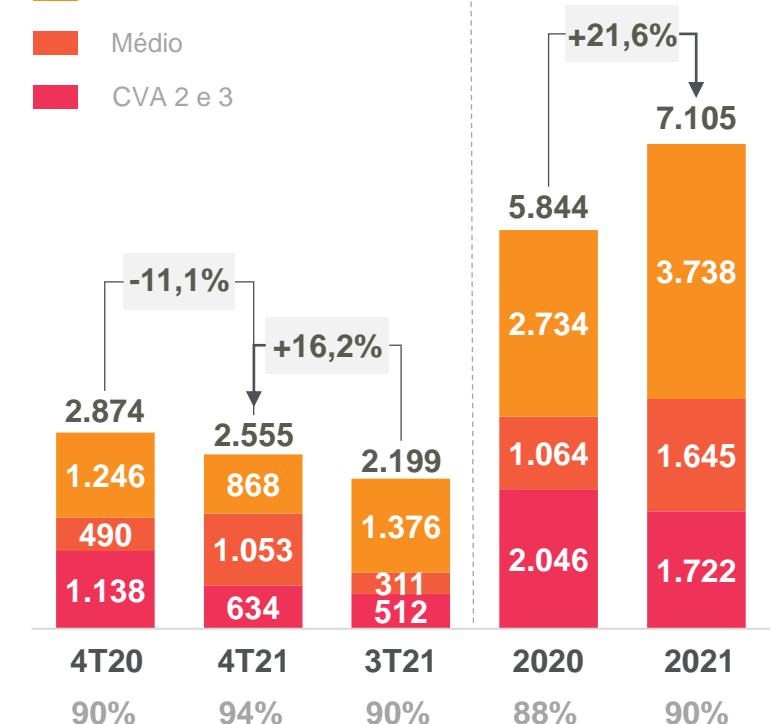
(100%)



VGV Lançado (100%)

(R\$ milhões)

- Alto Padrão
- Médio
- CVA 2 e 3



Fonte: Cyrela – Release de Resultados 4T21 / A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

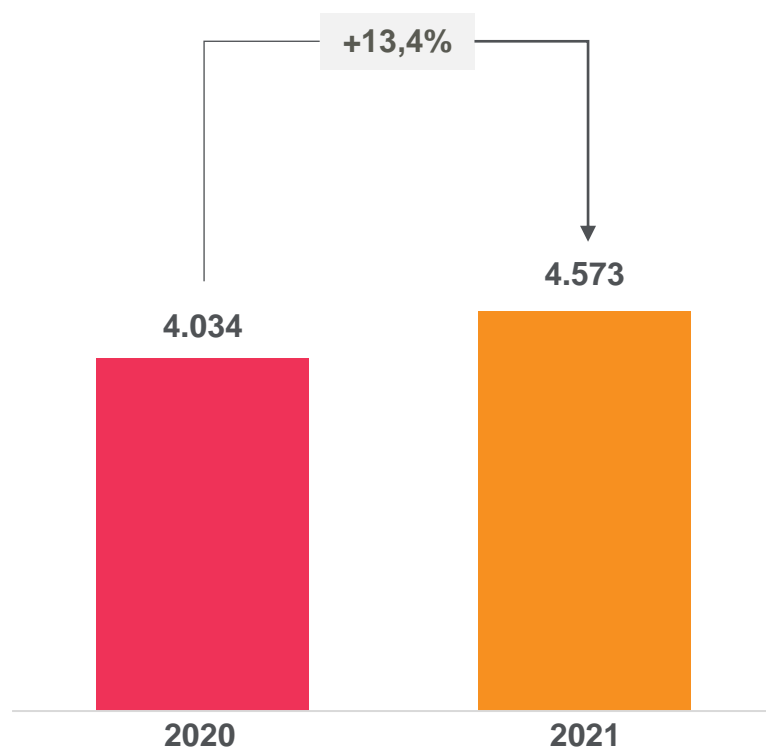
Vendas contratadas Cyrela

CYRELA

- Percentual CBR de 90% no trimestre.
- As vendas de lançamentos no trimestre representaram 51% do volume total.

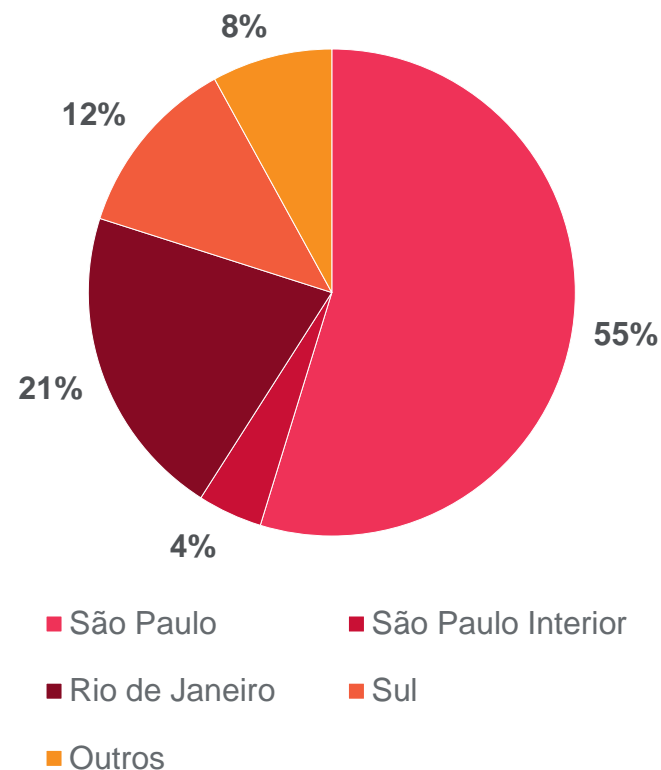
Vendas Ex-Permuta e %CBR

(R\$ milhões)



Vendas por Região 2021

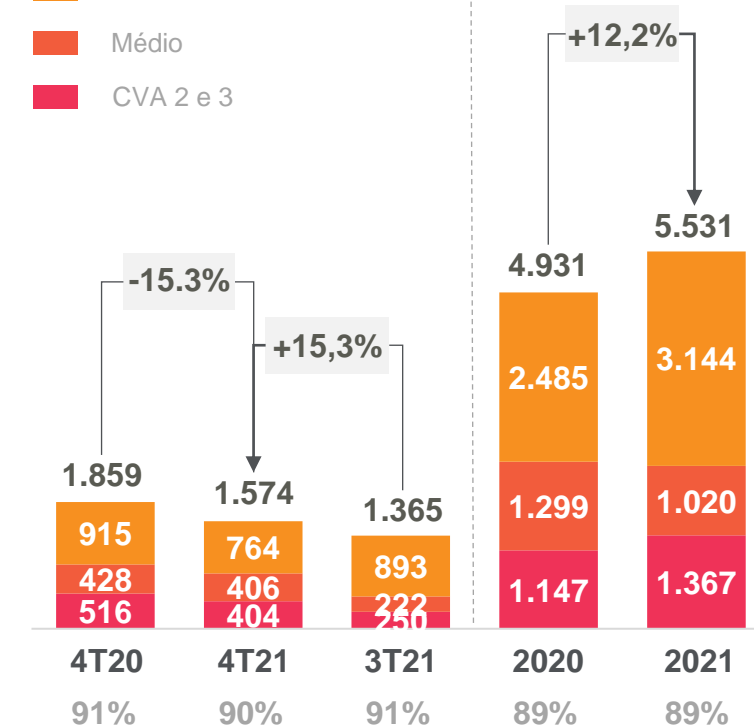
(100%)



Vendas (100%)

(R\$ milhões)

- Alto Padrão
- Médio
- CVA 2 e 3



Fonte: Cyrela – Release de Resultados 4T21 / A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

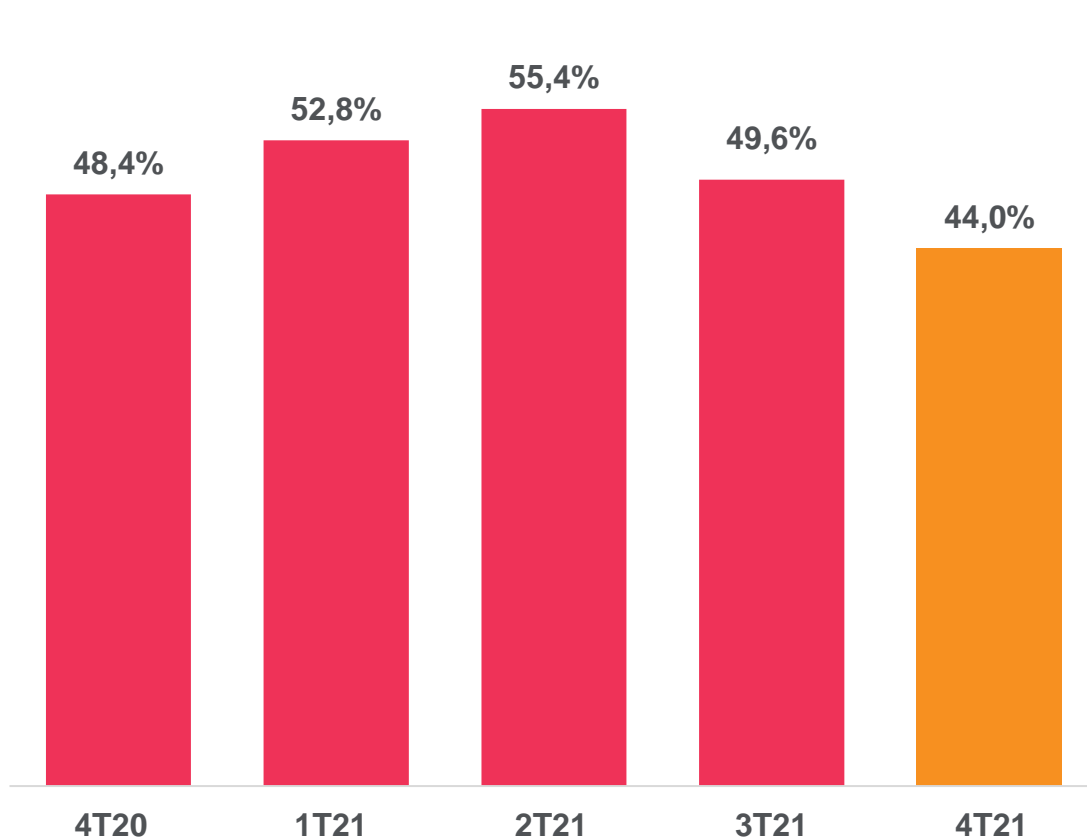
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Velocidade de Vendas

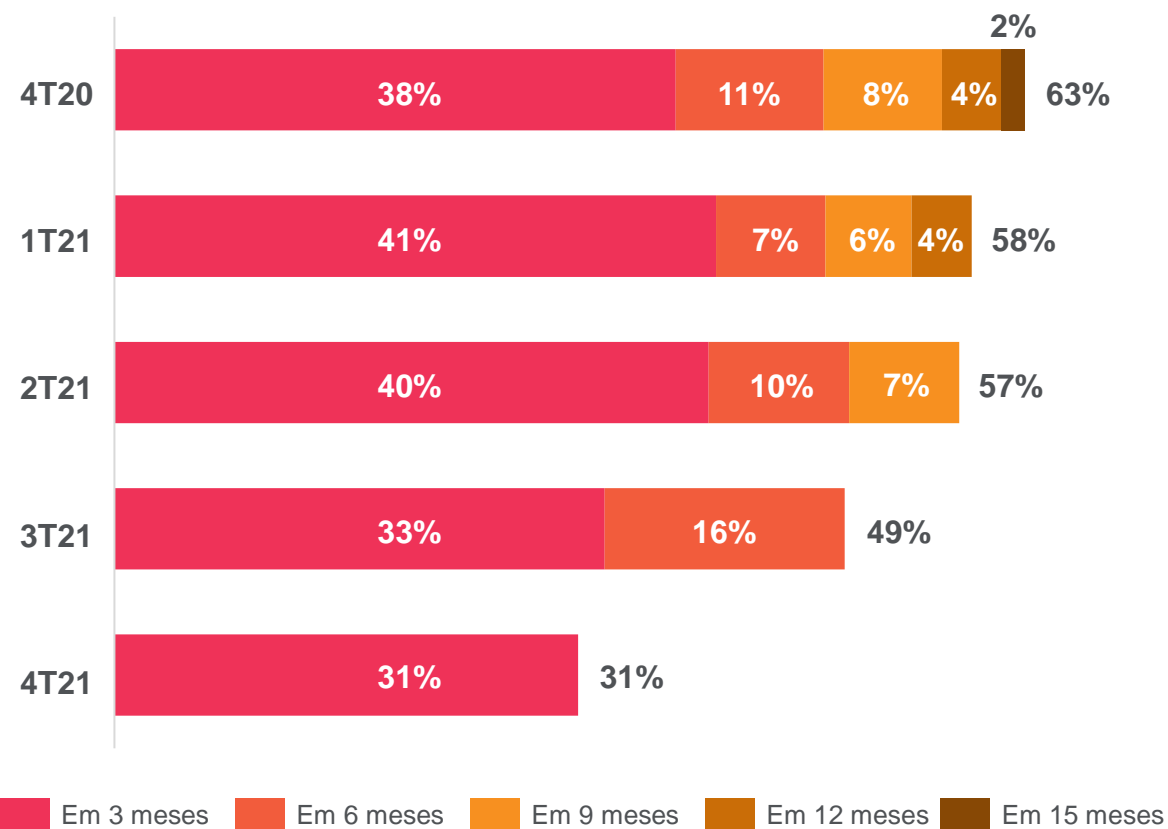
CYRELA

O VSO12M do 4T21 foi de 44,0%.

Velocidade de Vendas (12 meses)



Vendas Por Safra de Lançamentos



Fonte: Cyrela – Release de Resultados 4T21 / A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Estoques

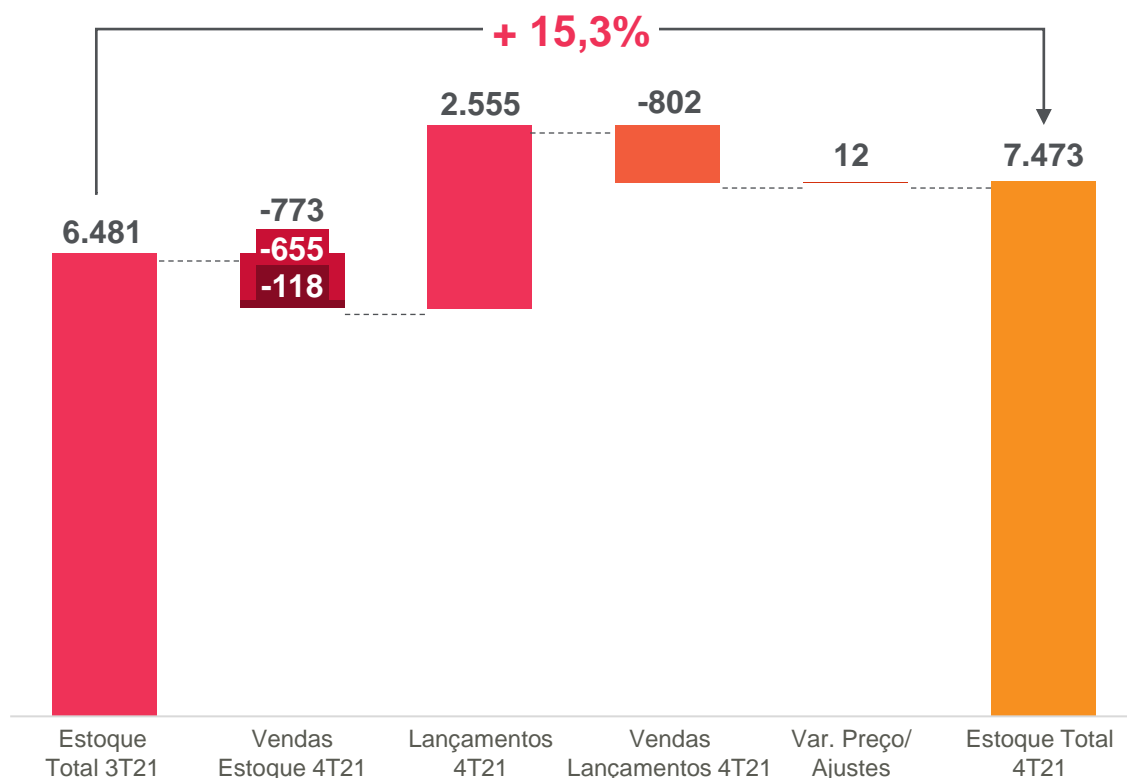
CYRELA

R\$ 7.473 milhões de estoque a valor de mercado (R\$ 6.731 milhões %CBR).

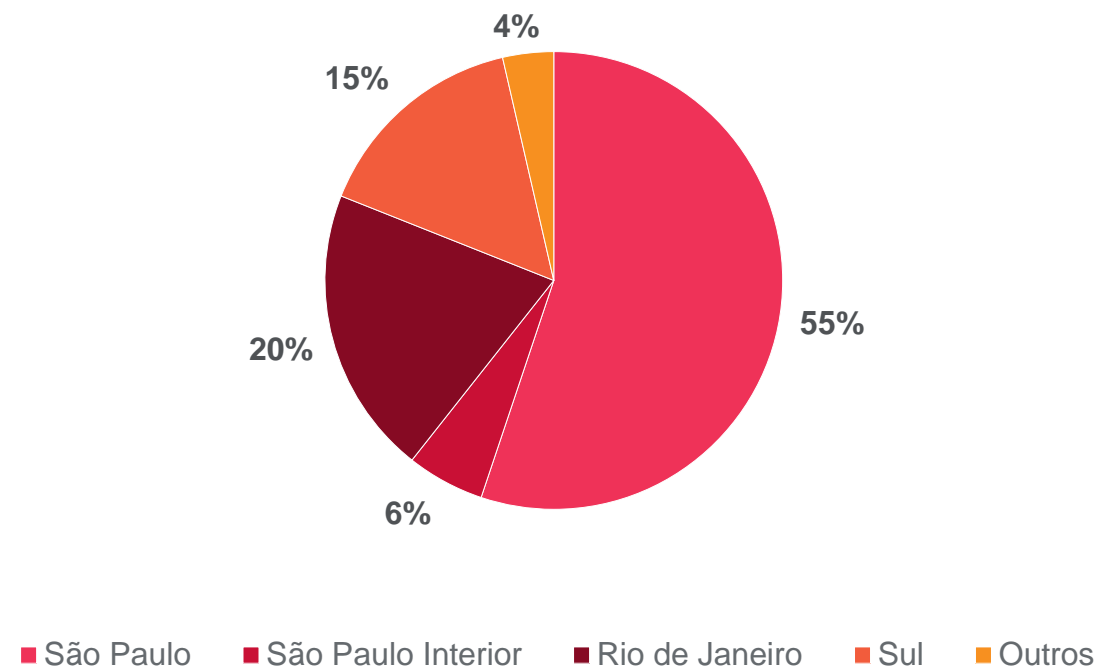
Variação do Estoque

(R\$ milhões)

■ Estoque em construção ■ Estoque Pronto



Breakdown do Estoque Total 4T21



Fonte: Cyrela – Release de Resultados 4T21 / A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura

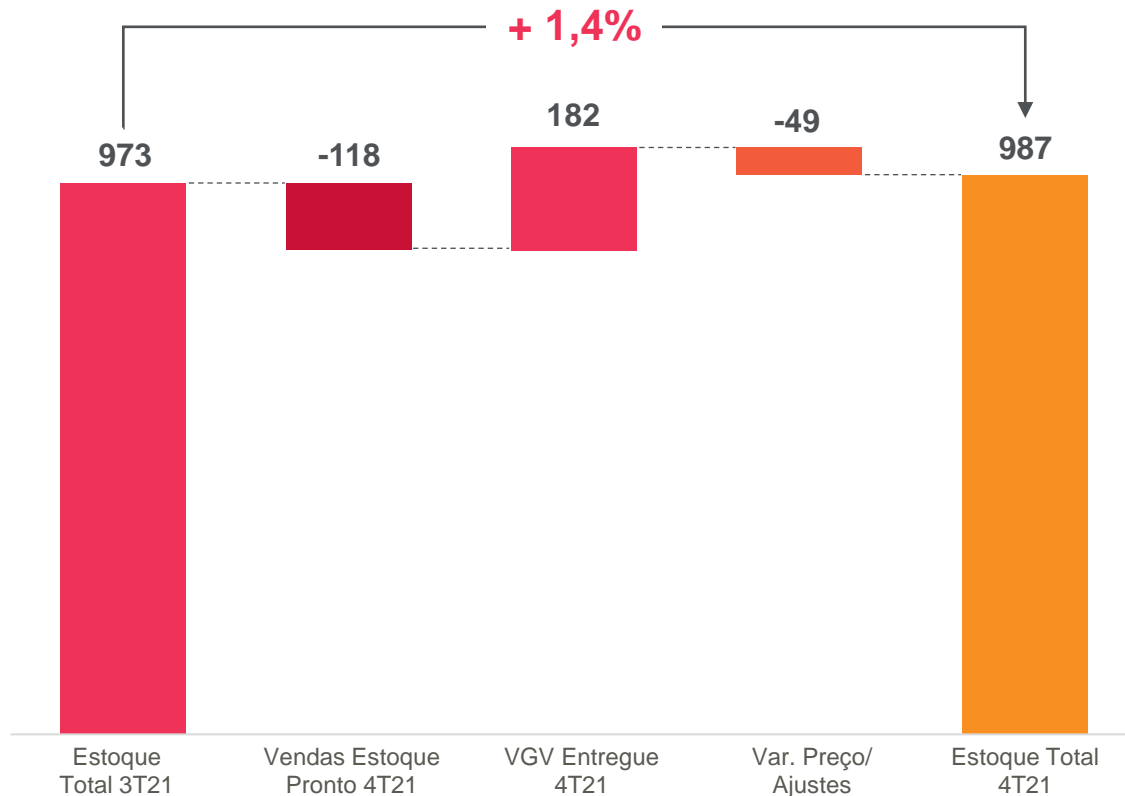
LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

Estoques pronto

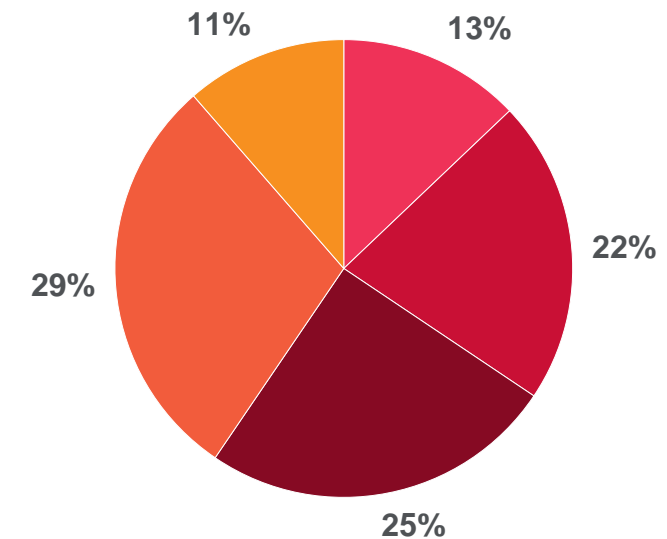
R\$ 987 milhões de estoque pronto a valor de mercado (R\$ 836 milhões %CBR).

Variação do Estoque Pronto

(R\$ milhões)



Breakdown do Estoque Pronto 4T21



■ São Paulo ■ São Paulo Interior ■ Rio de Janeiro ■ Sul ■ Outros

Fonte: Cyrela – Release de Resultados 4T21 / A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

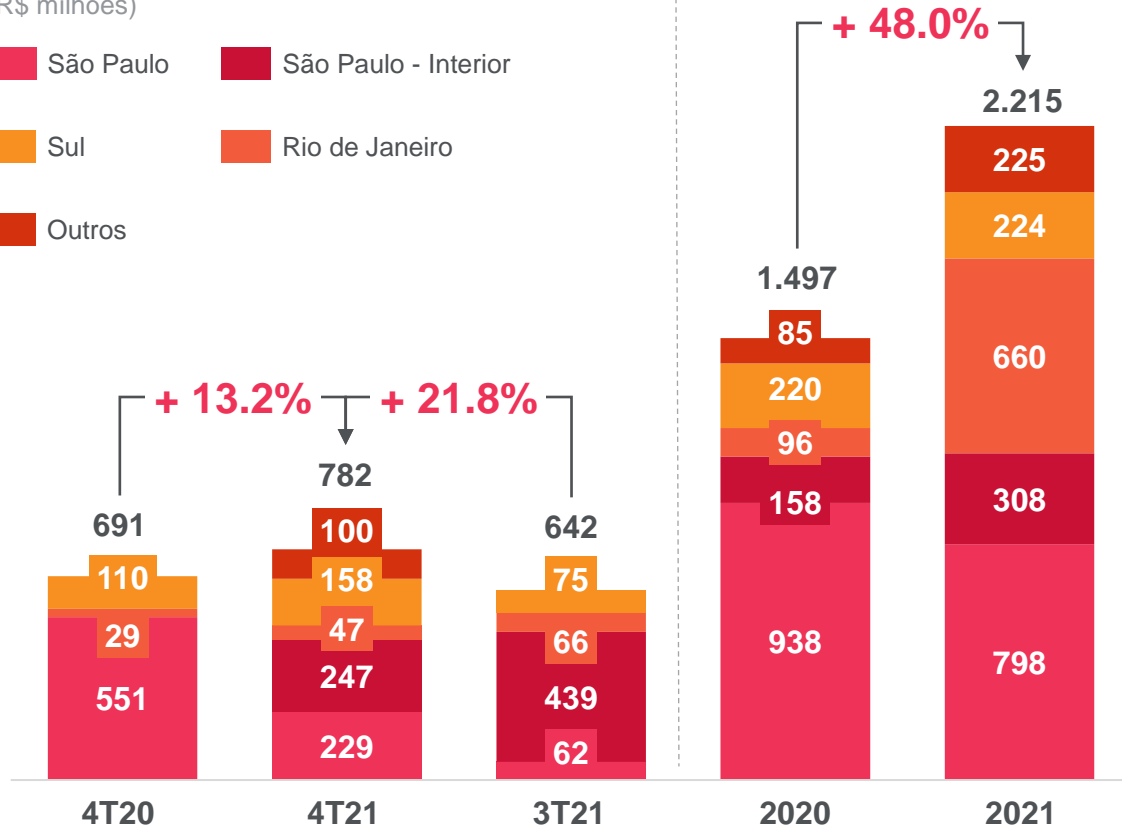
Entregas Cyrela

CYRELA

R\$ 987 milhões de estoque pronto a valor de mercado (R\$ 836 milhões %CBR). **2.194 unidades entregues no 4T21** em 10 projetos, correspondentes a um VGV de lançamento de R\$ 781 milhões. **4.844 unidades entregues em 2021** em 25 projetos, correspondentes a um VGV de lançamento de R\$ 2.215 milhões.

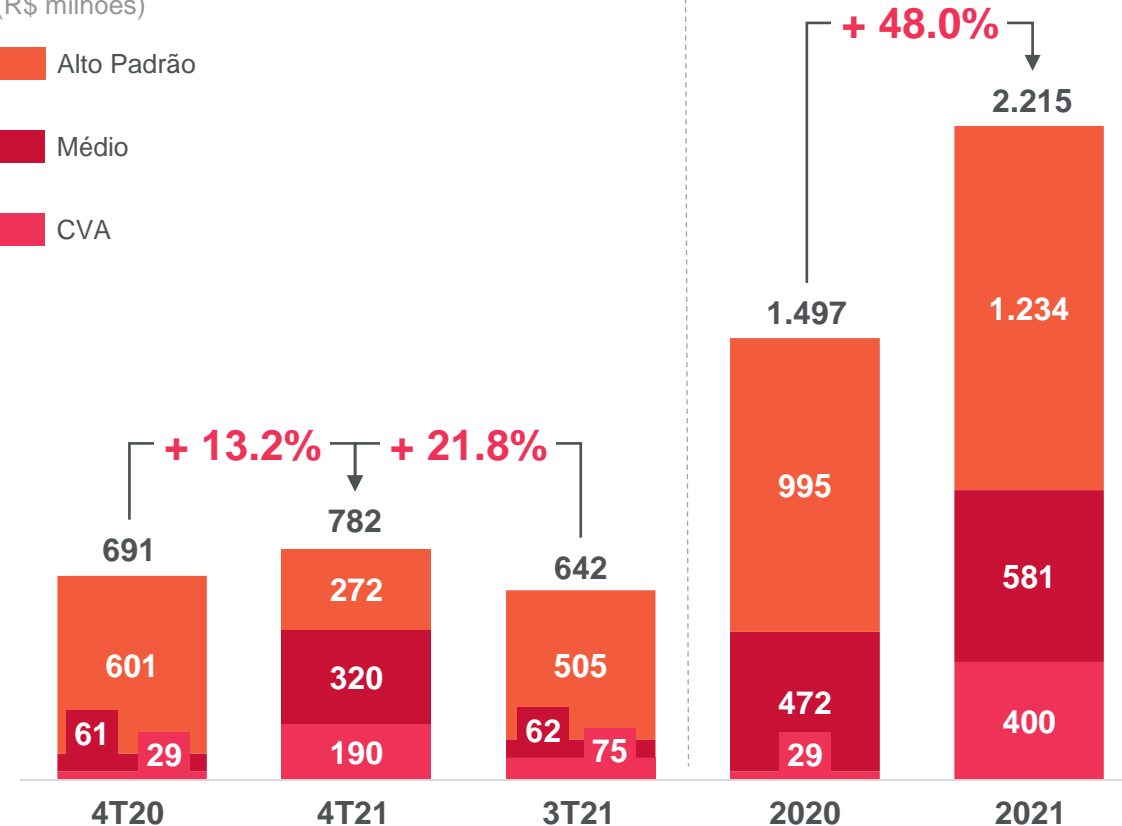
VGV 100% Entregue por Região

(R\$ milhões)



VGV 100% Entregue por Segmento

(R\$ milhões)



Fonte: Cyrela – Release de Resultados 4T21 / A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA

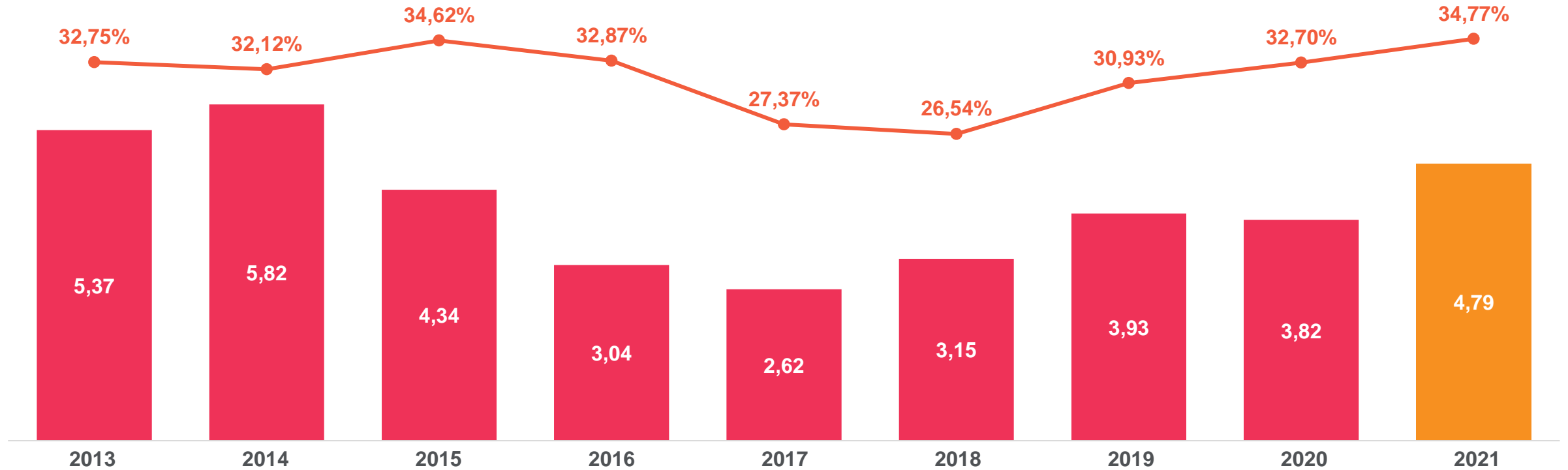
- 1 A Companhia
- 2 O Setor Imobiliário
- 3 Informações Financeiras e Operacionais da Companhia**
- 4 Termos e Condições da Oferta
- 5 Canais de Distribuição
- 6 Fatores de Risco

CYRELA

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

Receita Líquida e Margem bruta

(R\$ bilhões)



Fonte: Cyrela – Release de Resultados e Demonstrações Financeiras 20213-2021 / A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

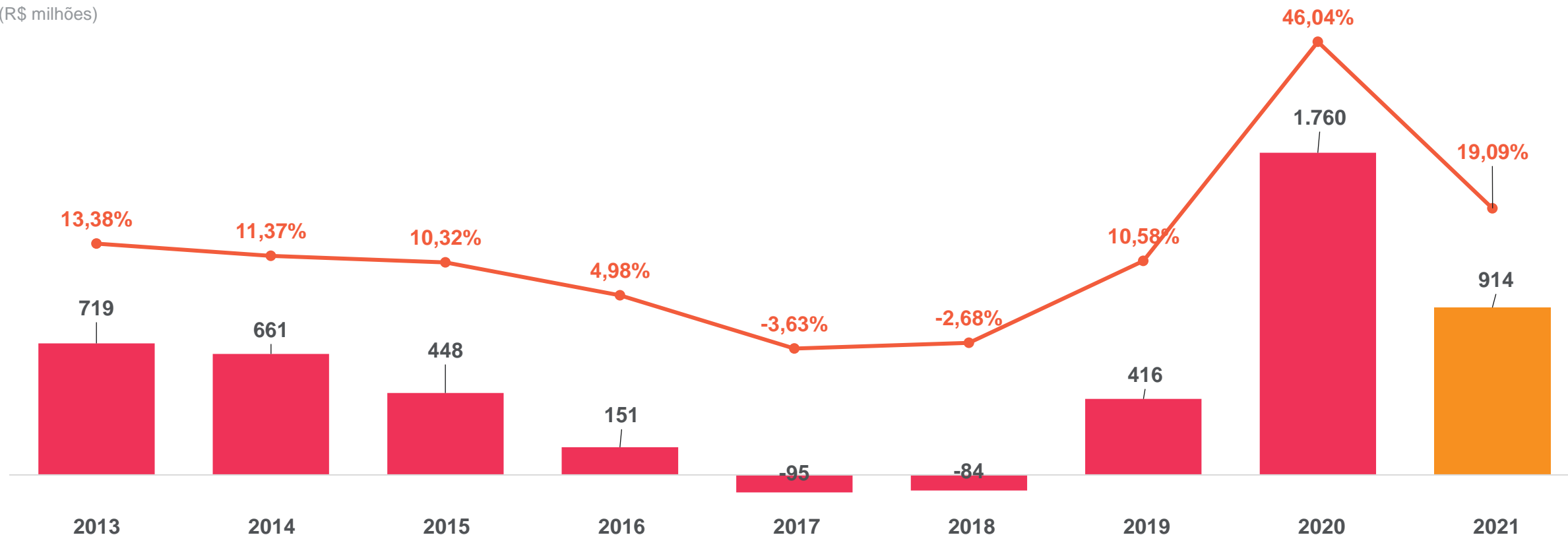
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Histórico Financeiro

CYRELA

Lucro líquido atribuído a sócios da empresa controladora (milhões) e margem líquida

(R\$ milhões)



Fonte: Cyrela – Release de Resultados e Demonstrações Financeiras 20213-2021 / A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura

22

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

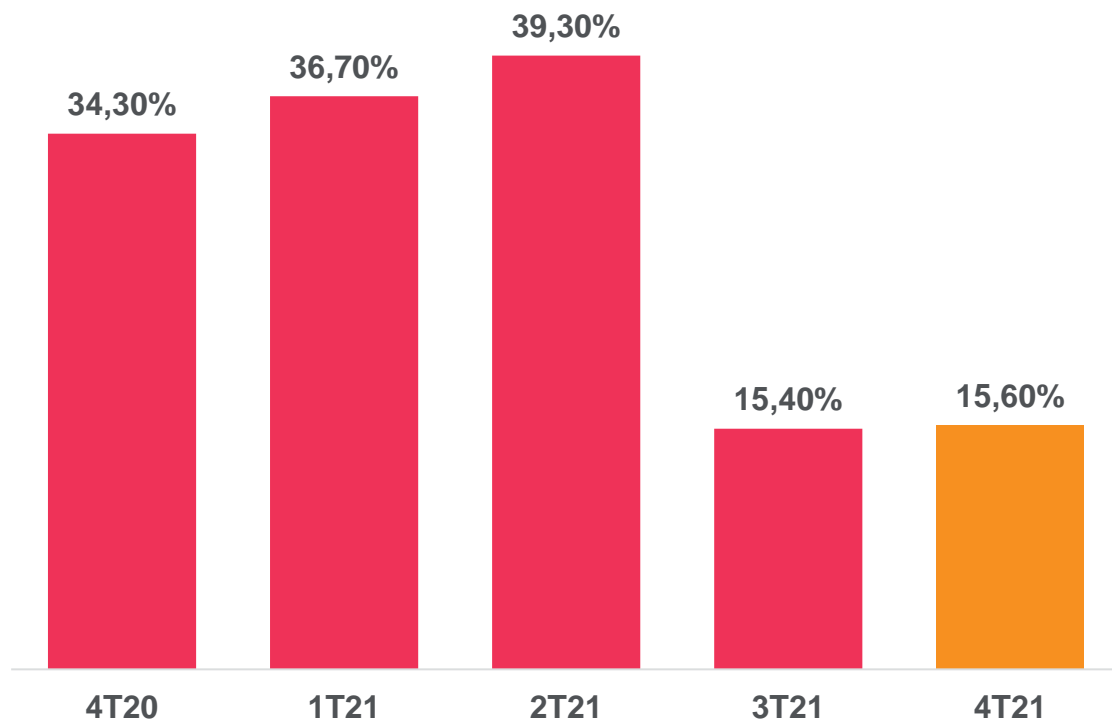
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Histórico Financeiro - Rentabilidade

CYRELA

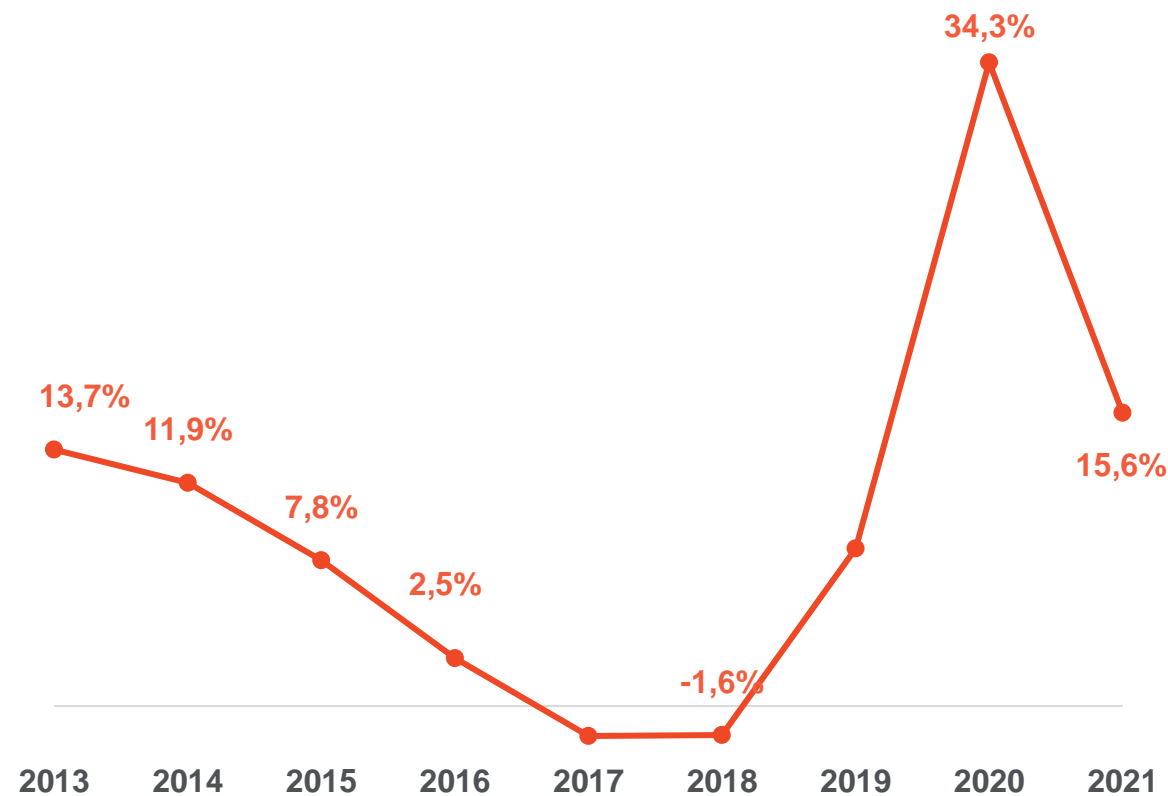
Roe – return on equity (LTM)

(R\$ milhões)



Roe – return on equity

(R\$ milhões)



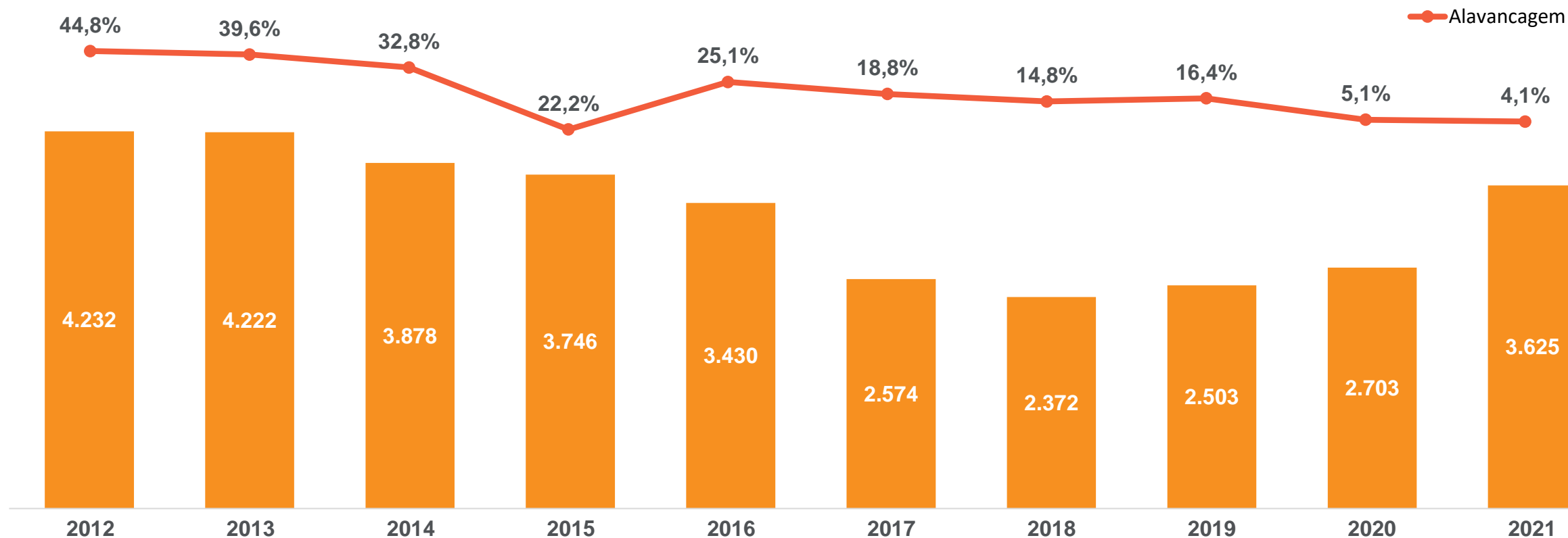
Fonte: Cyrela – Release de Resultados e Demonstrações Financeiras 20213-2021 / A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

DISCLAIMER

Endividamento

(R\$ milhões)



Fonte: Cyrela – Release de Resultados e Demonstrações Financeiras 20213-2021 / A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Perfil de endividamento– 4T21

CYRELA

Em R\$ milhões	Emissão	Vencimento	Custo a.a.	Saldo
Dívida Corporativa Cyrela				
Debentures - CYMA	2017	out-22	-	4
Debentures - 14ª emissão	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
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%	98
362ª e 363ª Séries da 1ª emissão de CRI - RB Capital	2021	jun-24	7,00%	37
CCB Banco Safra	2018	set-22	110% CDI	100
CCB Banco do Brasil	2018	jan-22	110% CDI	50
CCB Bradesco	2018	ago-22	104% CDI	29
CCB China Construction 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%	0
CCB Banco Alfa - SKR	2020	nov-21	CDI + 2,1%	50
4131 Banco BBM BOCOM - SKR	2021	nov-23	CDI + 1,83%	32
BNDES	2013	2025-2027	TJLP + 3,78%	124
Subtotal				2.469
Dívidas CashMe				
109ª Série da 4ª emissão de CRI - Gaia Sec	2018	2036	CDI + 1,2%	22
131ª, 132ª e 133ª Séries da 4ª emissão de CRI - Gaia Sec	2019	2038	CDI + 1,0% - CDI + 6,0%	50
140ª Série da 4ª emissão de CRI - Gaia Sec	2020	2034	IPCA + 5,0%	61
145ª Série da 4ª emissão de CRI - Gaia Sec	2020	2035	IPCA + 3,75%	16
167ª Série da 4ª emissão de CRI - Gaia Sec	2020	2036	IPCA + 5,0%	87
180ª e 181ª Séries da 4ª emissão de CRI - Gaia Sec	2021	2042	CDI + 3,0% / IPCA + 5,5%	100
45ª série da 3ª emissão de CRI - Província Sec	2021	2028	IPCA + 5,5%	105
Subtotal				441
TOTAL DÍVIDA CORPORATIVA (somente principal)				2.910
TOTAL FINANCIAMENTOS (somente principal)				670
Juros a pagar + Custos de emissão de CRI				45
TOTAL DÍVIDA BRUTA				3.625

Fonte: Cyrela – Release de Resultados 4T21 / A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Covenants de Dívida

CYRELA

Fonte: Cyrela / A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura

**DÍVIDA TOTAL + IMÓVEIS A PAGAR – DÍVIDA SFH – DISPONIBILIDADES
PATRIMÔNIO LÍQUIDO**



**TOTAL DE RECEBÍVEIS + RECEITA A APROPRIAR + IMÓVEIS A COMERCIALIZAR
DÍVIDA LÍQUIDA TOTAL + IMÓVEIS A PAGAR + CUSTOS E DESP. A APROPRIAR**



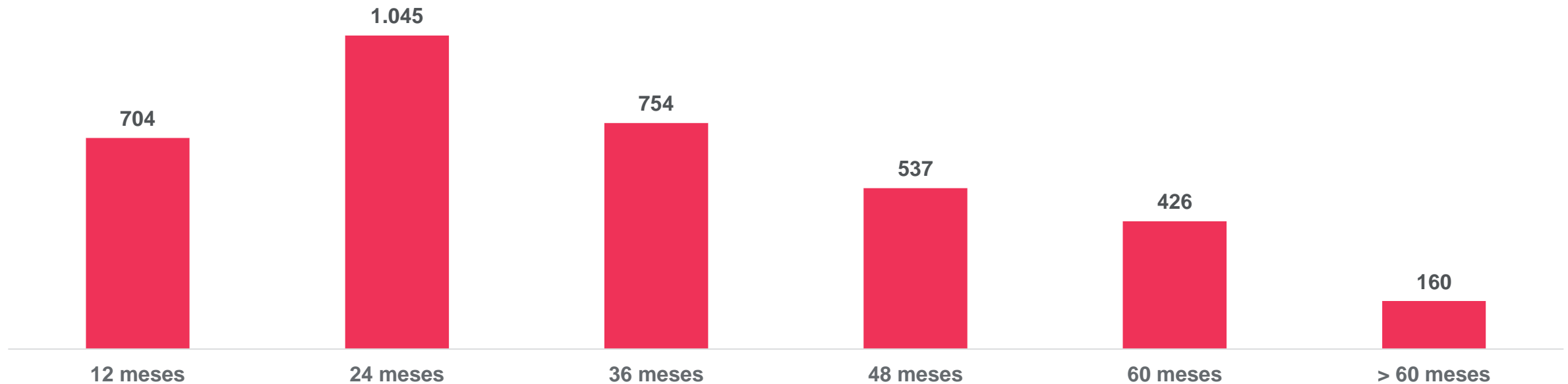
LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Cronograma de Amortização de Dívida – 4T21

CYRELA

R\$ (Milhões)



Fonte: Cyrela – Release de Resultados 4T21 / A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA

- 1 A Companhia
- 2 O Setor Imobiliário
- 3 Informações Financeiras e Operacionais da Companhia
- 4 Termos e Condições da Oferta**
- 5 Canais de Distribuição
- 6 Fatores de Risco

CYRELA

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Principais termos e condições da oferta

CYRELA

Securitizadora/Emissora	Opea Securitizadora S.A.		
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Imobiliários S.A.		
Coordenadores	Banco Safra S.A.		
Valor Mobiliário objeto da Oferta Pública	Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI		
Devedora	Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações		
Lastro	Debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada, da 16ª emissão da Devedora		
Volume da Oferta	Inicialmente, R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), observada a possibilidade de aumento do valor total da emissão mediante exercício total ou parcial da opção de lote adicional de até 20%, isto é, em até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), totalizando até R\$ 480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais)		
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais)		
Regime de Colocação	Garantia Firme para volume de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais)		
Séries	Em até 3 (três) séries, em sistema de vasos comunicantes de distribuição		
Prazo	<u>1ª Série:</u> 5 anos	<u>2ª Série:</u> 5 anos	<u>3ª Série:</u> 7 anos
Amortização	<u>1ª Série:</u> <i>bullet</i>	<u>2ª Série:</u> <i>bullet</i>	<u>3ª Série:</u> Anual no 72º e 84º meses
Juros	<u>1ª Série:</u> Semestral, sem carência	<u>2ª Série:</u> Semestral, sem carência	<u>3ª Série:</u> Semestral, sem carência
Taxa Teto	<u>1ª Série:</u> CDI + 0,90% a.a.	<u>2ª Série:</u> NTN-B 2026+0,50% ou IPCA+ 5,65%, dos dois o maior	<u>3ª Série:</u> NTN-B 2028+0,65% ou IPCA+ 5,90%, dos dois o maior

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Principais termos e condições da oferta

CYRELA

Resgate Antecipado dos CRI	Permitido, nos termos da escritura de emissão de debêntures, após o decurso após o decurso de 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Emissão, inclusive, ou seja, a partir de 25 de abril de 2024.
Prêmio de Resgate	1ª Série: 0,75% (quarenta centésimos por cento) sobre o saldo devedor, multiplicado pela duration, em anos, remanescente 2ª Série: O maior entre a curva do papel ou make whole pela NTN 3ª Série: O maior entre a curva do papel ou make whole pela NTN
Oferta de Resgate Antecipado dos CRI	Permitido, nos termos da escritura de emissão de debêntures, a qualquer tempo, mediante deliberação do Conselho de Administração da Devedora, realizar a oferta de resgate antecipado facultativo de todas ou de determinada série, de forma individual a cada série.
Amortização Antecipada Facultativa	Permitido, nos termos da escritura de emissão de debêntures, após o decurso após o decurso de 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Emissão, inclusive, ou seja, a partir de 25 de abril de 2024.
Garantias	<i>Clean</i>
Rating Preliminar	(P)AA+.br (sf), atribuída pela Moody's
Covenants	(i) a razão entre (1) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (2) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e (ii) a razão entre (1) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar; e (2) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

Principais termos e condições da oferta

CYRELA

Escriturador	Itaú Corretora de Valores S.A. e Itaú Unibanco S.A
Agente Fiduciário	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Público Alvo	Os CRI serão distribuídos publicamente a Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais.
Distribuição e Negociação	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão
Códigos ISIN	1ª Série: BRRBRACRIBU6 2ª Série: BRRBRACRIBV4 3ª Série: BRRBRACRIBW2

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Cronograma

CYRELA

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Protocolo do Pedido de Registro Oferta na CVM	16/03/2022
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado	04/05/2022
3.	Disponibilização do Prospecto Preliminar	04/05/2022
4.	Início do Roadshow	05/05/2022
5.	Início do Período de Reserva	11/05/2022
6.	Comunicado de Modificação da Oferta e de Abertura de Prazo de Desistência da Oferta Disponibilização de nova versão do Prospecto Preliminar	18/05/2022
7.	Início do Período de Desistência	19/05/2022
8.	Encerramento do Período de Desistência	25/05/2022
9.	Encerramento do Período de Reserva	02/06/2022
10.	Procedimento de Bookbuilding	03/06/2022
11.	Registro da Oferta pela CVM	22/06/2022
12.	Divulgação do Anúncio de Início	23/06/2022
13.	Disponibilização do Prospecto Definitivo	23/06/2022
14.	Data do Procedimento de Alocação Efetiva dos CRI	24/06/2022
15.	Data de Liquidação Financeira dos CRI	24/06/2022
16.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	27/06/2022
17.	Data de Início de Negociação dos CRI na B3	28/06/2022

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA

- 1 A Companhia
- 2 O Setor Imobiliário
- 3 Informações Financeiras e Operacionais da Companhia
- 4 Termos e Condições da Oferta
- 5 Canais de Distribuição**
- 6 Fatores de Risco

CYRELA

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO



Contatos

Getúlio Lobo

Dante Nutini

Lucas Sacramone

Gustavo Oxer

Guilherme Pontes

Marcos Rodrigues

Caio Porto

(11) 3526-2225 / (11) 3075-0554

distribuicaoainstitucional.rf@xpi.com.br



Contatos

Rafael Quintas

Januaria Rotta

Lilian Rech

Alexandre Baldrigue

Pedro Sene

Camila Cafalcante

(11) 3175-7695

fi.sales@safra.com.br

Informações Adicionais

CYRELA

Maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e/ou da Emissora poderão ser obtidos nos endereços e sites a seguir indicados:

Opea Securitizadora S.A. (atual denominação de RB SEC Companhia de Securitização)

Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, CEP 01455-0100, São Paulo – SP

www.opeacapital.com (neste website, acessar “Ofertas em Andamento”, selecionar “Certificado de Recebíveis Imobiliários da 1ª Emissão da 489ª, 490ª e 491ª Séries da Opea Securitizadora S.A.”, em seguida, clicar em “Prospecto Preliminar”)

XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º Andar CEP 04.543-907 - São Paulo – SP

www.xpi.com.br (neste website, acessar “Investimentos”; em seguida, selecionar “Oferta Pública”; acessar “CRI Cyrela – 489ª, 490ª e 491ª Série da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.”, em seguida, clicar em “Prospecto Preliminar”)

Banco Safra S.A.

Avenida Paulista, nº 2.100, 17º andar – São Paulo - SP

<https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm> (neste website clicar em “CRI - Cyrela” e depois clicar em “Prospecto Preliminar”)

Comissão de Valores Mobiliários

Rua Sete de Setembro, 111, Rio de Janeiro - RJ ou Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo – SP

www.gov.br/cvm [[gov.br](http://www.gov.br)] (neste website, em "Principais Consultas", clicar em "Companhias", na sequência clicar em "Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)", clicar novamente em Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)". Na página do Fundos Net, clicar em "Exibir Filtros" e indicar por "Opea Securitizadora S.A." ou "RB Capital Companhia de Securitização", conforme disponível no campo "Securitizadoras", bem como certificar-se que os campos "Período de Entrega" estão sem preenchimento e digitar "489", "490" ou "491" no campo "Nome do Certificado", na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida)

B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão

Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, São Paulo – SP

http://www.b3.com.br/pt_br/ (neste website, acessar em "Produtos e Serviços" o campo "Renda Fixa", em seguida clicar em "Títulos Privados", selecionar "CRI", e no campo direito em "Sobre o CRI", selecionar a opção "CRIs listados". No campo de busca, digitar Opea Securitizadora S.A., ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por "Emissão: 1– Série: 489, 490, 491". Posteriormente clicar em "Informações Relevantes" e em seguida em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e realizar o download da versão mais recente do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública das 489, 490, 491 Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.)

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA

- 1 A Companhia
- 2 O Setor Imobiliário
- 3 Informações Financeiras e Operacionais da Companhia
- 4 Termos e Condições da Oferta
- 5 Canais de Distribuição
- 6 Fatores de Risco**

CYRELA

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

Fatores de Risco

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas no Prospecto Preliminar e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora e/ou da Devedora poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Oferta.

Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

Para os efeitos desta Seção, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora e/ou a Devedora, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora e/ou da Devedora, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significados semelhantes.

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou sobre a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus Controladores, seus acionistas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência nos itens “4.1. Descrição dos Fatores de Risco” e “4.2. Descrição dos Principais Riscos de Mercado”, incorporados por referência no Prospecto Preliminar.

1. Riscos relativos ao ambiente macroeconômico

1.1. Política econômica do governo federal

1.2 Efeitos da política anti-inflacionária

1.3 Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real

1.4 Risco decorrente da política monetária do governo federal

1.5 Efeitos da retração no nível da atividade econômica

1.6 A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Emissora, Devedora e o preço dos CRI

1.7 Risco decorrente da volatilidade e da falta de liquidez no mercado de capitais brasileiro

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

Fatores de Risco

1.8 Falta de liquidez nos mercados domésticos, financeiros e de capitais

1.9 Risco decorrente de eventual rebaixamento do rating de crédito do Brasil

1.10 Risco decorrente de eventual alteração na legislação tributária do Brasil

1.11 Impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários

1.12 Efeitos dos mercados internacionais

1.13 Acontecimentos e percepção de riscos em outros países

1.14 Riscos relacionados à situação da economia global e brasileira poderão afetar a percepção de risco no Brasil e em outros países, especialmente nos mercados emergentes, o que poderá afetar negativamente a economia brasileira inclusive por meio de oscilações nos mercados de valores mobiliários, incluindo os CRI

1.15 A instabilidade econômica resultante do impacto da pandemia mundial do COVID-19

1.16 Riscos relacionados à tributação dos CRI

2. Riscos relacionados ao mercado e ao setor de securitização

2.1. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores

2.2. Risco de estrutura

2.3 Os Créditos Imobiliários constituem os Patrimônios Separados, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora, ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

2.4 Não realização ou realização inadequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

2.5 Risco de pagamento das Despesas pela Devedora

2.6 Risco relativo à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários sejam depositados em outra conta que não as Contas Centralizadoras

3. Riscos dos Créditos Imobiliários, dos CRI e da Oferta

3.1. Baixa liquidez no mercado secundário

3.2. A participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding dos CRI poderá impactar adversamente a formação da taxa final de Remuneração dos CRI, e o investimento nos CRI por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez dos CRI no mercado secundário

Fatores de Risco

CYRELA

3.3. Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário

3.4 Os CRI poderão ser objeto de Amortização Extraordinária dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa a liquidez dos CRI no mercado secundário

3.5 Quórum de deliberação em Assembleia Geral

3.6 Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora

3.7 Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Devedora

3.8 Indisponibilidade de negociação dos CRI no mercado secundário até o encerramento da Oferta

3.9 Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

3.10 Risco da existência de credores privilegiados

3.11 Escopo de auditoria legal restrito

3.12 Risco de concentração e efeitos adversos na Remuneração e amortização dos CRI

3.13 Risco relacionado à inexistência de informações estatísticas sobre inadimplimentos, perdas e pré-pagamento

3.14 Ausência de garantia e risco de crédito da Devedora

3.15 O risco de crédito da Devedora e a inadimplência dos Créditos Imobiliários podem afetar adversamente os CRI

3.16 Risco de vencimento antecipado ou resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos Créditos Imobiliários

3.17 Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários

3.18 Riscos de formalização do lastro da Emissão

3.19 Risco de indisponibilidade da Taxa DI para os CRI DI

3.20 Risco de indisponibilidade do IPCA para os CRI IPCA

3.21 Riscos relativos à responsabilização da Emissora por prejuízos aos Patrimônios Separados

3.22 Ausência de Coobrigação da Emissora

3.23 Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures

3.24 Risco de adoção da Taxa DI para cálculo da Remuneração dos CRI DI

3.25 O relacionamento entre a Emissora e sociedades integrantes do conglomerado econômico dos Coordenadores pode gerar um conflito de interesses

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

Fatores de Risco

- 3.26 O Agente Fiduciário atua como agente fiduciário de outras emissões da Emissora e de sociedades do grupo econômico da Emissora
- 3.27 Eventual rebaixamento da classificação de risco do Brasil poderá acarretar redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário
- 3.28 Risco decorrente de rebaixamento na classificação de risco dos CRI e/ou da Devedora
- 3.29 Risco da não realização da carteira de ativos pela Emissora
- 3.30 A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora dos Créditos Imobiliários
- 3.31 A capacidade da Devedora de honrar suas obrigações
- 3.32 Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade
- 3.33 A regulamentação específica da CVM acerca dos CRI ainda é recente
- 3.35 Não será emitida carta conforto por auditores independentes da Devedora, referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2020 no âmbito da Oferta
- 3.36 Riscos financeiros dos CRIs
- 3.37 Risco decorrente da guarda da Escritura de Emissão de Debêntures e da Escritura de Emissão de CCI
- 3.38 Riscos decorrentes de falhas de procedimentos
- 3.39 Risco da formalização e integralização do lastro dos CRI
- 3.40 Risco decorrente dos critérios adotados para a concessão do crédito
- 3.41 Risco de liquidação dos Patrimônios Separados
- 3.42 Risco de não cumprimento de Condições Precedentes anteriormente à concessão do registro da oferta na CVM e seu conseqüente cancelamento
- 3.43 Risco decorrente do descasamento da Remuneração das Debêntures e da Remuneração dos CRI
- 3.44 Risco decorrente da não emissão de carta conforto por Auditores Independentes da Emissora no âmbito da Oferta
- 3.45 A Emissora e/ou a Devedora estão sujeitas à falência, recuperação judicial ou extrajudicial

4. Riscos dos Créditos Imobiliários, dos CRI e da Oferta

- 4.1 Crescimento da Emissora e seu capital
- 4.2 Os incentivos fiscais para aquisição de CRI
- 4.3 A importância de uma equipe qualificada

4.4 Registro da CVM

4.5 Risco relacionado ao controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle da Emissora

4.6 Risco relacionado a fornecedores da Emissora

4.7 Inflação

4.8 Política monetária

4.9 Ambiente macroeconômico internacional

4.10 Regulamentação do mercado de CRI

4.11 Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35/01 podem comprometer o Regime Fiduciário sobre as séries de CRI emitidas

4.12 Atuação negligente e insuficiência de patrimônio da Emissora

5. Riscos Relativos à Devedora

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

5.2 O crescimento futuro da Devedora poderá exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou, caso disponível, poderá não ter condições satisfatórias.

5.3 A perda de membros da alta administração, ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre a sua situação 5.1 financeira e resultados operacionais.

5.4 Caso as parcerias da Devedora não sejam bem sucedidas ou caso a Devedora não consiga manter um bom relacionamento com os seus sócios ou parceiros, seus negócios e operações podem ser afetados negativamente.

5.5 O valor de mercado do banco de terrenos da Devedora pode cair, o que poderá impactar adversamente seu resultado operacional.

5.6 Participação da Devedora em SPEs poderá resultar em riscos adicionais.

5.7 O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo, sendo que a Devedora pode perder sua posição no mercado em certas circunstâncias.

5.8 O setor imobiliário poderá estar sujeito a crises de liquidez que reduzam as disponibilidades de financiamento.

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

5.10 O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos durante o prazo em que seus contratos de venda estejam em vigor poderão prejudicar de maneira relevante a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora.

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

Fatores de Risco

CYRELA

5.11 Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil podem afetar adversamente os resultados da Devedora

5.12 Atuação nos segmentos econômicos.

* * *

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

The background of the slide features a stylized, light gray illustration of a city skyline with several skyscrapers of varying heights and window patterns, creating a sense of depth and perspective.

CYRELA

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO