



CURY
A CONSTRUTORA DA SUA CASA

Divulgação de Resultados 4T20 | 2020





São Paulo, 18 de março de 2021 – A Cury Construtora e Incorporadora S.A. (“Companhia” ou “Cury”) (B3: CURY3), uma das construtoras líder no segmento de baixa renda no Brasil, divulga seus resultados do **quarto trimestre (4T20)** e **acumulado do ano de 2020 (2020)**. As informações financeiras e operacionais, exceto onde indicado o contrário, estão apresentadas em Reais (R\$), seguem as normas contábeis internacionais (IFRS) e os princípios brasileiros de contabilidade aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil. As comparações referem-se aos mesmos períodos de 2019.

Cury quebra recordes históricos de indicadores operacionais e mantém altos níveis de Margem Bruta

DESTAQUES DO 4T20 | 2020

Conferência de Resultados do 4T20 | 2020

19 de março de 2020 10h00

(horário de Brasília)

Português – com tradução simultânea

+55 (11) 2188-0155

[Link webcast](#)

18 de março de 2020

CURY3: R\$ 8,86

291.875.088 - Ações Ordinárias

R\$ 2,586 milhões – Market cap

35,1% - Free-float

Ronaldo Cury de Capua

Diretor de Relações com Investidores

Marcelo Korber

Gerente de Relações com Investidores

ri@cury.net - Tel.: (11) 3117-1475

Lançamentos atingiram R\$ 1.541 milhões em 2020, 34,2% superior aos R\$ 1.148 milhões de 2019, atingindo meta interna estabelecida, e 78,0% acima do 4T19.

Recorde histórico de **Vendas Líquidas** de R\$ 1.346 milhões em 2020 (+37,0% vs. 2019) e R\$ 404,6 milhões (+22,8% vs. 4T19), com **Vendas Sobre Oferta (VSO)** Líquida de 35,1% no 4T20, e 64,3% em 2020, a maior VSO do segmento.

Receita Líquida de R\$ 1.144,7 milhões em 2020 e R\$ 345,3 milhões no 4T20, evolução de 12,3% e 14,5%, respectivamente.

Lucro Bruto de R\$ 139,8 milhões no 4T20 (+17,5% vs. 4T19) e R\$ 428,4 milhões no ano 2020 (+20,4% vs. 2019), com Margem Bruta de 40,5% no 4T20 e 37,4% em 2020

Lucro Líquido da atividade de R\$ 74,3 milhões (R\$ 68,0 milhões %Cury) no 4T20, incremento de 34,9% em comparação aos R\$ 50,4 milhões do 4T19, considerando o %Cury. Em 2020 o Lucro Líquido %Cury, R\$ 160,8 milhões, ficou estável (+0,4%) em relação a 2019.



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Encerramos o ano de 2020 com uma série de motivos para comemorar, a despeito de todos os desafios que se apresentaram. Uma vez mais, a resiliência e comprometimento do time da Cury foram demonstradas em um ambiente cercado de incertezas e dificuldades nunca antes enfrentadas.

Em 2020 concluímos o IPO (Oferta Pública Inicial ou Initial Public Offering na sigla em inglês) da Cury e a construção de mais uma página na história de crescimento da Companhia. Fomos bem sucedidos em nossa oferta pública e pudemos dividir com novos sócios nossa trajetória de sucesso e, portanto, é com grande satisfação que anunciamos os resultados obtidos ao longo do ano.

Atingimos nossa ambiciosa meta interna de superar R\$ 1,5 bilhão em lançamentos, o que representa crescimento de 34,2% em comparação ao ano de 2019. E ainda mais importante, atingimos esse número preservando nossas margens, retornos e velocidade de vendas, essenciais na manutenção da lucratividade e geração de valor da Companhia.

Como subproduto da crise da Covid-19 observamos ao longo do ano o incremento de preço em alguns dos insumos essenciais para a construção civil, mais notadamente aço e cimento. Contudo, fomos capazes de acomodá-los sem impactos imediatos em nossa margem bruta. Essa acomodação se deu por conta de duas medidas que já há algum tempo tomamos como iniciativas estratégicas visando a melhoria dos resultados: i) migração do *landbank* para áreas centrais, explorando os zoneamentos especiais de SP e RJ, e as faixas mais altas do Casa Verde e Amarela, o que nos permite incrementar preços em nossos produtos, e ii) redução do prazo e consequente custo de nossas obras.

A manutenção do forte desempenho em indicadores essenciais aliada ao incremento do volume lançado nos permitiram atingir resultados sólidos: nossa Receita Líquida em 2020 foi de R\$ 1.144,7 milhões, 12,3% superior à registrada em 2019. No ano, nosso Lucro Bruto atingiu R\$ 428,4 milhões, com margem bruta de 37,4%, crescimento de 20,4% e incremento de 2,5 p.p., respectivamente. O Lucro Líquido da atividade (Lucro 100%) foi 6,9% inferior, enquanto a parcela atribuível à Cury (Parte Cury) atingiu R\$ 160,8 milhões e 14,0% de margem líquida.

Além disso, nos preparamos para os próximos ciclos de crescimento incrementando de forma significativa nosso *landbank*. Atingimos R\$ 10,5 bilhões em VGV potencial, crescimento de 82,7% em relação ao fechamento de 2019.

Em suma, um ano extremamente desafiador, mas de grandes resultados, de comprovação da capacidade de execução da Cury e da resiliência da demanda por habitações para famílias de baixa renda. Para 2021 e para os anos que seguem, permaneceremos na mesma trilha: Sendo fiéis aos nossos preceitos estratégicos, conservando margens e retornos em patamares acima da média do nosso segmento de atuação, enquanto entregamos crescimento robusto no volume de lançamentos da Companhia.

Fábio Cury - CEO



PRINCIPAIS INDICADORES

(R\$ milhões)

	4T20	3T20	% T/T	4T19	% A/A	2020	2019	% A/A
Financeiro								
Receita líquida	345,3	325,9	6,0%	301,7	14,5%	1.144,7	1.019,3	12,3%
Custo das vendas e serviços	-205,4	-202,5	1,4%	-182,7	12,4%	-716,3	-663,4	8,0%
Lucro bruto	139,8	123,4	13,3%	119,0	17,5%	428,4	355,9	20,4%
Margem bruta	40,5%	37,9%	2,6 p.p.	39,4%	1,1 p.p.	37,4%	34,9%	2,5 p.p.
Margem bruta ajustada ¹	40,7%	38,0%	2,7 p.p.	40,0%	0,7 p.p.	37,8%	35,5%	2,3 p.p.
Ebitda Ajustado²	84,7	68,1	24,4%	82,3	2,9%	230,8	245,0	-5,80%
Margem Ebitda Ajustada ²	24,5%	20,9%	3,6 p.p.	27,3%	-2,8 p.p.	20,2%	24,0%	-3,8 p.p.
Lucro Líquido da Atividade (100%)³	74,4	59,2	25,7%	66,5	11,9%	190,0	204,1	-6,9%
Margem líquida	21,5%	18,2%	3,3 p.p.	22,0%	-0,5 p.p.	16,6%	20,0%	-3,4 p.p.
Lucro Líquido %Cury⁴	68,0	49,4	37,7%	50,4	34,9%	160,8	160,1	0,4%
Margem líquida	19,7%	15,1%	4,6 p.p.	16,7%	3,0 p.p.	14,0%	15,7%	-1,7 p.p.
ROAE⁵	45,7%	42,5%	3,2 p.p.	75,1%	-29,4 p.p.	45,7%	75,1%	-29,4 p.p.

(R\$ milhões)

	4T20	3T20	% T/T	4T19	% A/A	2020	2019	% A/A
Operacional								
Lançamentos	6	5	20,0%	5	20,0%	17	15	13,3%
VGV lançado ⁶	674,8	396,9	70,0%	379,1	78,0%	1.540,8	1.148,5	34,2%
Número de Unidades	3.439	2.061	66,9%	1.952	76,2%	8.233	6.080	35,4%
Preço Médio/Unid. (R\$ Mil)	196	193	1,6%	194	1,0%	187	189	-1,1%
Média de Unid. Por Lanç.	573	412	39,1%	390	46,9%	484	405	19,5%
Vendas Brutas	448,2	467,4	-4,1%	371,7	20,6%	1.528,7	1.152,0	32,7%
Número de unidades	2.296	2.428	-5,4%	1.911	20,1%	8.032	5.978	34,4%
Preço Médio/Unid. (R\$ Mil)	195	193	1,0%	194	0,5%	190	193	-1,6%
Distratos (R\$ mil)	43.556	57.087	-23,7%	42.288	3,0%	182.783	169.825	7,6%
Vendas Líquidas	404,6	410,3	-1,4%	329,4	22,8%	1.345,9	982,1	37,0%
VSO Líquida ⁷	35,1%	46,5%	-11,4 p.p.	38,2%	-3,1 p.p.	64,3%	64,8%	-0,5 p.p.
Landbank (VGV, R\$ Milhões)	10.531,6	8.828,4	19,3%	5.766,0	82,7%	10.531,6	5.766,0	82,7%
Número de Unidades	55.135	46.589	18,3%	30.168	82,8%	55.135	30.168	82,8%

1) Lucro Bruto e Margem Bruta Ajustados por Juros Capitalizados.

2) Ebitda (Resultados antes dos impostos, taxas, depreciação e amortização) Ajustado por Juros Capitalizados.

3) Lucro Líquido IFRS de 100% da atividade, considerando parcela atribuível aos controladores e parcela atribuível a sócios/parceiros em empreendimentos.

4) Lucro Líquido considerando apenas a parcela atribuível aos controladores, o percentual Cury.

5) ROAE (Retorno sobre Capital Médio), calculado utilizando patrimônio médio do período atribuível à Cury (Controladores) e Lucro Líquido atribuível à Cury (Controladores)

6) Ebitda (Resultados antes dos impostos, taxas, depreciação e amortização) Ajustado por Juros Capitalizados.

7) Vendas Sobre Oferta, indicador do percentual vendido em relação ao total de estoque disponível no período



DESEMPENHO OPERACIONAL

LANÇAMENTOS

No 4T20, foram lançados seis empreendimentos totalizando um VGV de R\$ 674,8 milhões, sendo cinco localizados em SP e um localizado no RJ. No acumulado do ano foram lançados 17 empreendimentos, que representaram um VGV de R\$ 1.540,8 milhões, um recorde histórico para a Cury. A participação da Companhia nos lançamentos teve incremento considerável nas comparações ano contra ano, atingindo 92,7% no 4T20 (+19,1p.p. vs. 4T19) e 89,4% no acumulado do ano (+4,9p.p. vs. 2019).

	4T20	3T20	% T/T	4T19	% A/A	2020	2019	% A/A
Lançamentos								
Número de Empreendimentos	6	5	20,0%	5	20,0%	17	15	13,3%
VGV (R\$ Milhão)	674,8	396,9	70,0%	379,1	78,0%	1.540,8	1.148,5	34,2%
Número de Unidades	3.439	2.061	66,9%	1.952	76,2%	8.233	6.080	35,4%
Preço Médio/Unid. (R\$ Mil)	196	193	1,6%	194	1,0%	187	189	-1,1%
Média de Unid. por Lanç.	573	412	39,1%	390	46,9%	484	405	19,5%
Share Cury Lançamentos (VGV)	625.443	367.289	70,3%	279.124	124,1%	1.376.731	970.462	41,9%
Share Cury Lançamentos (%)	92,7%	92,5%	0,2 p.p.	73,6%	19,1 p.p.	89,4%	84,5%	4,9 p.p.

Abaixo destacamos um empreendimento lançado no trimestre:

DESTAQUES DE LANÇAMENTOS DO 4T20

Urban Barra Funda II

Lançamento: Nov/2020
VGV (R\$ Mil): ~R\$ 127MM
%Cury: 100%
Localização: Barra Funda/São Paulo - SP

%Vendido: 78,4%*

*Até o fechamento do dia 16/03/2021



DESTAQUES OPERACIONAIS

	4T20	3T20	% T/T	4T19	% A/A	2020	2019	% A/A
Vendas, %VSO								
Vendas Brutas (R\$ Milhões)	448,2	467,4	-4,1%	371,7	20,6%	1.528,7	1.152,0	32,7%
Número de unidades	2.296	2.428	-5,4%	1.911	20,1%	8.032	5.978	34,4%
Preço Médio/Unid. (R\$ Mil)	195	193	1,0%	194	0,5%	190	193	-1,6%
Distratos (R\$ Milhões)	43,6	57,1	-23,7%	42,3	3,0%	182,8	169,8	7,6%
Vendas Líquidas (R\$ Milhões)	404,6	410,3	-1,4%	329,4	22,8%	1.345,9	982,1	37,0%
% Lançamentos	61,2%	51,2%	10,0 p.p.	68,9%	-7,7 p.p.	46,8%	47,4%	-0,6 p.p.
% Estoque	38,8%	48,8%	-10,0 p.p.	31,1%	7,7 p.p.	53,2%	52,6%	0,6 p.p.
Distratos / Vendas Brutas	9,7%	12,2%	-2,5 p.p.	11,4%	-1,7 p.p.	12,0%	14,7%	-2,7 p.p.
VSO Líquida (%)	35,1%	46,5%	-11,4 p.p.	38,2%	-3,1 p.p.	64,3%	64,8%	-0,5 p.p.
Share Cury Vendas Líquidas (R\$ Milhões VGV)	370,0	363,3	1,8%	256,7	44,1%	1.155,3	761,3	51,8%
Share Cury Vendas Líquidas (%)	91,5%	88,5%	3,0 p.p.	77,9%	13,6 p.p.	85,8%	77,5%	8,3 p.p.

A Companhia registrou R\$ 404,6 milhões em vendas líquidas durante o 4T20. Na comparação do acumulado do ano houve crescimento de 37,0%, totalizando R\$ 1.345,9 milhões em vendas líquidas. Esse número representa um recorde histórico nas atividades de incorporação imobiliária, o melhor ano em vendas na história da Cury.

	4T20	3T20	% T/T	4T19	% A/A	2020	2019	% A/A
Repasses								
VGV Repassado (R\$ Milhões)	344,4	384,0	-10,3%	286,2	20,3%	1.199,4	929,6	29,0%
Unidades Repassadas	1.746	2.068	-15,6%	1.504	16,1%	6.330	4.790	32,2%

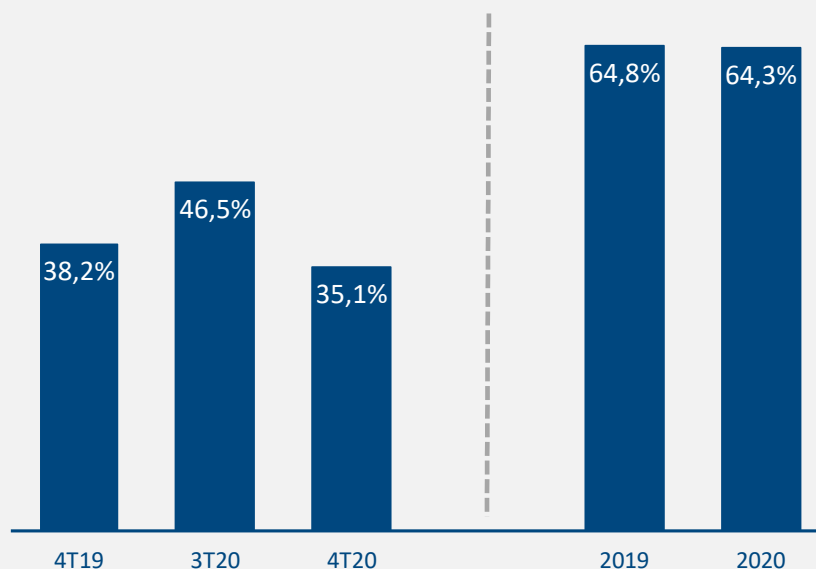
Os repasses apresentaram forte aceleração no ano, com aumentos respectivos de 29,0% e 32,2% em VGV e unidades repassadas em 2020 em comparação a 2019.

VELOCIDADE DE VENDAS – VSO

A velocidade de vendas medida pelo indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO) caiu 3,1 pontos percentuais (p.p.) na comparação do 4T20 com o 4T19, fruto do forte crescimento de lançamentos no último trimestre de 2020, e alcançou 35,1% no último trimestre do ano. Em 2020, a VSO foi de 64,3%, em linha com o desempenho observado em 2019, mesmo com o considerável aumento do volume lançado.

Esse desempenho é reflexo da estratégia diferenciada de vendas da Cury e mantém a Companhia substancialmente acima da média do mercado nos índices de velocidade de vendas, o que garante a execução plena da estratégia de rápido giro de unidades e baixo capital empregado.

Velocidade de Vendas - VSO - líquida



BANCO DE TERRENOS

Considerando-se os lançamentos recentes, bem como as aquisições realizadas, a Companhia encerrou o ano de 2020 com carteira de terrenos de R\$ 10.531,6 milhões em VGV potencial, sendo 92% parte Cury.

	4T20	3T20	% T/T	4T19	% A/A
Banco de Terrenos					
Land Bank (VGV, R\$ Milhões)	10.531,6	8.828,4	19,3%	5.766,0	82,7%
Land Bank (VGV, R\$ Milhões) - % Cury	9.683,3	8.140,6	19,0%	5.062,6	91,3%
% Cury	91,9%	92,2%	-0,3 p.p.	87,8%	4,1 p.p.
Números de Empreendimentos	99	84	17,9%	67	47,8%
Número de Unidades	55.135	46.589	18,3%	30.168	82,8%
Preço Médio/Unid. (R\$ Mil)	191	189	1,1%	191	0,0%

*VGV Potencial/Número de Unidades



CURY
A CONSTRUTORA DA SUA CASA

Divulgação de Resultados - 4T20 | 2020



DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

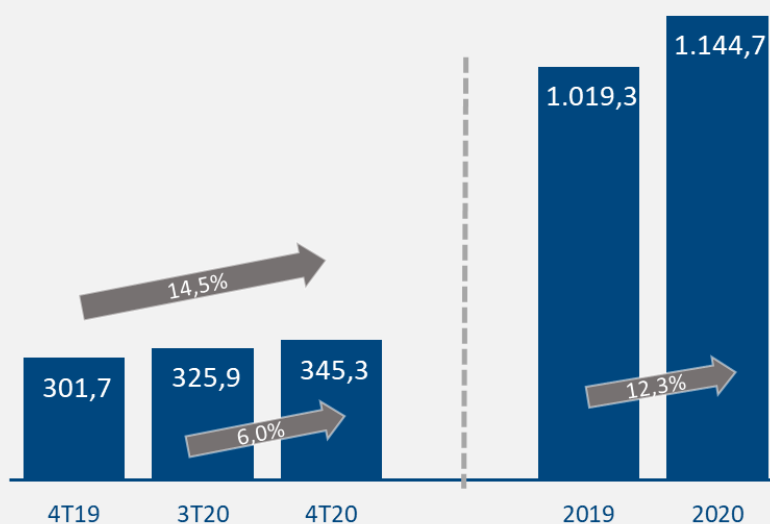
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

A **Receita Operacional Líquida** foi positivamente impactada pelo forte desempenho das vendas de lançamentos e estoques realizados no trimestre, tendo atingido **R\$ 345,3 milhões** no 4T20, crescimento de 6,0% e avanço de 14,5% nas comparações com 3T20 e 4T19, respectivamente.

No acumulado do ano, a receita somou **R\$ 1.144,7 milhões** o que evidencia evolução de 12,3% na comparação com o ano de 2019.

(R\$ milhões, exceto %)	4T20	3T20	% T/T	4T19	% A/A	2020	2019	% A/A
Receita Líquida (R\$ mil)								
Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados	345,3	325,9	6,0%	301,7	14,5%	1.144,7	1.019,3	12,3%
Custos com imóveis vendidos e serviços prestados	-205,4	-202,5	1,4%	-182,7	12,5%	-716,3	-663,4	8,0%
Lucro Bruto	139,8	123,4	13,3%	119,0	17,5%	428,4	355,9	20,4%
Margem Bruta	40,5%	37,9%	2,6 p.p.	39,4%	1,1 p.p.	37,4%	34,9%	2,5 p.p.

Receita líquida (R\$ Milhões)



LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

O **Lucro Bruto** atingiu **R\$ 139,8 milhões** no 4T20, o que representa crescimento de 13,3% e 17,5% ante o 3T20 e o 4T19, respectivamente. No ano de 2020, o **Lucro Bruto** totalizou **R\$ 428,4 milhões**, 20,4% acima do lucro bruto verificado em 2019. Destaque para o incremento da margem bruta tanto na comparação do 4T20 com o 4T19, como

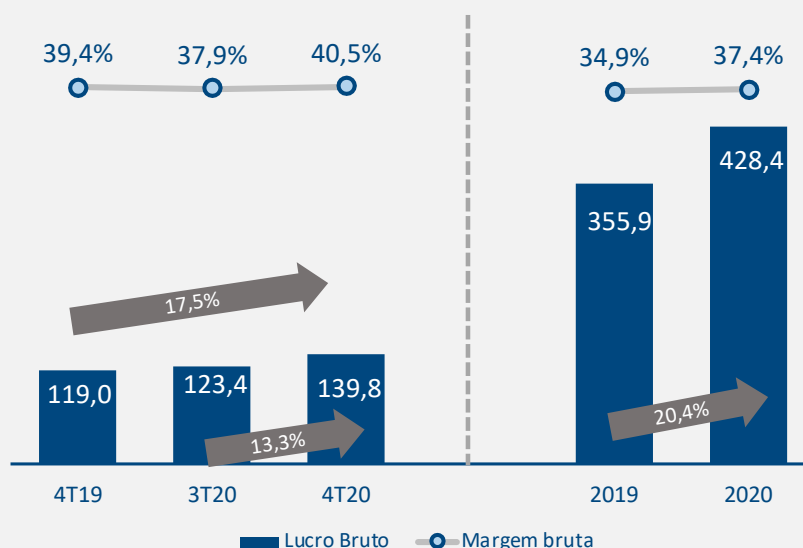
dos exercícios 2020 e 2019, 1,1 p.p. e 2,5 p.p., respectivamente, mesmo com um ambiente de maior pressão nos custos de obras. O crescimento da margem bruta no período é resultado do reajuste no valor médio de venda dos imóveis, bem como dos esforços de eficiência e redução de prazo de obras realizados pela engenharia da Cury.

(R\$ milhões, exceto %)

	4T20	3T20	% T/T	4T19	% A/A	2020	2019	% A/A
Lucro Bruto & Margem Bruta								
Lucro Bruto (a)	139,8	123,4	13,3%	119,0	17,5%	428,4	355,9	20,4%
Margem Bruta	40,5%	37,9%	2,6 p.p.	39,4%	1,1 p.p.	37,4%	34,9%	2,5 p.p.
Juros Capitalizados (b)	0,8	0,4	100,0%	1,7	-52,9%	4,2	6,2	-32,3%
Lucro Bruto Ajustado (a+b)	140,6	123,8	13,6%	120,7	16,5%	432,6	362,1	19,5%
Margem Bruta Ajustada	40,7%	38,0%	2,7 p.p.	40,0%	0,7 p.p.	37,8%	35,5%	2,3 p.p.

Lucro bruto e margem bruta

(R\$ Milhões e %)



DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Despesas comerciais

No 4T20, as **Despesas Comerciais** totalizaram **R\$ 26,3 milhões**, redução de 33,6% em relação ao 4T19, e representaram 7,6% da receita líquida ante 13,1% no 4T19, com queda de 5,5 p.p.. Em 2020, essas despesas somaram R\$ 102,8 milhões, crescimento de 2,1% na comparação com o mesmo período do ano passado.

Despesas gerais e administrativas

As **Despesas Gerais e Administrativas** atingiram **R\$ 22,1 milhões** no 4T20, aumento de 19,4% na comparação com o 4T19, mas em linha na comparação relativa, como percentual da receita líquida (6,4% vs. 6,2% no 4T19). Em 2020, o total das **Despesas Gerais e Administrativas** foi de **R\$ 96,9 milhões**, em linha com o exercício anterior.

Outras receitas e despesas operacionais

O resultado líquido das contas de **Outras Receitas e Despesas Operacionais** no 4T20 foi negativo em **R\$ 8,8 milhões**, ante R\$ 17,4 milhões positivos no mesmo trimestre do ano anterior. Em 2020, essa conta apresentou despesas de R\$ 6,0 milhões, ante receita de R\$ 77,6 milhões em 2019. A variação nos períodos de 2019 e 2020 tem como fator relevante o reconhecimento de reversão de PECLD no ano de 2019.

(R\$ milhões, exceto %)	4T20	3T20	% T/T	4T19	% A/A	2020	2019	% A/A
Despesas Operacionais								
Despesas Comerciais	-26,3	-27,4	-4,0%	-39,6	-33,6%	-102,8	-100,7	2,1%
Despesas Gerais e Administrativas	-22,2	-25,6	-13,3%	-18,6	19,4%	-96,9	-96,8	0,1%
Resultado da equivalência operacional	1,0	0,3	233,3%	2,1	-52,4%	2,4	1,5	60,0%
Outras Receitas/Despesas	-8,8	-3,3	166,7%	17,4	NA	-6,0	77,6	NA
Outras Receitas	-4,0	2,9	NA	47,3	NA	11,8	120,3	-90,2%
Outras Despesas	-4,8	-6,2	-22,6%	-29,9	-83,9%	-17,9	-42,7	-58,1%
Despesas Operacionais	-56,2	-56,0	0,4%	-38,8	44,8%	-203,4	-118,4	71,8%

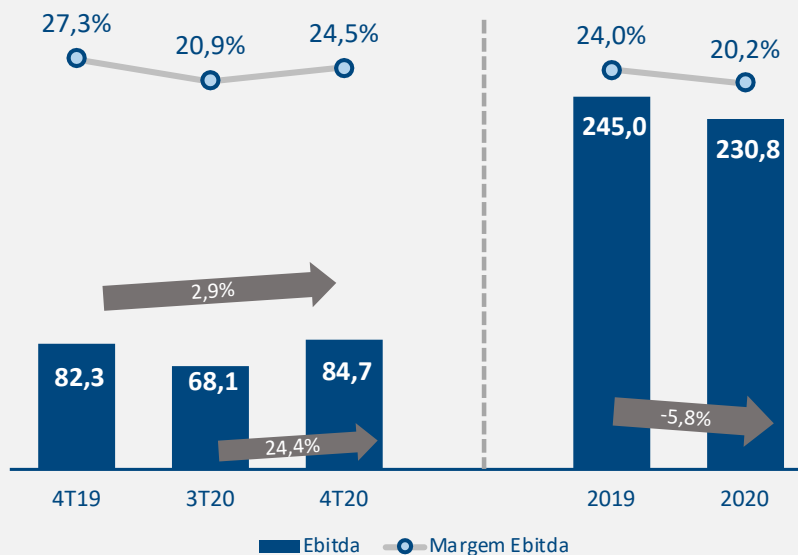
EBITDA E MARGEM EBITDA

Como resultado do crescimento da receita e da margem bruta, além das demais variações apresentadas, foi apurado o Ebitda da Companhia para os períodos em destaque.

	4T20	3T20	% T/T	4T19	% A/A	2020	2019	% A/A
Ebitda								
Lucro antes do resultado financeiro	83,6	67,3	24,2%	80,2	4,2%	225,0	237,5	-5,3%
(+) Depreciação e amortização	0,3	0,4	-25,0%	0,3	0,0%	1,6	1,2	33,3%
Ebitda	83,9	67,7	23,9%	80,5	4,2%	226,6	238,7	-5,1%
<i>Margem Ebitda</i>	<i>24,3%</i>	<i>20,8%</i>	<i>3,5 p.p.</i>	<i>26,7%</i>	<i>-2,4 p.p.</i>	<i>19,8%</i>	<i>23,4%</i>	<i>-3,6 p.p.</i>
(+) custos com encargos de financiamentos	0,8	0,4	100,0%	1,8	-55,6%	-4,2	-6,3	-33,3%
Ebitda ajustado	84,7	68,1	24,4%	82,3	2,9%	230,8	245,0	-5,8%
<i>Margem Ebitda ajustada</i>	<i>24,5%</i>	<i>20,9%</i>	<i>3,6 p.p.</i>	<i>27,3%</i>	<i>-2,8 p.p.</i>	<i>20,2%</i>	<i>24,0%</i>	<i>-3,8 p.p.</i>

Ebitda ajustado e Margem Ebitda ajustado

(R\$ Milhões e %)



RESULTADO FINANCEIRO

No 4T20, o **Resultado Financeiro Líquido** se traduziu em despesa financeira de **R\$ 2,5 milhões**. No acumulado do ano, o resultado foi despesa financeira de R\$ 8,8 milhões. Entretanto, tais despesas foram 63,2% e 22,8% menores quando comparado com o último trimestre e ano de 2019, respectivamente. A redução das receitas financeiras é explicada principalmente pela menor taxa básica de juros, apesar de uma maior posição de caixa ao longo do ano.

(R\$ milhões, exceto %)	4T20	3T20	% T/T	4T19	% A/A	2020	2019	% A/A
Resultado Financeiro								
Despesas Financeiras	-6,2	-6,6	-6,1%	-10,2	-39,2%	-23,5	-26,7	-12,0%
Receitas Financeiras	3,6	5,4	-33,3%	3,5	2,9%	14,7	15,3	-3,9%
Resultado Financeiro	-2,5	-1,2	108,3%	-6,8	-63,2%	-8,8	-11,4	-22,8%

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

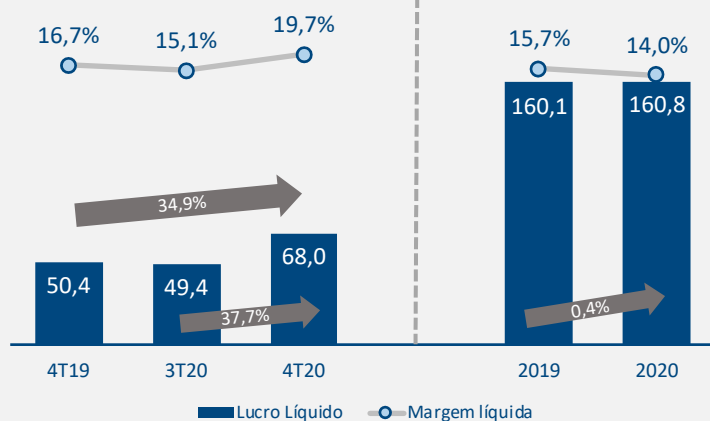
A Cury registrou **Lucro Líquido** da atividade de **R\$ 74,4 milhões** no trimestre, avanços de 11,9% e de 25,7% ao obtido no 4T19 e 3T20, respectivamente. No acumulado do ano o **Lucro Líquido** foi de **R\$ 190,0 milhões** ante R\$ 204,1 milhões em 2019. O percentual atribuível à Cury (parte Cury) do **Lucro Líquido** foi de **R\$ 68,0 milhões** no 4T20, o que representa crescimento de 34,9% e de 37,7% em relação aos resultados obtidos no 4T19 e 3T20, respectivamente. A margem líquida considerando o Lucro %Cury foi de 19,7%, 4,6 pontos percentuais superior ao 3T20 e 3,0 pontos percentuais superior aos 16,7% do 4T19. No acumulado do ano o **Lucro Líquido** (parte Cury) foi de **R\$ 160,8 milhões**.

A administração, conforme deliberado em Reunião do Conselho de Administração em 16 de março de 2021, apresentou proposta para **distribuição de R\$ 115,0 milhões em dividendos** aos acionistas, referentes ao Lucro do exercício de 2020, para pagamento no exercício de 2021.

Lucro líquido e margem líquida

%Cury

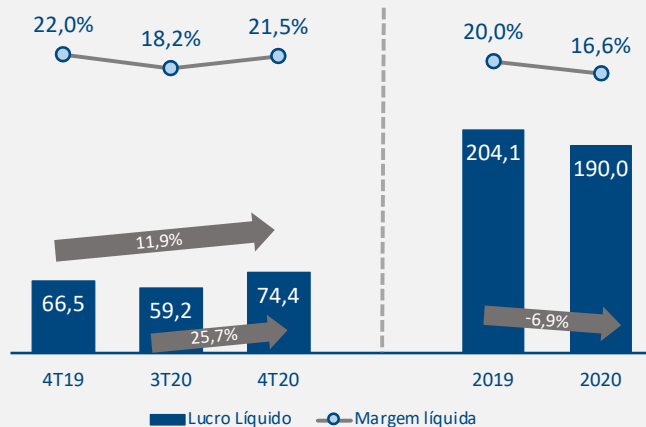
(R\$ Milhões e %)



Lucro líquido e margem líquida

100%

(R\$ Milhões e %)





CURY
A CONSTRUTORA DA SUA CASA

Divulgação de Resultados - 4T20 | 2020



ANÁLISE DO BALANÇO PATRIMONIAL

CAIXA E EQUIVALENTES

No fim do 4T20, a posição de **Caixa** da Companhia, incluindo títulos e valores mobiliários, era de R\$ 430,9 milhões, crescimento de 37,1% frente ao registrado em 31/12/2019. O saldo foi positivamente impactado pelos seguintes fatores: (i) parcela de oferta primária da operação da abertura de capital e oferta pública de ações da Cury, de R\$ 163 milhões; (ii) emissão de cédula de crédito bancário em R\$ 70 milhões; (iii) geração de caixa da operação no montante de R\$ 170 milhões no período; (iv) pagamento de dividendos referentes ao exercício de 2019 de R\$ 170 milhões.

(R\$ Milhões)	31-12-2020	31-12-2019	% A/A
Caixa e Equivalentes			
Caixa e Equivalentes	430,9	314,3	37,1%

CONTAS A RECEBER

O aumento das receitas e do volume de vendas repassadas se refletiu também em crescimento no saldo de **Contas a Receber** que, em 31/12/2020, somava **R\$ 799,3 milhões**, aumento de 21,2% ante à posição registrada no encerramento do exercício de 2019.

(R\$ Milhões)	31-12-2020	31-12-2019	% A/A
Contas a receber			
Contas a receber	799,3	659,3	21,2%

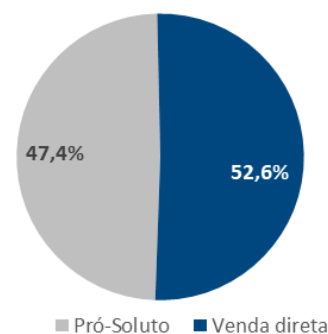
CARTEIRA CURY

Apresentamos abaixo o controle gerencial de nossa carteira. Trata-se dos recebíveis não relacionados a instituições financeiras, ou seja, apenas aqueles sob gestão da Companhia, que se dividem em: (i) Pro-Soluto, a parcela não financiável pelas instituições financeiras das unidades habitacionais e; (ii) Venda Direta, que são aquelas feitas sem a intermediação de agente financeiro, em que o pagamento é feito diretamente à Cury. As unidades concluídas de venda direta contam com Alienação Fiduciária o que confere garantia adicional de recebimento à Companhia.

Apesar dos significativos incrementos nos volumes lançados e vendidos, a Carteira Cury vem se mantendo em patamares saudáveis ao longo dos períodos, tendo sido registrado o maior crescimento na Venda Direta, que subiu 12,4% trimestre contra trimestre e 29,8% ano contra ano, levando a uma composição de carteira de 52,6% em Venda Direta e 47,4% em Pro-Soluto.

(R\$ Milhões)	4Q20	3Q20	% Q/Q	4Q19	% Q/Q
Carteira Cury					
Carteira Total	470.0	432.4	8.7%	382.2	23.0%
Obras concluídas	163.6	156.3	4.7%	151.8	7.8%
Obras em andamento	306.4	276.1	11.0%	230.4	33.0%
Pro-soluto	222.7	212.3	4.9%	191.7	16.2%
Obras concluídas	81.4	76.1	7.0%	64.3	26.6%
Obras em andamento	141.3	136.2	3.7%	127.4	10.9%
Venda direta	247.3	220.1	12.4%	190.5	29.8%
Obras concluídas	82.3	80.2	2.6%	87.5	-5.9%
Obras em andamento	165.0	139.9	17.9%	103.0	60.2%

Carteira de Recebíveis



GERAÇÃO DE CAIXA

A Companhia manteve-se com performance sólida em sua geração de caixa. Excluindo-se os efeitos da oferta primária de R\$ 163,5 milhões e da distribuição de dividendos referente ao resultado de 2019, a Cury apresentou R\$ 170,3 milhões em Geração de Caixa em 2020, e R\$ 49,2 milhões no 4T20.

(R\$ Milhões)	31/12/2020	31/12/2019	% A/A
Geração de Caixa			
Geração de caixa	170	164	3,7%

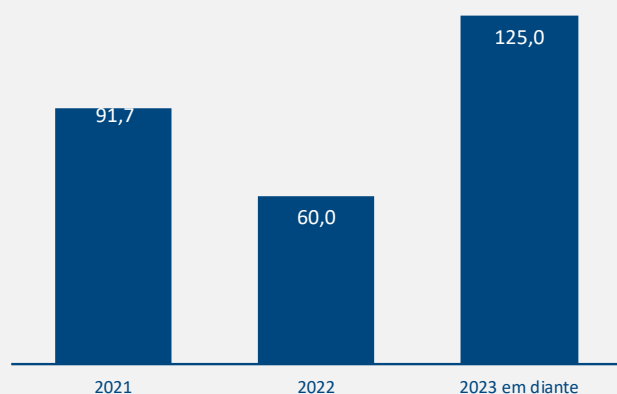
ENDIVIDAMENTO

Com dívida bruta de R\$ 276,7 milhões e posição de caixa e equivalentes de R\$ 430,9 milhões, a Companhia tinha posição de caixa líquido de R\$ 154,2 milhões em 31/12/2020, ante caixa líquido de R\$ 27,3 milhões no encerramento do exercício de 2019.

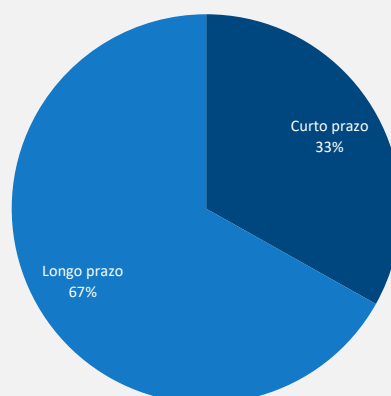
Ao final do exercício, 66,9% da dívida bruta da Cury tinha seu vencimento no longo prazo, sendo que 45,2% do total apenas a partir de 2023.

(R\$ Milhões)	31/12/2020	31/12/2019	% A/A
Endividamento			
Curto prazo	91,7	123,7	-25,9%
Longo prazo	185,0	163,3	13,3%
Dívida Bruta	276,7	287,0	-3,6%
Caixa e Equivalentes	430,9	314,3	37,1%
Dívida/(Caixa) líquida	-154,2	-27,3	464,8%

Cronograma de Amortização
31/12/2020
 (R\$ Milhões)



Perfil do endividamento
31/12/2020



RESULTADO A APROPRIAR (REF)

O Resultado de vendas de imóveis a apropriar não reconhecidos nas informações financeiras trimestrais atingiu R\$ 303,4 milhões, crescimento de 28,5% em relação ao ano anterior. A Margem Bruta do Resultado a Apropriar avançou 3,8 p.p., para 39,0%.

	31-12-2020	31-12-2019	% A/A
Resultado a Apropriar (REF)			
Receitas de vendas a apropriar	778,5	670,4	16,1%
(-) Custo orçados de unidades vendidas	475,1	434,3	9,4%
(=) Resultado de vendas de imóveis a apropriar	303,4	236,2	28,5%
Margem Bruta REF	39,0%	35,2%	3,8 p.p.

RETORNO SOBRE O PATRIMÔNIO

A entrada de recursos proveniente da oferta primária afetou o retorno sobre o patrimônio médio dos últimos 12 meses, que atingiu, no encerramento de 2020, 45,7%, 29,4 p.p. inferior aos 75,1% obtidos em 2019.

	2020	2019	% A/A
ROAE			
ROAE	45,7%	75,1%	-29,4 p.p.

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, a Companhia informa que a KPMG Auditores Independentes foi contratada para a prestação dos seguintes serviços: auditoria das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRS"); e revisão das informações contábeis intermediárias trimestrais de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executadas pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity", respectivamente). A Companhia não contratou o auditor independente para outros trabalhos que não os serviços de auditoria das demonstrações financeiras.

A contratação do auditor independente está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes. Além disso, a Administração obtém do auditor independente declaração de que os serviços especiais prestados não afetam a sua independência profissional.

As informações no relatório de desempenho que não estão claramente identificadas como cópia das informações constantes das demonstrações financeiras, não foram objeto de auditoria ou revisão.



SOBRE A CURY

A [Cury Construtora e Incorporadora S.A.](#) é uma das líderes no segmento de baixa renda no Brasil. A Companhia atua nos estados de SP e RJ e tem como pilar estratégico a busca pela eficiência máxima no emprego de capital. Trabalhando a compra de terrenos com permutas e parcelamentos de longo prazo, combinados a alto nível de repasses nos primeiros meses pós lançamento e alta eficiência construtiva.

ANEXO I – BALANÇO PATRIMONIAL

		Consolidado				Consolidado	
	Nota Explicativa	31/12/2020	31/12/2019		Nota Explicativa	31/12/2020	31/12/2019
Ativo				Passivo			
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3	291.125	249.496	Fornecedores	12	43.910	38.540
Títulos e valores mobiliários	4	139.773	64.847	Empréstimos e financiamentos	11	91.704	123.694
Contas a receber	5	627.243	533.437	Obrigações trabalhistas		11.444	10.705
Imóveis a comercializar	6	270.277	181.365	Obrigações tributárias		9.201	8.810
Adiantamento a fornecedores		7.748	8.922	Credores por imóveis compromissados	13	101.121	76.784
Outros créditos	8	16.345	38.789	Adiantamento a clientes	14	279.670	182.793
				Impostos e contribuições diferidos	16	10.089	14.727
				Dividendos a pagar	15	38.193	170.000
				Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	18	14.696	15.490
				Outras contas a pagar		2.007	2.841
Total do ativo circulante		1.352.511	1.076.856	Total do passivo circulante		602.035	644.384
Não circulante				Não circulante			
Realizável a longo prazo				Empréstimos e financiamentos	11	184.999	163.272
Contas a receber	5	172.079	125.898	Provisão para garantia de obra		9.174	6.760
Imóveis a comercializar	6	25.981	17.434	Credores por imóveis compromissados	13	170.772	57.370
Valores a receber entre partes relacionadas	7	12.206	35.414	Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	18	12.638	13.321
Outros créditos	8	40.318	3.840	Provisão para perdas com investimentos	9	642	-
				Impostos e contribuições diferidos	16	14.544	6.818
				Valores a pagar entre partes relacionadas	7	7.521	32.277
				Outras contas a pagar		-	-
Total do realizável a longo prazo		250.584	182.586	Total do passivo não circulante		400.290	279.818
Investimentos	9	26.948	16.517	Patrimônio líquido			
Imobilizado	10	14.669	12.039	Capital social	15	291.054	71.134
				Reserva de capital	15	17.598	18.846
				Ajuste de avaliação patrimonial	15	22.268	14.227
				Lucros ou prejuízos acumulados		158.544	109.407
Total do ativo não circulante		292.201	211.142	Subtotal do patrimônio líquido		489.464	213.614
				Participação de acionistas não controladores		152.923	150.182
Total do ativo		1.644.712	1.287.998	Total do patrimônio líquido		642.387	363.796
				Total do passivo e patrimônio líquido		1.644.712	1.287.998

ANEXO I – DRE

	4T20	3T20	% T/T	4T19	% A/A	2020	2019	% A/A
DRE (R\$ Milhões)								
Receita líquida de vendas	345,3	325,9	6,0%	301,7	14,5%	1.144,7	1.019,3	12,3%
Custo dos imóveis vendidos	-204,7	-195,4	4,8%	-180,9	13,2%	-683,0	-634,9	7,6%
Custo dos serviços prestados	-0,8	-7,2	-88,9%	-1,8	-55,6%	-33,3	-28,5	16,8%
Total dos custos	-205,4	-202,5	1,4%	-182,7	12,4%	-716,3	-663,4	8,0%
Lucro (prejuízo) bruto	139,8	123,4	13,3%	119,0	17,5%	428,4	355,9	20,4%
Margem Bruta	40,5%	37,9%	2,6 p.p.	39,4%	2,7%	37,4%	34,9%	2,5 p.p.
Margem Bruta Ajustada	40,7%	38,0%	2,7 p.p.	40,0%	0,7 p.p.	37,8%	35,5%	2,3 p.p.
Receitas (despesas) operacionais								
Despesas comerciais	-26,3	-27,4	-4,0%	-39,6	-33,6%	-102,8	-100,7	2,1%
Despesas gerais e administrativas	-22,2	-25,6	-13,3%	-18,6	19,4%	-96,9	-96,8	0,1%
Equivalência patrimonial	1,0	0,3	233,3%	2,1	-52,4%	2,4	1,5	60,0%
Outras receitas operacionais	-4,0	2,9	-237,9%	47,3	-108,5%	11,8	120,3	-90,2%
Outras despesas operacionais	-4,8	-6,2	-22,6%	-29,9	-83,9%	-17,9	-42,7	-58,1%
Total receitas/despesas operacionais	-56,2	-56,0	0,4%	-38,8	44,8%	-203,4	-118,4	71,8%
Lucro antes do resultado financeiro	83,6	67,3	24,2%	80,2	4,2%	225,0	237,5	-5,3%
Resultado financeiro								
Despesas financeiras	-6,2	-6,6	-6,1%	-10,2	-39,2%	-23,5	-26,7	-12,0%
Receitas financeiras	3,6	5,4	-33,3%	3,5	2,9%	14,7	15,3	-3,9%
Total resultado financeiro	-2,5	-1,2	108,3%	-6,8	-63,2%	-8,8	-11,4	-22,8%
Lucro antes dos impostos	81,1	66,1	22,7%	73,4	10,5%	216,2	226,1	-4,4%
Imposto de renda e contribuição social								
Correntes	-6,6	-5,9	11,9%	-6,0	10,0%	-24,7	-21,3	16,0%
Diferidos	-0,1	-1,0	-90,0%	-0,9	-88,9%	-1,6	-0,8	100,0%
Total do imposto de renda e contribuição social	-6,7	-6,9	-2,9%	-6,9	-2,9%	-26,2	-22,0	19,1%
Lucro líquido da atividade	74,4	59,2	25,7%	66,5	11,9%	190,0	204,1	-6,9%
Margem líquida	21,5%	18,2%	3,4 p.p.	22,0%	-0,5 p.p.	16,6%	20,0%	-3,4 p.p.
Lucro líquido %Cury	68,0	49,4	37,8%	50,4	34,9%	160,8	160,1	0,4%
Margem líquida	19,7%	15,1%	4,6 p.p.	16,7%	3,0 p.p.	14,0%	15,7%	-1,7 p.p.