



Divulgação de Resultados 4T21 / 2021



São Paulo, 17 de março de 2022 – A Cury Construtora e Incorporadora S.A. (“Companhia” ou “Cury”) (B3: CURY3), uma das construtoras líder no segmento residencial no Brasil, divulga seus resultados do **quarto trimestre e ano de 2021 (4T21 e 2021)**. 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 ao mesmo período de 2020 e, eventualmente, ao terceiro trimestre de 2021 (3T21).

Cury ultrapassa recordes operacionais e financeiros históricos em 2021: Receita Líquida de R\$ 1,7 bilhão com Margem Bruta ajustada de 37,1% e Lucro Líquido de R\$ 315,3 milhões com Margem Líquida de 18,1%

A Receita Líquida no 4º trimestre atingiu R\$ 491,2 milhões, com margem bruta ajustada de 38,1% e lucro líquido de R\$ 111,6 milhões, alcançando margem líquida de 22,7%

DESTAQUES

LANÇAMENTOS

4T21

R\$ 788,1 milhões, 16,8%
acima do 4T20
atingindo novo recorde

2021

R\$ 2,8 bilhões, 80,8%
acima de 2020

VENDAS LÍQUIDAS

4T21

R\$ 611,4 milhões, 51,1%
acima do 4T20
atingindo VSO de 38%

2021

R\$ 2,6 bilhões, 90,7%
acima de 2020, atingindo
VSO de 72% no ano

PREÇO MÉDIO DAS UNIDADES LANÇADAS

4T21

R\$ 240,6 mil, 22,6% acima
do 4T20

2021

R\$ 220,4 mil, 17,7%
acima de 2020

GERAÇÃO DE CAIXA

4T21

R\$ 92,7 milhões, 88,3%
acima do 4T20

2021

R\$ 237,4 milhões, 39,4%
acima de 2020

RECEITA LÍQUIDA

4T21

R\$ 491,2 milhões, 42,3%
acima do 4T20

2021

R\$ 1,7 bilhão, 51,9%
acima de 2020

LUCRO BRUTO

4T21

R\$ 186,4 milhões, 33,3%
acima do 4T20

2021

R\$ 644,7 milhões, 50,5%
acima de 2020

LUCRO LÍQUIDO

4T21

R\$ 111,6 milhões, 50,0%
acima do 4T20

2021

R\$ 315,3 milhões, 65,9%
acima de 2020

MARGEM LÍQUIDA

4T21

22,7%, 1,2 p.p. acima do
4T20

2021

18,1%, 1,5 p.p. acima de
2020



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Por mais um trimestre, estamos entregando forte desempenho operacional e financeiro concluindo assim um ano de resultados que superou nossas metas e expectativas, registrando recordes consecutivos a cada trimestre.

Acreditamos que nossa escolha em atuar nas áreas centrais das regiões metropolitanas do Rio de Janeiro e São Paulo foi essencial para atingirmos os resultados apresentados. Um dos grandes destaques em 2021 foram os produtos da região do Porto Maravilha, onde fomos pioneiros. Lançamos as três primeiras fases, totalizando 1.224 unidades, todas vendidas, e iniciamos o ano de 2022 com mais um empreendimento nessa região, o Rio Energy, que repete os sucessos anteriores. Em São Paulo, temos orgulho de ter lançado vários empreendimentos importantes, com destaque para o Cidade Mooca-Vila Capri em um tradicional bairro da cidade, com excelente localização, próxima ao centro. Lançado no mês de novembro de 2021, com 732 unidades em sua primeira fase e no final do ano já contava com 80% das unidades vendidas. Isso nos motivou a lançar a segunda fase, Vila Palermo, que replica a primeira e da mesma forma vem demonstrando sólida demanda.

Nossa estratégia em focar nas faixas mais altas e acima do programa Casa Verde e Amarela tem se mostrado acertada. Tal estratégia nos permitiu praticar aumento nos preços médios de nossas unidades de forma a preservar nossas margens em um ambiente marcado por forte pressão inflacionária. Ao mesmo tempo mantivemos uma VSO de destaque o que contribuiu para uma forte geração de caixa, o que é um de nossos grandes diferenciais.

O movimento de aperto monetário para conter a inflação, com o aumento contínuo da taxa básica de juros, trouxe para o setor o receio de um arrefecimento na demanda. Cabe destacar que, nossos clientes continuam tendo acesso a duas fontes de financiamento: o programa Casa Verde e Amarela, que ao contrário à tendência sofreu redução na taxa de juros, e o SBPE, que ainda oferece taxas compatíveis com níveis históricos.

O foco na manutenção de nossa estratégia aliado ao desenvolvimento de produtos diferenciados foram fundamentais para superarmos as adversidades e entregarmos um resultado tão robusto.

Enxergamos o futuro com otimismo, certos de que reunimos as condições para continuarmos perseguindo novos recordes. Com tecnologia, inovação, comprometimento e muito trabalho duro, estamos preparados para performar em 2022 um ano ainda melhor que 2021. Os desafios e incertezas que devem cercar este ano nos motivam ainda mais a buscar soluções melhores e mais eficientes. Nosso compromisso com a sociedade é de continuar criando valor por meio de resultados consistentes e sustentáveis, contribuindo para a perenidade da Companhia.

Fábio Cury - CEO



PRINCIPAIS INDICADORES

(R\$ milhões)	4T21	3T21	% T/T	4T20	% A/A	2021	2020	% A/A
Financeiro								
Receita líquida	491,2	456,4	↑ 7,6%	345,3	↑ 42,3%	1.738,3	1.144,7	↑ 51,9%
Custo das vendas e serviços	-304,8	-281,5	↑ 8,3%	-205,5	↑ 48,3%	-1.093,6	-716,3	↑ 52,7%
Lucro bruto	186,4	175,0	↑ 6,5%	139,8	↑ 33,3%	644,7	428,4	↑ 50,5%
Margem bruta	38,0%	38,3%	↓ -0,3 p.p.	40,5%	↓ -2,5 p.p.	37,1%	37,4%	↓ -0,3 p.p.
Margem bruta ajustada ¹	38,1%	38,4%	↓ -0,4 p.p.	40,7%	↓ -2,6 p.p.	37,2%	37,8%	↓ -0,6 p.p.
Ebitda Ajustado²	136,5	86,9	↑ 57,2%	84,7	↑ 61,2%	379,1	230,8	↑ 64,3%
Margem Ebitda Ajustada ²	27,8%	19,0%	↑ 8,8 p.p.	24,5%	↑ 3,3 p.p.	21,8%	20,2%	↑ 1,6 p.p.
Lucro líquido da Atividade (100%)³	111,6	74,6	↑ 49,6%	74,4	↑ 50,0%	315,3	190,0	↑ 65,9%
Margem líquida	22,7%	16,3%	↑ 6,4 p.p.	21,6%	↑ 1,2 p.p.	18,1%	16,6%	↑ 1,5 p.p.
Lucro líquido %Cury⁴	103,8	67,4	↑ 53,9%	68,0	↑ 52,6%	299,8	160,8	↑ 86,4%
Margem líquida	21,1%	14,8%	↑ 6,4 p.p.	19,7%	↑ 1,4 p.p.	17,2%	14,0%	↑ 3,2 p.p.
ROAE⁵	55,5%	49,4%	↑ 6,1 p.p.	45,7%	↑ 9,8 p.p.	55,5%	45,7%	↑ 9,8 p.p.
Operacional								
Lançamentos	7	6	↑ 16,7%	6	↑ 16,7%	26	17	↑ 52,9%
VGV lançado ⁶ (R\$ milhões)	788,1	720,2	↑ 9,4%	674,8	↑ 16,8%	2.785,0	1.540,8	↑ 80,8%
Número de Unidades (mil)	3.275	3.163	↑ 3,5%	3.439	↓ -4,8%	12.639	8.233	↑ 53,5%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	240,6	227,7	↑ 5,7%	196,2	↑ 22,6%	220,4	187,1	↑ 17,7%
Média de Unid. Por Lanç.	468	527	↓ -11,3%	573	↓ -18,4%	486	484	↑ 0,4%
Vendas Brutas (R\$ mil)	671,7	748,7	↓ -10,3%	448,2	↑ 49,9%	2.790,4	1.528,7	↑ 82,5%
Número de Unidades (mil)	2.941	3.409	↓ -13,7%	2.296	↑ 28,1%	12.979	8.032	↑ 61,6%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	228,4	219,6	↑ 4,0%	195,2	↑ 17,0%	215,0	190,3	↑ 13,0%
Distratos (R\$ mil)	60,3	66,3	↓ -9,1%	43,6	↑ 38,5%	223,7	182,8	↑ 22,4%
Vendas Líquidas (R\$ milhões)	611,4	682,4	↓ -10,4%	404,6	↑ 51,1%	2.566,7	1.345,9	↑ 90,7%
VSO Líquida ⁷	38,0%	45,2%	↓ -7,2 p.p.	35,1%	↑ 2,9 p.p.	72,0%	64,3%	↑ 7,7 p.p.
Landbank (VGV, R\$ milhões)	9.794	11.456	↓ -14,5%	10.532	↓ -7,0%	9.794	10.532	↓ -7,0%
Número de Unidades	45.515	55.670	↓ -18,2%	55.135	↓ -17,4%	45.515	55.135	↓ -17,4%
Preço Médio/Unid. (R\$ Mil)	215,2	205,8	↑ 4,6%	191,0	↑ 12,6%	215,2	191,0	↑ 12,6%

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

2) EBITDA (Lucros antes dos juros, impostos, 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 Patrimônio Líquido Médio), calculado utilizando patrimônio médio do período atribuível à Cury (Controladores) e Lucro Líquido atribuível à Cury (Controladores) nos últimos 12 meses.

6) Valor Geral de Vendas (VGV) dos Lançamentos realizados do período.

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



DESEMPENHO OPERACIONAL

LANÇAMENTOS



No quarto trimestre de 2021 foram lançados 7 empreendimentos com total de R\$ 788,1 milhões em VGV, sendo 4 localizados em SP e 3 localizados no RJ. No acumulado de 2021, a Companhia realizou o lançamento de 26 empreendimentos, os quais totalizaram VGV de R\$ 2,8 bilhões, desempenho 80,8% superior aos R\$ 1,5 bilhão registrados no mesmo período do exercício anterior.

O preço médio das unidades lançadas atingiu R\$ 240,6 mil no 4T21, com evolução de 22,6% em relação ao preço médio do mesmo trimestre do exercício anterior (4T20). O aumento de preços reflete a estratégia da Companhia de continuar operando principalmente com as faixas mais altas do programa Casa Verde e Amarela, oferecendo produtos nos níveis acima dos valores do teto do programa habitacional, a fim de preservar as margens dos produtos, perante a alta dos custos de insumos de construção.

	4T21	3T21	% T/T	4T20	% A/A	2021	2020	% A/A
Lançamentos								
Número de Empreendimentos	7	6	↑ 16,7%	6	↑ 16,7%	26	17	↑ 52,9%
VGV (R\$ milhões)	788,1	720,2	↑ 9,4%	674,8	↑ 16,8%	2.785,0	1.540,8	↑ 80,8%
Número de Unidades	3.275	3.163	↑ 3,5%	3.439	↓ -4,8%	12.639	8.233	↑ 53,5%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	240,6	227,7	↑ 5,7%	196,2	↑ 22,6%	220,4	187,1	↑ 17,7%
Média de Unid. por Lanç.	468	527	↓ -11,3%	573	↓ -18,4%	486	484	↑ 0,4%
Share Cury Lançamentos (VGV)	719,7	633,2	↑ 13,7%	625,4	↑ 15,1%	2.475,5	1.376,7	↑ 79,8%
Share Cury Lançamentos (%)	91,3%	87,9%	↑ 3,4 p.p.	92,7%	↓ -1,4 p.p.	88,9%	89,4%	↓ -0,5 p.p.

DESTAQUES DE LANÇAMENTOS DO 4T21



Mérito Vila Maria

Lançamento: Out/21
 VGV (R\$): 126,3 milhões
 % Cury: 100%
 Localização: ZN / SP
 % Vendido: 78% (*)
 (*) Base: 15/03/2022



Cidade Mooca

Lançamento: Nov/21
 VGV (R\$): 140,0 milhões
 % Cury: 100%
 Localização: ZL / SP
 % Vendido: 97% (*)
 (*) Base: 15/03/2022



Orla Recreio

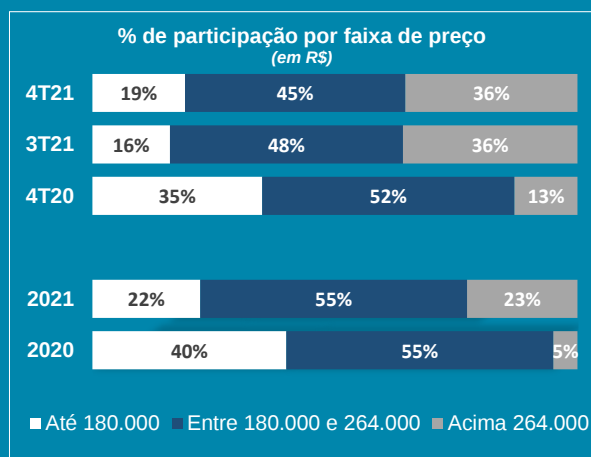
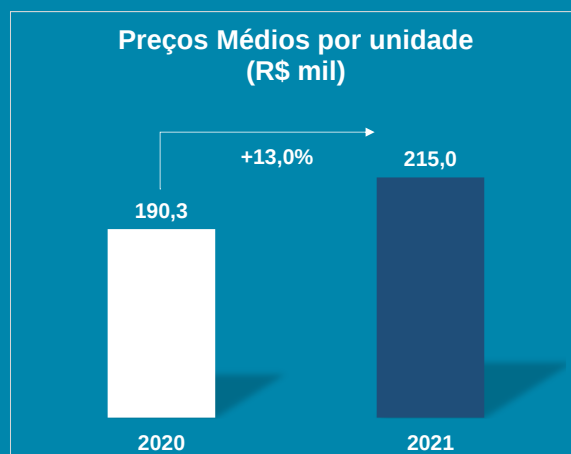
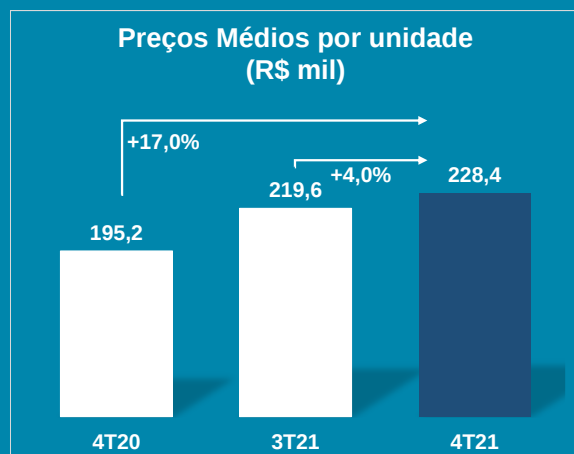
Lançamento: Out/21
 VGV (R\$): 95,3 milhões
 % Cury: 100%
 Localização: ZN/ RJ
 % Vendido: 100% (*)
 (*) Base: 15/03/2022

VENDAS


	4T21	3T21	% T/T	4T20	% A/A	2021	2020	% A/A
Vendas, %VSO								
Vendas Brutas (R\$ milhões)	671,7	748,7	↓ -10,3%	448,2	↑ 49,9%	2.790,4	1.528,7	↑ 82,5%
Número de unidades	2.941	3.409	↓ -13,7%	2.296	↑ 28,1%	12.979	8.032	↑ 61,6%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	228,4	219,6	↑ 4,0%	195,2	↑ 17,0%	215,0	190,3	↑ 13,0%
Distratos (R\$ mil)	60,3	66,3	↓ -9,1%	43,6	↑ 38,5%	223,7	182,8	↑ 22,4%
Vendas Líquidas (R\$ milhões)	611,4	682,4	↓ -10,4%	404,6	↑ 51,1%	2.566,7	1.345,9	↑ 90,7%
% Lançamentos	62,4%	58,9%	↑ 3,5 p.p.	61,2%	↑ 1,2 p.p.	60,8%	46,8%	↑ 14,0 p.p.
% Estoque	37,6%	41,1%	↓ -3,5 p.p.	38,8%	↓ -1,2 p.p.	39,2%	53,2%	↓ -14,0 p.p.
Distratos / Vendas Brutas	9,0%	8,9%	↑ 0,1 p.p.	9,7%	↓ -0,7 p.p.	8,0%	12,0%	↓ -3,9 p.p.
VSO Líquida (%)	38,0%	45,2%	↓ -7,2 p.p.	35,1%	↑ 2,9 p.p.	72,0%	64,3%	↑ 7,7 p.p.
Share Cury Vendas Líquidas (R\$ milhões VGV)	565,4	639,6	↓ -11,6%	370,0	↑ 52,8%	2.349,4	1.155,3	↑ 103,4%
Share Cury Vendas Líquidas (%)	92,5%	93,7%	↓ -1,2 p.p.	91,5%	↑ 1,0 p.p.	91,5%	85,8%	↑ 5,7 p.p.

A Cury totalizou em 2021 VGV vendido de R\$ 2,6 bilhões, indicando alta de 90,7% em relação ao mesmo período do ano anterior. No 4T21, a Cury alcançou o VGV vendido de R\$ 611,4 milhões, 51,1% superior ao 4T20 e redução de 10,4% comparado ao 3T21. O preço médio de vendas registrado no 4T21 foi de R\$ 228,4 mil, o que representa crescimento de 17,0% em relação ao 4T20 e de 4,0% em relação ao 3T21.

No gráfico abaixo, é possível ver o detalhamento das vendas por preço médio e faixa de preço:

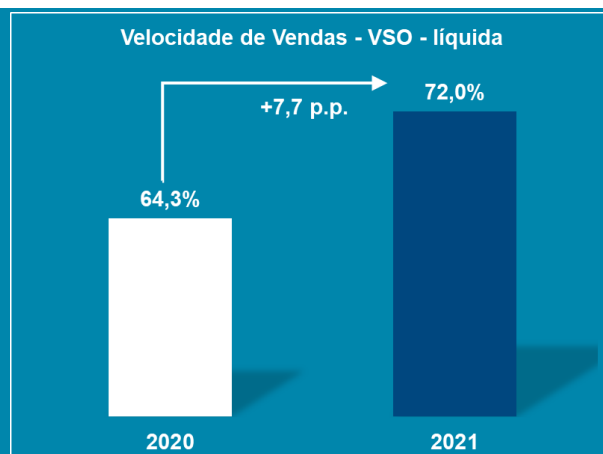
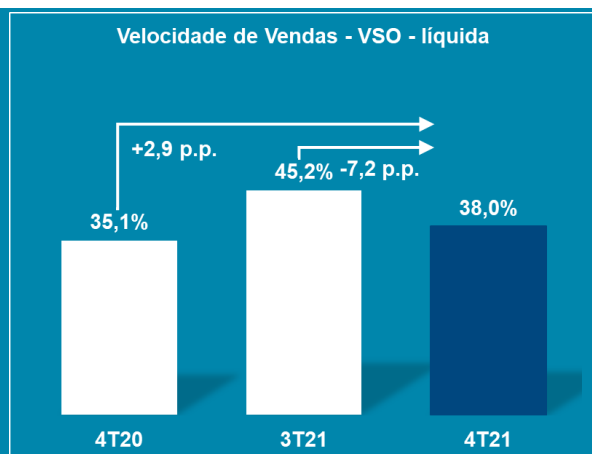


VELOCIDADE DE VENDAS – VSO



A velocidade de vendas, medida pelo indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO), atingiu 72,0% no ano de 2021. No 4T21, a VSO foi de 38,0%, registrando aumento de 2,9 p.p. na comparação com o 4T20.

A Companhia segue atingindo índices de velocidade de vendas acima da média de mercado em função de processo de vendas diferenciado, aliado a assertividade dos produtos ofertados.



DETALHAMENTO DE VENDAS POR TIPO DE FINANCIAMENTO

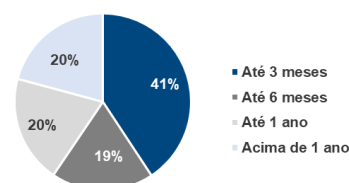
No 4T21, as vendas brutas totalizaram R\$ 671,7 milhões, alta de 49,9% frente ao registrado no mesmo período do ano anterior e no ano de 2021 as vendas totalizaram R\$ 2.790,0 milhões, aumento de 82,5% em relação a 2020. A Cury apresenta a abertura de vendas brutas dentro do Programa Casa Verde e Amarela, Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e tabela direta.

	4T21	3T21	% T/T	4T20	% A/A	2021	2020	% A/A
Vendas (R\$ milhões)								
Programa Casa Verde e Amarela	338,8	417,8	↓ -18,9%	318,6	↑ 6,3%	1.639,0	1.171,5	↑ 39,9%
% Total	50,4%	55,8%	↓ -5,4 p.p.	71,1%	↓ -20,7 p.p.	58,7%	77,0%	↓ -18,3 p.p.
Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE)	186,1	187,3	↓ -0,6%	64,6	↑ 188,1%	634,4	189,1	↑ 235,5%
% Total	27,7%	25,0%	↑ 2,7 p.p.	14,4%	↑ 13,3 p.p.	22,7%	12,0%	↑ 10,7 p.p.
Tabela Direta	146,8	143,6	↑ 2,2%	64,9	↑ 126,0%	517,0	168,1	↑ 207,6%
% Total	21,9%	19,2%	↑ 2,7 p.p.	14,5%	↑ 7,4 p.p.	18,5%	11,0%	↑ 7,5 p.p.
Total	671,7	748,7	↓ -10,3%	448,2	↑ 49,9%	2.790,4	1.528,7	↑ 82,5%

ESTOQUES

A Cury encerrou o ano de 2021 com estoque de R\$ 999,5 milhões de VGV, sendo 97,9% representado por unidades lançadas de obras não iniciadas ou unidades em construção, e apenas 2,1% de unidades concluídas, o que significa 3,4% das vendas líquidas do trimestre.

(R\$ milhões, exceto %)	4T21	3T21	% T/T	4T20	% A/A
Estoque					
Em andamento	978,7	806,1	↑ 21,4%	731,8	↑ 33,7%
% Total	97,9%	97,5%	↑ 0,4 p.p.	97,8%	↑ 0,1 p.p.
Concluído	20,9	21,0	↓ -0,7%	16,3	↑ 27,9%
% Total	2,1%	2,5%	↓ -0,4 p.p.	2,2%	↓ -0,1 p.p.
Total	999,5	827,1	↑ 20,8%	748,1	↑ 33,6%
Total (Unidades)	4.600	3.989	↑ 15,3%	3.837	↑ 19,9%

 Aging dos Estoques 4T21
 (Com base na data do lançamento)


REPASSES

No 4T21, o VGV repassado apresentou evolução de 36,5% comparado ao mesmo período do exercício anterior. A quantidade de unidades repassadas no 4T21 foi de 2.213, aumento de 26,7% frente às 1.746 do 4T20 e queda de 32,4% quando comparado às 3.275 do 3T21.

Com forte aumento em seus níveis de Repasse, tanto em termos de unidades, quanto em termos de VGV repassado, a Cury superou em 2021 os recordes anteriores, registrando um total de R\$ 2,0 bilhões que evidencia alta de 69,3% sobre o montante repassado em 2020. A quantidade de unidades repassadas durante 2021 foi de 9.851, apresentando avanço de 55,6% em relação a 2020.

	4T21	3T21	% T/T	4T20	% A/A	2021	2020	% A/A
Repases								
VGV Repassado (R\$ milhões)	470,0	723,1	↓ -35,0%	344,4	↑ 36,5%	2.030,6	1.199,4	↑ 69,3%
Unidades Repassadas	2.213	3.275	↓ -32,4%	1.746	↑ 26,7%	9.851	6.330	↑ 55,6%

BANCO DE TERRENOS

Considerando-se a movimentação recente de lançamentos e aquisições de terrenos, a Companhia encerrou o 4T21 com carteira de terrenos de R\$ 9,8 bilhões em VGV potencial, o que corresponde a um total acima de 45.000 unidades, redução de 18,2% comparado ao trimestre anterior devido aos lançamentos, distratos ocorridos no 4º trimestre e resultado da alienação das quotas sociais de emissão de sua controlada CCISA123 conforme Fato Relevante divulgado em 08 de dezembro de 2021 correspondendo a 2.749 unidades do montante total.

	4T21	3T21	% T/T	4T20	% A/A
Banco de Terrenos					
Land Bank (VGV, R\$ milhões)	9.794	11.456	↓ -14,5%	10.532	↓ -7,0%
Números de Empreendimentos	78	95	↓ -17,9%	99	↓ -21,2%
Número de Unidades	45.515	55.670	↓ -18,2%	55.135	↓ -17,4%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	215,2	205,8	↑ 4,6%	191,0	↑ 12,6%

*VGV Potencial/Número de Unidades



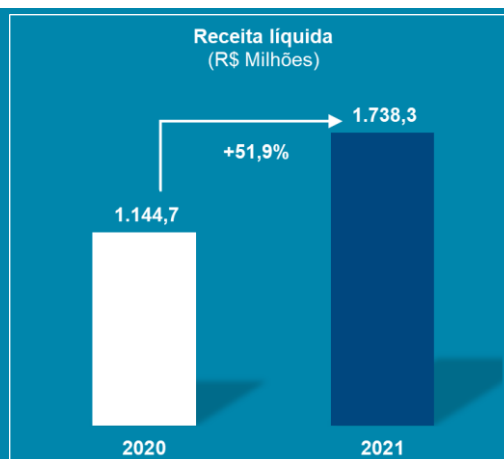
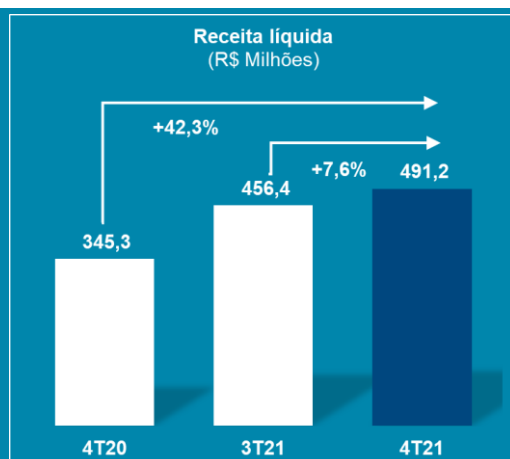
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

No 4T21, a **Receita Operacional Líquida** totalizou o montante de R\$ 491,2 milhões, crescimento de 7,6% quando comparado ao 3T21 e 42,3% em comparação ao mesmo período do ano anterior. Em 2021, totalizou **R\$ 1.738,3 milhões**, evolução de 51,9% na comparação com os R\$1.144,7 registrados em 2020.

(R\$ milhões, exceto %)

	4T21	3T21	% T/T	4T20	% A/A	2021	2020	% A/A
Receita líquida (R\$ mil)								
Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados	491,2	456,4	↑ 7,6%	345,3	↑ 42,3%	1.738,3	1.144,7	↑ 51,9%
Custos com imóveis vendidos e serviços prestados	-304,8	-281,5	↑ 8,3%	-205,5	↑ 48,3%	-1.093,6	-716,3	↑ 52,7%
Lucro Bruto	186,4	175,0	↑ 6,5%	139,8	↑ 33,3%	644,7	428,4	↑ 50,5%
Margem Bruta	38,0%	38,3%	↓ -0,3 p.p.	40,5%	↓ -2,5 p.p.	37,1%	37,4%	↓ -0,3 p.p.

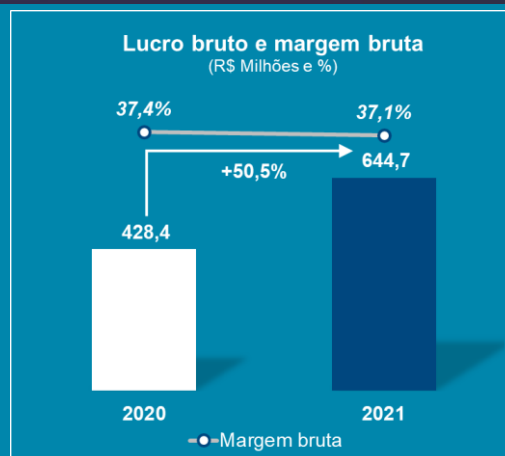
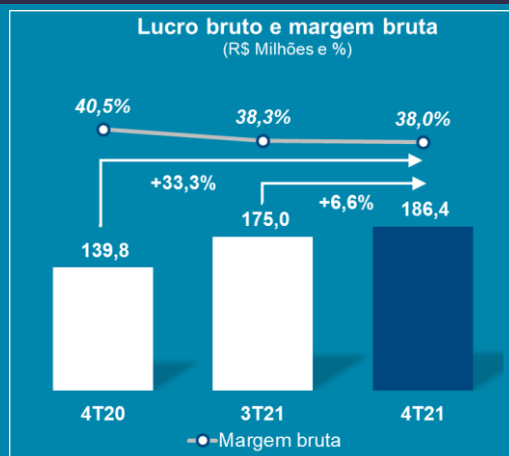


LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

No 4T21, O **Lucro Bruto** atingiu o montante de R\$ 186,4 milhões, alta de 6,5% em comparação ao 3T21 e 33,3% em comparação ao mesmo período do ano anterior. No ano de 2021, totalizou **R\$ 644,7 milhões**, o que representa crescimento de 50,5% comparados aos R\$ 428,4 milhões registrados em 2020. Assim, a margem bruta alcançou 38,0% no 4T21, 0,3 p.p. abaixo do que foi verificado no 3T21 e 2,5 p.p. abaixo da margem bruta do 4T20. Pode-se observar redução da margem bruta do 4T21 na comparação com o 4T20, principalmente pelos reajustes no preço dos insumos dos custos das obras, porém, a Cury conseguiu equilibrar a margem no ano de 2021 em relação a 2020 apesar do ambiente inflacionário forte que foi enfrentado durante todo o ano de 2021, aliado ao aumento do valor médio de vendas dos imóveis e melhora no mix de produtos com faixas de preço de venda mais altas em 2021, o que permitiu repassar ao menos parte da inflação dos insumos.

(R\$ milhões, exceto %)

	4T21	3T21	% T/T	4T20	% A/A	2021	2020	% A/A
Lucro Bruto & Margem Bruta								
Lucro Bruto (a)	186,4	175,0	↑ 6,5%	139,8	↑ 33,3%	644,7	428,4	↑ 50,5%
Margem Bruta	38,0%	38,3%	↓ -0,3 p.p.	40,5%	↓ -2,5 p.p.	37,1%	37,4%	↓ -0,3 p.p.
Juros Capitalizados (b)	0,6	0,5	↑ 20,0%	0,8	↓ -25,0%	1,3	4,2	↓ -69,0%
Lucro Bruto Ajustado (a+b)	187,0	175,5	↑ 6,6%	140,5	↑ 33,1%	646,0	432,6	↑ 49,3%
Margem Bruta Ajustada	38,1%	38,4%	↓ -0,4 p.p.	40,7%	↓ -2,6 p.p.	37,2%	37,8%	↓ -0,6 p.p.



DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Despesas comerciais

No 4T21, as **Despesas Comerciais** totalizaram **R\$ 47,0 milhões**, montante 1,9% inferior aos R\$ 47,9 milhões verificados no 3T21. Na comparação com o 4T20 houve evolução de 78,7%. As despesas comerciais corresponderam a 9,6% da receita líquida no 4T21, 10,5% no 3T21, diminuição de 0,9 p.p e respectivamente aumento de 1,9 p.p quando comparado aos 7,6% registrados no mesmo período do ano anterior. No ano de 2021, totalizaram o montante de R\$ 164,2 milhões superando em 59,7% os R\$ 102,8 milhões registrados em 2020.

Despesas gerais e administrativas

As **Despesas Gerais e Administrativas** atingiram **R\$ 26,7 milhões** no 4T21, 14,4% inferior na comparação com o 3T21 e 20,3% superior em relação ao mesmo período do ano anterior. Como percentual da receita líquida, no 4T21 tais despesas alcançaram 5,4%, **redução** frente os 6,8% no 3T21 e em relação aos 6,4% no 4T20. No ano de 2021, totalizaram o montante de R\$ 102,5 milhões o que evidencia aumento de 5,8% quando comparado aos R\$ 96,9 milhões registrados em 2020.

Outras receitas e despesas operacionais

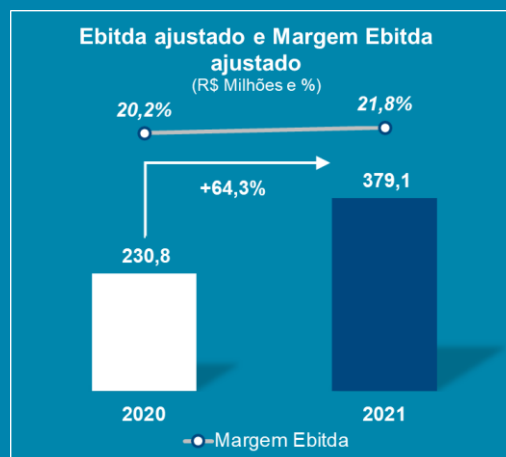
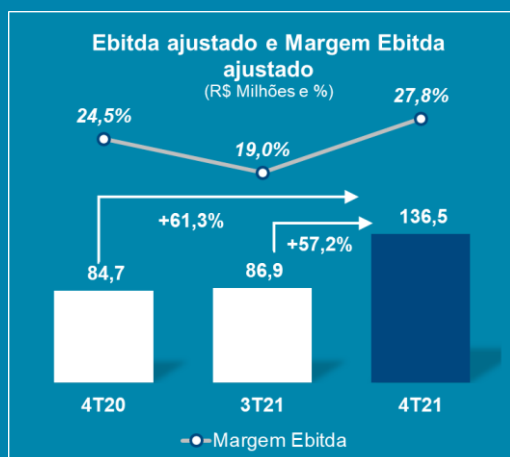
O resultado líquido da conta de **Outras Receitas e Despesas Operacionais** no 4T21 foi positivo em **R\$ 23,8 milhões**, ante despesas líquidas de R\$ 8,9 milhões e de R\$ 8,8 milhões em comparação ao 3T21 e 4T20. No 4º trimestre de 2021, ocorreu o reconhecimento da receita no valor de R\$ 40 milhões obtida com a alienação das quotas sociais de emissão de sua controlada CCISA123 conforme Fato Relevante divulgado pela Companhia em 08 de dezembro de 2021. No ano de 2021, totalizaram o montante de R\$ 2,5 milhões, redução de 58,3% na comparação com os R\$ 6,0 milhões registrados em 2020.

(R\$ milhões, exceto %)	4T21	3T21	% T/T	4T20	% A/A	2021	2020	% A/A
Despesas Operacionais								
Despesas Comerciais	-47,0	-47,9	↓ -1,9%	-26,3	↑ 78,7%	-164,2	-102,8	↑ 59,7%
% Receita Líquida	9,6%	10,5%	↓ -0,9 p.p.	7,6%	↑ 1,9 p.p.	9,4%	9,0%	↑ 0,5 p.p.
Despesas Gerais e Administrativas	-26,7	-31,2	↓ -14,4%	-22,2	↑ 20,3%	-102,5	-96,9	↑ 5,8%
% Receita Líquida	5,4%	6,8%	↓ -1,4 p.p.	6,4%	↓ -1,0 p.p.	5,9%	8,5%	↓ -2,6 p.p.
Resultado da equivalência operacional	-1,0	-1,0	↑ 0,0%	1,0	NA	0,9	2,4	↓ -62,5%
% Receita Líquida	0,2%	0,2%	↓ 0,0 p.p.	-0,3%	NA	-0,1%	-0,2%	↑ 0,2 p.p.
Outras Receitas/Despesas	23,8	-8,9	NA	-8,8	NA	-2,5	-6,0	↓ -58,3%
% Receita Líquida	-4,8%	2,0%	NA	2,6%	NA	0,1%	0,5%	↓ -0,4 p.p.
Despesas Operacionais	-50,9	-88,9	↓ -42,7%	-56,2	↓ -9,4%	-268,3	-203,4	↑ 31,9%
% Receita Líquida	10,4%	19,5%	↓ -9,1 p.p.	16,3%	↓ -5,9 p.p.	15,4%	17,8%	↓ -2,3 p.p.

EBITDA E MARGEM EBITDA

O EBITDA da Companhia no 4T21 alcançou R\$ 136,0 milhões, 57,4% maior em relação ao 3T21 e de 62,1% comparado ao 4T20. No ano de 2021 houve evolução de 66,7% com relação ao ano anterior.

(R\$ milhões, exceto %)	4T21	3T21	% T/T	4T20	% A/A	2021	2020	% A/A
EBITDA								
Lucro antes do resultado financeiro	135,6	86,0	↑ 57,7%	83,6	↑ 62,2%	376,4	225,0	↑ 67,3%
(+) Depreciação e amortização	0,4	0,4	↑ 2,2%	0,3	↑ 42,6%	1,4	1,6	↓ -7,8%
Ebitda	136,0	86,4	↑ 57,4%	83,9	↑ 62,1%	377,8	226,6	↑ 66,7%
Margem Ebitda	27,7%	18,9%	↑ 8,7 p.p.	24,3%	↑ 3,4 p.p.	21,7%	19,8%	↑ 1,9 p.p.
(+) custos com encargos de financiamentos	0,6	0,5	↑ 10,4%	0,8	↓ -25,6%	1,3	4,2	↓ -68,4%
Ebitda ajustado	136,5	86,9	↑ 57,2%	84,7	↑ 61,2%	379,1	230,8	↑ 64,3%
Margem Ebitda ajustada	27,8%	19,0%	↑ 8,8 p.p.	24,5%	↑ 3,3 p.p.	21,8%	20,2%	↑ 1,6 p.p.



RESULTADO FINANCEIRO

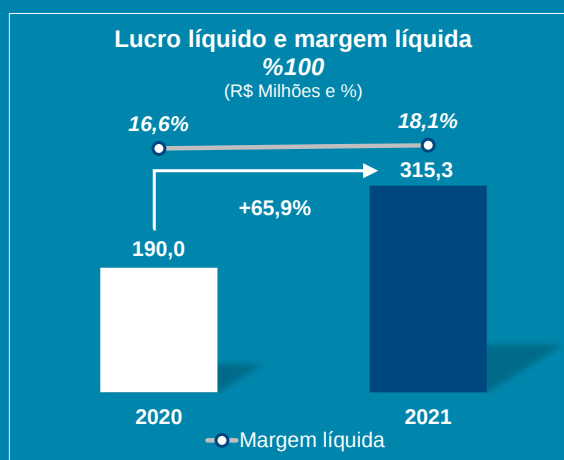
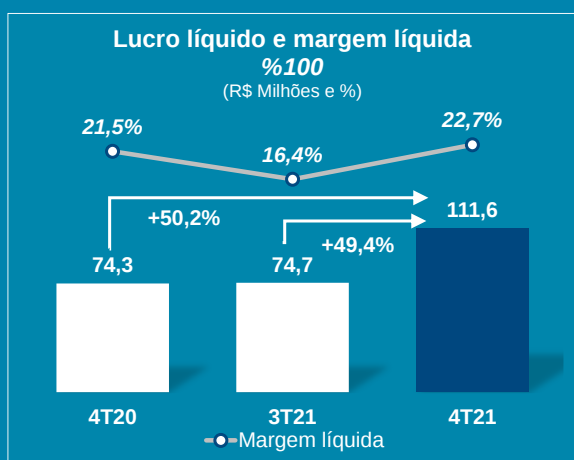
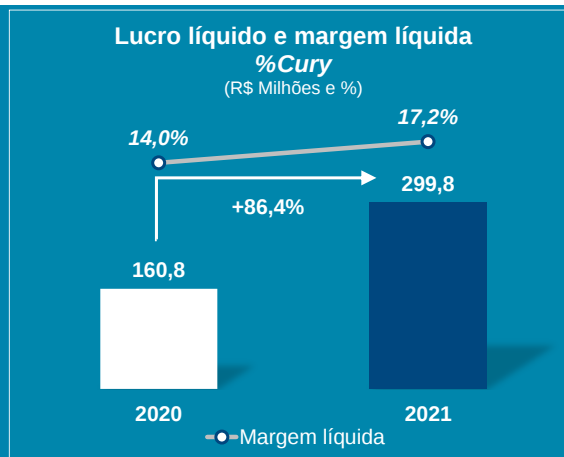
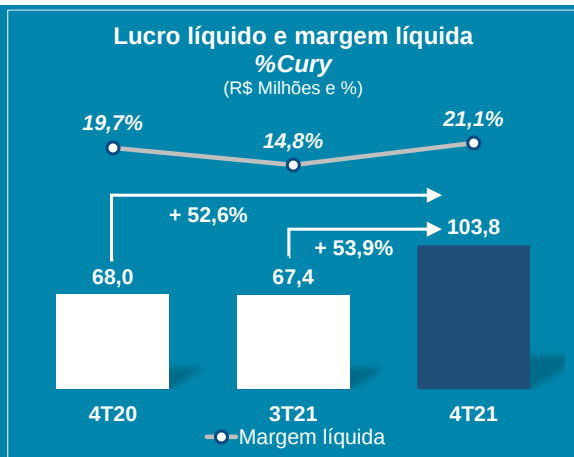
No 4T21, o **Resultado Financeiro Líquido** correspondeu a despesa financeira de **R\$ 13,2 milhões** ante R\$ 1,0 milhão no trimestre anterior e R\$ 2,5 milhões quando comparado ao mesmo período do ano anterior. Em 2021, totalizou despesa financeira líquida no montante de R\$ 24,7 milhões frente aos R\$ 8,8 milhões registrados no ano de 2020. Houve ajustes na despesa financeira no valor de R\$ 7 milhões, em função da alienação das quotas sociais de emissão de sua controlada CCISA123 conforme Fato Relevante divulgado pela Companhia em 08 de dezembro de 2021, onde parte dos índices de correção foram contabilizados nesta rubrica.

(R\$ milhões, exceto %)	4T21	3T21	% T/T	4T20	% A/A	2021	2020	% A/A
Resultado Financeiro								
Despesas Financeiras	-21,7	-11,4	↑ 90,4%	-6,2	↑ 250,0%	-49,7	-23,5	↑ 111,5%
Receitas Financeiras	8,5	10,4	↓ -18,3%	3,6	↑ 136,1%	25,0	14,7	↑ 70,1%
Resultado Financeiro	-13,2	-1,0	↑ 1220,0%	-2,5	↑ 428,0%	-24,7	-8,8	↑ 180,7%

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

A Cury registrou **Lucro Líquido** da atividade (100%) de **R\$ 111,6 milhões** no trimestre, crescimento de 49,6% ante ao 3T21 e de 50,0% frente ao registrado no 4T20. O percentual atribuível à Cury (parte Cury) do **Lucro Líquido** foi de **R\$ 103,8 milhões**, o que evidencia resultado 53,9% superior ao do 3T21 e 52,6% acima do verificado no 4T20. A margem líquida considerando o Lucro %Cury foi de 21,1%, 6,4 p.p. acima do 3T21 e 1,4 p.p. superior aos 19,7% auferidos no 4T20.

Considerando o resultado no ano de 2021, o Lucro líquido da atividade (100%) atingiu R\$ 315,3 milhões, o que representa um aumento de 65,9% em comparação ao ano anterior enquanto o resultado do percentual atribuível à Cury (parte Cury) totalizou R\$ 299,8 milhões, montante 86,4% superior ao auferido no mesmo período. Dessa forma, a margem líquida da atividade (100%) alcançou 18,1%, 1,5 p.p. superior ao ano anterior, ao mesmo tempo que a margem parte Cury foi 17,2%, 3,2 p.p. acima da margem reportada em 2020.





ANÁLISE BALANÇO PATRIMONIAL

CAIXA E EQUIVALENTES E TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Em 31/12/2021, a posição de **Caixa** da Companhia, incluindo títulos e valores mobiliários, era de R\$ 691,6 milhões, evolução de 60,5% frente ao registrado em 31/12/2020, motivado em parte pela geração de caixa operacional no período no valor de R\$ 237,4 milhões também por movimentações financeiras durante 2021, como captação de debentures no valor de R\$ 200,0 milhões, distribuição de dividendos totalizando R\$ 165,0 milhões e amortização da dívida de R\$ 108,0 milhões.

(R\$ milhões)	31-12-2021	31-12-2020	Var %
Caixa e Equivalentes			
Caixa e Equivalentes e Títulos e Valores Mobiliários	691,6	430,9	↑ 60,5%

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 31/12/2021, somava **R\$ 1.180,6 milhões**, crescimento de 47,7% ante à posição registrada no encerramento do exercício de 2020.

(R\$ milhões)	31-12-2021	31-12-2020	Var %
Contas a receber			
Contas a receber	1.180,6	799,3	↑ 47,7%

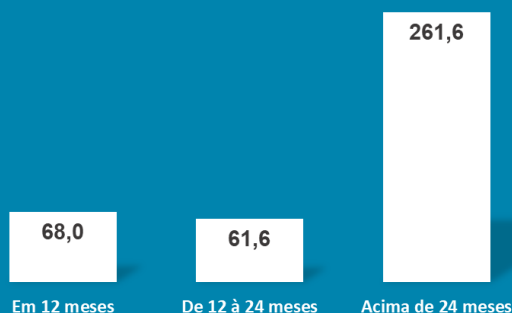
ENDIVIDAMENTO

Com dívida bruta de R\$ 391,2 milhões e posição de caixa e equivalentes de R\$ 691,6 milhões, a Companhia registrou saldo de **caixa líquido** positivo de R\$ 300,4 milhões no encerramento do exercício de 2021, ante caixa líquido positivo de R\$ 154,2 milhões no encerramento do exercício de 2020.

Ao final do trimestre, 82,6% da dívida bruta da Cury tinha seu vencimento no longo prazo, a partir de 2023.

(R\$ milhões)	31-12-2021	31-12-2020	Var %
Endividamento			
Curto prazo	68,0	91,7	↓ -25,8%
Longo prazo	323,2	185,0	↑ 74,7%
Dívida Bruta	391,2	276,7	↑ 41,4%
Caixa e Equivalentes	691,6	430,9	↑ 60,5%
Dívida/(Caixa) líquida	-300,4	-154,2	↑ 94,8%

**Perfil do endividamento
31/12/2021**

**Cronograma de Amortização 31/12/2021
(R\$ Milhões)**


RESULTADO A APROPRIAR (REF)

O resultado de vendas de imóveis a apropriar não reconhecidos nas informações financeiras trimestrais atingiu R\$ 610,3 milhões, alta de 101,2% em relação ao ano anterior. A Margem Bruta do Resultado a Apropriar avançou 0,1 p.p., para 39,1%. Todos os orçamentos foram revisados durante o ano de 2021, refletindo o aumento dos insumos que afetam os custos de obra, desta forma, a margem apresentada representa a melhor estimativa de resultados futuros.

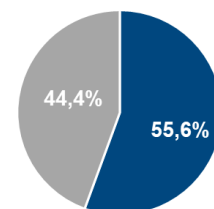
(R\$ milhões)	31-12-2021	31-12-2020	Var %
Resultado a Apropriar (REF)			
Receitas de vendas a apropriar	1.560,0	778,5	↑ 100,4%
(-) Custo orçados de unidades vendidas	949,8	475,1	↑ 99,9%
(=) Resultado de vendas de imóveis a apropriar	610,3	303,4	↑ 101,2%
Margem Bruta REF	39,1%	39,0%	↑ 0,1 p.p.
(=) Custos a incorrer de obras	610,4	576,5	5,9%

CARTEIRA CURY

Abaixo está apresentado o controle gerencial da 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 o processo de Alienação Fiduciária o que confere garantia adicional de recebimento à Companhia. A Carteira Cury vem se mantendo em patamares saudáveis ao longo dos períodos, tendo sido registrado o maior crescimento na Venda Direta, que subiu 10,4% trimestre contra trimestre e 70,7% ano contra ano, levando a uma composição de carteira de 55,6% em Venda Direta e 44,4% em Pro-Soluto.

(R\$ milhões)	4T21	3T21	% T/T	4T20	% A/A
Carteira Cury					
Carteira Total	759,7	712,6	↑ 6,6%	470,0	↑ 61,6%
Obras concluídas	200,7	180,6	↑ 11,1%	163,6	↑ 22,7%
Obras em andamento	558,9	532,0	↑ 5,1%	306,4	↑ 82,4%
Pro-soluto	337,4	329,4	↑ 2,4%	222,7	↑ 51,5%
Obras concluídas	106,4	94,9	↑ 12,1%	81,4	↑ 30,7%
Obras em andamento	231,1	234,5	↓ -1,5%	141,3	↑ 63,5%
Venda direta	422,2	382,6	↑ 10,4%	247,3	↑ 70,7%
Obras concluídas	94,3	85,3	↑ 10,6%	82,3	↑ 14,6%
Obras em andamento	327,9	297,3	↑ 10,3%	165,0	↑ 98,7%

Carteira de Recebíveis



■ Venda Direta ■ Pró-Soluto

GERAÇÃO DE CAIXA

A Cury apresentou robusta geração de caixa durante 2021, totalizando ao final um montante de R\$ 237,4 milhões, aumento de 39,4% em relação a 2020. No 4T21, a geração de caixa operacional foi de R\$ 92,7 milhões, crescimento de 43,4% comparado aos R\$ 49,2 milhões registrados no 4T20. Ressalta-se que R\$ 45,7 milhões da geração de caixa reconhecida no 4T21 é resultado da alienação das quotas sociais de emissão de sua controlada CCISA123 conforme Fato Relevante divulgado pela Companhia em 08 de dezembro de 2021.

(R\$ milhões)	4T21	3T21	% T/T	4T20	% A/A	2021	2020	% A/A
Geração de Caixa								
Geração de caixa	92,7	64,7	↑ 43,4%	49,2	↑ 88,3%	237,4	170,3	↑ 39,4%

RETORNO SOBRE O PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO (ROAE)

A Companhia continua apresentando retorno sobre o patrimônio líquido destacável em seu setor de atuação, fruto de uma operação geradora de caixa aliada à sua política de distribuição de dividendos.

	2021	2020	% A/A
ROAE (12 meses)			
ROAE	55,5%	45,7%	↑ 9,8 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 residencial do Brasil. A Companhia atua nos estados de SP e RJ e tem como pilar estratégico a busca pela eficiência máxima no emprego de capital. Trabalha 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.

CURY
B3 LISTED NMIBRA B3 • ICON B3 • IGC B3 • IGCT B3
SMLL B3 • IMOB B3 • IGC-NMB3 • ITAG B3

Conferência de Resultados do 4T21

18 de março de 2022 - 10h00 (horário de Brasília)
Português – com tradução simultânea
+55 (11) 4210-1803
Link [webcast](#)

Ronaldo Cury de Capua
Diretor de Relações com Investidores

Nádia Santos
Gerente de Relações com Investidores

Bruna Cassajús
Analista de Relações com Investidores

Bruna Alves
Estagiária de Relações com Investidores

ri@cury.net - Tel.: (11) 3117-1487

