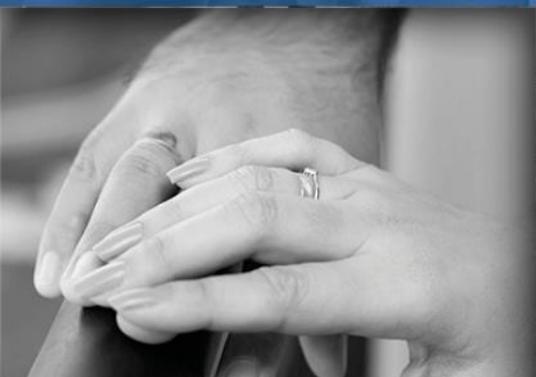




Divulgação de Resultados 1T21



São Paulo, 13 de maio 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 primeiro trimestre de 2021 (1T21). 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.

Cury registra o melhor trimestre da história em Vendas, com o total de R\$ 590 milhões (+147,1%) atingindo Lucro Líquido de R\$ 50,0 milhões (+669,2%)



DESTAQUES DO 1T21

Conferência de Resultados do

1T21

14 de maio de 2021 - 10h00

(horário de Brasília)

Português – com tradução simultânea

+55 (11) 4210-1803

[Link webcast](#)

13 de maio de 2021

CURY3: R\$ 9,33

291.875.088 - Ações Ordinárias

R\$ 2.723,2 milhões – Market cap

35,8% - 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\$ 590,5 milhões no 1T21, 274,7% maior do que os R\$ 157,6 milhões do 1T20. Melhor primeiro trimestre em lançamentos na história da Companhia

Melhor trimestre da história com **Vendas Líquidas** de R\$ 590,4 milhões no 1T21, 147,1% superior ao 1T20 e 45,9% ante o 4T20. **Vendas Sobre Oferta (VSO)** Líquida de 43,5% no 1T21, 9,3 p.p. acima do 1T20.

Receita Líquida de R\$ 339,3 milhões no 1T21, evolução de 49,3% na comparação com o mesmo trimestre de 2020.

Lucro Bruto de R\$ 120,3 milhões no 1T21, acréscimo de R\$ 42,2 milhões ou 54,0%, com **Margem Bruta** ajustada de 36%.

Lucro Líquido da atividade de R\$ 52,1 milhões ante R\$ 15,4 milhões no 1T20, incremento de 238,3%. Considerando o %Cury o resultado líquido foi de R\$ 50,0 milhões, 7,7x o resultado no 1T20.



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Após um 2020 histórico para a Cury, com resultados recordes e a conclusão do processo de abertura de capital, iniciamos um novo ciclo, do ano de 2021, ao longo do qual buscaremos mais um ano marcante para a Companhia. Sem nenhuma dúvida é para essa direção que apontam nossos primeiros resultados do ano.

Do ponto de vista operacional, apresentamos resultados históricos. **Um volume de Lançamentos e Vendas Líquidas de R\$ 590 milhões**, representando recorde para um primeiro trimestre no que diz respeito aos lançamentos e recorde absoluto de todos os trimestres de operação da história da Companhia no tocante às vendas. Outra grande notícia foi a manutenção da VSO em patamares extremamente elevados, sendo 43,5% no trimestre, crescimento de 9,2 p.p. em relação ao 1T20. Importante mencionar também que em números de últimos doze meses **a Companhia já atingiu a importante marca de R\$ 2 bilhões em lançamentos**, e chegou a essa marca com a **VSO de 69%**.

Como destaques financeiros: nossa Receita Líquida atingiu R\$ 339,3 milhões, Lucro Bruto R\$ 120,3 milhões e Lucro Líquido parte Cury R\$ 50,0 milhões, crescimentos da ordem de 49,3%, 54,0% e 7,7 vezes (669%), respectivamente. A Margem Bruta ajustada foi de 35,5% e a Margem Líquida 14,7%, avanços respectivos de 0,8 p.p. e 11,9 p.p.

O ótimo resultado do 1T21, que detalharemos ao longo deste relatório, configura-se como um primeiro passo em busca de um ano grandioso. Há ainda uma série de desafios a serem trabalhados, e acerca de tais desafios, de nossas estratégias, e dos desenvolvimentos esperados para 2021, destacamos alguns pontos centrais:

Direcionamento Estratégico

Nosso direcionamento estratégico segue inalterado. Acreditamos em um modelo de baixa exposição de caixa, baixo emprego de capital próprio, em que os projetos apresentem individualmente fluxos de caixa autossuficientes. Garantimos o funcionamento deste mecanismo com nossas “regras de ouro”, sendo as principais: i) compra de terrenos **em permuta ou, quando em dinheiro, parcelado em longo prazo**, com carência para a aprovação dos projetos; e ii) **vendas e repasses rápidos (alta VSO)**, garantidos pelo time e estratégia de vendas diferenciados da Cury.

O foco na atuação geográfica, com **atuação predominante nas regiões metropolitanas de São Paulo, Rio de Janeiro e Campinas**, também segue o mesmo. Entendemos existir ainda um grande espaço para crescimentos nas três praças citadas, mais do que suficiente para abastecer o robusto crescimento projetado pela Companhia para os próximos anos. Essas são as regiões com maior concentração de renda e demanda em nosso nicho de atuação, além de serem regiões em relação às quais temos conhecimento profundo do mercado.

Vale destacar também o movimento da Companhia na busca por terrenos centrais, em regiões nobres das cidades onde atuamos, o que seguirá ao longo de 2021, em linha com o foco estratégico da Cury de atuar nas faixas mais altas do Programa Casa Verde e Amarela e **buscar também projetos no primeiro patamar de preços acima do programa**. Exemplos recentes são empreendimentos lançados em bairros como Ipiranga e Barra Funda em São Paulo e São Cristóvão e Recreio dos Bandeirantes no Rio de Janeiro.



Ambiente de Mercado & Competição

Ao longo de 2020, com um grande *pipeline* de ofertas de ações no setor, esperava-se aumento de competição. Boa parte das ofertas acabaram por não se concretizar e aquelas que aconteceram tiveram, assim como as da Cury, predominância de característica secundária. Assim, pouco observamos alterações no ambiente competitivo nesse sentido, denotando inclusive um mercado mais maduro do que em ciclos anteriores, com **todos os *players* operando de forma responsável**.

Por outro lado, pequenos e médios *players* sofreram consideravelmente mais com o momento cheio de restrições e dificuldades trazido pela COVID-19. Assim, nos parece razoável assumir que tanto a Cury, quanto a maior parte das empresas listadas no setor, obtiveram **ganhos de *market share* ao longo de 2020**, o que deve ser uma tendência que continuaremos observando em 2021.

Do lado da demanda seguimos tendo sinais extremamente positivos, como os próprios resultados do 1T21 demonstram. As vendas seguem em ritmo muito forte, com recordes sendo quebrados a cada trimestre. Entendemos o significativo e crescente **déficit habitacional do País como o grande *driver*** dessa demanda robusta e entendemos que essa tendência construtiva para o setor deve seguir ao longo de 2021. Outro fator relevante é o atual momento do crédito imobiliário no Brasil. Mesmo diante da movimentação da curva longa de juros e da subida recente da taxa Selic, os níveis que se desenham de taxas nos levam a seguir enxergando um **cenário bastante construtivo para o crédito imobiliário em 2021** e, conseqüentemente, um impulsionador à demanda do setor.

Inflação nos Insumos da Construção Civil

Observamos ao longo de 2020 aumento expressivo em alguns dos insumos essenciais à construção civil. **O principal insumo a apresentar altas significativas em seus preços foi o aço**. A Companhia tomou algumas medidas de proteção, assim como evidenciamos em nossa última mensagem, utilizando aspectos inerentes à nossa estratégia, como a atuação em faixas de renda mais altas dentro do programa habitacional, o que nos permitiu **atualizar nossos preços para fazer frente aos aumentos dos insumos**.

As pressões sobre os preços do aço, no entanto, seguiram em 2021 e aparentemente permearão o ambiente do mercado da construção ao longo do ano. Assim, entendemos ser necessária a revisão de nossos orçamentos, o que **já contemplamos nos resultados deste trimestre**, mantendo-nos, mesmo assim, em **patamares saudáveis de Margens Brutas e em linha com o plano de negócios da Companhia** para o ano.

A Companhia seguirá diligente na avaliação de tais cenários, no intuito de sempre agir quando possível para **preservar margens em níveis construtivos e saudáveis** para nossos acionistas, mas também de manter os investidores e mercado em geral a par da real situação, de acordo com nossas avaliações internas.

Desafios de Execução

Para atingir nossas ambiciosas metas internas de lançamentos e vendas, há por óbvio, para além dos desafios e situações colocadas externamente, os nossos próprios. Com um **landbank robusto, na casa dos R\$ 10 bilhões em VGV potencial**, colocamo-nos, nesse aspecto, em situação confortável para alavancar o crescimento dos próximos anos. Ficamos, portanto, em momento de buscar a reposição dos terrenos lançados nos próximos ciclos, já que o grande crescimento em volume desse *landbank* aconteceu ao longo dos últimos dois anos.

Do ponto de vista de engenharia há também um desafio a ser enfrentado, seja pelo aumento do volume lançado e vendido, seja pelo cenário dos insumos que detalhamos acima. Nesse ponto nosso conforto reside em nosso histórico. Hoje, com menos de 15 mil unidades simultâneas em construção, **poderíamos dobrar a produção e ainda estaríamos em níveis já entregues no passado**. Quando da atuação no Faixa 1 do programa habitacional, atingimos o volume de 30 mil unidades simultâneas em produção o que, portanto, oferece a



expertise necessária para seguir acelerando nossos projetos em 2021.

O desafio do lado de Vendas talvez seja o mais importante para esse ciclo de crescimento da Companhia. Dado o histórico impecável de altos níveis de venda e de velocidade de vendas (VSO), **atuamos de forma incansável e seguiremos ao longo do ano com grandes esforços direcionados a manter estes níveis** que são centrais para a nossa tese. Assim, o fortalecimento e a capacitação do time da Cury Vendas são grandes prioridades do momento, inclusive focando em todos os esforços de vendas online, tão intensificados e importantíssimos ao longo de 2020 e 2021.

Concluimos agradecendo imensamente nosso time, nossos fornecedores, nossos parceiros, nossos clientes, enfim, todo o ecossistema que **trabalha em conjunto e permite que a Cury atinja resultados** como estes do 1T21. A manutenção de nossa forma de tocar o negócio, dos pilares estratégicos e da seriedade com a qual encaramos a responsabilidade de manter uma Companhia com os mais altos níveis de margens e retornos do setor, são características com as quais nossos investidores podem contar ao longo deste e dos próximos ciclos que virão.

Fábio Cury - CEO



PRINCIPAIS INDICADORES

(R\$ milhões)	1T21	4T20	% T/T	1T20	% A/A
Financeiro					
Receita líquida	339,3	345,3	-1,7%	227,3	49,3%
Custo das vendas e serviços	-219,0	-205,4	6,6%	-149,2	46,8%
Lucro bruto	120,3	139,8	-13,9%	78,1	54,0%
Margem bruta	35,5%	40,5%	-5,0 p.p.	34,4%	1,1 p.p.
Margem bruta ajustada ¹	35,5%	40,7%	-5,2 p.p.	35,0%	0,5 p.p.
Ebitda Ajustado²	64,4	84,7	-24,0%	27,3	135,9%
Margem Ebitda Ajustada ²	19,0%	24,5%	-5,6 p.p.	12,0%	7,0 p.p.
Lucro líquido da Atividade (100%)³	52,1	74,4	-30,0%	15,4	238,3%
Margem líquida	15,4%	21,5%	-6,1 p.p.	6,8%	8,6 p.p.
Lucro líquido %Cury⁴	50,0	68,0	-26,5%	6,5	669,2%
Margem líquida	14,7%	19,7%	-5,0 p.p.	2,9%	11,8 p.p.
ROAE⁵	53,8%	45,7%	8,1 p.p.	68,4%	-14,6 p.p.

(R\$ milhões)	1T21	4T20	% T/T	1T20	% A/A
Operacional					
Lançamentos	6	6	0,0%	2	200,0%
VGv lançado ⁶	590,5	674,7	-12,5%	157,6	274,7%
Número de Unidades	2.957	3.439	-14,0%	903	227,5%
Preço Médio/Uni (R\$ Mil)	200	196	2,0%	175	14,3%
Média de Unid. Por Lanç.	493	573	-14,0%	452	9,1%
Vendas Brutas	633,5	448,2	41,3%	279,3	126,8%
Número de unidades	3.096	2.296	34,8%	1.478	109,5%
Preço Médio/Unid. (R\$ Mil)	205	195	5,1%	189	8,5%
Distratos (R\$ mil)	43.145	43.556	-0,9%	40.452	6,7%
Vendas Líquidas	590,4	404,6	45,9%	238,9	147,1%
VSO Líquida ⁷	43,5%	35,1%	8,4 p.p.	34,3%	9,2 p.p.
Landbank (VGv, R\$ Milhões)	9.966	10.532	-5,4%	7.469	33,4%
Número de Unidades	52.146	55.135	-5,4%	39.991	30,4%

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) 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 1T21, foram lançados 6 empreendimentos totalizando o VGV de R\$ 590,5 milhões, sendo 3 localizados em SP e 3 localizados no RJ. Inclui-se no VGV Lançado o total de R\$ 20,7 milhões referentes a unidades de permuta física no empreendimento Orla Recreio. O preço médio das unidades lançadas atingiu R\$ 200 mil reais, 14,4% superior aos R\$ 175 mil observados no 1T20, em linha com a estratégia da Companhia de explorar as faixas mais altas do programa Casa Verde e Amarela, bem como o SBPE, no primeiro nível já acima dos valores teto do programa habitacional. Neste sentido, importante ressaltar o lançamento do empreendimento Alto São Cristóvão, no Rio de Janeiro, realizado no mês de março, com VGV total de R\$ 71 milhões, já 81% vendido, e que conta com mais de 70% das unidades vendidas acima do programa Casa Verde e Amarela.

	1T21	4T20	% T/T	1T20	% A/A
Lançamentos					
Número de Empreendimentos	6	6	0,0%	2	200,0%
VGV (R\$ Milhão)	590,5	674,7	-12,5%	157,6	274,7%
Número de Unidades	2.957	3.439	-14,0%	903	227,5%
Preço Médio/Unid. (R\$ Mil)	200	196	2,0%	175	14,3%
Média de Unid. por Lanç.	493	573	-14,0%	452	9,1%
Share Cury Lançamentos (VGV)	472.469	625.443	-24,5%	72.471	551,9%
Share Cury Lançamentos (%)	80,0%	92,7%	-12,7 p.p.	46,0%	34,0 p.p.

Abaixo destacamos alguns dos empreendimentos lançados no trimestre:

DESTAQUES DE LANÇAMENTOS DO 1T21

Orla Recreio I

Lançamento: Jan/2021
VGV (R\$ Mil): ~R\$99 MM
%Cury: 100%
Localização: Recreio/Rio de Janeiro - RJ

%Vendido: 100%*

*Empreendimento liquidado no 1º dia de vendas





CURY
A CONSTRUTORA DA SUA CASA

Divulgação de Resultados - 1T21

Dez Miguel Yunes I



Lançamento: Jan/2021
VGV (R\$ Mil): ~R\$139MM
%Cury: 100%
Localização: Interlagos/São Paulo - SP

%Vendido: 100%

Blue Lyne Pirituba I



Lançamento: Mar/2021
VGV (R\$ Mil): ~R\$114MM
%Cury: 70%
Localização: Pirituba/São Paulo - SP

%Vendido: 83%*

*Até o fechamento do dia 03/05/2021

DESTAQUES OPERACIONAIS

	1T21	4T20	% T/T	1T20	% A/A
Vendas, %VSO					
Vendas Brutas (R\$ Milhões)	633,5	448,2	41,3%	279,3	126,8%
Número de unidades	3.096	2.296	34,8%	1.478	109,5%
Preço Médio/Unid. (R\$ Mil)	205	195	5,1%	189	8,5%
Distratos (R\$ Milhões)	43,1	43,6	-1,1%	40,4	6,7%
Vendas Líquidas (R\$ Milhões)	590,4	404,6	45,9%	238,9	147,1%
% Lançamentos	67,2%	61,2%	6,0 p.p.	16,3%	50,9 p.p.
% Estoque	32,8%	38,8%	-6,0 p.p.	83,7%	-50,9 p.p.
Distratos / Vendas Brutas	6,8%	9,7%	-2,9 p.p.	14,5%	-7,7 p.p.
VSO Líquida (%)	43,5%	35,1%	8,4 p.p.	34,3%	9,2 p.p.
VSO Líquida UDM (últimos doze meses - %)	68,9%	64,3%	4,6 p.p.	72,0%	-3,1 p.p.
Share Cury Vendas Líquidas (R\$ Milhões VGV)	526,1	370,0	42,2%	173,7	202,9%
Share Cury Vendas Líquidas (%)	89,1%	91,5%	-2,4 p.p.	72,7%	16,4 p.p.

A Cury quebrou seu recorde histórico de vendas trimestrais, considerando todos os trimestres de todos os anos de operação da Companhia, e atingiu o VGV vendido de R\$ 590,4 milhões, com crescimento de 147,1% ante o 1T20. O *share* da Companhia nas vendas saltou para 89,1% no 1T21 (+16,4 p.p. vs. 1T20). Inclui-se no VGV vendido o total de R\$ 20,7 milhões referentes a unidades de permuta física no empreendimento Orla Recreio.

	1T21	4T20	% T/T	1T20	% A/A
Repasses					
VGV Repassado (R\$ Milhões)	296,9	344,4	-13,8%	250,7	18,4%
Unidades Repassadas	1.544	1.746	-11,6%	1.306	18,2%

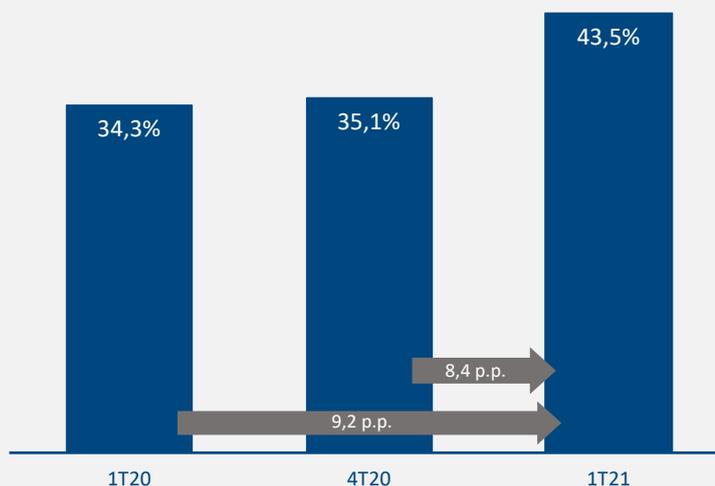
Os repasses apresentaram aceleração na comparação ano contra ano, com aumentos respectivos de 18,4% e 18,2% em VGV e unidades repassadas no 1T21 em comparação ao 1T20.

VELOCIDADE DE VENDAS – VSO

A velocidade de vendas medida pelo indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO), no acumulado dos últimos 12 meses, foi de 68,9%, mesmo diante do aumento dos lançamentos observados nos últimos trimestres. No 1T21, o indicador foi 9,2 pontos percentuais (p.p.) melhor na comparação do 1T21 com o 1T20 e ainda 8,4 p.p. maior do que no 4T20, tendo alcançado 43,5% no primeiro trimestre do ano.

Esse desempenho é reflexo da estratégia diferenciada de vendas da Cury que sustenta números 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 emprego de capital próprio.

Velocidade de Vendas - VSO - líquida



ESTOQUES

A Cury encerrou o primeiro trimestre de 2021 com estoque de R\$ 765,7 milhões. Deste volume, 97,8% representaram unidades lançadas ou em construção e apenas 2,2%, ou R\$ 17,1 milhões são de unidades concluídas.

(R\$ milhões, exceto %)	1T21	4T20	% T/T	1T20	% A/A
Estoque					
Em andamento	748,6	731,8	2,3%	442,6	69,1%
% Total	97,8%	97,8%	0,0 p.p.	96,5%	1,3 p.p.
Concluído	17,1	16,3	4,9%	15,9	7,5%
% Total	2,2%	2,2%	0,0 p.p.	3,5%	-1,3 p.p.
Total	765,7	748,1	2,4%	458,5	67,0%
Total (Unidades)	3.934	3.837	2,5%	2.329	68,9%

BANCO DE TERRENOS

Considerando-se os lançamentos recentes, bem como as aquisições realizadas, a Companhia encerrou o 1T21 com carteira de terrenos de R\$ 9.966 milhões em VGV potencial, o que representa o total de 52,1 mil unidades, ou o equivalente a 18 trimestres de lançamento, considerando a quantidade de unidades lançadas no 1T21.

	1T21	4T20	% T/T	1T20	% A/A
Banco de Terrenos					
Land Bank (VGV, R\$ Milhões)	9.966	10.532	-5,4%	7.469	33,4%
Números de Empreendimentos	92	99	-7,1%	73	26,0%
Número de Unidades	52.146	55.135	-5,4%	39.991	30,4%
Preço Médio/Unid. (R\$ Mil)	191,1	191	0,1%	186,8	2,3%

*VGV Potencial/Número de Unidades



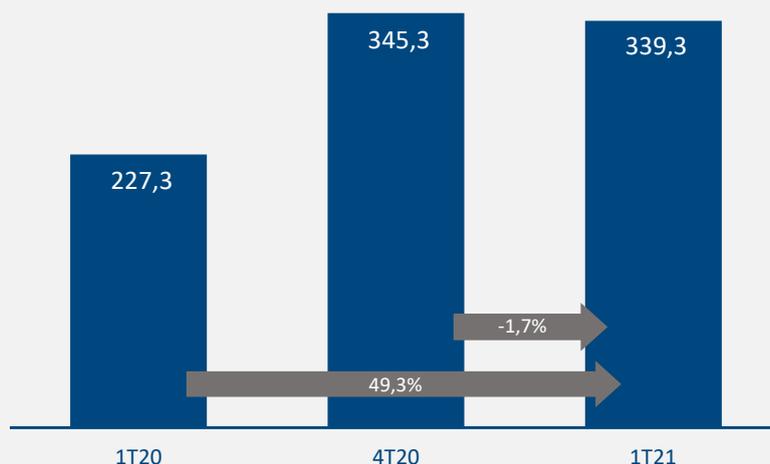
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

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\$ 339,3 milhões** no 1T21, crescimento de 49,3% e redução de 1,7% nas comparações com 1T20 e 4T20, respectivamente.

(R\$ milhões, exceto %)	1T21	4T20	% T/T	1T20	% A/A
Receita líquida (R\$ mil)					
Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados	339,3	345,3	-1,7%	227,3	49,3%
Custos com imóveis vendidos e serviços prestados	-219,0	-205,4	6,6%	-149,2	46,8%
Lucro Bruto	120,3	139,8	-13,9%	78,1	54,0%
Margem Bruta	35,5%	40,5%	-5,0 p.p.	34,4%	1,1 p.p.

Receita líquida (R\$ Milhões)

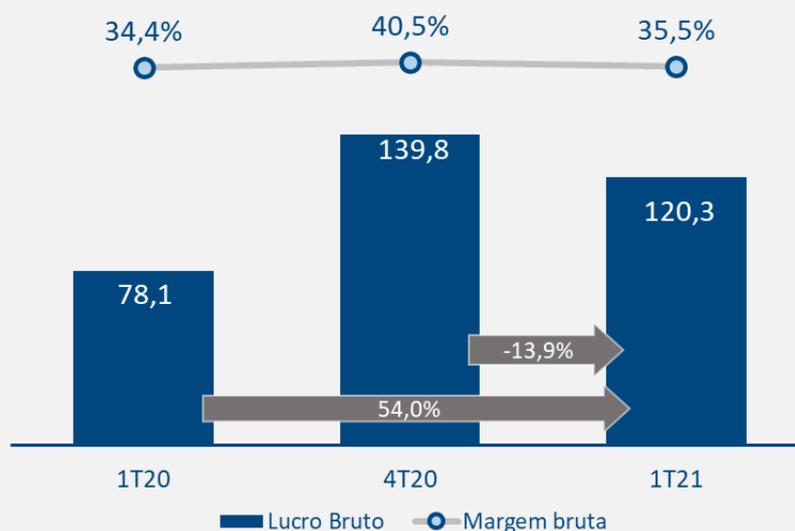


LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

O **Lucro Bruto** atingiu **R\$ 120,3 milhões** no 1T21, o que representa crescimento de 54,0% e diminuição de 13,9% ante o 1T20 e o 4T20, respectivamente. A margem bruta alcançou 35,5% no 1T21, o que evidencia 5,0 p.p. a menos do que verificado no 4T20 e 1,1 p.p. acima da margem bruta do 1T20.

(R\$ milhões, exceto %)	1T21	4T20	% T/T	1T20	% A/A
Lucro Bruto & Margem Bruta					
Lucro Bruto (a)	120,3	139,8	-13,9%	78,1	54,0%
Margem Bruta	35,5%	40,5%	-5,0 p.p.	34,4%	1,1 p.p.
Juros Capitalizados (b)	0,1	0,8	-87,5%	1,4	-92,9%
Lucro Bruto Ajustado (a+b)	120,5	140,6	-14,3%	79,5	51,6%
Margem Bruta Ajustada	35,5%	40,7%	-5,2 p.p.	35,0%	0,5 p.p.

Lucro bruto e margem bruta (R\$ Milhões e %)



DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Despesas comerciais

No 1T21, as **Despesas Comerciais** totalizaram **R\$ 30,4 milhões**, montante 38,2% superior aos R\$ 22,0 milhões verificados no 1T20. Na comparação com o 4T20, percebe-se evolução de 15,6%. As despesas comerciais representaram 9,0% da receita líquida no 1T21, enquanto no 1T20 tal participação foi de 9,7%, ou seja, com redução de 0,7 p.p. no período.

Despesas gerais e administrativas

As **Despesas Gerais e Administrativas** atingiram **R\$ 20,6 milhões** no 1T21, redução de 27,5% na comparação com o 1T20 e de 7,2% se comparado com o trimestre imediatamente anterior. Como percentual da receita líquida, no 1T21 tais despesas alcançaram 6,1% ante 12,5% no 1T20 e 6,4% no 4T20.

Outras receitas e despesas operacionais

O resultado líquido das contas de **Outras Receitas e Despesas Operacionais** no 1T21 foi negativo em **R\$ 6,5 milhões**, ante R\$ 3,2 milhões de despesas líquidas no mesmo trimestre do ano anterior, em função de despesas relacionadas a demandas judiciais, bem como ajustes realizados em nossa PDD para contemplar o aumento da

carteira, conforme exploraremos em seção posterior.

(R\$ milhões, exceto %)	1T21	4T20	% T/T	1T20	% A/A
Despesas Operacionais					
Despesas Comerciais	-30,4	-26,3	15,6%	-22,0	38,2%
Despesas Gerais e Administrativas	-20,6	-22,2	-7,2%	-28,4	-27,5%
Resultado da equivalência operacional	1,1	1,0	10,0%	0,8	37,5%
Outras Receitas/Despesas	-6,5	-8,8	-26,1%	-3,2	103,1%
Outras Receitas	0,0	-4,0	NA	1,3	NA
Outras Despesas	-6,5	-4,8	35,4%	-4,5	44,4%
Despesas Operacionais	-56,4	-56,2	0,4%	-52,8	6,8%

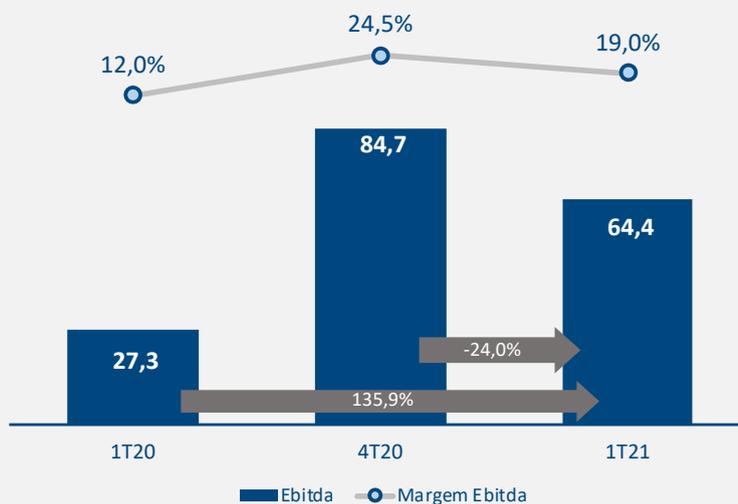
EBITDA E MARGEM EBITDA

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

(R\$ milhões, exceto %)	1T21	4T20	% T/T	1T20	% A/A
Ebitda					
Lucro antes do resultado financeiro	64,0	83,6	-23,4%	25,3	153,0%
(+) Depreciação e amortização	0,3	0,3	0,0%	0,6	-50,0%
Ebitda	64,3	83,9	-23,4%	25,9	148,3%
Margem Ebitda	19,0%	24,3%	-5,3 p.p.	11,4%	7,6 p.p.
(+) custos com encargos de financiamentos	0,1	0,8	-87,5%	1,4	-92,9%
Ebitda ajustado	64,4	84,7	-24,0%	27,3	135,9%
Margem Ebitda ajustada	19,0%	24,5%	-5,5 p.p.	12,0%	7,0 p.p.

Ebitda ajustado e Margem Ebitda ajustado

(R\$ Milhões e %)



RESULTADO FINANCEIRO

No 1T21, o **Resultado Financeiro Líquido** se traduziu em despesa financeira de **R\$ 5,0 milhões** ante R\$ 2,2 milhões no mesmo trimestre do ano anterior e R\$ 2,5 milhões no último trimestre de 2020, ocorrendo simultaneamente redução das receitas financeiras e aumento das despesas financeiras.

(R\$ milhões, exceto %)	1T21	4T20	% T/T	1T20	% A/A
Resultado Financeiro					
Despesas Financeiras	-7,3	-6,2	17,7%	-5,0	46,0%
Receitas Financeiras	2,2	3,6	-38,9%	2,8	-21,4%
Resultado Financeiro	-5,0	-2,5	100,0%	-2,2	127,3%

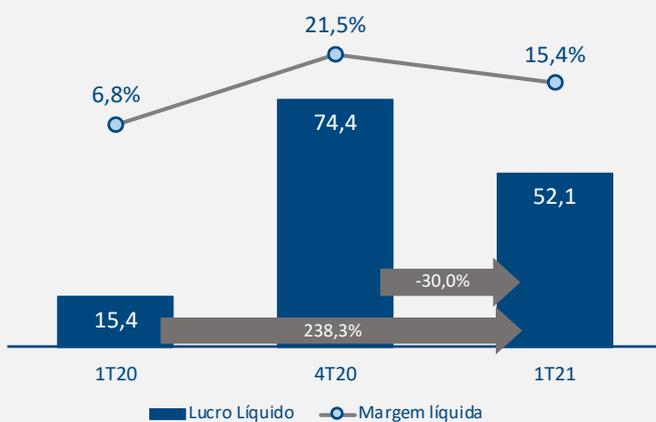
LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

A Cury registrou **Lucro Líquido** da atividade (100%) de **R\$ 52,1 milhões** no trimestre, evolução de 238,3% ante o 1T20 e diminuição de 30,0% comparado ao registrado no 4T20. O percentual atribuível à Cury (parte Cury) do **Lucro Líquido** foi de **R\$ 50,0 milhões**, o que evidencia resultado 7,7x maior do que no 1T20. Na comparação com o trimestre imediatamente anterior, houve recuo de 26,5%. A margem líquida considerando o Lucro %Cury foi de 14,7%, 11,9 pontos percentuais superior ao 1T20 e 5,0 pontos percentuais inferior aos 19,7% do 4T20. É notável, e digno de registro, o **avanço do %Cury** em relação ao Lucro Líquido total, que atingiu **96%** neste 1T21.

Lucro líquido e margem líquida

100%

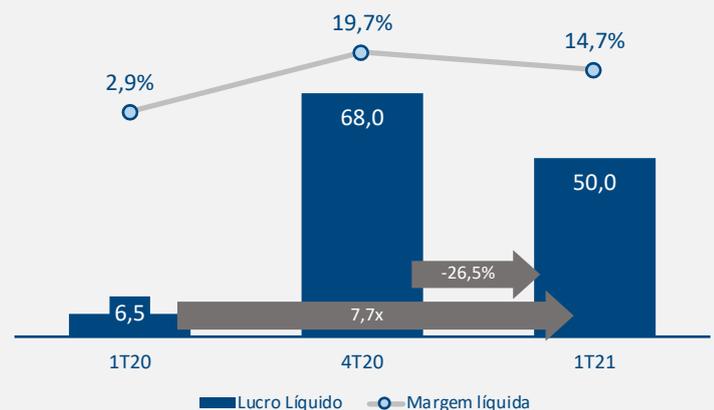
(R\$ Milhões e %)



Lucro líquido e margem líquida

%Cury

(R\$ Milhões e %)





ANÁLISE DO BALANÇO PATRIMONIAL

CAIXA E EQUIVALENTES

No fim do 1T21, a posição de **Caixa** da Companhia, incluindo títulos e valores mobiliários, era de R\$ 436,6 milhões, crescimento de 1,3% frente ao registrado em 31/12/2020, denotando estabilidade nos saldos de caixa e aplicações entre os períodos observados.

(R\$ Milhões)	31-03-2021	31-12-2020	% T/T
Caixa e Equivalentes			
Caixa e Equivalentes	436,6	430,9	1,3%

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 31/03/2021, somava **R\$ 938,0 milhões**, crescimento de 17,4% ante à posição registrada no encerramento do exercício de 2020.

(R\$ Milhões)	31-03-2021	31-12-2020	% T/T
Contas a receber			
Contas a receber	938,0	799,3	17,4%

ENDIVIDAMENTO

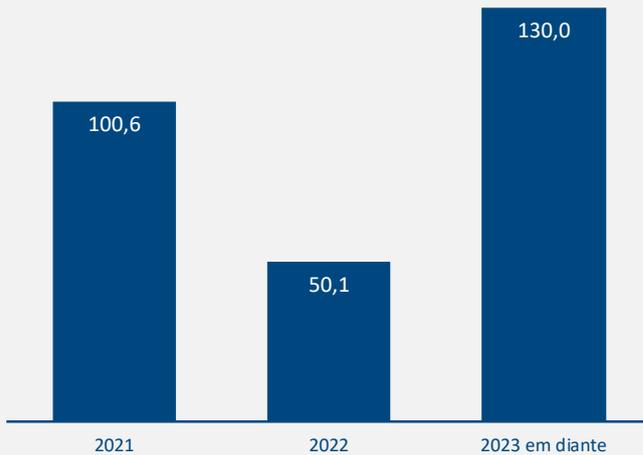
Com dívida bruta de R\$ 280,8 milhões e posição de caixa e equivalentes de R\$ 436,6 milhões, a Companhia tinha saldo de caixa líquido de R\$ 155,8 milhões em 31/03/2021, ante caixa líquido de R\$ 154,2 milhões no encerramento do exercício de 2020.

Ao final do trimestre, 64,2% da dívida bruta da Cury tinha seu vencimento no longo prazo, sendo que 46,3% do total apenas a partir de 2023.

(R\$ Milhões)	31-03-2021	31-12-2020	% T/T
Endividamento			
Curto prazo	100,6	91,7	9,7%
Longo prazo	180,2	185,0	-2,6%
Dívida Bruta	280,8	276,7	1,5%
Caixa e Equivalentes	436,6	430,9	1,3%
Dívida/(Caixa) Líquida	-155,8	-154,2	1,0%

Cronograma de Amortização 31/03/2021

(R\$ Milhões)



Perfil do endividamento 31/03/2021



RESULTADO A APROPRIAR (REF)

O Resultado de vendas de imóveis a apropriar não reconhecidos nas informações financeiras trimestrais atingiu R\$ 364,1 milhões, crescimento de 20,0% em relação encerramento do exercício social de 2020. A Margem Bruta do Resultado a Apropriar recuou 1,5 p.p., para 37,4%.

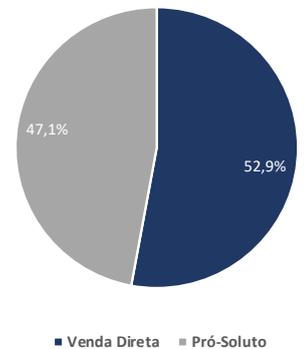
(R\$ Milhões)	31/03/2021	31/12/2020	% T/T
Resultado a Apropriar (REF)			
Receitas de vendas a apropriar	972,7	778,5	24,9%
(-) Custo orçados de unidades vendidas	608,6	475,1	28,1%
(=) Resultado de vendas de imóveis a apropriar	364,1	303,4	20,0%
Margem Bruta REF	37,4%	39,0%	-1,5 p.p.

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. A Carteira Cury vem se mantendo em patamares saudáveis ao longo dos períodos, tendo sido registrado o maior crescimento na Venda Direta, que subiu 12,9% trimestre contra trimestre e 47,3% ano contra ano, levando a uma composição de carteira de 52,9% em Venda Direta e 47,1% em Pro-Soluto.

(R\$ Milhões)	1T21	4T20	% T/T	1T20	% A/A
Carteira Cury					
Carteira Total	528,1	470,0	12,4%	378,3	39,6%
Obras concluídas	184,0	163,6	12,4%	149,4	23,1%
Obras em andamento	344,1	306,4	12,3%	228,9	50,3%
Pro-soluto	248,8	222,7	11,7%	188,7	31,9%
Obras concluídas	90,2	81,4	10,9%	66,8	35,0%
Obras em andamento	158,6	141,3	12,2%	121,9	30,1%
Venda direta	279,3	247,3	12,9%	189,6	47,3%
Obras concluídas	93,8	82,3	14,0%	82,6	13,5%
Obras em andamento	185,5	165,0	12,4%	107,0	73,4%

Carteira de Recebíveis



GERAÇÃO DE CAIXA

No primeiro trimestre de 2021, a Companhia apresentou Geração de Caixa operacional positiva em R\$ 8,4 milhões, 112,9% acima dos R\$ 3,9 milhões registrados no 1T20. Nos últimos doze meses (UDM) a Companhia atingiu R\$ 175 milhões de Geração de Caixa operacional, 6,3% superior ao ano de 2020.

(R\$ Milhões)	1T21	4T20	% T/T	1T20	% A/A
Geração de Caixa					
Geração de caixa	8,4	49,2	-82,9%	3,9	115,4%

RETORNO SOBRE O PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO (ROAE)

A entrada de recursos proveniente da oferta primária afetou o retorno sobre o patrimônio líquido médio dos últimos 12 meses, que atingiu no 1T21, 53,8%, 14,6 p.p. inferior aos 68,4% obtidos no mesmo trimestre de 2020, mas já demonstrando evolução de 8,1 p.p. em relação ao 4T20.

	1T21	4T20	% T/T	1T20	% A/A
ROAE					
ROAE	53,8%	45,7%	8,1 p.p.	68,4%	-14,6 p.p.



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. 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.

ANEXO I – BALANÇO PATRIMONIAL

	Consolidado				Consolidado		
	Nota Explicativa	31-03-2021	31-12-2020		Nota Explicativa	31-03-2021	31-12-2020
Ativo				Passivo			
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3	329.971	291.125	Fornecedores	12	60.296	43.910
Títulos e valores mobiliários	4	106.673	139.773	Empréstimos e financiamentos	11	100.616	91.704
Contas a receber	5	770.187	627.243	Obrigações trabalhistas		13.813	11.444
Imóveis a comercializar	6	382.697	270.277	Obrigações tributárias		9.385	9.201
Adiantamento a fornecedores		7.755	7.748	Credores por imóveis compromissados	13	140.502	101.121
Outros créditos	8	15.478	16.345	Adiantamento a clientes	14	336.426	279.670
				Impostos e contribuições diferidos	16	11.847	10.089
				Dividendos a pagar	15	38.193	38.193
				Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	18	14.496	14.696
				Outras contas a pagar		13.356	2.007
Total do ativo circulante		1.612.761	1.352.511	Total do passivo circulante		738.930	602.035
Não circulante				Não circulante			
Realizável a longo prazo				Empréstimos e financiamentos	11	180.173	184.999
Contas a receber	5	167.826	172.079	Provisão para garantia de obra		9.475	9.174
Imóveis a comercializar	6	36.788	25.981	Credores por imóveis compromissados	13	266.241	170.772
Valores a receber entre partes relacionadas	7	12.223	12.206	Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	18	12.466	12.638
Outros créditos	8	39.751	40.318	Provisão para perdas com investimentos	9	656	642
				Impostos e contribuições diferidos	16	15.899	14.544
				Valores a pagar entre partes relacionadas	7	742	7.521
Total do realizável a longo prazo		256.588	250.584	Total do passivo não circulante		485.652	400.290
Investimentos	9	28.737	26.948	Patrimônio líquido			
Imobilizado	10	20.211	14.669	Capital social	15	291.054	291.054
				Reserva de capital	15	17.598	17.598
				Ajuste de avaliação patrimonial	15	22.268	22.268
				Lucros ou prejuízos acumulados		208.537	158.544
Total do ativo não circulante		305.536	292.201	Subtotal do patrimônio líquido		539.457	489.464
Total do ativo		1.918.297	1.644.712	Participação de acionistas não controladores		154.258	152.923
				Total do patrimônio líquido		693.715	642.387
				Total do passivo e patrimônio líquido		1.918.297	1.644.712

ANEXO II – DRE

DRE (R\$ Milhões)	1T21	4T20	% T/T	1T20	% A/A
Receita líquida de vendas	339,3	345,3	-1,7%	227,3	49,3%
Custo dos imóveis vendidos	-212,4	-204,7	3,8%	-139,5	52,3%
Custo dos serviços prestados	-6,5	-0,8	712,5%	-9,7	-33,0%
Total dos custos	-218,9	-205,4	6,6%	-149,2	46,7%
Lucro (prejuízo) bruto	120,3	139,8	-13,9%	78,1	54,0%
<i>Margem Bruta</i>	<i>35,5%</i>	<i>40,5%</i>	<i>-5,0 p.p.</i>	<i>34,4%</i>	<i>1,1 p.p.</i>
<i>Margem Bruta Ajustada</i>	<i>35,5%</i>	<i>40,7%</i>	<i>-5,2 p.p.</i>	<i>35,0%</i>	<i>0,5 p.p.</i>
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas comerciais	-30,4	-26,3	15,6%	-22,0	38,2%
Despesas gerais e administrativas	-20,6	-22,2	-7,2%	-28,4	-27,5%
Equivalência patrimonial	1,1	1,0	10,0%	0,8	37,5%
Outras receitas operacionais	0,0	-4,0	-	1,3	-100,0%
Outras despesas operacionais	-6,5	-4,8	35,4%	-4,5	44,4%
Total receitas/despesas operacionais	-56,4	-56,2	0,4%	-52,8	6,8%
Lucro antes do resultado financeiro	64,0	83,6	-23,4%	25,3	153,0%
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	-7,3	-6,2	17,7%	-5,0	46,0%
Receitas financeiras	2,2	3,6	-38,9%	2,8	-21,4%
Total resultado financeiro	-5,0	-2,5	100,0%	-2,2	127,3%
Lucro antes dos impostos	58,9	81,1	-27,4%	23,2	153,9%
Imposto de renda e contribuição social					
Correntes	-5,4	-6,6	-18,2%	-7,1	-23,9%
Diferidos	-1,5	-0,1	1400,0%	-0,7	114,3%
Total do imposto de renda e contribuição social	-6,9	-6,7	3,0%	-7,7	-10,4%
Lucro líquido da atividade	52,1	74,4	-30,0%	15,4	238,3%
<i>Margem líquida</i>	<i>15,4%</i>	<i>21,5%</i>	<i>-6,2 p.p.</i>	<i>6,8%</i>	<i>8,6 p.p.</i>
Lucro líquido %Cury	50,0	68,0	-26,5%	6,5	669,1%
<i>Margem líquida</i>	<i>14,7%</i>	<i>19,7%</i>	<i>-5,0 p.p.</i>	<i>2,9%</i>	<i>11,9 p.p.</i>