

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

2T24



Setor dos Prazeres
CONDOMÍNIO COLOMBINA

São Paulo, 06 de agosto de 2024 – A Cury Construtora e Incorporadora S.A. (“Companhia” ou “Cury”) (B3: CURY3), uma das construtoras líderes no segmento residencial no Brasil, divulga seus resultados do segundo trimestre de 2024 (2T24) e acumulado nos seis primeiros meses de 2024 (6M24). 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 se referem ao mesmo período de 2023 e, eventualmente, ao primeiro trimestre de 2024 (1T24).

CURY REPORTA RECEITA RECORDE DE R\$ 1 BILHÃO, MARGEM BRUTA AJUSTADA DE 38,5%, MARGEM LÍQUIDA DE 17,6% E ROE DE 62%.

DESTAQUES

LANÇAMENTOS

2T24

R\$ 1.734,7 milhões, 41,9% superior ao 2T23.

6M24

R\$ 3.619,0 milhões, 37,0% acima do 6M23.

VENDAS LÍQUIDAS

2T24

R\$ 1.749,2 milhões, 46,5% superior ao 2T23.

6M24

R\$ 3.301,4 milhões, 45,3% acima do 6M23.

REPASSE

2T24

R\$ 1.437,7 milhões, 17,0% acima do 2T23.

6M24

R\$ 2.324,2 milhões, 28,6% acima do 6M23.

LANDBANK

2T24

R\$ 17.585,6 milhões, 72,7% acima do 2T23.

2T24

59.835 unidades, 49,5% acima do 2T23.

RECEITA LÍQUIDA

2T24

R\$ 998,1 milhões, aumento de 37,2% em relação ao 2T23.

6M24

R\$ 1.835,5 milhões, 38,8% superior ao 6M23.

MARGEM BRUTA AJUSTADA

2T24

38,5% de margem bruta ajustada, 0,6 p.p. acima do 2T23.

6M24

38,3% de margem bruta ajustada, 0,5 p.p. acima do 6M23.

LUCRO LÍQUIDO 100%

2T24

R\$ 175,3 milhões, 41,3% acima do 2T23.

6M24

R\$ 329,4 milhões, 51,0% acima do 6M23.

MARGEM LÍQUIDA 100%

2T24

17,6% de margem líquida 100%, 0,6 p.p. superior ao 2T23.

6M24

17,9% de margem líquida 100%, 1,4 p.p. acima do 6M23.





MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O nosso empenho e compromisso em alcançar altos padrões operacionais e financeiros segue gerando excelentes resultados! É o que prova a nossa robusta demanda de vendas no 2º trimestre de 2024 que, por conta dos seus indicadores, reafirma nossa estratégia de ampliação das operações neste ano.

O 2º trimestre foi marcado por diversos lançamentos muito expressivos. Destaco aqui o mais novo sucesso da região da Mooca, na cidade de São Paulo: o Cidade Mooca — Navona, que conta com 921 unidades e VGV de R\$ 267 milhões. Com este lançamento, ocorrido em junho, completamos 5.203 unidades na região em apenas três anos! Um grande projeto, dividido em 7 fases, que estamos desenvolvendo com excelência para oferecer aos seus futuros moradores.

Percebemos a continuidade desta demanda no 3º trimestre, onde lançamos mais uma fase do Heitor dos Prazeres, no Porto Maravilha localizado no Rio de Janeiro. O lançamento do condomínio Colombina, com 500 unidades e VGV de R\$ 141 milhões, com cerca de 90% das unidades vendidas. A primeira fase do lançamento foi no 2º trimestre, com 1.300 unidades, e também foi um sucesso impressionante de vendas.

Avançamos mais uma etapa em nossa agenda de sustentabilidade com a criação do Comitê ESG, coordenado por nossa conselheira Viviane Mansi. O comitê terá um olhar estratégico sobre nossas iniciativas e metas de ESG.

Pelo segundo ano consecutivo, fomos destacados no prêmio do Institutional Investor (II), no segmento “Latin America Executive Team – Real Estate”. Conquistamos o primeiro lugar nas categorias de Best CEO, Best CFO, Best IR Team e Best IR Program. Além disso, ficamos entre os três primeiros nas categorias de Best ESG e Best IR Professional, tanto na categoria small cap quanto na classificação geral. Nosso agradecimento aos analistas sell sides e buy sides que acompanham o setor e contribuíram com seu voto.

Estamos convencidos de que essa é apenas uma prévia do que está por vir: um ano marcado por desempenho igualmente sólido, sustentado por uma demanda intensa e pela execução eficiente dos nossos projetos. Esses elementos nos proporcionam uma perspectiva positiva para o futuro.

Fábio Cury – CEO



PRINCIPAIS INDICADORES

Financeiro (R\$ milhões)	2T24	1T24	% T/T	2T23	% A/A	6M24	6M23	% A/A
Receita líquida	998,1	837,4	19,2%	727,7	37,2%	1.835,5	1.322,7	38,8%
Custo das vendas e serviços	-615,6	-520,8	18,2%	-453,2	35,8%	-1.136,3	-825,0	37,7%
Lucro bruto	382,5	316,6	20,8%	274,6	39,3%	699,1	497,7	40,5%
Margem bruta	38,3%	37,8%	0,5 p.p.	37,7%	0,6 p.p.	38,1%	37,6%	0,5 p.p.
Margem bruta ajustada ¹	38,5%	38,0%	0,5 p.p.	37,9%	0,6 p.p.	38,3%	37,8%	0,5 p.p.
Ebitda Ajustado ²	211,0	188,2	12,1%	155,6	35,6%	399,2	277,9	43,6%
Margem Ebitda Ajustada ²	21,1%	22,5%	-1,4 p.p.	21,4%	-0,3 p.p.	21,8%	21,0%	0,8 p.p.
Lucro líquido da Atividade (100%) ³	175,3	154,1	13,8%	124,1	41,3%	329,4	218,1	51,0%
Margem líquida (100%)	17,6%	18,4%	-0,8 p.p.	17,0%	0,6 p.p.	17,9%	16,5%	1,4 p.p.
Lucro líquido %Cury ⁴	172,2	141,2	22,0%	121,4	41,8%	313,5	213,2	47,0%
Margem líquida % Cury	17,3%	16,9%	0,4 p.p.	16,7%	0,6 p.p.	17,1%	16,1%	1,0 p.p.
ROE ⁵	62,0%	57,4%	4,6 p.p.	49,0%	13,0 p.p.	62,0%	49,0%	13,0 p.p.
Lucro por ação	0,5942	0,4872	22,0%	0,4187	41,9%	1,0814	0,7355	47,0%

Operacional	2T24	1T24	% T/T	2T23	% A/A	6M24	6M23	% A/A
Lançamentos	8	10	-20,0%	8	0,0%	18	16	12,5%
VGV lançado ⁶ (R\$ milhões)	1.734,7	1.884,3	-7,9%	1.222,6	41,9%	3.619,0	2.642,5	37,0%
Número de Unidades	5.588	5.959	-6,2%	3.799	47,1%	11.547	8.894	29,8%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	310,4	316,2	-1,8%	321,8	-3,5%	313,4	297,1	5,5%
Média de Unid. Por Lanç.	699	596	17,3%	475	47,2%	642	556	15,5%
Vendas Brutas (R\$ milhões)	1.926,2	1.679,5	14,7%	1.342,3	43,5%	3.605,7	2.506,3	43,9%
Número de Unidades (mil)	6.389	5.747	11,2%	4.823	32,5%	12.136	9.180	32,2%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	301,5	292,2	3,2%	278,3	8,3%	297,1	273,0	8,8%
Distratos (R\$ mil)	177,0	127,4	38,9%	148,3	19,4%	304,3	233,5	30,3%
Vendas Líquidas (R\$ milhões)	1.749,2	1.552,1	12,7%	1.194,0	46,5%	3.301,4	2.272,8	45,3%
VSO Líquida ⁷	50,5%	47,9%	2,6 p.p.	45,4%	5,1 p.p.	65,8%	61,3%	4,5 p.p.
Landbank (VGV, R\$ milhões)	17.585,6	15.637,4	12,5%	10.182,6	72,7%	17.585,6	10.182,6	72,7%
Número de Unidades	59.835	52.402	14,2%	40.027	49,5%	59.835	40.027	49,5%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	293,9	298,4	-1,5%	254,4	15,5%	293,9	254,4	15,5%
Geração de Caixa (R\$ milhões)	152,1	17,1	789,5%	109,0	39,5%	169,3	110,7	52,9%

- 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) ROE (Retorno sobre Patrimônio Líquido), 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 2T24, foram lançados 8 empreendimentos, sendo 5 localizados em SP e 3 no RJ, totalizando o VGV de R\$ 1.734,7 milhões, atingindo recorde histórico e representando um aumento de 41,9% em relação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano, a Companhia lançou 18 empreendimentos sendo 10 localizados em SP e 8 localizados no RJ, atingindo o VGV de R\$ 3.619,0 milhões, aumento de 37,0% em relação ao mesmo período do ano anterior.

O preço médio das unidades lançadas atingiu R\$ 310,4 mil no 2T24, queda de 3,5% em relação ao 2T23 e queda de 1,8% se comparado com o 1T24, devido ao mix de produtos lançados neste trimestre. No acumulado do ano, houve aumento de 5,5% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Lançamentos	2T24	1T24	% T/T	2T23	% A/A	6M24	6M23	% A/A
Número de Empreendimentos	8	10	-20,0%	8	0,0%	18	16	12,5%
VGV (R\$ milhões)	1.734,7	1.884,3	-7,9%	1.222,6	41,9%	3.619,0	2.642,5	37,0%
Número de Unidades	5.588	5.959	-6,2%	3.799	47,1%	11.547	8.894	29,8%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	310,4	316,2	-1,8%	321,8	-3,5%	313,4	297,1	5,5%
Média de Unid. por Lanç.	699	596	17,3%	475	47,2%	642	556	15,5%
Parte Cury Lançamentos (VGV)	1.676,9	1.499,9	11,8%	1.138,0	47,4%	3.176,8	2.557,9	24,2%
Parte Cury Lançamentos (%)	96,7%	79,6%	17,1 p.p.	93,1%	3,6 p.p.	87,8%	96,8%	-9,0 p.p.

DESTAQUES DE LANÇAMENTOS DO 2T24 - % vendido até 05/08/2024

São Paulo

Mérito João Dias



Abr/2024

VGV R\$ 184 MM

Zona Sul

97% vendido

Urban Vila Maria II



Abr/2024

VGV R\$ 136 MM

Zona Norte

82% vendido

Rio de Janeiro

Heitor dos Prazeres - Pierrot



Abril/2024

VGV R\$ 502 MM

Porto

88% vendido

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 2T24

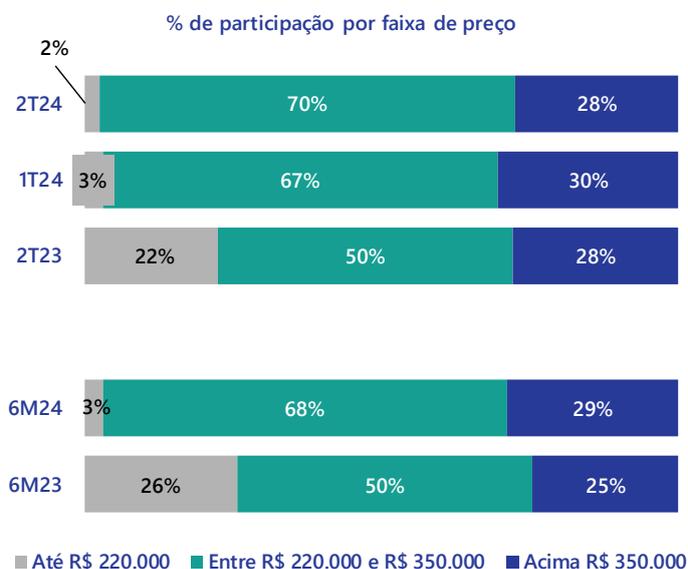
VENDAS **RECORDE**

No 2T24, as vendas líquidas atingiram R\$ 1.749,2 milhões, recorde histórico, apresentando um aumento de 46,5% em relação ao 2T23 e um aumento de 12,7% ante o 1T24. No acumulado do ano, as vendas líquidas atingiram R\$ 3.301,4 milhões, aumento de 45,3% em relação ao mesmo período do ano anterior.

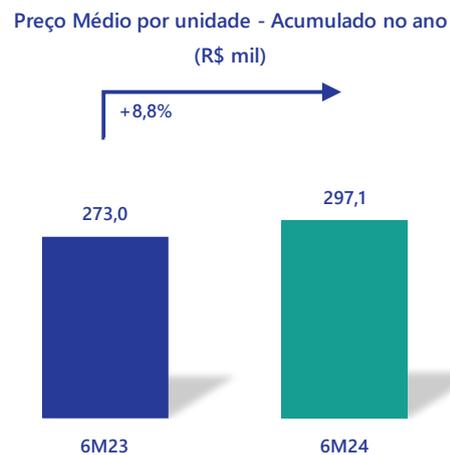
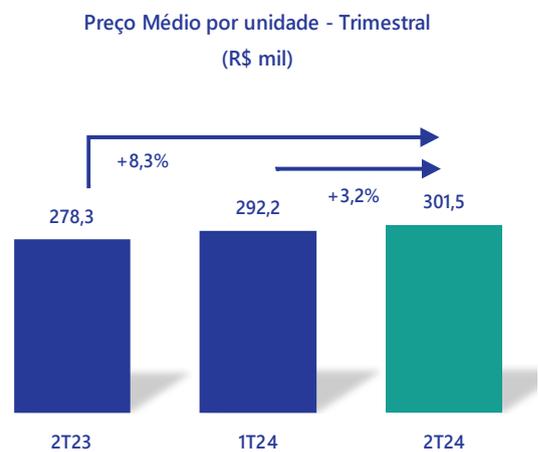
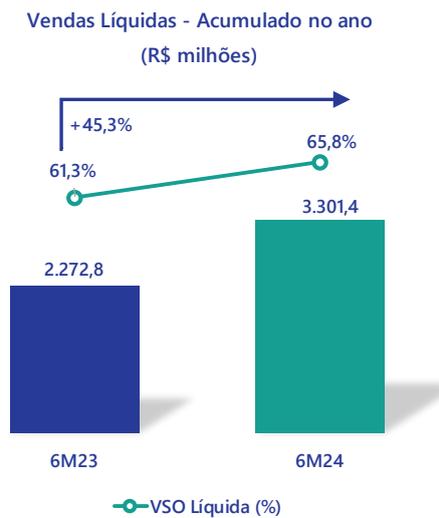
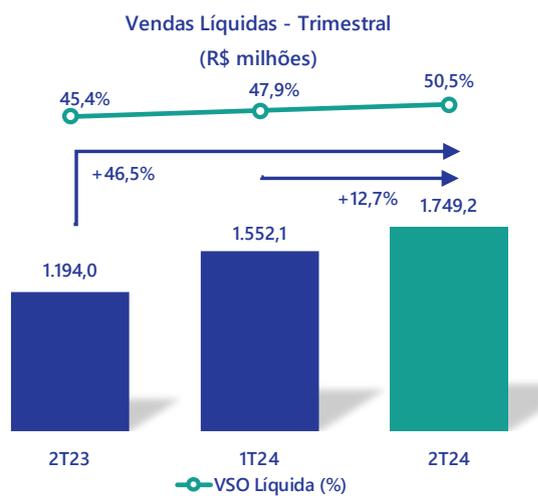
O preço médio de vendas registrado no 2T24 foi de R\$ 301,5 mil, 8,3% de aumento em relação ao 2T23 e um crescimento de 3,2% em relação ao 1T24. No acumulado do ano, houve um aumento de 8,8% comparado ao mesmo período do ano anterior

Vendas, %VSO	2T24	1T24	% T/T	2T23	% A/A	6M24	6M23	% A/A
Vendas Brutas (R\$ milhões VGV)	1.926,2	1.679,5	14,7%	1.342,3	43,5%	3.605,7	2.506,3	43,9%
Número de Unidades	6.389	5.747	11,2%	4.823	32,5%	12.136	9.180	32,2%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	301,5	292,2	3,2%	278,3	8,3%	297,1	273,0	8,8%
VSO Bruta (%)	52,9%	49,8%	3,1 p.p.	48,3%	4,6 p.p.	67,8%	63,6%	4,2 p.p.
Distratos (R\$ milhões)	177,0	127,4	38,9%	148,3	19,4%	304,3	233,5	30,3%
Vendas Líquidas (R\$ milhões VGV)	1.749,2	1.552,1	12,7%	1.194,0	46,5%	3.301,4	2.272,8	45,3%
% Lançamentos	58,3%	67,8%	-9,5 p.p.	40,5%	17,8 p.p.	62,8%	56,1%	6,7 p.p.
% Estoque	41,7%	32,2%	9,5 p.p.	59,5%	-17,8 p.p.	37,2%	43,9%	-6,7 p.p.
Distratos / Vendas Brutas	9,2%	7,6%	1,6 p.p.	11,0%	-1,8 p.p.	8,4%	9,3%	-0,9 p.p.
VSO Líquida (%)	50,5%	47,9%	2,6 p.p.	45,4%	5,1 p.p.	65,8%	61,3%	4,5 p.p.
VSO Líquida UDM (últimos doze meses - %)	75,1%	73,2%	1,9 p.p.	73,1%	2,0 p.p.	75,1%	73,1%	2,0 p.p.
Parte Cury Vendas Líquidas (R\$ milhões VGV)	1.635,3	1.327,3	23,2%	1.132,5	44,4%	2.962,6	2.193,7	35,1%
Parte Cury Vendas Líquidas (%)	93,5%	85,5%	8,0 p.p.	94,9%	-1,4 p.p.	89,7%	96,5%	-6,8 p.p.

Nos gráficos abaixo é possível ver o detalhamento das vendas por faixa de preço e preço médio:



DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 2T24

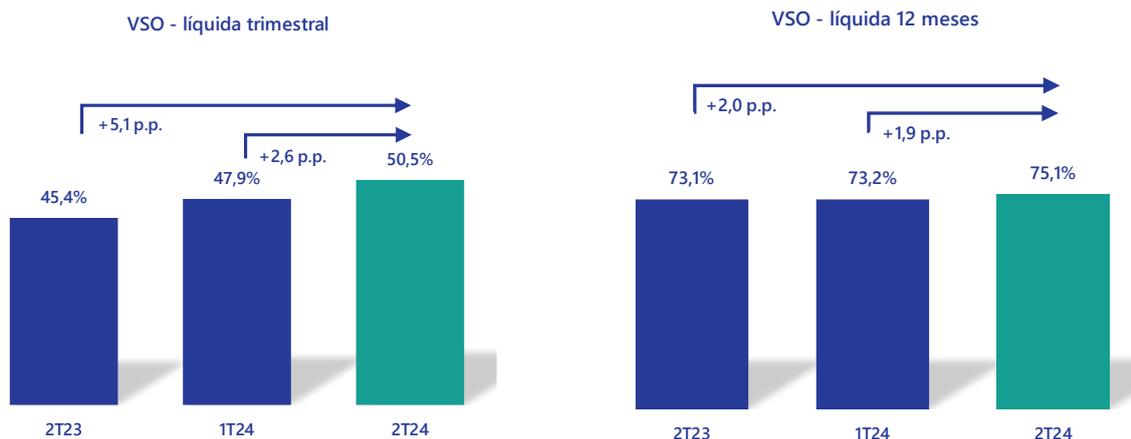


DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 2T24

VELOCIDADE DE VENDAS – VSO



A velocidade de vendas trimestral líquida, medida pelo indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO), foi de 50,5% no 2T24 ante 45,4% no 2T23 e 47,9% no 1T24. Nos últimos doze meses a VSO foi de 75,1%, crescimento de 2,0 p.p. em relação ao 2T23 e aumento 1,9 p.p. em relação ao 1T24.

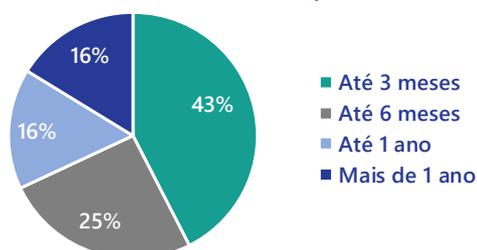


ESTOQUES

A Cury encerrou o 2T24 com estoque de R\$ 1.712,8 milhões. Desse total, 98,5% se referem a unidades lançadas ou em construção e apenas 1,5% a unidades concluídas.

Estoque (R\$ milhões, exceto % e unidades)	2T24	1T24	% T/T	2T23	% A/A
Em andamento	1.687,6	1.663,9	1,4%	1.411,8	19,5%
% Total	98,5%	98,5%	0,0 p.p.	98,3%	0,2 p.p.
Concluído	25,2	25,8	-2,3%	24,5	2,9%
% Total	1,5%	1,5%	0,0 p.p.	1,7%	-0,2 p.p.
Total	1.712,8	1.689,7	1,4%	1.436,3	19,3%
Total (Unidades)	5.139	5.320	-3,4%	4.485	14,6%

Aging dos Estoques 2T24
(Com base na data do lançamento)



DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 2T24

REPASSES



O VGV repassado registrou recorde histórico no 2T24, cresceu 17,0% em relação ao 2T23 e aumentou 62,2% se comparado com ao 1T24. As unidades repassadas transitaram de 4.611 no 2T23 para 5.045 no 2T24, aumento de 9,4% em relação ao 2T23 e de 59,8% na comparação com o trimestre anterior. Considerando o desempenho dos 6M24, o VGV repassado teve aumento de 28,6% e a evolução das unidades repassadas foi de 7.062 nos 6M23 para 8.202 nos 6M24.

Repases	2T24	1T24	% T/T	2T23	% A/A	6M24	6M23	% A/A
VGV Repassado (R\$ milhões)	1.437,7	886,5	62,2%	1.228,9	17,0%	2.324,2	1.807,8	28,6%
Unidades Repassadas	5.045	3.157	59,8%	4.611	9,4%	8.202	7.062	16,1%

BANCO DE TERRENOS



Considerando os lançamentos recentes, bem como as aquisições realizadas, a Companhia encerrou o 2T24 com carteira de terrenos de R\$ 17.585,6 milhões em VGV potencial, atingindo recorde histórico, apresentando um aumento de 72,7% em relação ao banco de terrenos do 2T23 e crescimento de 12,5% em relação ao 1T24, o que representa o total de 59.835 unidades. Atualmente o banco de terrenos da Cury é composto por R\$ 12.094,1 milhões localizados em São Paulo e R\$ 5.491,5 milhões no Rio de Janeiro.

Banco de Terrenos	2T24	1T24	% T/T	2T23	% A/A
Banco de Terrenos (VGV, R\$ milhões)	17.585,6	15.637,4	12,5%	10.182,6	72,7%
Número de Empreendimentos	73	80	-8,8%	61	19,7%
Número de Unidades	59.835	52.402	14,2%	40.027	49,5%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	293,9	298,4	-1,5%	254,4	15,5%



DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA



No 2T24, a receita operacional líquida totalizou o montante de R\$ 998,1 milhões, aumento de 37,2% quando comparado ao 2T23 e de 19,2% em relação ao 1T24. Considerando o 6M24 totalizando R\$ 1.835,5, o crescimento foi de 38,8% frente ao registrado no mesmo período do ano anterior

Receita líquida (R\$ milhões, exceto %)	2T24	1T24	% T/T	2T23	% A/A	6M24	6M23	% A/A
Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados	998,1	837,4	19,2%	727,7	37,2%	1.835,5	1.322,7	38,8%
Custos com imóveis vendidos e serviços prestados	-615,6	-520,8	18,2%	-453,2	35,8%	-1.136,3	-825,0	37,7%
Lucro Bruto	382,5	316,6	20,8%	274,6	39,3%	699,1	497,7	40,5%
Margem Bruta	38,3%	37,8%	0,5 p.p.	37,7%	0,6 p.p.	38,1%	37,6%	0,5 p.p.



LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

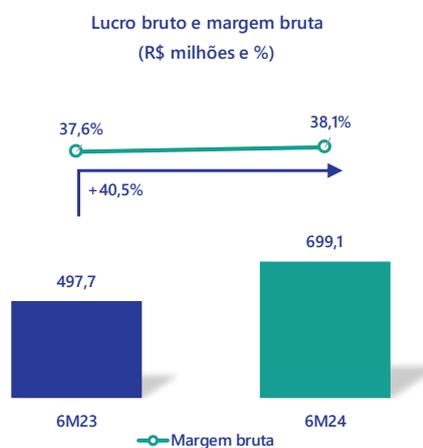
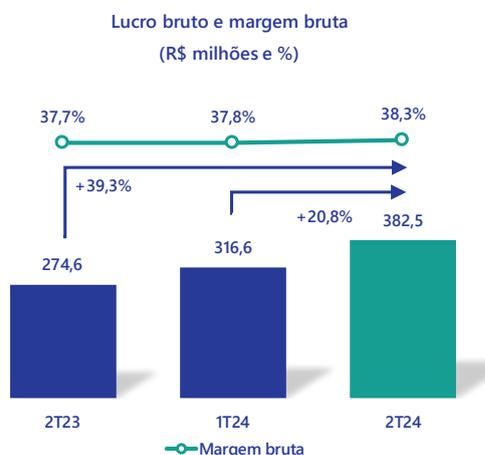


O lucro bruto atingiu R\$ 382,5 milhões no trimestre, alta de 39,3% em comparação ao 2T23 e de 20,8% em relação ao 1T24. A margem bruta alcançou 38,3% no 2T24, crescimento de 0,6 p.p. comparado ao 2T23 e aumento de 0,5 p.p. em relação ao 1T24.

No acumulado do ano, o lucro bruto somou R\$ 699,1, aumento de 40,5% em relação ao mesmo período do ano anterior. A margem bruta alcançou 38,1% no 6M24, crescimento de 0,5 p.p. em relação ao 6M23.

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 2T24

Lucro Bruto & Margem Bruta (R\$ milhões, exceto %)	2T24	1T24	% T/T	2T23	% A/A	6M24	6M23	% A/A
Lucro Bruto (a)	382,5	316,6	20,8%	274,6	39,3%	699,1	497,7	40,5%
Margem Bruta	38,3%	37,8%	0,5 p.p.	37,7%	0,6 p.p.	38,1%	37,6%	0,5 p.p.
Juros Capitalizados (b)	2,1	1,9	10,5%	1,4	50,0%	4,0	2,7	48,1%
Lucro Bruto Ajustado (a+b)	384,6	318,5	20,8%	276,0	39,3%	703,1	500,4	40,5%
Margem Bruta Ajustada	38,5%	38,0%	0,5 p.p.	37,9%	0,6 p.p.	38,3%	37,8%	0,5 p.p.



DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Despesas comerciais

No 2T24, as despesas comerciais totalizaram R\$ 97,9 milhões, montante 46,8% acima dos R\$ 66,7 milhões verificados no 2T23. Na comparação com o 1T24 houve aumento de 28,6%.

As despesas comerciais corresponderam a 9,8% da receita líquida no 2T24, ante 9,2% no 2T23 com aumento de 0,6 p.p. e de 0,7 p.p. quando comparado aos 9,1% registrados no 1T24.

Despesas gerais e administrativas

As despesas gerais e administrativas atingiram R\$ 62,2 milhões no 2T24, o que representa aumento de 47,7% frente aos R\$ 42,1 milhões do 2T23. Na comparação com o 1T24, houve crescimento de 50,6%. Em relação ao percentual da receita líquida, no 2T24 tais despesas alcançaram 6,2%, acréscimo de 0,4 p.p. ante os 5,8% do 2T23 e acréscimo de 1,3 p.p. em relação aos 4,9% no 1T24.

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 2T24

Outras receitas e despesas operacionais

O resultado líquido da conta de outras receitas e despesas operacionais no 2T24 correspondeu à despesa de R\$ 23,2 milhões, ante despesa de R\$ 18,6 milhões no 2T23 e de R\$ 21,3 milhões no 1T24.

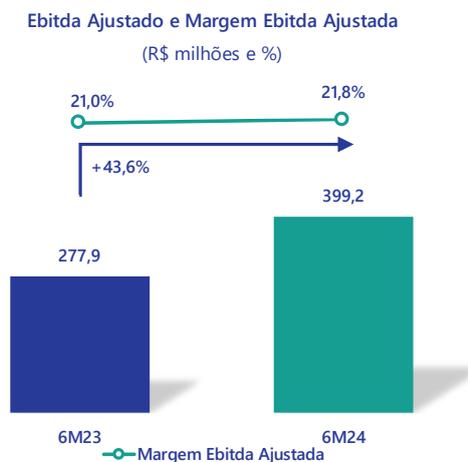
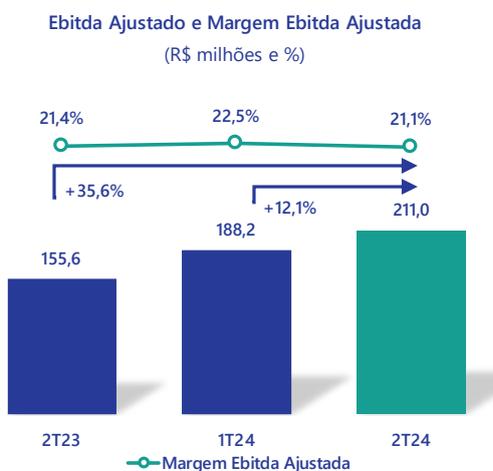
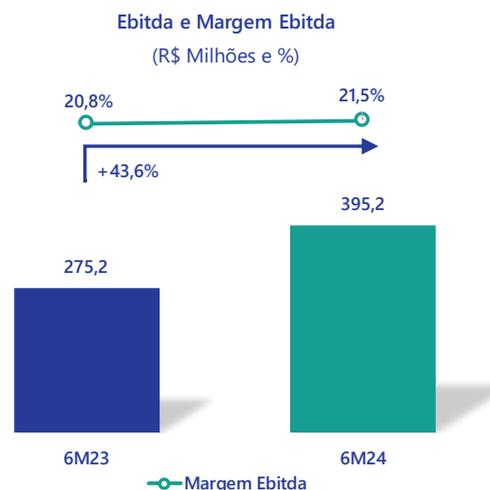
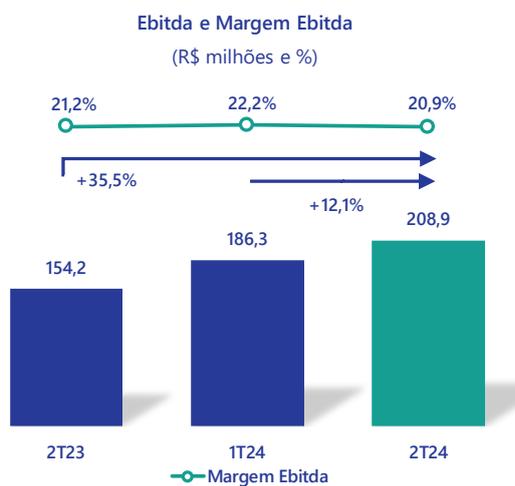
Despesas Operacionais (R\$ milhões, exceto %)	2T24	1T24	% T/T	2T23	% A/A	6M24	6M23	% A/A
Despesas Comerciais	-97,9	-76,1	28,6%	-66,7	46,8%	-174,0	-128,8	35,1%
% Receita Líquida	9,8%	9,1%	0,7 p.p.	9,2%	0,6 p.p.	9,5%	9,7%	-0,2 p.p.
Despesas Gerais e Administrativas	-62,2	-41,3	50,6%	-42,1	47,7%	-103,5	-75,5	37,1%
% Receita Líquida	6,2%	4,9%	1,3 p.p.	5,8%	0,4 p.p.	5,6%	5,7%	-0,1 p.p.
Resultado da equivalência patrimonial	2,8	1,3	115,4%	0,7	300,0%	4,1	0,6	583,3%
% Receita Líquida	-0,3%	-0,2%	-0,1 p.p.	-0,1%	-0,2 p.p.	-0,2%	0,0%	-0,2 p.p.
Outras Receitas/Despesas	-23,2	-21,3	8,9%	-18,6	24,7%	-44,6	-31,4	42,0%
% Receita Líquida	2,3%	2,5%	-0,2 p.p.	2,6%	-0,3 p.p.	2,4%	2,4%	0,0 p.p.
Despesas Operacionais	-180,5	-137,4	31,4%	-126,7	42,5%	-318,0	-235,1	35,3%
% Receita Líquida	18,1%	16,4%	1,7 p.p.	17,4%	0,7 p.p.	17,3%	17,8%	-0,5 p.p.

EBITDA E MARGEM EBITDA

O EBITDA da Companhia no 2T24 alcançou R\$ 208,9 milhões, 35,5% acima do 2T23 e de 12,1% comparado ao 1T24. A margem EBITDA atingiu 20,9%, representando um queda de 0,3 p.p. e de 1,3 p.p. quando comparado com as margens registradas no 2T23 e 1T24, respectivamente.

EBITDA (R\$ milhões, exceto %)	2T24	1T24	% T/T	2T23	% A/A	6M24	6M23	% A/A
Lucro antes do resultado financeiro	201,9	179,2	12,7%	147,9	36,5%	381,1	262,7	45,1%
(+) Depreciação e amortização	7,0	7,1	-1,4%	6,3	11,1%	14,1	12,5	12,8%
Ebitda	208,9	186,3	12,1%	154,2	35,5%	395,2	275,2	43,6%
Margem Ebitda	20,9%	22,2%	-1,3 p.p.	21,2%	-0,3 p.p.	21,5%	20,8%	0,7 p.p.
(+) custos com encargos de financiamentos	2,1	1,9	10,5%	1,4	48,4%	4,0	2,7	48,1%
Ebitda ajustado	211,0	188,2	12,1%	155,6	35,6%	399,2	277,9	43,6%
Margem Ebitda ajustada	21,1%	22,5%	-1,4 p.p.	21,4%	-0,3 p.p.	21,8%	21,0%	0,8 p.p.

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 2T24



RESULTADO FINANCEIRO

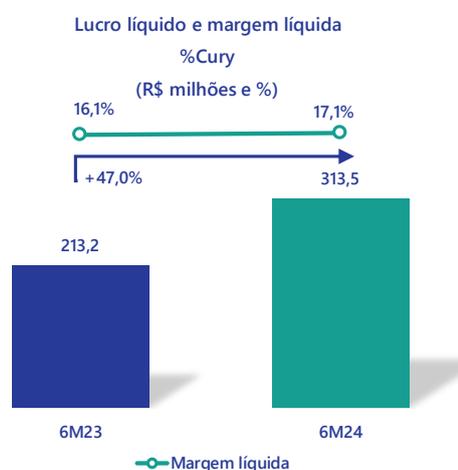
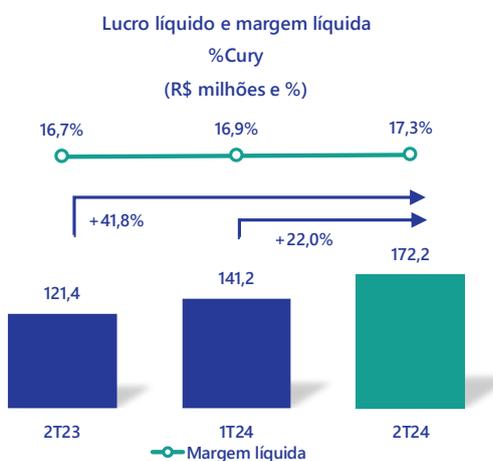
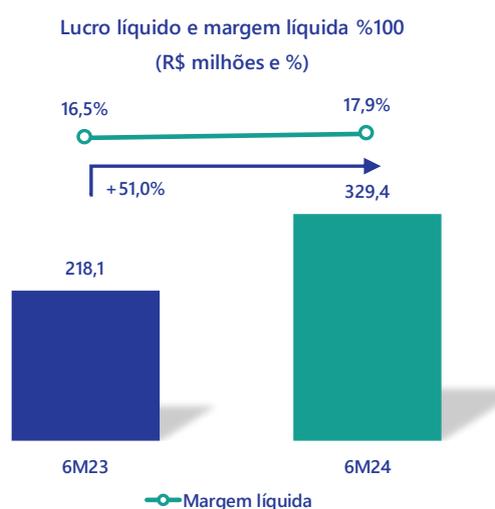
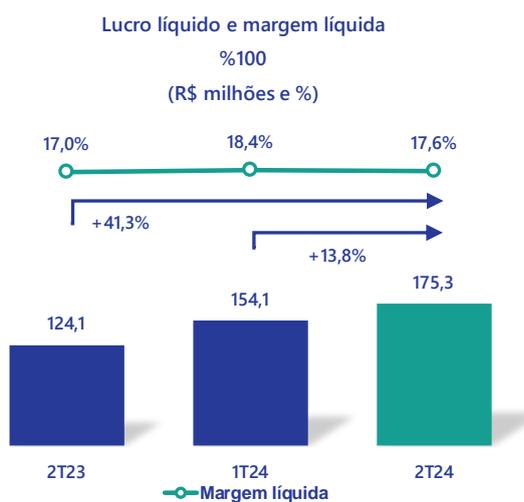
No 2T24, o resultado financeiro líquido correspondeu à despesa financeira de R\$ 5,7 milhões, no 2T23 à despesa financeira de R\$ 5,6 milhões e no 1T24 à despesa financeira de R\$ 4,9 milhões.

Resultado Financeiro (R\$ milhões, exceto %)	2T24	1T24	% T/T	2T23	% A/A	6M24	6M23	% A/A
Despesas Financeiras	-31,1	-24,8	25,4%	-26,0	19,6%	-55,9	-51,7	8,1%
Receitas Financeiras	25,4	19,9	27,6%	20,4	24,5%	45,2	40,7	11,1%
Resultado Financeiro	-5,7	-4,9	16,3%	-5,6	1,8%	-10,7	-11,0	-2,7%

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 2T24

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA RECORDE

A Cury registrou lucro líquido da atividade (100%) de R\$ 175,3 milhões no trimestre, 41,3% acima do que o 2T23 e 13,8% acima do resultado líquido do 1T24. O percentual atribuível à Cury (parte Cury) do lucro líquido foi de R\$ 172,2 milhões, sendo 41,8% acima do obtido no 2T23 e 22,0% acima em relação ao 1T24. A margem líquida consolidada foi de 17,6%, enquanto a margem líquida reportada no 2T23 foi de 17,0% e de 18,4% no 1T24. Considerando o Lucro %Cury, a margem líquida foi de 17,3%, ante 16,7% no 2T23 e 16,9% no 1T24.





ANÁLISE BALANÇO PATRIMONIAL

CAIXA E EQUIVALENTES E TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Em 30/06/2024, a posição de Caixa da Companhia, incluindo títulos e valores mobiliários, era de R\$ 1.558,0 milhões, crescimento de 57,0% frente ao registrado em 31/12/2023.

Caixa e Equivalentes (R\$ milhões)	30-06-2024	31-12-2023	Var %
Caixa e Equivalentes e Títulos e Valores Mobiliários	1.558,0	992,3	57,0%

CONTAS A RECEBER

O saldo de contas a receber que, em 30/06/2024, somava R\$ 1.379,3 milhões, registrou um crescimento de 26,4% ante à posição registrada em 31/12/2023.

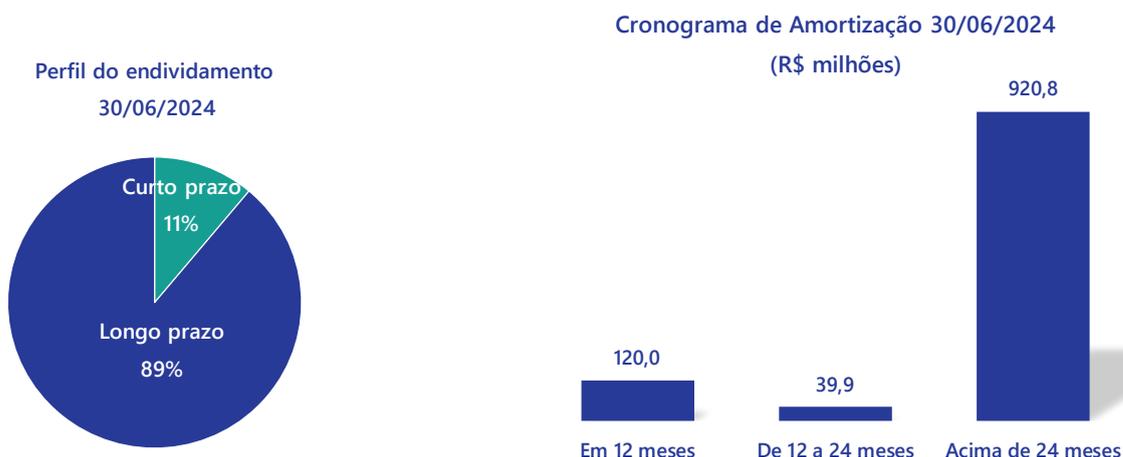
Contas a receber (R\$ milhões)	30-06-2024	31-12-2023	Var %
Contas a receber	1.379,3	1.090,8	26,4%

ENDIVIDAMENTO

Com dívida bruta de R\$ 1.080,7 milhões e posição de caixa e equivalentes de R\$ 1.558,0 milhões, a Companhia registrou saldo de caixa líquido positivo de R\$ 477,3 milhões no 2T24, ante caixa líquido positivo de R\$ 378,9 milhões no 4T23. Ao final do trimestre, 89% da dívida bruta da Cury tinha seu vencimento no longo prazo, a partir de 2031.

Endividamento (R\$ milhões)	30-06-2024	31-12-2023	Var %
Curto prazo	120,0	124,3	-3,5%
Longo prazo	960,7	489,1	96,4%
Dívida Bruta	1.080,7	613,4	76,2%
Caixa e Equivalentes	1.558,0	992,3	57,0%
Dívida - (Caixa) líquida	-477,3	-378,9	26,0%

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 2T24



RESULTADO A APROPRIAR (REF)

O resultado de vendas de imóveis a apropriar não reconhecido nas informações financeiras trimestrais atingiu R\$ 2.068,1 milhões, alta de 40,7% em relação ao registrado em 31/12/2023. A Margem Bruta do Resultado a Apropriar foi de 42,7% representando um crescimento de 0,7 p.p. em relação ao período anterior.

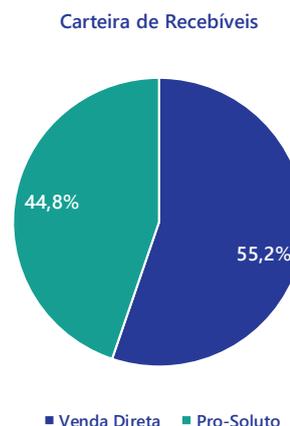
Resultado a Apropriar (REF) (R\$ milhões)	30-06-2024	31-12-2023	Var %
Receitas de vendas a apropriar	4.837,9	3.501,9	38,2%
(-) Custo orçados de unidades vendidas	-2.769,8	-2.032,2	36,3%
(=) Resultado de vendas de imóveis a apropriar	2.068,1	1.469,8	40,7%
Margem Bruta REF	42,7%	42,0%	0,7 p.p.

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, nas quais 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.

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 2T24

Carteira Cury (R\$ milhões)	2T24	1T24	% T/T	2T23	% A/A
Carteira Total	1.726,6	1.485,0	16,3%	1.160,5	48,8%
Obras concluídas	214,8	211,8	1,4%	220,3	-2,5%
%Total	12,4%	14,3%	-1,9 p.p.	19,0%	-6,6 p.p.
Obras em andamento	1.511,8	1.273,2	18,7%	940,2	60,8%
%Total	87,6%	85,7%	1,9 p.p.	81,0%	6,6 p.p.
Pro-soluto	773,4	676,3	14,4%	596,4	29,7%
%Total	44,8%	45,5%	-0,7 p.p.	51,4%	-6,6 p.p.
Obras concluídas	143,1	141,7	1,0%	139,9	2,3%
%Total	8,3%	9,5%	-1,2 p.p.	12,1%	-3,8 p.p.
Obras em andamento	630,3	534,6	17,9%	456,5	38,1%
%Total	36,5%	36,0%	0,5 p.p.	39,3%	-2,8 p.p.
Venda direta	953,2	808,7	17,9%	564,1	69,0%
%Total	55,2%	54,5%	0,7 p.p.	48,6%	6,6 p.p.
Obras concluídas	71,7	70,1	2,3%	80,4	-10,8%
%Total	4,2%	4,7%	-0,5 p.p.	6,9%	-2,7 p.p.
Obras em andamento	881,5	738,6	19,3%	483,7	82,2%
%Total	51,1%	49,7%	1,4 p.p.	41,7%	9,4 p.p.



GERAÇÃO DE CAIXA

No 2T24, a Companhia apresentou Geração de Caixa operacional positiva, registrando R\$ 152,1 milhões. O montante é 39,5% acima do saldo positivo de R\$ 109,0 milhões registrado no 2T23. No acumulado do ano, a Companhia atingiu R\$ 169,3 milhões de geração de caixa operacional, 52,9% superior aos R\$ 110,7 milhões gerados no acumulado do mesmo período do ano anterior.

A partir de junho, uma nova regra da Caixa para liberação de recursos para novos contratos de financiamento afetarà as unidades repassadas e entrará plenamente em vigor para empreendimentos localizados no Rio de Janeiro e em São Paulo. A Caixa deixa de depositar os recursos para a incorporadora no momento do repasse, passando a depositar somente após o registro do contrato em cartório, aumentando, portanto, o prazo do recebimento dos recursos. A Cury continuará aprimorando os processos internos para tentar reduzir os prazos e os impactos.

Geração de Caixa (R\$ milhões)	2T24	1T24	% T/T	2T23	% A/A	6M24	6M23	% A/A
Geração de caixa	152,1	17,1	789,5%	109,0	39,5%	169,3	110,7	52,9%

RETORNO SOBRE O PATRIMÔNIO LÍQUIDO (ROE)

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.

ROE (12 meses)	2T24	1T24	% T/T	2T23	% A/A
ROE	62,0%	57,4%	4,6 p.p.	49,0%	13,0 p.p.

*Baseado no patrimônio líquido médio entre início e fim do período de 12 meses.



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 NM

ICON B3
IGCT B3

IMOB B3
IGCX B3

IBRA B3
IGNM B3

SMLL B3
ITAG B3



[Clique aqui para acessar os dados operacionais e financeiros](#)



ANEXO I – BALANÇO PATRIMONIAL

Ativo	Consolidado		Passivo	Consolidado	
	30-06-2024	31-12-2023		30-06-2024	31-12-2023
Circulante			Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	889.522	643.630	Fornecedores	141.397	171.904
Títulos e valores mobiliários	668.498	348.639	Empréstimos e financiamentos	120.030	124.271
Contas a receber	494.497	481.218	Obrigações trabalhistas	35.591	22.734
Imóveis a comercializar	699.423	641.546	Obrigações tributárias	19.541	19.051
Adiantamentos a fornecedores	26.070	13.547	Credores por imóveis compromissados	599.894	506.369
Outros créditos	115.011	84.228	Adiantamento de clientes	150.036	97.208
			Impostos e contribuições diferidos	11.403	12.772
			Dividendos a pagar	265.000	118.537
			Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	12.885	11.390
			Outras contas a pagar	10.137	3.900
Total do ativo circulante	2.893.021	2.212.808	Total do passivo circulante	1.365.914	1.088.136
Não circulante			Não circulante		
Realizável a longo prazo			Empréstimos e financiamentos	960.708	489.081
Contas a receber	884.755	609.583	Provisão para garantia de obra	48.724	38.880
Imóveis a comercializar	66.628	76.002	Credores por imóveis compromissados	490.050	423.231
Valores a receber entre partes relacionadas	20.868	12.877	Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	14.816	12.048
Outros créditos	36.529	37.440	Provisão para perdas com investimentos	730	766
			Impostos e contribuições diferidos	49.759	42.901
Total do realizável a longo prazo	1.008.780	735.902	Total do passivo não circulante	1.564.787	1.006.907
Propriedades para investimentos	0	67.842	Patrimônio líquido		
Investimentos	44.707	40.875	Capital social	291.054	291.054
Imobilizado	37.163	34.596	Ações em tesouraria	-12.210	-12.210
			Reserva de capital	17.598	17.598
			Reserva legal	61.368	61.368
			Reservas de lucros	555.643	507.155
Total do ativo não circulante	1.090.650	879.215	Subtotal do patrimônio líquido	913.453	864.965
			Participação de acionistas não controladores	139.517	132.015
			Total do patrimônio líquido	1.052.970	996.980
Total do ativo	3.983.671	3.092.023	Total do passivo e patrimônio líquido	3.983.671	3.092.023

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 2T24

ANEXO II – DRE

DRE (R\$ Milhões)	2T24	1T24	% T/T	2T23	% A/A	6M24	6M23	% A/A
Receita líquida de vendas	998,1	837,4	19,2%	727,7	37,2%	1.835,5	1.322,7	38,8%
Total dos custos	-615,6	-520,8	18,2%	-453,2	35,8%	-1.136,3	-825,0	37,7%
Lucro bruto	382,5	316,6	20,8%	274,6	39,3%	699,1	497,7	40,5%
Margem Bruta	38,3%	37,8%	0,5 p.p.	37,7%	0,6 p.p.	38,1%	37,6%	0,5 p.p.
Margem Bruta Ajustada	38,5%	38,0%	0,5 p.p.	37,9%	0,6 p.p.	38,3%	37,8%	0,5 p.p.
Receitas (despesas) operacionais								
Despesas comerciais	-97,9	-76,1	28,6%	-66,7	46,8%	-174,0	-128,8	35,1%
Despesas gerais e administrativas	-62,2	-41,3	50,6%	-42,1	47,7%	-103,5	-75,5	37,1%
Resultado com equivalência patrimonial	2,8	1,3	115,4%	0,7	400,0%	4,1	0,6	583,3%
Outras receitas/(despesas) operacionais	-23,2	-21,3	8,9%	-18,6	24,7%	-44,6	-31,4	42,0%
Total receitas/(despesas) operacionais	-180,5	-137,4	31,4%	-126,7	42,5%	-318,0	-235,1	35,3%
Lucro antes do resultado financeiro	201,9	179,2	12,7%	147,9	36,5%	381,1	262,7	45,1%
Resultado financeiro								
Despesas financeiras	-31,1	-24,8	25,4%	-26,0	19,6%	-55,9	-51,7	8,1%
Receitas financeiras	25,4	19,9	27,6%	20,4	24,5%	45,2	40,7	11,1%
Total resultado financeiro	-5,7	-4,9	16,3%	-5,6	1,8%	-10,7	-11,0	-2,7%
Lucro antes dos impostos	196,2	174,3	12,6%	142,3	37,9%	370,4	251,7	47,2%
Imposto de renda e contribuição social								
Correntes	-20,0	-17,2	16,3%	-15,9	25,8%	-37,2	-29,6	25,7%
Diferidos	-1,0	-3,0	-66,7%	-2,3	-56,5%	-3,9	-3,9	0,0%
Total do imposto de renda e contribuição social	-20,9	-20,2	3,5%	-18,2	14,8%	-41,1	-33,5	22,7%
Lucro líquido da atividade	175,3	154,1	13,8%	124,1	41,3%	329,4	218,1	51,0%
Margem líquida	17,6%	18,4%	-0,8 p.p.	17,0%	0,6 p.p.	17,9%	16,5%	1,4 p.p.
Lucro líquido %Cury	172,2	141,2	22,0%	121,4	41,8%	313,5	213,2	47,0%
Margem líquida	17,3%	16,9%	0,4 p.p.	16,7%	0,6 p.p.	17,1%	16,1%	1,0 p.p.
Resultado por ação básico e diluído	0,5942	0,4872	22,0%	0,4187	41,9%	1,0814	0,7355	47,0%

Este material contém cálculos que podem não produzir uma soma ou resultado preciso devido a arredondamentos realizados.

Conferência de Resultados do 2T24

07 de agosto de 2024 – 10h00 (horário de Brasília)

Português – com tradução simultânea



Link [Zoom](#)

Ronaldo Cury de Capua
Diretor de Relações com Investidores

Nádia Santos
Gerente de Relações com Investidores

Alice Vasconcelos
Analista de Relações com Investidores

Héricles Camargo
Analista de Relações com Investidores

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

Ao longo de mais de 60 anos evoluímos, investimos em qualidade e inovação e nos tornamos uma das maiores construtoras do país.

Cury, tradição e solidez com a modernidade de uma empresa em constante evolução.

Hoje, essa evolução se traduz em uma nova marca porque evoluir é ficar melhor.

Glossário

Banco de Terrenos (Land Bank): Terrenos mantidos em estoque com a estimativa de VGV (Valor Geral de Venda) futuro. É o banco de terrenos da Companhia e contempla todos os terrenos já adquiridos e ainda não lançados.

Caixa e Equivalentes: Composto pelo saldo das contas de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (títulos e valores mobiliários).

Crédito Associativo: Concedido exclusivamente pela Caixa Econômica Federal, é uma forma de financiamento para obras desde o início da construção. Durante o período de construção do imóvel, o cliente paga apenas os juros referentes ao repasse a incorporadora e o pro – soluto, somente após a finalização da obra é iniciado a amortização do financiamento.

Caixa Líquido/Dívida Líquida: $(Dívida Bruta + Instrumentos de Financiamentos Derivativos Passivos) - (Caixa Total + Instrumentos de Financiamentos Derivativos Ativos)$. Quando o resultado dessa operação for positivo, chama-se Dívida Líquida, caso seja negativo, Caixa Líquido.

Distratos: Rescisão ou anulação de um contrato anteriormente acertado entre as partes. No caso da Cury, os distratos ocorrem apenas quando o cliente ainda não repassou para a Caixa Econômica Federal ou quando o cliente cancela durante o processo de venda direta.

EBITDA: Sigla em inglês para Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization. Em português, “Lucros Antes de Juros, Impostos, Depreciação e Amortização” (também conhecida como LAJIDA). É um indicador muito utilizado para avaliar empresas de capital aberto, pois representa a geração operacional de caixa da Companhia, ou seja, o quanto a empresa gera de recursos apenas em suas atividades operacionais, sem levar em consideração os efeitos financeiros, impostos e de depreciação.

Lançamento: Ocorre quando o empreendimento é disponibilizado para a venda.

Lucro por ação: Lucro líquido do período dividido pela quantidade de ações (no último dia do trimestre) emitidas.

Margem Bruta Ajustada: A margem bruta ajustada exclui os juros capitalizados que são utilizados como financiamento da Obra de cada período. Como a Cury tem uma velocidade de vendas muito alta, não são todos os empreendimentos que temos a necessidade de fazer um financiamento junto à Caixa Econômica Federal.

Minha Casa Minha Vida: O Programa Minha Casa Minha Vida, conhecido como MCMV, é o programa nacional de habitação do Governo Federal, que tem como objetivo a redução do Déficit Habitacional. Para um cliente ser elegível as taxas com condições especiais e subsídios, o programa define um teto no valor da unidade (atualmente está em R\$ 350.000) e para a renda mensal familiar, que varia de R\$ 2.640 até R\$ 8.000.

Percentage of Completion ("PoC"): Custo incorrido dividido pelo custo total da obra. A receita é reconhecida até o limite da relação "custo incorrido / custo total".

Permuta: Alternativa para a compra de terreno que consiste em pagar o proprietário do terreno com unidades (no caso da permuta física) ou com o fluxo de caixa de vendas de unidades (no caso de permuta financeira).

Repasse: O repasse imobiliário é a porção do valor do imóvel que será financiado pelo banco para o cliente. No caso da Cury o repasse é sempre feito com a Caixa Econômica Federal através do Crédito Associativo que faz o financiamento desde o início da construção.

Resultado a Apropriar: Trata-se da parte da receita, custo e margem das unidades vendidas que não foram apropriadas na demonstração de resultado pois aguardam a evolução das obras. Devido ao método contábil "PoC", o resultado das unidades vendidas é apropriado conforme a evolução financeira das obras. Portanto é o resultado que será reconhecido à medida que o custo incorrido evoluir.

ROE: Return On Equity (em português: Retorno sobre o Patrimônio Líquido). O ROE é definido pelo quociente entre o lucro líquido atribuído a acionistas controladores e o valor médio do patrimônio líquido atribuído a acionistas controladores.

SBPE: Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – Financiamento bancário que tem como fonte os recursos da poupança. No caso da Cury, as unidades financiadas nesta modalidade são 100% operadas pela Caixa Econômica Federal, que utiliza o Crédito Associativo, portanto, oferece o financiamento desde o início da construção.

UDM: Período que compreende os últimos 12 meses.

VGv: Valor Geral de Vendas, que é o montante em R\$ que pode ser obtido ao vender cada unidade imobiliária.

VGv Lançado: Valor Geral de Vendas das unidades lançadas em determinado período.

VGv Repassado: Valor Geral de Vendas repassadas para Caixa.

VSO: Venda Sobre Oferta (VSO) é um indicador utilizado no mercado imobiliário que serve para mostrar o total de imóveis comercializados em relação ao total disponível para a venda.