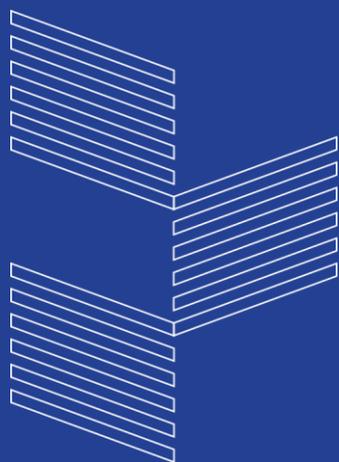


DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T23



60
anos

 **CURY**

São Paulo, 07 de novembro de 2023 – 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 terceiro trimestre de 2023 (3T23) e acumulado nos nove meses de 2023 (9M23). 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 2022 e, eventualmente, ao segundo trimestre de 2023 (2T23).

CURY DIVULGA 3T23, COM CRESCIMENTO DE 20,0% NA RECEITA EM RELAÇÃO AO 3T22, MARGEM BRUTA AJUSTADA DE 38,0% E MARGEM LÍQUIDA DE 15,0%

DESTAQUES

LANÇAMENTOS

3T23

R\$ 941,7 milhões, 2,5% superior ao 3T22

9M23

R\$ 3.584,3 milhões, 30,0% acima do 9M22

VENDAS LÍQUIDAS

3T23

R\$ 972,6 milhões, 9,8% superior ao 3T22.

9M23

R\$ 3.245,5 milhões, 27,9% acima do 9M22.

REPASSE

3T23

R\$ 866,1 milhões, 0,7% superior ao 3T22

9M23

R\$ 2.673,8 milhões, 26,1% acima do 9M22

GERAÇÃO DE CAIXA

3T23

R\$ 137,3 milhões, 110,9% superior ao 3T22

9M23

R\$ 248,1 milhões, 52,6% acima do 9M22

RECEITA LÍQUIDA

3T23

R\$ 751,9 milhões, aumento de 20,0% em relação ao 3T22

9M23

R\$ 2.074,6 milhões, 23,7% acima do 9M22

MARGEM BRUTA AJUSTADA

3T23

38,0% de margem bruta ajustada, 0,5 p.p. acima do 3T22

9M23

37,9% de margem bruta ajustada, 1,1 p.p. acima do 9M22

LUCRO LÍQUIDO 100%

3T23

R\$ 112,9 milhões, 19,0% acima do 3T22

9M23

R\$ 331,0 milhões, 31,8% acima do 9M22

MARGEM LÍQUIDA

3T23

15,0%, 0,1 p.p. inferior ao 3T22

9M23

16,0%, 1,0 p.p. acima do 9M22





MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

No mês de setembro celebramos nosso terceiro aniversário desde o IPO, esse é um momento para refletirmos tanto sobre o caminho que percorremos quanto as oportunidades que se apresentam. Durante esse período, alcançamos com orgulho conquistas notáveis que superaram nossas expectativas e que enfatizam nosso compromisso contínuo com a solidez e o alto desempenho em todos os aspectos de nosso negócio, mantendo um foco constante na transparência, governança e no compromisso com nossos acionistas.

No terceiro trimestre de 2023, destacamos lançamentos em São Paulo, provenientes de projetos com fases anteriores já lançadas e que continuam apresentando forte desempenho de vendas: Square Panamby – Morumbi (4ª fase) e o Cidade Mooca - San Marco (4ª fase). Destaque para o fato que ambos já estão com 100% das unidades vendidas.

Já no início do quarto trimestre tivemos três grandes lançamentos: Guido Parque Nações Unidas (2ª fase) – Santo Amaro (VGV potencial de R\$ 104 milhões) com 432 unidades e Cidade Mooca – San Pietro (5ª) (VGV potencial de R\$ 237 milhões) com 921 unidades, em São Paulo; e Residencial Quinta do Bispo – Tijuca (VGV potencial de R\$ 118 milhões) com 412 unidades no Rio de Janeiro.

Com a reedição do Programa Minha Casa, Minha Vida e a atualização de suas regras, que incluiu aumentos nos subsídios para financiamento, redução de taxas de juros e aumento do teto de valores dos imóveis, tem-se criado condições de mercado favoráveis para o segmento de incorporação de empreendimentos econômicos. Com esse olhar estratégico, pudemos aumentar nosso landbank, atingindo nível recorde de R\$ 11,8 bilhões em VGV potencial.

A geração de caixa é um indicador que perseguimos constantemente ao administrar nosso negócio: fomos capazes de gerar um recorde histórico neste trimestre. O resultado financeiro acompanhou nossa performance operacional, com melhora na receita, mantendo nossas margens em níveis elevados e alcançamos lucros que equivalem ao resultado do ano passado em apenas nove meses.

Em setembro conquistamos dois Prêmios Master Imobiliário. O primeiro na categoria “Habitação Econômica” pelo nosso empreendimento Nova Irajá, na cidade do Rio de Janeiro, que teve um grande impacto na região onde foi construído. Já o segundo foi reconhecido na categoria “Oportunidade Estratégica” por nossos empreendimentos no Porto Maravilha, região promissora onde fomos pioneiros no projeto de revitalização em parceria com a prefeitura da cidade do Rio de Janeiro.

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 3T23

Nosso compromisso com a responsabilidade corporativa e práticas empresariais sustentáveis é parte do nosso propósito. Com isso, anunciamos a criação de nossa política de doações e patrocínios, que visa regulamentar nossas práticas neste importante tema.

À medida que celebramos nossas conquistas até o momento e delineamos nossa visão de futuro, nutrimos o otimismo de que cresceremos e alcançaremos realizações ainda mais significativas, contando com a dedicação de nossos colaboradores e parceiros.

Fábio Cury – CEO

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 3T23



PRINCIPAIS INDICADORES

Financeiro (R\$ milhões)	3T23	2T23	% T/T	3T22	% A/A	9M23	9M22	% A/A
Receita líquida	751,9	727,7	3,3%	626,7	20,0%	2.074,6	1.676,8	23,7%
Custo das vendas e serviços	-468,0	-453,2	3,3%	-392,9	19,1%	-1.293,0	-1.061,7	21,8%
Lucro bruto	283,9	274,6	3,4%	233,7	21,5%	781,6	615,1	27,1%
Margem bruta	37,8%	37,7%	0,1 p.p.	37,3%	0,5 p.p.	37,7%	36,7%	1,0 p.p.
Margem bruta ajustada ¹	38,0%	37,9%	0,1 p.p.	37,5%	0,5 p.p.	37,9%	36,8%	1,1 p.p.
Ebitda Ajustado ²	143,4	155,6	-7,8%	121,3	18,2%	421,3	325,3	29,5%
Margem Ebitda Ajustada ²	19,1%	21,4%	-2,3 p.p.	19,4%	-0,3 p.p.	20,3%	19,4%	0,9 p.p.
Lucro líquido da Atividade (100%) ³	112,9	124,1	-9,0%	94,9	19,0%	331,0	251,2	31,8%
Margem líquida (100%)	15,0%	17,0%	-2,0 p.p.	15,1%	-0,1 p.p.	16,0%	15,0%	1,0 p.p.
Lucro líquido %Cury ⁴	108,2	121,4	-10,9%	89,9	20,4%	321,4	238,1	35,0%
Margem líquida % Cury	14,4%	16,7%	-2,3 p.p.	14,3%	0,1 p.p.	15,5%	14,2%	1,3 p.p.
ROE ⁵	49,7%	49,0%	0,7 p.p.	50,8%	-1,1 p.p.	49,7%	50,8%	-1,1 p.p.
Lucro por ação	0,3708	0,4158	-10,8%	0,3079	20,4%	1,1013	0,8158	35,0%

Operacional	3T23	2T23	% T/T	3T22	% A/A	9M23	9M22	% A/A
Lançamentos	7	8	-12,5%	6	16,7%	23	18	27,8%
VGV lançado ⁶ (R\$ milhões)	941,7	1.222,6	-23,0%	919,1	2,5%	3.584,3	2.756,6	30,0%
Número de Unidades	3.658	3.799	-3,7%	3.650	0,2%	12.552	10.438	20,3%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	257,4	321,8	-20,0%	251,8	2,2%	285,6	264,1	8,1%
Média de Unid. Por Lanç.	523	475	10,1%	608	-14,0%	546	580	-5,9%
Vendas Brutas (R\$ milhões)	1.154,3	1.342,3	-14,0%	967,3	19,3%	3.660,6	2.767,4	32,3%
Número de Unidades (mil)	4.146	4.823	-14,0%	3.798	9,2%	13.326	11.470	16,2%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	278,4	278,3	0,0%	254,7	9,3%	274,7	241,3	13,8%
Distratos (R\$ mil)	181,7	148,3	22,5%	81,4	123,2%	415,1	230,7	79,9%
Vendas Líquidas (R\$ milhões)	972,6	1.194,0	-18,5%	885,8	9,8%	3.245,5	2.536,7	27,9%
VSO Líquida ⁷ *	40,4%	45,4%	-5,0 p.p.	40,3%	0,1 p.p.	69,3%	65,9%	3,4 p.p.
Landbank (VGV, R\$ milhões)	11.848,1	10.182,6	16,4%	10.487,1	13,0%	11.848,1	10.487,1	13,0%
Número de Unidades	45.788	40.027	14,4%	42.849	6,9%	45.788	42.849	6,9%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	258,8	254,4	1,7%	244,7	5,8%	258,8	244,7	5,8%
Geração de Caixa (R\$ milhões)	137,3	109,0	26,0%	65,1	110,9%	248,1	162,6	52,6%

* VSO Líquida do 3T23 e 9M23 foi corrigido em relação aos dados apresentados na Prévia Operacional do 3T23

- 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 3T23, foram lançados 7 empreendimentos, sendo 5 localizados em SP e 2 no RJ, totalizando o VGV de R\$ 941,7 milhões, aumento de 2,5% em relação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano, a Companhia lançou 23 empreendimentos sendo 16 localizados em SP e 7 localizados no RJ, atingindo o VGV de R\$ 3.584,3 milhões, aumento de 30,0% em relação ao mesmo período do ano anterior.

O preço médio das unidades lançadas atingiu R\$ 257,4 mil no 3T23, aumento de 2,2% em relação ao 3T22 e 20,0% de queda se comparado com o 2T23. No acumulado do ano, houve aumento de 8,1% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Lançamentos	3T23	2T23	% T/T	3T22	% A/A	9M23	9M22	% A/A
Número de Empreendimentos	7	8	-12,5%	6	16,7%	23	18	27,8%
VGV (R\$ milhões)	941,7	1.222,6	-23,0%	919,1	2,5%	3.584,3	2.756,6	30,0%
Número de Unidades	3.658	3.799	-3,7%	3.650	0,2%	12.552	10.438	20,3%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	257,4	321,8	-20,0%	251,8	2,2%	285,6	264,1	8,1%
Média de Unid. por Lanç.	523	475	10,1%	608	-14,0%	546	580	-5,9%
Parte Cury Lançamentos (VGV)	805,6	1.138,0	-29,2%	876,8	-8,1%	3.363,5	2.714,3	23,9%
Parte Cury Lançamentos (%)	85,5%	93,1%	-7,6 p.p.	95,4%	-9,9 p.p.	93,8%	98,5%	-4,7 p.p.

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 3T23

DESTAQUES DE LANÇAMENTOS DO 3T23 - % vendido até 06/11/2023

São Paulo

Square Panamby – Morumbi (4ª fase)



Jul/2023

VGV R\$ 118 MM

Zona Sul

100% vendido

Cidade Mooca – San Marco (4ª fase)



Ago/2023

VGV R\$ 130 MM

Zona Leste

100% vendido

Cidade Central



Set/2023

VGV R\$ 171 MM

Centro

67% vendido

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 3T23

VENDAS

No 3T23, as vendas líquidas atingiram R\$ 972,6 milhões, montante que representa um aumento de 9,8% em relação ao 3T22 e uma queda de 18,5% ante o 2T23. No acumulado do ano, as vendas líquidas atingiram R\$ 3.245,5 milhões, aumento de 27,9% em relação ao mesmo período do ano anterior.

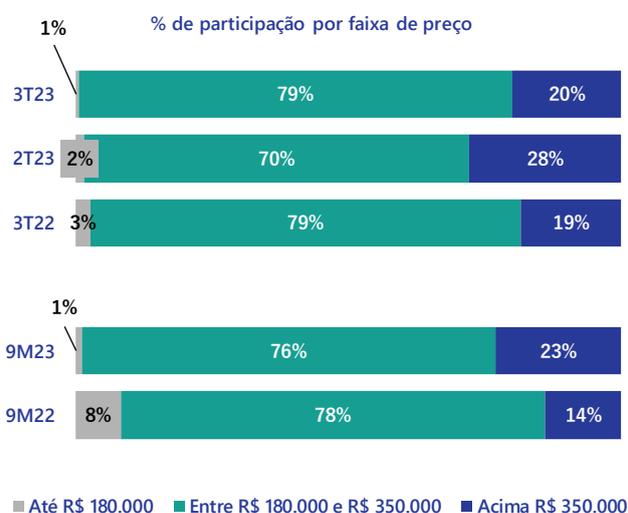
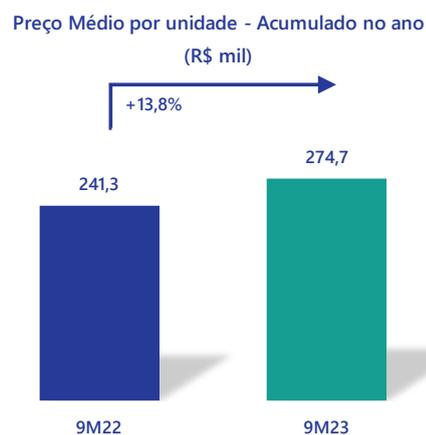
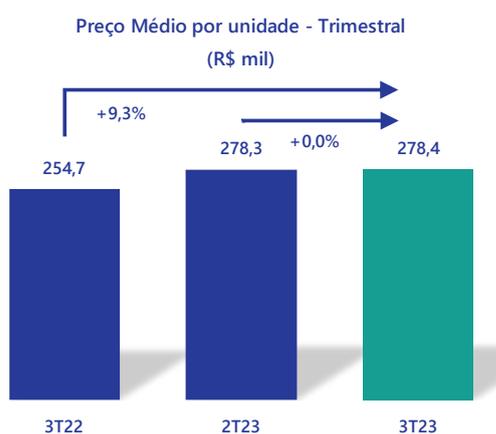
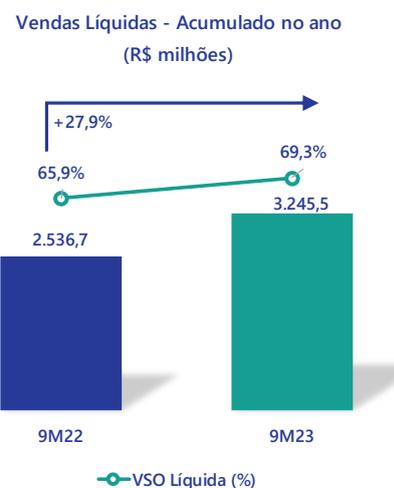
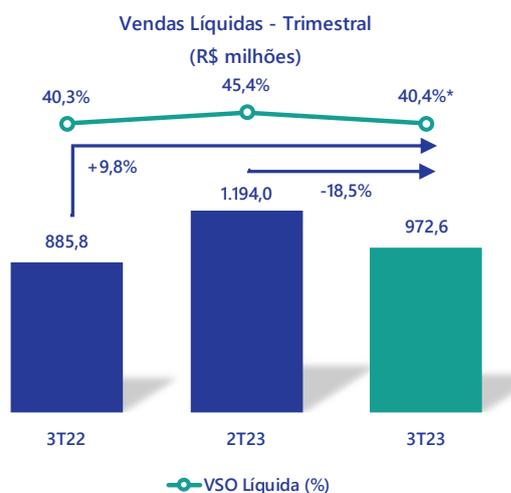
O preço médio de vendas registrado no 3T23 foi de R\$ 278,4 mil, 9,3% de aumento em relação ao 3T22 e manteve-se estável em relação ao 2T23. No acumulado do ano, houve um aumento de 13,8% comparado ao mesmo período do ano anterior.

Vendas, %VSO	3T23	2T23	% T/T	3T22	% A/A	9M23	9M22	% A/A
Vendas Brutas (R\$ milhões VGV)	1.154,3	1.342,3	-14,0%	967,3	19,3%	3.660,6	2.767,4	32,3%
Número de Unidades	4.146	4.823	-14,0%	3.798	9,2%	13.326	11.470	16,2%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	278,4	278,3	0,0%	254,7	9,3%	274,7	241,3	13,8%
VSO Bruta (%) *	44,6%	48,3%	-3,7 p.p.	42,4%	2,2 p.p.	71,8%	67,8%	4,0 p.p.
Distratos (R\$ milhões)	181,7	148,3	22,5%	81,4	123,2%	415,1	230,7	79,9%
Vendas Líquidas (R\$ milhões VGV)	972,6	1.194,0	-18,5%	885,8	9,8%	3.245,5	2.536,7	27,9%
% Lançamentos	55,0%	40,5%	14,5 p.p.	45,0%	10,0 p.p.	55,8%	50,0%	5,8 p.p.
% Estoque	45,0%	59,5%	-14,5 p.p.	55,0%	-10,0 p.p.	44,2%	50,0%	-5,8 p.p.
Distratos / Vendas Brutas	15,7%	11,0%	4,7 p.p.	8,4%	7,3 p.p.	11,3%	8,3%	3,0 p.p.
VSO Líquida (%) *	40,4%	45,4%	-5,0 p.p.	40,3%	0,1 p.p.	69,3%	65,9%	3,4 p.p.
VSO Líquida UDM (últimos doze meses - %) *	73,6%	73,1%	0,5 p.p.	70,6%	3,0 p.p.	73,6%	70,6%	3,0 p.p.
Parte Cury Vendas Líquidas (R\$ milhões VGV)	873,6	1.132,9	-22,9%	836,7	4,4%	3.067,7	2.388,6	28,4%
Parte Cury Vendas Líquidas (%)	89,8%	94,9%	-5,1 p.p.	94,5%	-4,7 p.p.	94,5%	94,2%	0,3 p.p.

* VSO Líquida, VSO Bruta, e VSO Líquida UDM do 3T23 e 9M23 foram corrigidos em relação aos dados apresentados na Prévia Operacional do 3T23

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 3T23

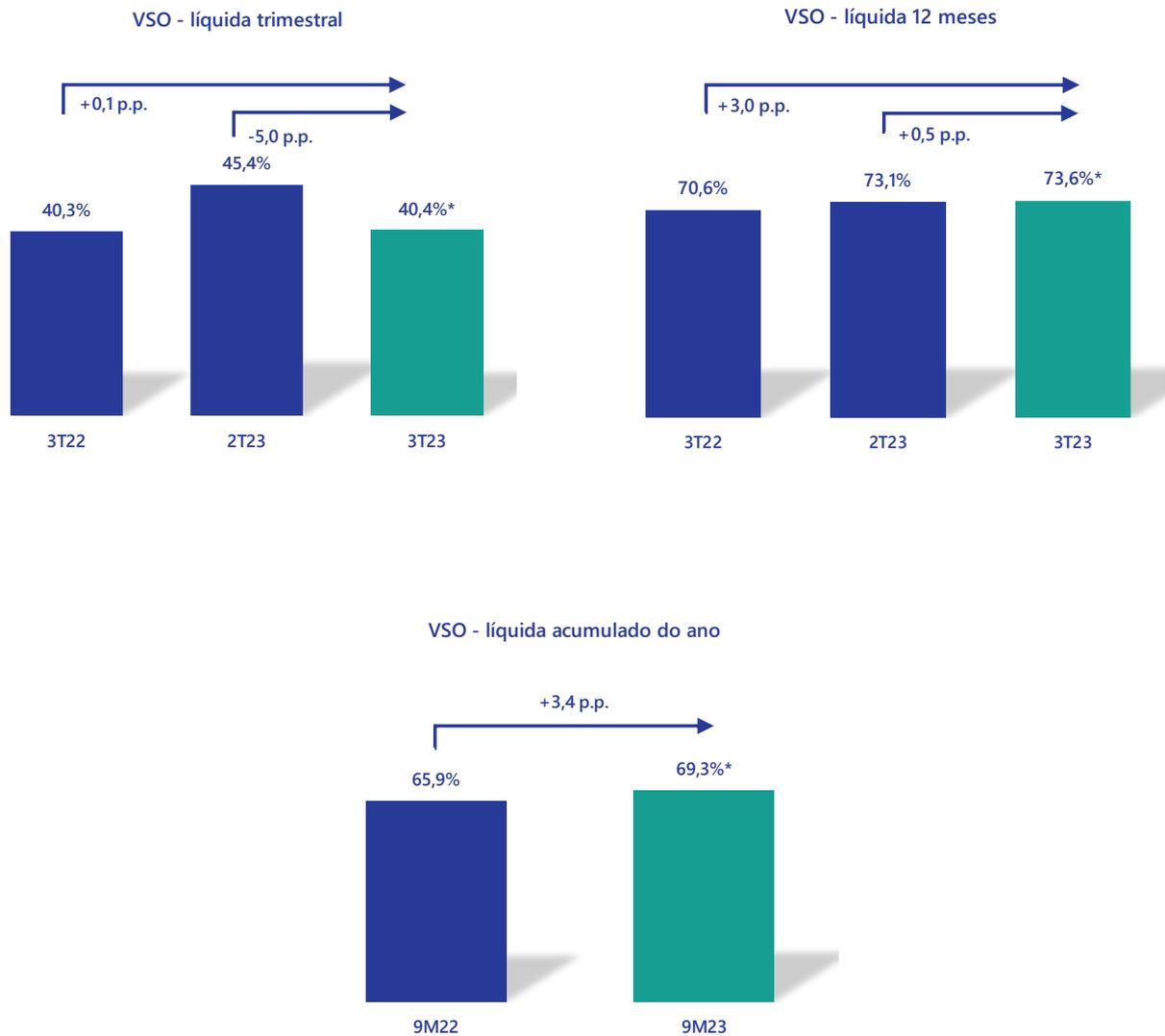
Nos gráficos abaixo é possível ver o detalhamento das vendas por preço médio e faixa de preço:



DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 3T23

VELOCIDADE DE VENDAS – VSO

A velocidade de vendas trimestral líquida, medida pelo indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO), foi de 40,4%* no 3T23 ante 40,3% no 3T22 e 45,4% no 2T23. Nos últimos doze meses a VSO foi de 73,6%*, aumento de 3,0 p.p. em relação ao 3T22 e 0,5 p.p. em relação ao 2T23.



* VSO Líquida do 3T23 e 9M23 foi corrigido em relação aos dados apresentados na Prévia Operacional do 3T23

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 3T23

ESTOQUES

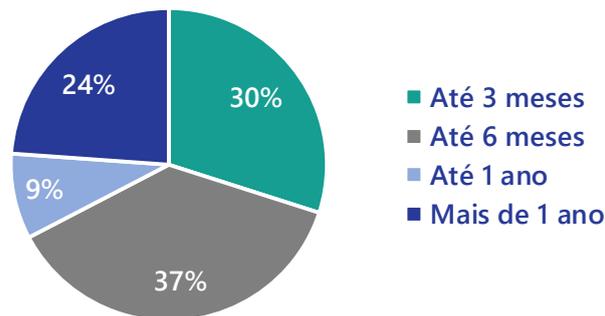
A Cury encerrou o 3T23 com estoque de R\$ 1.436,4 milhões. Desse total, 98,2% se referem a unidades lançadas ou em construção e apenas 1,8% a unidades concluídas.

Estoque (R\$ milhões, exceto % e unidades)	3T23 *	2T23	% T/T	3T22	% A/A
Em andamento	1.410,8	1.411,8	-0,1%	1.285,5	9,8%
% Total	98,2%	98,3%	-0,1 p.p.	98,0%	0,2 p.p.
Concluído	25,6	24,5	4,5%	26,1	-1,9%
% Total	1,8%	1,7%	0,1 p.p.	2,0%	-0,2 p.p.
Total	1.436,4	1.436,3	0,0%	1.311,5	9,5%
Total (Unidades)	4.652	4.485	3,7%	4.575	1,7%

* Estoque do 3T23 foi corrigido em relação aos dados apresentados na Prévia Operacional do 3T23

Aging dos Estoques 3T23

(Com base na data do lançamento)



REPASSES

O VGV repassado no 3T23 aumentou 0,7% em relação ao 3T22 e caiu 29,5% se comparado com o 2T23. As unidades repassadas saíram de 3.510 no 3T22 para 3.187 no 3T23, queda de 9,2% e de 30,9% na comparação com o trimestre anterior.

Considerando o 9M23, houve um aumento de 26,1% no VGV repassado em relação ao 9M22 e a evolução de unidades repassadas foi de 9.070 no 9M22 para 10.249 no 9M23.

Repases	3T23	2T23	% T/T	3T22	% A/A	9M23	9M22	% A/A
VGV Repassado (R\$ milhões)	866,1	1.228,9	-29,5%	860,1	0,7%	2.673,8	2.120,9	26,1%
Unidades Repassadas	3.187	4.611	-30,9%	3.510	-9,2%	10.249	9.070	13,0%

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 3T23

BANCO DE TERRENOS



Considerando os lançamentos recentes, bem como as aquisições realizadas, a Companhia encerrou o 3T23 com carteira de terrenos de R\$ 11.848,1 milhões em VGV potencial, atingindo recorde histórico, tendo um aumento de 13,0% em relação ao banco de terrenos do 3T22 e crescimento de 16,4% em relação ao 2T23, o que representa o total de 45,8 mil unidades. Atualmente o banco de terrenos da Cury é composto por R\$ 8.081,7 milhões localizados em São Paulo e R\$ 3.766,4 milhões no Rio de Janeiro.

Banco de Terrenos	3T23	2T23	% T/T	3T22	% A/A
Banco de Terrenos (VGV, R\$ milhões)	11.848,1	10.182,6	16,4%	10.487,1	13,0%
Número de Empreendimentos	68	61	11,5%	72	-5,6%
Número de Unidades	45.788	40.027	14,4%	42.849	6,9%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	258,8	254,4	1,7%	244,7	5,8%



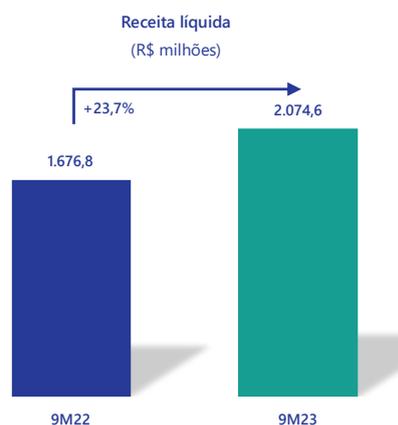
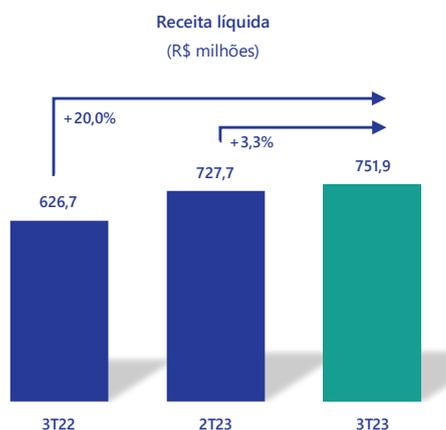
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA



No 3T23, a receita operacional líquida totalizou o montante de R\$ 751,9 milhões, aumento de 20,0% quando comparado ao 3T22 e de 3,3% em relação ao 2T23. Considerando o 9M23 totalizando R\$ 2.074,6, o crescimento foi de 23,7% frente ao registrado no mesmo período do ano anterior.

Receita líquida (R\$ milhões, exceto %)	3T23	2T23	% T/T	3T22	% A/A	9M23	9M22	% A/A
Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados	751,9	727,7	3,3%	626,7	20,0%	2.074,6	1.676,8	23,7%
Custos com imóveis vendidos e serviços prestados	-468,0	-453,2	3,3%	-392,9	19,1%	-1.293,0	-1.061,7	21,8%
Lucro Bruto	283,9	274,6	3,4%	233,7	21,5%	781,6	615,1	27,1%
Margem Bruta	37,8%	37,7%	0,1 p.p.	37,3%	0,5 p.p.	37,7%	36,7%	1,0 p.p.



DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 3T23

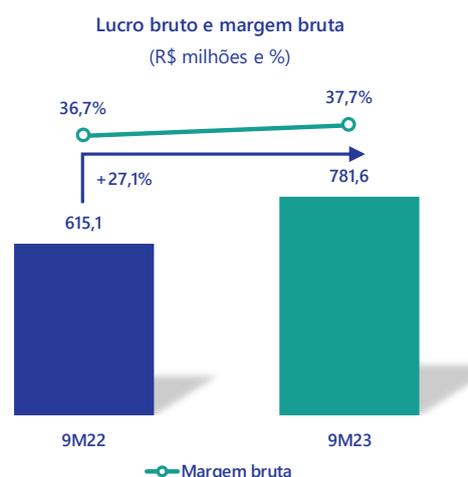
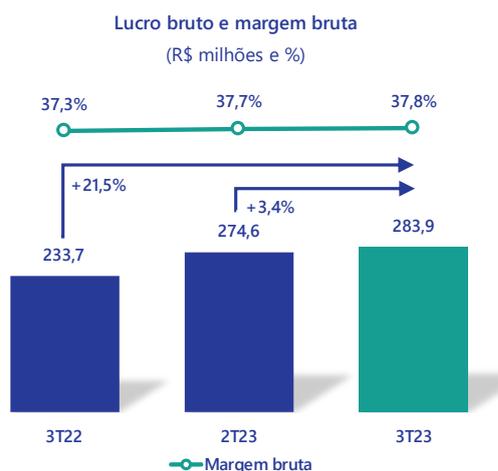
LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA



O lucro bruto atingiu o montante de R\$ 283,9 milhões no trimestre, alta de 21,5% em comparação ao 3T22 e de 3,4% em relação ao 2T23. A margem bruta alcançou 37,8% no 3T23, crescimento de 0,5 p.p. comparado ao 3T22 e aumento de 0,1 p.p. em relação ao 2T23.

No acumulado do ano, o lucro bruto somou R\$ 781,6, aumento de 27,1% em relação ao mesmo período do ano anterior. A margem bruta alcançou 37,7% no 9M23, crescimento de 1,0 p.p. em relação ao 9M22.

Lucro Bruto & Margem Bruta (R\$ milhões, exceto %)	3T23	2T23	% T/T	3T22	% A/A	9M23	9M22	% A/A
Lucro Bruto (a)	283,9	274,6	3,4%	233,7	21,5%	781,6	615,1	27,1%
Margem Bruta	37,8%	37,7%	0,1 p.p.	37,3%	0,5 p.p.	37,7%	36,7%	1,0 p.p.
Juros Capitalizados (b)	1,5	1,4	7,1%	1,1	36,4%	4,2	2,5	68,0%
Lucro Bruto Ajustado (a+b)	285,4	276,0	3,4%	234,8	21,6%	785,8	617,6	27,2%
Margem Bruta Ajustada	38,0%	37,9%	0,1 p.p.	37,5%	0,5 p.p.	37,9%	36,8%	1,1 p.p.



DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Despesas comerciais

No 3T23, as despesas comerciais totalizaram R\$ 81,0 milhões, montante 36,4% acima dos R\$ 59,4 milhões verificados no 3T22. Na comparação com o 2T23 houve aumento de 21,4%.

As despesas comerciais corresponderam a 10,8% da receita líquida no 3T23, ante 9,5% no 3T22 com aumento de 1,3 p.p. e de 1,6 p.p. quando comparado aos 9,2% registrados no 2T23.

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 3T23

Despesas gerais e administrativas

As despesas gerais e administrativas atingiram R\$ 54,2 milhões no 3T23, o que representa aumento de 9,7% frente aos R\$ 49,4 milhões do 3T22. Na comparação com o 2T23, houve crescimento de 28,7%. Com o percentual da receita líquida, no 3T23 tais despesas alcançaram 7,2%, queda de 0,7 p.p. ante os 7,9% do 3T22 e acréscimo de 1,4 p.p. em relação aos 5,8% no 2T23.

Outras receitas e despesas operacionais

O resultado líquido da conta de outras receitas e despesas operacionais no 3T23 correspondeu à despesa de R\$ 12,8 milhões, ante R\$ 11,5 milhões no 3T22 e de R\$ 18,6 milhões no 2T23.

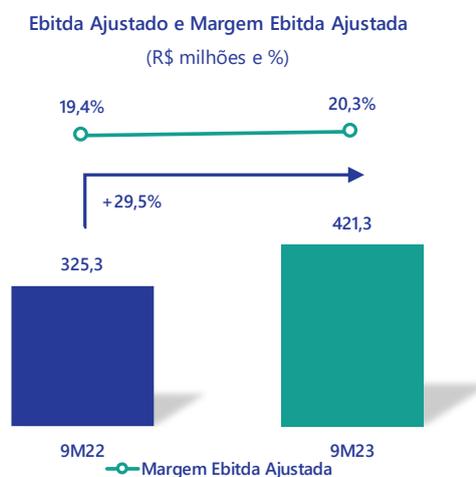
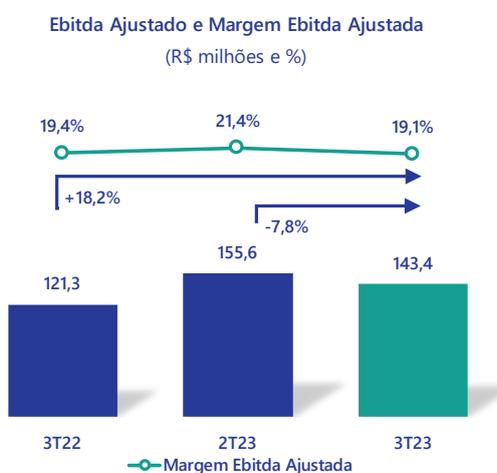
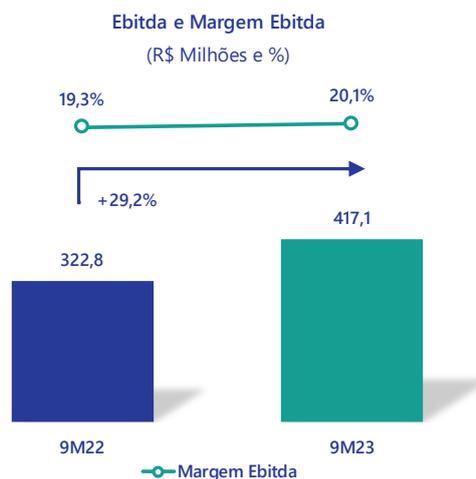
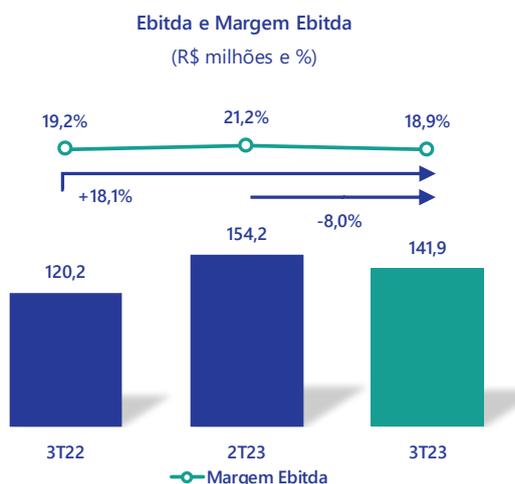
Despesas Operacionais (R\$ milhões, exceto %)	3T23	2T23	% T/T	3T22	% A/A	9M23	9M22	% A/A
Despesas Comerciais	-81,0	-66,7	21,4%	-59,4	36,4%	-209,8	-157,6	33,1%
% Receita Líquida	10,8%	9,2%	1,6 p.p.	9,5%	1,3 p.p.	10,1%	9,4%	0,7 p.p.
Despesas Gerais e Administrativas	-54,2	-42,1	28,7%	-49,4	9,7%	-129,7	-106,4	21,9%
% Receita Líquida	7,2%	5,8%	1,4 p.p.	7,9%	-0,7 p.p.	6,3%	6,3%	0,0 p.p.
Resultado da equivalência patrimonial	-0,3	0,7	n.a	1,0	n.a	0,3	0,5	-40,0%
% Receita Líquida	0,0%	-0,1%	n.a	-0,2%	n.a	0,0%	0,0%	0,0%
Outras Receitas/Despesas	-12,8	-18,6	-31,2%	-11,5	11,3%	-44,2	-46,1	-4,1%
% Receita Líquida	1,7%	2,6%	-0,9 p.p.	1,8%	-0,1 p.p.	2,1%	2,7%	-0,6 p.p.
Despesas Operacionais	-148,3	-126,7	17,0%	-119,3	24,3%	-383,4	-309,6	23,8%
% Receita Líquida	19,7%	17,4%	2,3 p.p.	19,0%	0,7 p.p.	18,5%	18,5%	0,0 p.p.

EBITDA E MARGEM EBITDA

O EBITDA da Companhia no 3T23 alcançou R\$ 141,9 milhões, 18,1% acima do 3T22 e queda de 8,0% comparado ao 2T23. A margem EBITDA atingiu 18,9%, representando uma queda de 0,3 p.p. e 2,3 p.p. quando comparado com a margem registrada no 3T22 e 2T23, respectivamente.

EBITDA (R\$ milhões, exceto %)	3T23	2T23	% T/T	3T22	% A/A	9M23	9M22	% A/A
Lucro antes do resultado financeiro	135,6	147,9	-8,3%	114,5	18,4%	398,3	305,5	30,4%
(+) Depreciação e amortização	6,3	6,3	0,0%	5,7	10,5%	18,9	17,3	9,2%
Ebitda	141,9	154,2	-8,0%	120,2	18,1%	417,1	322,8	29,2%
Margem Ebitda	18,9%	21,2%	-2,3 p.p.	19,2%	-0,3 p.p.	20,1%	19,3%	0,8 p.p.
(+) custos com encargos de financiamentos	1,5	1,4	7,1%	1,1	36,4%	4,2	2,5	68,0%
Ebitda ajustado	143,4	155,6	-7,8%	121,3	18,2%	421,3	325,3	29,5%
Margem Ebitda ajustada	19,1%	21,4%	-2,3 p.p.	19,4%	-0,3 p.p.	20,3%	19,4%	0,9 p.p.

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 3T23



RESULTADO FINANCEIRO

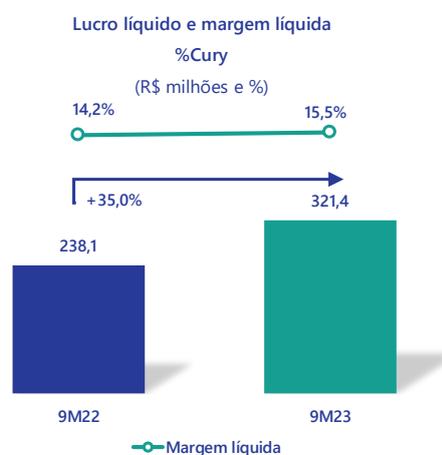
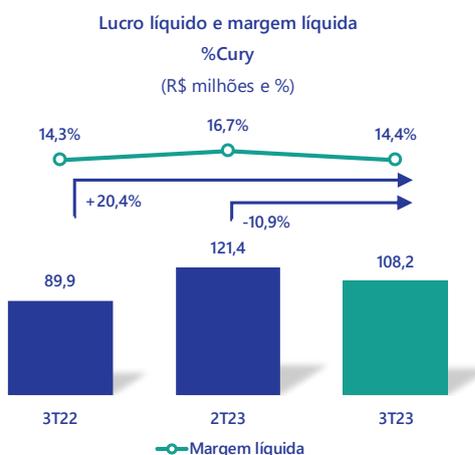
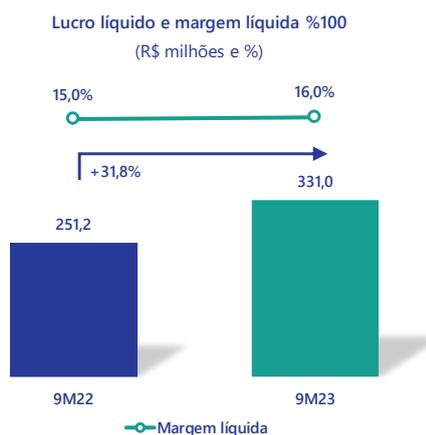
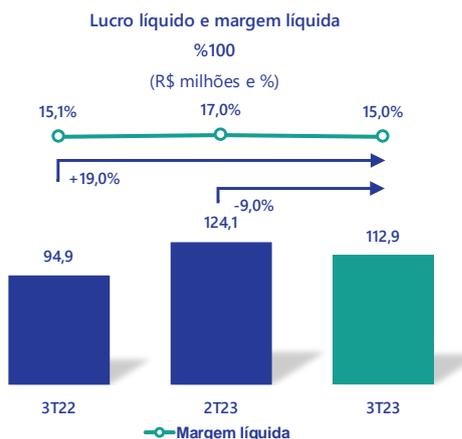
No 3T23, o resultado financeiro líquido correspondeu à despesa financeira de R\$ 3,5 milhões, uma queda de 14,6% em comparação ao 3T22 e de 37,5% em relação ao 2T23.

Resultado Financeiro (R\$ milhões, exceto %)	3T23	2T23	% T/T	3T22	% A/A	9M23	9M22	% A/A
Despesas Financeiras	-23,2	-26,0	-10,8%	-22,9	1,3%	-74,9	-62,1	20,6%
Receitas Financeiras	19,7	20,4	-3,4%	18,8	4,8%	60,3	49,4	22,1%
Resultado Financeiro	-3,5	-5,6	-37,5%	-4,1	-14,6%	-14,6	-12,7	15,0%

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 3T23

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

A Cury registrou lucro líquido da atividade (100%) de R\$ 112,9 milhões no trimestre, 19,0% acima do que o 3T22 e 9,0% abaixo do resultado líquido do 2T23. O percentual atribuível à Cury (parte Cury) do lucro líquido foi de R\$ 108,2 milhões, sendo 20,4% acima do obtido no 3T22 e 10,9% abaixo em relação ao 2T23. A margem líquida consolidada foi de 15,0%, enquanto a margem líquida reportada no 3T22 foi de 15,1% e de 17,0% no 2T23. Considerando o Lucro %Cury, enquanto a margem líquida foi de 14,4%, ante 14,3% no 3T22 e 16,7% no 2T23.





ANÁLISE BALANÇO PATRIMONIAL

CAIXA E EQUIVALENTES E TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Em 30/09/2023, a posição de Caixa da Companhia, incluindo títulos e valores mobiliários, era de R\$ 1.109,1 milhões, crescimento de 40,5% frente ao registrado em 31/12/2022.

Caixa e Equivalentes (R\$ milhões)	30-09-2023	31-12-2022	Var %
Caixa e Equivalentes e Títulos e Valores Mobiliários	1.109,1	789,4	40,5%

CONTAS A RECEBER

O saldo de contas a receber que, em 30/09/2023, somava R\$ 1.080,4 milhões, registrou uma queda de 8,4% ante à posição registrada em 31/12/2022.

Contas a receber (R\$ milhões)	30-09-2023	31-12-2022	Var %
Contas a receber	1.080,4	1.179,3	-8,4%

ENDIVIDAMENTO

Com dívida bruta de R\$ 645,7 milhões e posição de caixa e equivalentes de R\$ 1.109,1 milhões, a Companhia registrou saldo de caixa líquido positivo de R\$ 463,4 milhões no 3T23, ante caixa líquido positivo de R\$ 308,4 milhões no 4T22. Ao final do trimestre, 79% da dívida bruta da Cury tinha seu vencimento no longo prazo, a partir de 2024.

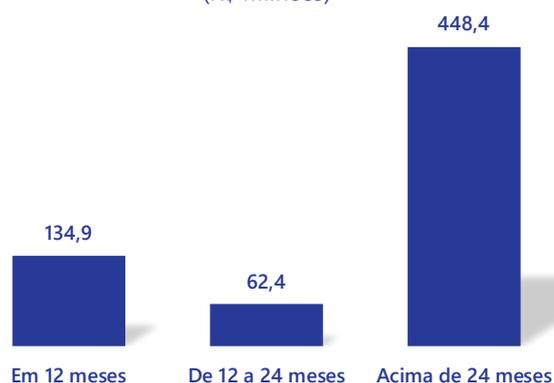
Endividamento (R\$ milhões)	30-09-2023	31-12-2022	Var %
Curto prazo	134,9	120,9	11,6%
Longo prazo	510,8	360,1	41,9%
Dívida Bruta	645,7	481,0	34,2%
Caixa e Equivalentes	1.109,1	789,4	40,5%
Dívida - (Caixa) líquida	-463,4	-308,4	50,2%

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 3T23

Perfil do endividamento
30/09/2023



Cronograma de Amortização 30/09/2023
(R\$ milhões)



RESULTADO A APROPRIAR (REF)

O resultado de vendas de imóveis a apropriar não reconhecido nas informações financeiras trimestrais atingiu R\$ 1.442,4 milhões, alta de 40,3% em relação ao registrado em 31/12/2022. A Margem Bruta do Resultado a Apropriar foi de 41,9% mantendo-se estável em relação ao período anterior.

Resultado a Apropriar (REF) (R\$ milhões)	30-09-2023	31-12-2022	Var %
Receitas de vendas a apropriar	3.439,1	2.454,4	40,1%
(-) Custo orçados de unidades vendidas	-1.996,7	-1.426,5	40,0%
(=) Resultado de vendas de imóveis a apropriar	1.442,4	1.027,9	40,3%
Margem Bruta REF	41,9%	41,9%	0,0 p.p.

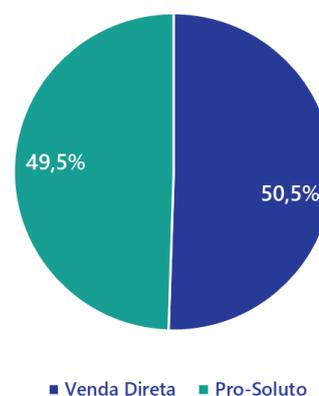
DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 3T23

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.

Carteira Cury (R\$ milhões)	3T23	2T23	% T/T	3T22	% A/A
Carteira Total	1.278,5	1.160,5	10,2%	979,8	30,5%
Obras concluídas	213,1	220,3	-3,3%	207,5	2,7%
%Total	16,7%	19,0%	-2,3 p.p.	21,2%	-4,5 p.p.
Obras em andamento	1.065,4	940,2	13,3%	772,3	38,0%
%Total	83,3%	81,0%	2,3 p.p.	78,8%	4,5 p.p.
Pro-soluto	632,7	596,4	6,1%	477,8	32,4%
%Total	49,5%	51,4%	-1,9 p.p.	48,8%	0,7 p.p.
Obras concluídas	139,5	139,9	-0,3%	122,5	13,9%
%Total	10,9%	12,1%	-1,2 p.p.	12,5%	-1,6 p.p.
Obras em andamento	493,2	456,5	8,0%	355,3	38,8%
%Total	38,6%	39,3%	-0,7 p.p.	36,3%	2,3 p.p.
Venda direta	645,8	564,1	14,5%	502,0	28,6%
%Total	50,5%	48,6%	1,9 p.p.	51,2%	-0,7 p.p.
Obras concluídas	73,6	80,4	-8,5%	85,0	-13,4%
%Total	5,8%	6,9%	-1,1 p.p.	8,7%	-2,9 p.p.
Obras em andamento	572,2	483,7	18,3%	417,0	37,2%
%Total	44,8%	41,7%	3,1 p.p.	42,6%	2,2 p.p.

Carteira de Recebíveis



GERAÇÃO DE CAIXA



No 3T23, a Companhia apresentou Geração de Caixa operacional positiva de R\$ 137,3 milhões. O montante é 110,9% acima do saldo positivo de R\$ 65,1 milhões registrado no 3T22. Na comparação com o 2T23 houve um aumento de 26,0%. No acumulado do ano, a Companhia atingiu R\$ 248,1 milhões de geração de caixa operacional, 52,6% superior aos R\$ 162,6 milhões gerados no acumulado do mesmo período do ano anterior.

Geração de Caixa (R\$ milhões)	3T23	2T23	% T/T	3T22	% A/A	9M23	9M22	% A/A
Geração de caixa	137,3	109,0	26,0%	65,1	110,9%	248,1	162,6	52,6%

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 3T23

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)	3T23	2T23	% T/T	3T22	% A/A
ROE	49,7%	49,0%	0,7 p.p.	50,8%	-1,1 p.p.



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	
	30-09-2023	31-12-2022		30-09-2023	31-12-2022
Circulante			Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	730.072	562.264	Fornecedores	144.821	114.591
Títulos e valores mobiliários	379.003	227.162	Empréstimos e financiamentos	134.940	120.906
Contas a receber	489.221	681.536	Obrigações trabalhistas	29.799	18.487
Imóveis a comercializar	626.691	534.993	Obrigações tributárias	16.903	14.840
Adiantamentos a fornecedores	11.558	7.297	Credores por imóveis compromissados	431.398	346.258
Outros créditos	79.675	50.270	Adiantamento de clientes	54.193	342.626
			Impostos e contribuições diferidos	13.172	13.853
			Dividendos a pagar	150.000	78.348
			Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	10.925	10.189
			Outras contas a pagar	4.586	7.388
Total do ativo circulante	2.316.220	2.063.522	Total do passivo circulante	990.737	1.067.486
Não circulante			Não circulante		
Realizável a longo prazo			Empréstimos e financiamentos	510.779	360.082
Contas a receber	591.170	497.726	Provisão para garantia de obra	30.803	21.389
Imóveis a comercializar	62.334	69.096	Credores por imóveis compromissados	509.198	429.912
Valores a receber entre partes relacionadas	9.055	5.073	Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	9.412	8.679
Outros créditos	40.775	37.485	Provisão para perdas com investimentos	750	893
			Impostos e contribuições diferidos	42.769	32.242
Total do realizável a longo prazo	703.334	609.380	Total do passivo não circulante	1.103.711	853.197
Propriedades para investimentos	68.088	68.282	Patrimônio líquido		
Investimentos	29.692	34.316	Capital social	291.054	291.054
Imobilizado	33.278	22.931	Ações em tesouraria	-12.210	-12.210
			Reserva de capital	17.598	17.598
			Reserva legal	53.750	53.750
			Reservas de lucros	572.987	401.545
Total do ativo não circulante	834.392	734.909	Subtotal do patrimônio líquido	923.179	751.737
			Participação de acionistas não controladores	132.985	126.011
			Total do patrimônio líquido	1.056.164	877.748
Total do ativo	3.150.612	2.798.431	Total do passivo e patrimônio líquido	3.150.612	2.798.431

ANEXO II – DRE

DRE (R\$ Milhões)	3T23	2T23	% T/T	3T22	% A/A	9M23	9M22	% A/A
Receita líquida de vendas	751,9	727,7	3,3%	626,7	20,0%	2.074,6	1.676,8	23,7%
Total dos custos	-468,0	-453,2	3,3%	-392,9	19,1%	-1.293,0	-1.061,7	21,8%
Lucro bruto	283,9	274,6	3,4%	233,7	21,5%	781,6	615,1	27,1%
Margem Bruta	37,8%	37,7%	0,1 p.p.	37,3%	0,5 p.p.	37,7%	36,7%	1,0 p.p.
Margem Bruta Ajustada	38,0%	37,9%	0,1 p.p.	37,5%	0,5 p.p.	37,9%	36,8%	1,1 p.p.
Receitas (despesas) operacionais								
Despesas comerciais	-81,0	-66,7	21,4%	-59,4	36,4%	-209,8	-157,6	33,1%
Despesas gerais e administrativas	-54,2	-42,1	28,7%	-49,4	9,7%	-129,7	-106,4	21,9%
Resultado com equivalência patrimonial	-0,3	0,7	n.a	1,0	n.a	0,3	0,5	-40,0%
Outras receitas/(despesas) operacionais	-12,8	-18,6	-31,2%	-11,5	11,3%	-44,2	-46,1	-4,1%
Total receitas/(despesas) operacionais	-148,3	-126,7	17,0%	-119,3	24,3%	-383,4	-309,6	23,8%
Lucro antes do resultado financeiro	135,6	147,9	-8,3%	114,5	18,4%	398,3	305,5	30,4%
Resultado financeiro								
Despesas financeiras	-23,2	-26,0	-10,8%	-22,9	1,3%	-74,9	-62,1	20,6%
Receitas financeiras	19,7	20,4	-3,4%	18,8	4,8%	60,3	49,4	22,1%
Total resultado financeiro	-3,5	-5,6	-37,5%	-4,1	-14,6%	-14,6	-12,7	15,0%
Lucro antes dos impostos	132,0	142,3	-7,2%	110,4	19,6%	383,7	292,8	31,0%
Imposto de renda e contribuição social								
Correntes	-18,3	-15,9	15,1%	-13,9	31,7%	-47,9	-35,7	34,2%
Diferidos	-0,8	-2,3	-65,2%	-1,6	-50,0%	-4,7	-5,9	-20,3%
Total do imposto de renda e contribuição social	-19,1	-18,2	4,9%	-15,5	23,2%	-52,7	-41,6	26,7%
Lucro líquido da atividade	112,9	124,1	-9,0%	94,9	19,0%	331,0	251,2	31,8%
Margem líquida	15,0%	17,0%	-2,0 p.p.	15,1%	-0,1 p.p.	16,0%	15,0%	1,0 p.p.
Lucro líquido %Cury	108,2	121,4	-10,9%	89,9	20,4%	321,4	238,1	35,0%
Margem líquida	14,4%	16,7%	-2,3 p.p.	14,3%	0,1 p.p.	15,5%	14,2%	1,3 p.p.
Resultado por ação básico e diluído	0,3708	0,4158	-10,8%	0,3079	20,4%	1,1013	0,8158	35,0%

Conferência de Resultados do 3T23

08 de novembro de 2023 - 10h00 (horário de Brasília)

Português – com tradução simultânea

+55 (11) 4090-1621 ou +55 (11) 3181-8565

Link [webcast](#)

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

Liliane Brito

Estagiária de Relações com Investidores

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



Ao longo 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.

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.