

Índice

Dados da Empresa

| | |
|-----------------------|---|
| Composição do Capital | 1 |
|-----------------------|---|

DFs Individuais

| | |
|---------------------------|---|
| Balanço Patrimonial Ativo | 2 |
|---------------------------|---|

| | |
|-----------------------------|---|
| Balanço Patrimonial Passivo | 3 |
|-----------------------------|---|

| | |
|---------------------------|---|
| Demonstração do Resultado | 4 |
|---------------------------|---|

| | |
|--------------------------------------|---|
| Demonstração do Resultado Abrangente | 5 |
|--------------------------------------|---|

| | |
|--|---|
| Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) | 6 |
|--|---|

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

| | |
|--------------------------------|---|
| DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023 | 7 |
|--------------------------------|---|

| | |
|--------------------------------|---|
| DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022 | 8 |
|--------------------------------|---|

| | |
|----------------------------------|---|
| Demonstração de Valor Adicionado | 9 |
|----------------------------------|---|

DFs Consolidadas

| | |
|---------------------------|----|
| Balanço Patrimonial Ativo | 10 |
|---------------------------|----|

| | |
|-----------------------------|----|
| Balanço Patrimonial Passivo | 11 |
|-----------------------------|----|

| | |
|---------------------------|----|
| Demonstração do Resultado | 13 |
|---------------------------|----|

| | |
|--------------------------------------|----|
| Demonstração do Resultado Abrangente | 14 |
|--------------------------------------|----|

| | |
|--|----|
| Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) | 15 |
|--|----|

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

| | |
|--------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023 | 17 |
|--------------------------------|----|

| | |
|--------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022 | 18 |
|--------------------------------|----|

| | |
|----------------------------------|----|
| Demonstração de Valor Adicionado | 19 |
|----------------------------------|----|

| | |
|--------------------------|----|
| Comentário do Desempenho | 20 |
|--------------------------|----|

| | |
|--------------------|----|
| Notas Explicativas | 45 |
|--------------------|----|

Pareceres e Declarações

| | |
|--|----|
| Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva | 73 |
|--|----|

| | |
|---|----|
| Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente | 75 |
|---|----|

| | |
|---|----|
| Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM) | 76 |
|---|----|

| | |
|---|----|
| Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não) | 77 |
|---|----|

| | |
|---|----|
| Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras | 78 |
|---|----|

| | |
|--|----|
| Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente | 79 |
|--|----|

Dados da Empresa / Composição do Capital

| Número de Ações (Unidades) | Trimestre Atual 31/03/2023 |
|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Do Capital Integralizado | |
| Ordinárias | 291.875.088 |
| Preferenciais | 0 |
| Total | 291.875.088 |
| Em Tesouraria | |
| Ordinárias | 1.990.800 |
| Preferenciais | 0 |
| Total | 1.990.800 |

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 31/03/2023 | Exercício Anterior 31/12/2022 |
|------------------------|---|---------------------------------------|--|
| 1 | Ativo Total | 1.462.237 | 1.438.869 |
| 1.01 | Ativo Circulante | 189.670 | 177.575 |
| 1.01.01 | Caixa e Equivalentes de Caixa | 66.227 | 85.334 |
| 1.01.02 | Aplicações Financeiras | 50.365 | 11.876 |
| 1.01.02.01 | Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado | 50.365 | 11.876 |
| 1.01.02.01.02 | Títulos Designados a Valor Justo | 50.365 | 11.876 |
| 1.01.03 | Contas a Receber | 67.572 | 75.107 |
| 1.01.03.01 | Clientes | 67.572 | 75.107 |
| 1.01.04 | Estoques | 4.457 | 3.943 |
| 1.01.07 | Despesas Antecipadas | 783 | 1.049 |
| 1.01.08 | Outros Ativos Circulantes | 266 | 266 |
| 1.01.08.03 | Outros | 266 | 266 |
| 1.02 | Ativo Não Circulante | 1.272.567 | 1.261.294 |
| 1.02.01 | Ativo Realizável a Longo Prazo | 41.725 | 42.567 |
| 1.02.01.09 | Créditos com Partes Relacionadas | 10.485 | 12.134 |
| 1.02.01.09.04 | Créditos com Outras Partes Relacionadas | 10.485 | 12.134 |
| 1.02.01.10 | Outros Ativos Não Circulantes | 31.240 | 30.433 |
| 1.02.01.10.03 | Outros Créditos | 31.240 | 30.433 |
| 1.02.02 | Investimentos | 1.225.052 | 1.214.926 |
| 1.02.02.01 | Participações Societárias | 1.225.052 | 1.214.926 |
| 1.02.02.01.01 | Participações em Coligadas | 32.327 | 34.316 |
| 1.02.02.01.02 | Participações em Controladas | 1.192.725 | 1.180.610 |
| 1.02.03 | Imobilizado | 5.790 | 3.801 |
| 1.02.03.01 | Imobilizado em Operação | 5.790 | 3.801 |

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 31/03/2023 | Exercício Anterior 31/12/2022 |
|------------------------|---|---------------------------------------|--|
| 2 | Passivo Total | 1.462.237 | 1.438.869 |
| 2.01 | Passivo Circulante | 162.138 | 220.191 |
| 2.01.01 | Obrigações Sociais e Trabalhistas | 14.025 | 11.343 |
| 2.01.01.02 | Obrigações Trabalhistas | 14.025 | 11.343 |
| 2.01.02 | Fornecedores | 4.159 | 6.050 |
| 2.01.02.01 | Fornecedores Nacionais | 4.159 | 6.050 |
| 2.01.03 | Obrigações Fiscais | 248 | 585 |
| 2.01.03.02 | Obrigações Fiscais Estaduais | 234 | 570 |
| 2.01.03.03 | Obrigações Fiscais Municipais | 14 | 15 |
| 2.01.04 | Empréstimos e Financiamentos | 76.740 | 81.372 |
| 2.01.04.01 | Empréstimos e Financiamentos | 76.740 | 81.372 |
| 2.01.04.01.01 | Em Moeda Nacional | 76.740 | 81.372 |
| 2.01.05 | Outras Obrigações | 56.250 | 110.652 |
| 2.01.05.02 | Outros | 56.250 | 110.652 |
| 2.01.05.02.01 | Dividendos e JCP a Pagar | 18.348 | 78.348 |
| 2.01.05.02.04 | Outras contas a pagar | 2.405 | 3.293 |
| 2.01.05.02.05 | Credores por imóveis compromissados | 35.497 | 29.011 |
| 2.01.06 | Provisões | 10.716 | 10.189 |
| 2.01.06.01 | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 10.716 | 10.189 |
| 2.01.06.01.02 | Provisões Previdenciárias e Trabalhistas | 8.866 | 8.262 |
| 2.01.06.01.04 | Provisões Cíveis | 1.850 | 1.927 |
| 2.02 | Passivo Não Circulante | 456.513 | 466.941 |
| 2.02.01 | Empréstimos e Financiamentos | 360.400 | 360.082 |
| 2.02.01.01 | Empréstimos e Financiamentos | 360.400 | 360.082 |
| 2.02.01.01.01 | Em Moeda Nacional | 360.400 | 360.082 |
| 2.02.02 | Outras Obrigações | 78.471 | 89.319 |
| 2.02.02.01 | Passivos com Partes Relacionadas | 7.477 | 8.139 |
| 2.02.02.01.04 | Débitos com Outras Partes Relacionadas | 7.477 | 8.139 |
| 2.02.02.02 | Outros | 70.994 | 81.180 |
| 2.02.02.02.03 | Credores por imóveis compromissados | 70.994 | 81.180 |
| 2.02.04 | Provisões | 17.642 | 17.540 |
| 2.02.04.01 | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 9.016 | 8.679 |
| 2.02.04.01.02 | Provisões Previdenciárias e Trabalhistas | 6.488 | 6.046 |
| 2.02.04.01.04 | Provisões Cíveis | 2.528 | 2.633 |
| 2.02.04.02 | Outras Provisões | 8.626 | 8.861 |
| 2.02.04.02.04 | Provisão para perdas com investimentos | 8.626 | 8.861 |
| 2.03 | Patrimônio Líquido | 843.586 | 751.737 |
| 2.03.01 | Capital Social Realizado | 291.054 | 291.054 |
| 2.03.02 | Reservas de Capital | 5.388 | 5.388 |
| 2.03.02.01 | Ágio na Emissão de Ações | 17.598 | 17.598 |
| 2.03.02.05 | Ações em Tesouraria | -12.210 | -12.210 |
| 2.03.04 | Reservas de Lucros | 547.144 | 455.295 |
| 2.03.04.01 | Reserva Legal | 53.750 | 53.750 |
| 2.03.04.05 | Reserva de Retenção de Lucros | 493.394 | 401.545 |

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022 |
|------------------------|--|---|--|
| 3.01 | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços | 3.456 | 6.279 |
| 3.02 | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos | -9.523 | -7.820 |
| 3.03 | Resultado Bruto | -6.067 | -1.541 |
| 3.04 | Despesas/Receitas Operacionais | 112.074 | 69.258 |
| 3.04.01 | Despesas com Vendas | -748 | -1.182 |
| 3.04.02 | Despesas Gerais e Administrativas | -20.557 | -15.872 |
| 3.04.04 | Outras Receitas Operacionais | 0 | 761 |
| 3.04.05 | Outras Despesas Operacionais | -1.584 | -5.247 |
| 3.04.06 | Resultado de Equivalência Patrimonial | 134.963 | 90.798 |
| 3.05 | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | 106.007 | 67.717 |
| 3.06 | Resultado Financeiro | -14.158 | -5.814 |
| 3.06.01 | Receitas Financeiras | 3.480 | 5.597 |
| 3.06.02 | Despesas Financeiras | -17.638 | -11.411 |
| 3.07 | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro | 91.849 | 61.903 |
| 3.09 | Resultado Líquido das Operações Continuadas | 91.849 | 61.903 |
| 3.11 | Lucro/Prejuízo do Período | 91.849 | 61.903 |
| 3.99 | Lucro por Ação - (Reais / Ação) | | |
| 3.99.01 | Lucro Básico por Ação | | |
| 3.99.01.01 | ON | 0,3147 | 0,2121 |

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022 |
|----------------------------|---------------------------------|---|--|
| 4.01 | Lucro Líquido do Período | 91.849 | 61.903 |
| 4.03 | Resultado Abrangente do Período | 91.849 | 61.903 |

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022 |
|------------------------|---|---|--|
| 6.01 | Caixa Líquido Atividades Operacionais | 101.994 | 29.056 |
| 6.01.01 | Caixa Gerado nas Operações | -25.186 | -13.234 |
| 6.01.01.01 | Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social | 91.849 | 61.903 |
| 6.01.01.02 | Depreciação e amortização (incluindo estandes de vendas) | 746 | 408 |
| 6.01.01.03 | Resultado de equivalência patrimonial de controladas e coligadas | -134.963 | -90.798 |
| 6.01.01.04 | Amortização do Custo de transação | 319 | 217 |
| 6.01.01.05 | Encargos financeiros de empréstimos e financiamentos | 15.390 | 9.789 |
| 6.01.01.12 | Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários | 1.473 | 5.247 |
| 6.01.02 | Variações nos Ativos e Passivos | 147.203 | 51.608 |
| 6.01.02.01 | (Aumento) redução de contas a receber | 7.535 | 11.068 |
| 6.01.02.02 | (Aumento) redução de imóveis a comercializar | -514 | -83 |
| 6.01.02.03 | (Aumento) redução de adiantamentos a fornecedores | 266 | 121 |
| 6.01.02.04 | (Aumento) redução de outros créditos | -807 | -1.173 |
| 6.01.02.05 | Aumento (redução) de fornecedores | -1.891 | 1.752 |
| 6.01.02.06 | Aumento (redução) de obrigações tributárias | -337 | -44 |
| 6.01.02.07 | Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas | 2.682 | 1.760 |
| 6.01.02.09 | Aumento (redução) de credores por imóveis compromissados | -3.700 | 53 |
| 6.01.02.10 | Aumento (redução) de provisão riscos trabalhistas, cíveis e tributárias | -609 | -6.108 |
| 6.01.02.11 | Aumento (redução) de outras contas a pagar | -888 | -972 |
| 6.01.02.12 | Transações com partes relacionadas | 987 | -709 |
| 6.01.02.13 | Dividendos recebidos de empresas controladas | 144.479 | 45.943 |
| 6.01.03 | Outros | -20.023 | -9.318 |
| 6.01.03.01 | Juros pagos | -20.023 | -9.318 |
| 6.02 | Caixa Líquido Atividades de Investimento | -61.101 | -42.231 |
| 6.02.01 | (Acréscimo) ou redução de títulos e valores imobiliários | -38.489 | -1.811 |
| 6.02.02 | (Acréscimo) ou redução de investimentos | -19.877 | -40.420 |
| 6.02.03 | (Acréscimo) ou redução do imobilizado | -2.735 | 0 |
| 6.03 | Caixa Líquido Atividades de Financiamento | -60.000 | -4.894 |
| 6.03.04 | Recompra de ações para manutenção em tesouraria | 0 | -4.894 |
| 6.03.05 | Dividendos pagos a acionistas | -60.000 | 0 |
| 6.05 | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes | -19.107 | -18.069 |
| 6.05.01 | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes | 85.334 | 45.908 |
| 6.05.02 | Saldo Final de Caixa e Equivalentes | 66.227 | 27.839 |

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido |
|------------------------|----------------------------|-------------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 291.054 | 5.388 | 455.295 | 0 | 0 | 751.737 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 291.054 | 5.388 | 455.295 | 0 | 0 | 751.737 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | 91.849 | 0 | 91.849 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | 91.849 | 0 | 91.849 |
| 5.07 | Saldos Finais | 291.054 | 5.388 | 455.295 | 91.849 | 0 | 843.586 |

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido |
|------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 291.054 | 17.477 | 282.567 | 0 | 0 | 591.098 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 291.054 | 17.477 | 282.567 | 0 | 0 | 591.098 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 0 | -4.894 | 0 | 0 | 0 | -4.894 |
| 5.04.04 | Ações em Tesouraria Adquiridas | 0 | -4.894 | 0 | 0 | 0 | -4.894 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | 61.903 | 0 | 61.903 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | 61.903 | 0 | 61.903 |
| 5.07 | Saldos Finais | 291.054 | 12.583 | 282.567 | 61.903 | 0 | 648.107 |

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022 |
|------------------------|--|---|--|
| 7.01 | Receitas | 3.883 | 7.706 |
| 7.01.01 | Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços | 3.883 | 6.945 |
| 7.01.02 | Outras Receitas | 0 | 761 |
| 7.02 | Insumos Adquiridos de Terceiros | -22.605 | -22.760 |
| 7.02.01 | Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos | -9.523 | -7.820 |
| 7.02.02 | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -13.082 | -14.940 |
| 7.03 | Valor Adicionado Bruto | -18.722 | -15.054 |
| 7.04 | Retenções | -746 | -408 |
| 7.04.01 | Depreciação, Amortização e Exaustão | -746 | -408 |
| 7.05 | Valor Adicionado Líquido Produzido | -19.468 | -15.462 |
| 7.06 | Vlr Adicionado Recebido em Transferência | 138.442 | 96.395 |
| 7.06.01 | Resultado de Equivalência Patrimonial | 134.962 | 90.798 |
| 7.06.02 | Receitas Financeiras | 3.480 | 5.597 |
| 7.07 | Valor Adicionado Total a Distribuir | 118.974 | 80.933 |
| 7.08 | Distribuição do Valor Adicionado | 118.974 | 80.933 |
| 7.08.01 | Pessoal | 9.021 | 6.953 |
| 7.08.01.01 | Remuneração Direta | 7.941 | 6.019 |
| 7.08.01.04 | Outros | 1.080 | 934 |
| 7.08.01.04.01 | Honorários da administração | 1.080 | 934 |
| 7.08.02 | Impostos, Taxas e Contribuições | 466 | 666 |
| 7.08.02.01 | Federais | 466 | 666 |
| 7.08.03 | Remuneração de Capitais de Terceiros | 17.638 | 11.411 |
| 7.08.03.01 | Juros | 17.638 | 11.411 |
| 7.08.04 | Remuneração de Capitais Próprios | 91.849 | 61.903 |
| 7.08.04.03 | Lucros Retidos / Prejuízo do Período | 91.849 | 61.903 |

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 31/03/2023 | Exercício Anterior 31/12/2022 |
|------------------------|---|---------------------------------------|--|
| 1 | Ativo Total | 2.733.836 | 2.798.431 |
| 1.01 | Ativo Circulante | 2.136.273 | 2.063.522 |
| 1.01.01 | Caixa e Equivalentes de Caixa | 470.159 | 562.264 |
| 1.01.02 | Aplicações Financeiras | 259.664 | 227.162 |
| 1.01.02.01 | Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado | 259.664 | 227.162 |
| 1.01.02.01.02 | Títulos Designados a Valor Justo | 259.664 | 227.162 |
| 1.01.03 | Contas a Receber | 677.724 | 681.536 |
| 1.01.03.01 | Clientes | 677.724 | 681.536 |
| 1.01.04 | Estoques | 663.404 | 534.993 |
| 1.01.04.01 | Imóveis a Comercializar | 663.404 | 534.993 |
| 1.01.07 | Despesas Antecipadas | 7.108 | 7.297 |
| 1.01.08 | Outros Ativos Circulantes | 58.214 | 50.270 |
| 1.01.08.03 | Outros | 58.214 | 50.270 |
| 1.02 | Ativo Não Circulante | 597.563 | 734.909 |
| 1.02.01 | Ativo Realizável a Longo Prazo | 465.621 | 609.380 |
| 1.02.01.04 | Contas a Receber | 372.912 | 497.726 |
| 1.02.01.04.01 | Clientes | 372.912 | 497.726 |
| 1.02.01.05 | Estoques | 49.094 | 69.096 |
| 1.02.01.05.01 | Imóveis a Comercializar | 49.094 | 69.096 |
| 1.02.01.09 | Créditos com Partes Relacionadas | 4.990 | 5.073 |
| 1.02.01.09.04 | Créditos com Outras Partes Relacionadas | 4.990 | 5.073 |
| 1.02.01.10 | Outros Ativos Não Circulantes | 38.625 | 37.485 |
| 1.02.01.10.03 | Outros Créditos | 38.625 | 37.485 |
| 1.02.02 | Investimentos | 100.841 | 102.598 |
| 1.02.02.01 | Participações Societárias | 32.327 | 34.316 |
| 1.02.02.01.01 | Participações em Coligadas | 32.327 | 34.316 |
| 1.02.02.02 | Propriedades para Investimento | 68.514 | 68.282 |
| 1.02.03 | Imobilizado | 31.101 | 22.931 |
| 1.02.03.01 | Imobilizado em Operação | 31.101 | 22.931 |

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 31/03/2023 | Exercício Anterior 31/12/2022 |
|------------------------|---|---------------------------------------|--|
| 2 | Passivo Total | 2.733.836 | 2.798.431 |
| 2.01 | Passivo Circulante | 770.084 | 1.067.486 |
| 2.01.01 | Obrigações Sociais e Trabalhistas | 22.653 | 18.487 |
| 2.01.01.02 | Obrigações Trabalhistas | 22.653 | 18.487 |
| 2.01.02 | Fornecedores | 121.055 | 114.591 |
| 2.01.02.01 | Fornecedores Nacionais | 121.055 | 114.591 |
| 2.01.03 | Obrigações Fiscais | 31.522 | 28.693 |
| 2.01.03.01 | Obrigações Fiscais Federais | 31.522 | 28.693 |
| 2.01.03.01.03 | Obrigações Fiscais Federais | 14.924 | 14.840 |
| 2.01.03.01.04 | Obrigações Fiscais Diferido | 16.598 | 13.853 |
| 2.01.04 | Empréstimos e Financiamentos | 114.117 | 120.906 |
| 2.01.04.01 | Empréstimos e Financiamentos | 114.117 | 120.906 |
| 2.01.04.01.01 | Em Moeda Nacional | 114.117 | 120.906 |
| 2.01.05 | Outras Obrigações | 470.021 | 774.620 |
| 2.01.05.02 | Outros | 470.021 | 774.620 |
| 2.01.05.02.01 | Dividendos e JCP a Pagar | 18.348 | 78.348 |
| 2.01.05.02.04 | Credores por imóveis compromissados | 350.278 | 346.258 |
| 2.01.05.02.05 | Adiantamento de clientes | 96.307 | 342.626 |
| 2.01.05.02.06 | Outras contas a pagar | 5.088 | 7.388 |
| 2.01.06 | Provisões | 10.716 | 10.189 |
| 2.01.06.01 | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 10.716 | 10.189 |
| 2.01.06.01.02 | Provisões Previdenciárias e Trabalhistas | 8.866 | 8.262 |
| 2.01.06.01.04 | Provisões Cíveis | 1.850 | 1.927 |
| 2.02 | Passivo Não Circulante | 994.099 | 853.197 |
| 2.02.01 | Empréstimos e Financiamentos | 360.400 | 360.082 |
| 2.02.01.01 | Empréstimos e Financiamentos | 360.400 | 360.082 |
| 2.02.01.01.01 | Em Moeda Nacional | 360.400 | 360.082 |
| 2.02.02 | Outras Obrigações | 567.132 | 429.912 |
| 2.02.02.02 | Outros | 567.132 | 429.912 |
| 2.02.02.02.03 | Credores por Imóveis Compromissados | 567.132 | 429.912 |
| 2.02.04 | Provisões | 66.567 | 63.203 |
| 2.02.04.01 | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 9.016 | 8.679 |
| 2.02.04.01.02 | Provisões Previdenciárias e Trabalhistas | 6.488 | 6.046 |
| 2.02.04.01.04 | Provisões Cíveis | 2.528 | 2.633 |
| 2.02.04.02 | Outras Provisões | 57.551 | 54.524 |
| 2.02.04.02.01 | Provisões para Garantias | 23.738 | 21.389 |
| 2.02.04.02.04 | Provisão para Perdas com Investimentos | 929 | 893 |
| 2.02.04.02.05 | Impostos e Contribuições Diferidas | 32.884 | 32.242 |
| 2.03 | Patrimônio Líquido Consolidado | 969.653 | 877.748 |
| 2.03.01 | Capital Social Realizado | 291.054 | 291.054 |
| 2.03.02 | Reservas de Capital | 5.388 | 5.388 |
| 2.03.02.01 | Ágio na Emissão de Ações | 17.598 | 17.598 |
| 2.03.02.05 | Ações em Tesouraria | -12.210 | -12.210 |
| 2.03.04 | Reservas de Lucros | 547.144 | 455.295 |
| 2.03.04.01 | Reserva Legal | 53.750 | 53.750 |
| 2.03.04.05 | Reserva de Retenção de Lucros | 493.394 | 401.545 |

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 31/03/2023 | Exercício Anterior 31/12/2022 |
|------------------------|---|---------------------------------------|--|
| 2.03.09 | Participação dos Acionistas Não Controladores | 126.067 | 126.011 |

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022 |
|------------------------|--|---|--|
| 3.01 | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços | 594.956 | 447.374 |
| 3.02 | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos | -371.272 | -281.465 |
| 3.03 | Resultado Bruto | 223.684 | 165.909 |
| 3.04 | Despesas/Receitas Operacionais | -108.326 | -86.836 |
| 3.04.01 | Despesas com Vendas | -62.031 | -44.417 |
| 3.04.02 | Despesas Gerais e Administrativas | -33.375 | -22.810 |
| 3.04.05 | Outras Despesas Operacionais | -12.810 | -19.298 |
| 3.04.06 | Resultado de Equivalência Patrimonial | -110 | -311 |
| 3.05 | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | 115.358 | 79.073 |
| 3.06 | Resultado Financeiro | -5.444 | -4.085 |
| 3.06.01 | Receitas Financeiras | 20.228 | 12.977 |
| 3.06.02 | Despesas Financeiras | -25.672 | -17.062 |
| 3.07 | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro | 109.914 | 74.988 |
| 3.08 | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro | -15.336 | -11.637 |
| 3.08.01 | Corrente | -13.709 | -9.507 |
| 3.08.02 | Diferido | -1.627 | -2.130 |
| 3.09 | Resultado Líquido das Operações Continuadas | 94.578 | 63.351 |
| 3.11 | Lucro/Prejuízo Consolidado do Período | 94.578 | 63.351 |
| 3.11.01 | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora | 91.849 | 61.903 |
| 3.11.02 | Atribuído a Sócios Não Controladores | 2.207 | 1.448 |
| 3.99 | Lucro por Ação - (Reais / Ação) | | |
| 3.99.01 | Lucro Básico por Ação | | |
| 3.99.01.01 | ON | 0,3147 | 0,2121 |

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022 |
|------------------------|---|---|--|
| 4.01 | Lucro Líquido Consolidado do Período | 94.056 | 63.351 |
| 4.03 | Resultado Abrangente Consolidado do Período | 94.056 | 63.351 |
| 4.03.01 | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora | 91.849 | 61.903 |
| 4.03.02 | Atribuído a Sócios Não Controladores | 2.207 | 1.448 |

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022 |
|------------------------|---|---|--|
| 6.01 | Caixa Líquido Atividades Operacionais | 19.409 | 27.317 |
| 6.01.01 | Caixa Gerado nas Operações | 159.125 | 121.674 |
| 6.01.01.01 | Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social | 109.392 | 74.988 |
| 6.01.01.02 | Depreciação e amortização (incluindo estande de vendas) | 6.223 | 5.875 |
| 6.01.01.03 | Resultado de equivalência patrimonial de controladas e coligadas | 110 | 311 |
| 6.01.01.04 | Amortização do custo de transação | 319 | 217 |
| 6.01.01.05 | Encargos financeiros de empréstimo e financiamentos | 16.718 | 10.407 |
| 6.01.01.06 | Descontos financeiros concedidos | 7.302 | 4.945 |
| 6.01.01.07 | Provisão de garantia de obra | 2.349 | 1.817 |
| 6.01.01.08 | Provisão de impostos de recolhimentos diferidos | 1.760 | 3.290 |
| 6.01.01.09 | Provisão ou (reversão) para perdas de créditos com liquidação duvidosa | 8.017 | 7.932 |
| 6.01.01.10 | Provisão ou (reversão) contábil para distratas | 588 | 968 |
| 6.01.01.11 | Ajuste a valor presente | 2.217 | 866 |
| 6.01.01.12 | Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários | 4.130 | 10.058 |
| 6.01.02 | Variações nos Ativos e Passivos | -106.756 | -76.979 |
| 6.01.02.01 | (Aumento) redução de contas a receber | -108.058 | -368.229 |
| 6.01.02.02 | (Aumento) redução de imóveis a comercializar | 109.515 | 73.208 |
| 6.01.02.03 | (Aumento) redução de adiantamentos a fornecedores | 189 | -65 |
| 6.01.02.04 | (Aumento) redução de outros créditos | -9.084 | -3.594 |
| 6.01.02.05 | Aumento (redução) de fornecedores | 6.464 | -3.665 |
| 6.01.02.06 | Aumento (redução) de obrigações tributárias | -1.871 | -897 |
| 6.01.02.07 | Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas | 4.166 | -303 |
| 6.01.02.08 | Aumento (redução) de adiantamento de clientes | -18.009 | 291.761 |
| 6.01.02.09 | Aumento (redução) de credores por imóveis compromissados | -86.434 | -53.465 |
| 6.01.02.10 | Aumento (redução) de provisão riscos trabalhistas, cíveis e tributários | -3.266 | -10.919 |
| 6.01.02.11 | Aumento (redução) de outras contas a pagar | -2.300 | -690 |
| 6.01.02.12 | Transações com partes relacionadas | 83 | -124 |
| 6.01.02.13 | Dividendos recebidos de empresas controladas | 1.849 | 3 |
| 6.01.03 | Outros | -32.960 | -17.378 |
| 6.01.03.01 | Juros pagos | -21.206 | -10.584 |
| 6.01.03.02 | Imposto de renda e contribuição social pagos | -11.754 | -6.794 |
| 6.02 | Caixa Líquido Atividades de Investimento | -47.061 | -32.416 |
| 6.02.01 | (Acréscimo) ou redução de títulos e valores imobiliários | -32.502 | -23.123 |
| 6.02.02 | (Acréscimo) ou redução de investimentos | 66 | -1.286 |
| 6.02.03 | (Acréscimo) ou redução do imobilizado | -13.870 | -3.970 |
| 6.02.04 | (Acréscimo) ou baixa de propriedades para investimentos | -755 | -4.037 |
| 6.03 | Caixa Líquido Atividades de Financiamento | -64.453 | -9.943 |
| 6.03.01 | Pagamento de empréstimos e financiamentos | -35.355 | -7.972 |
| 6.03.02 | Ingressos de empréstimos e financiamentos | 33.053 | 7.566 |
| 6.03.03 | Transações com sócios não controladores | -2.151 | -4.643 |
| 6.03.04 | Recompra de ações para manutenção em tesouraria | 0 | -4.894 |
| 6.03.05 | Dividendos pagos a acionistas | -60.000 | 0 |
| 6.05 | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes | -92.105 | -15.042 |

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022 |
|------------------------|---------------------------------------|---|--|
| 6.05.01 | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes | 562.264 | 375.963 |
| 6.05.02 | Saldo Final de Caixa e Equivalentes | 470.159 | 360.921 |

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido | Participação dos Não Controladores | Patrimônio Líquido Consolidado |
|-----------------|---|------------------------------|--|-------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 291.054 | 5.388 | 455.295 | 0 | 0 | 751.737 | 126.011 | 877.748 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 291.054 | 5.388 | 455.295 | 0 | 0 | 751.737 | 126.011 | 877.748 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | 91.849 | 0 | 91.849 | 56 | 91.905 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | 91.849 | 0 | 91.849 | 2.207 | 94.056 |
| 5.05.02 | Outros Resultados Abrangentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -2.151 | -2.151 |
| 5.05.02.06 | Transações com sócios não controladores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -2.151 | -2.151 |
| 5.07 | Saldos Finais | 291.054 | 5.388 | 455.295 | 91.849 | 0 | 843.586 | 126.067 | 969.653 |

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido | Participação dos Não Controladores | Patrimônio Líquido Consolidado |
|-----------------|---|------------------------------|--|-------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 291.054 | 17.477 | 282.567 | 0 | 0 | 591.098 | 147.230 | 738.328 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 291.054 | 17.477 | 282.567 | 0 | 0 | 591.098 | 147.230 | 738.328 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 0 | -4.894 | 0 | 0 | 0 | -4.894 | 0 | -4.894 |
| 5.04.04 | Ações em Tesouraria Adquiridas | 0 | -4.894 | 0 | 0 | 0 | -4.894 | 0 | -4.894 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | 61.903 | 0 | 61.903 | -3.195 | 58.708 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | 61.903 | 0 | 61.903 | 1.448 | 63.351 |
| 5.05.02 | Outros Resultados Abrangentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -4.643 | -4.643 |
| 5.05.02.06 | Transações com sócios não Controladores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -4.643 | -4.643 |
| 5.07 | Saldos Finais | 291.054 | 12.583 | 282.567 | 61.903 | 0 | 648.107 | 144.035 | 792.142 |

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022 |
|------------------------|--|---|--|
| 7.01 | Receitas | 610.757 | 460.482 |
| 7.01.01 | Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços | 610.575 | 460.482 |
| 7.01.02 | Outras Receitas | 182 | 0 |
| 7.02 | Insumos Adquiridos de Terceiros | -452.879 | -347.902 |
| 7.02.01 | Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos | -371.794 | -281.464 |
| 7.02.02 | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -81.085 | -66.438 |
| 7.03 | Valor Adicionado Bruto | 157.878 | 112.580 |
| 7.04 | Retenções | -5.699 | -5.405 |
| 7.04.01 | Depreciação, Amortização e Exaustão | -5.699 | -5.405 |
| 7.05 | Valor Adicionado Líquido Produzido | 152.179 | 107.175 |
| 7.06 | Vlr Adicionado Recebido em Transferência | 20.117 | 12.666 |
| 7.06.01 | Resultado de Equivalência Patrimonial | -110 | -311 |
| 7.06.02 | Receitas Financeiras | 20.227 | 12.977 |
| 7.07 | Valor Adicionado Total a Distribuir | 172.296 | 119.841 |
| 7.08 | Distribuição do Valor Adicionado | 172.296 | 119.841 |
| 7.08.01 | Pessoal | 24.765 | 16.994 |
| 7.08.01.01 | Remuneração Direta | 7.910 | 6.157 |
| 7.08.01.04 | Outros | 16.855 | 10.837 |
| 7.08.01.04.01 | Comissão sobre vendas | 15.775 | 9.903 |
| 7.08.01.04.02 | Honorários da administração | 1.080 | 934 |
| 7.08.02 | Impostos, Taxas e Contribuições | 27.803 | 22.434 |
| 7.08.02.01 | Federais | 27.803 | 22.434 |
| 7.08.03 | Remuneração de Capitais de Terceiros | 25.672 | 17.062 |
| 7.08.03.01 | Juros | 25.672 | 17.062 |
| 7.08.04 | Remuneração de Capitais Próprios | 94.056 | 63.351 |
| 7.08.04.03 | Lucros Retidos / Prejuízo do Período | 91.849 | 61.903 |
| 7.08.04.04 | Part. Não Controladores nos Lucros Retidos | 2.207 | 1.448 |

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1T23



São Paulo, 09 de maio 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 primeiro trimestre de 2023 (1T23). 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 quarto trimestre de 2022 (4T22).

CURY DIVULGA 1T23 COM CRESCIMENTO DE 33% NA RECEITA E DE 48% NO LUCRO LÍQUIDO EM RELAÇÃO AO 1T22

A receita líquida no 1º trimestre atingiu R\$ 595,0 milhões, com margem bruta de 37,5%, lucro líquido de R\$ 94,1 milhões e margem líquida de 15,8%

DESTAQUES

LANÇAMENTOS

R\$ 1.420,0 milhões,
155,3% acima do 4T22 e
81,8% acima do 1T22

VENDAS LÍQUIDAS

R\$ 1.078,9 milhões,
43,3% superior ao 4T22
e 43,2% acima do 1T22,
atingindo VSO UDM de
72,0%

RECEITA LÍQUIDA

R\$ 595,0 milhões,
aumento de 2,5% em
relação ao 4T22 e
crescimento de 33,0%
em relação ao 1T22

LUCRO LÍQUIDO

100%
R\$ 94,1 milhões, 3,3%
abaixo do 4T22 e 48,4%
acima do 1T22



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Este mês, a Cury Construtora completa 60 anos de história, um marco importante em nossa trajetória. É com grande orgulho que anunciamos nosso desempenho no último trimestre, no qual superamos recordes históricos em lançamentos e vendas. Nos últimos 12 meses, lançamos quase R\$ 4 bilhões em VGV e vendemos mais de 15.000 unidades. No último trimestre, atingimos pela primeira vez a marca de R\$ 1 bilhão em vendas líquidas, um resultado excepcional que nos enche de satisfação. Essa conquista é fruto do comprometimento e da dedicação de toda a nossa equipe, que hoje coloca a Cury entre as maiores e mais respeitadas construtoras do País. Acreditamos que essa trajetória de sucesso tem ocorrido pela combinação de vários fatores como nossa fidelidade aos princípios éticos, estratégicos e operacionais que nos tem norteado desde a nossa fundação. Continuaremos a trabalhar com afinco para construir um futuro ainda mais promissor para a Cury e para nossos clientes.

Seguimos nossa estratégia, que tem se mostrado assertiva, de desenvolver nossos produtos nas regiões metropolitanas de São Paulo e Rio de Janeiro, regiões que concentram grande parte da demanda do mercado imobiliário brasileiro. No primeiro trimestre do ano, se destacaram os empreendimentos Connect São Mateus (VGV R\$ 124 milhões) e Energy Guarulhos (VGV R\$ 177 milhões), em São Paulo; e o Epicentro (VGV R\$ 378 milhões), no Rio de Janeiro. Todos com mais de 80% das suas unidades vendidas, especialmente em razão de suas localizações estratégicas e alta qualidade.

Ainda nesse sentido, estamos muito satisfeitos com outro ponto de nossa estratégia, que é concentrar maior volume de lançamentos no primeiro semestre. Pelo segundo ano consecutivo, observamos forte demanda dos segmentos em que focamos. Em abril, já realizamos 4 lançamentos, com grande destaque para o empreendimento Rio Branco 220, localizado em Niterói, com VGV de R\$ 257 milhões e 711 unidades. A velocidade de vendas tem se mostrado promissora, com mais de 45% terço das unidades comercializadas. Estamos confiantes de que essa região tem grande potencial e trará resultados tão importantes quanto a região do Porto Maravilha, na cidade do Rio de Janeiro.

Temos acompanhado de perto e participado de discussões sobre os desdobramentos de eventuais alterações na remuneração do FGTS, que é o principal financiador do programa Minha Casa Minha Vida. O Fundo garante valores e taxas de juros subsidiadas na aquisição de imóveis econômicos, o que é imprescindível para que famílias de baixa renda tenham acesso a moradia digna. Em geral, nosso mix de produtos neste segmento é responsável por aproximadamente 70% de nossas vendas. Dessa forma, entendemos que o Fundo contribui para a redução do déficit habitacional e temos defendido a manutenção de suas políticas habitacionais. Independente da definição final em relação ao assunto, contamos com décadas de experiência

e estamos preparados para continuarmos atuando com flexibilidade e agilidade, enfrentando os desafios, novos e antigos do setor, por meio de eficiência e geração de resultados consistentes.

Dando continuidade à nossa trilha da sustentabilidade, em março aprovamos em nosso Conselho de Administração a Política de Inovação e também criamos uma Comissão responsável por orientar, coordenar e articular as estratégias, os programas e as ações de fomento à inovação na Companhia. Buscamos, com isso, estimular o aumento da produtividade, diferenciação e da eficiência em nossos produtos, assim como em nossos processos internos, elevando a competitividade da Empresa no mercado e ampliando a nossa capacidade e resiliência para enfrentar os desafios associados ao desenvolvimento de nossas atividades.

Por fim, aproveitamos esse momento de celebração dos nossos 60 anos para externar sinceros agradecimentos aos visionários fundadores da Empresa, Elias Cury e Charles Curi, que iniciaram um sonho que se tornou um ideal de vida resultando na transformação da vida de milhares de pessoas: clientes, profissionais Cury e acionistas. São mais de 100 mil apartamentos construídos, décadas de desafios, superando diversas realidades econômicas e políticas no País e no mundo. Essa experiência nos torna ainda mais fortes e capazes de avançar confiantes no futuro.

Fábio Cury – CEO





PRINCIPAIS INDICADORES

| Financeiro (R\$ milhões) | 1T23 | 4T22 | % T/T | 1T22 | % A/A |
|--|--------|--------|-----------|--------|-----------|
| Receita líquida | 595,0 | 580,5 | 2,5% | 447,4 | 33,0% |
| Custo das vendas e serviços | -371,8 | -358,7 | 3,7% | -281,5 | 32,1% |
| Lucro bruto | 223,2 | 221,7 | 0,7% | 165,9 | 34,5% |
| Margem bruta | 37,5% | 38,2% | -0,7 p.p. | 37,1% | 0,4 p.p. |
| Margem bruta ajustada ¹ | 37,7% | 38,3% | -0,6 p.p. | 37,2% | 0,5 p.p. |
| Ebitda Ajustado ² | 122,4 | 131,0 | -6,6% | 80,6 | 51,9% |
| Margem Ebitda Ajustada ² | 20,6% | 22,6% | -2,0 p.p. | 18,0% | 2,6 p.p. |
| Lucro líquido da Atividade (100%) ³ | 94,1 | 97,3 | -3,3% | 63,4 | 48,4% |
| Margem líquida (100%) | 15,8% | 16,8% | -1,0 p.p. | 14,2% | 1,6 p.p. |
| Lucro líquido %Cury ⁴ | 91,8 | 91,8 | 0,0% | 61,9 | 48,3% |
| Margem líquida % Cury | 15,4% | 15,8% | -0,4 p.p. | 13,9% | 1,5 p.p. |
| ROE ⁵ | 48,2% | 49,1% | -0,9 p.p. | 52,5% | -4,3 p.p. |
| Lucro por ação | 0,3147 | 0,3145 | 0,1% | 0,2121 | 48,4% |

| Operacional | 1T23 | 4T22 | % T/T | 1T22 | % A/A |
|--|---------|----------|----------|---------|----------|
| Lançamentos | 8 | 5 | 60,0% | 5 | 60,0% |
| VGV lançado ⁶ (R\$ milhões) | 1.420,0 | 556,2 | 155,3% | 781,2 | 81,8% |
| Número de Unidades | 5.095 | 2.147 | 137,3% | 3.240 | 57,3% |
| Preço Médio/Unid. (R\$ mil) | 278,7 | 259,0 | 7,6% | 241,1 | 15,6% |
| Média de Unid. Por Lanç. | 637 | 429 | 48,5% | 648 | -1,7% |
| Vendas Brutas (R\$ milhões) | 1.164,0 | 835,5 | 39,3% | 812,7 | 43,2% |
| Número de Unidades (mil) | 4.357 | 3.405 | 28,0% | 3.530 | 23,4% |
| Preço Médio/Unid. (R\$ mil) | 267,2 | 245,4 | 8,9% | 230,2 | 16,1% |
| Distratos (R\$ mil) | 85,1 | 82,4 | 3,3% | 59,4 | 43,3% |
| Vendas Líquidas (R\$ milhões) | 1.078,9 | 753,1 | 43,3% | 753,4 | 43,2% |
| VSO Líquida ⁷ | 43,4% | 41,0% | 2,4 p.p. | 41,4% | 2,0 p.p. |
| Landbank (VGV, R\$ milhões) | 9.905,5 | 10.138,4 | -2,3% | 9.952,7 | -0,5% |
| Número de Unidades | 38.561 | 40.689 | -5,2% | 44.639 | -13,6% |
| Preço Médio/Unid. (R\$ mil) | 256,9 | 249,2 | 3,1% | 223,0 | 15,2% |
| Geração de Caixa (R\$ milhões) | 1,8 | 135,8 | -98,7% | 17,7 | -89,8% |

- 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 1T23, foram lançados 8 empreendimentos, sendo 6 localizados em SP e 2 no RJ, totalizando o VGV de R\$ 1.420,0 milhões, aumento de 81,8% em relação ao mesmo período do ano anterior. Se considerarmos o 1T23 UDM (últimos doze meses), o total de lançamentos atingiu VGV de R\$ 3.951,6 milhões, 32,8% acima do mesmo período do ano anterior.

O preço médio das unidades lançadas atingiu R\$ 278,7 mil no 1T23, acréscimo de 15,6% em relação ao 1T22 e de 7,6% se comparado com o 4T22.

O forte volume de lançamentos no 1T23 faz parte de uma decisão da Cury iniciada em 2022 e que se mostrou acertada, ao concentrar a maior parte dos lançamentos até o 3º trimestre.

| Lançamentos | 1T23 | 4T22 | % T/T | 1T22 | % A/A |
|------------------------------|---------|--------|----------|--------|----------|
| Número de Empreendimentos | 8 | 5 | 60,0% | 5 | 60,0% |
| VGV (R\$ milhões) | 1.420,0 | 556,2 | 155,3% | 781,2 | 81,8% |
| Número de Unidades | 5.095 | 2.147 | 137,3% | 3.240 | 57,3% |
| Preço Médio/Unid. (R\$ mil) | 278,7 | 259,0 | 7,6% | 241,1 | 15,6% |
| Média de Unid. por Lanç. | 637 | 429 | 48,5% | 648 | -1,7% |
| Parte Cury Lançamentos (VGV) | 1.420,0 | 556,2 | 155,3% | 781,2 | 81,8% |
| Parte Cury Lançamentos (%) | 100,0% | 100,0% | 0,0 p.p. | 100,0% | 0,0 p.p. |

DESTAQUES DE LANÇAMENTOS DO 1T23 - % vendido até 08/05/2023

São Paulo



CONNECT SÃO MATEUS

Jan/2023

VGV R\$ 124 MM

Zona Leste

93% vendido



ENERGY GUARULHOS

Mar/2023

VGV R\$ 177 MM

Guarulhos

85% vendido

Rio de Janeiro



EPICENTRO

Fev/2023

VGV R\$ 378 MM

Porto

86% vendido

VENDAS



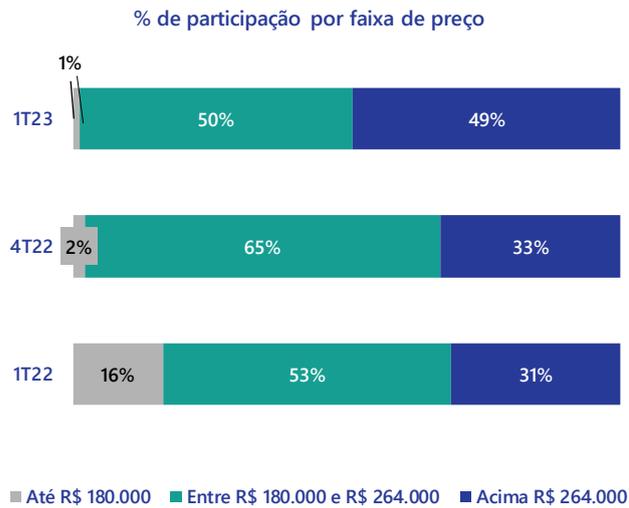
No 1T23, as vendas líquidas atingiram R\$ 1.078,9 milhões, montante que representa crescimento de 43,3% em relação ao 4T22 e de 43,2% ante ao mesmo período do ano anterior. Se considerarmos o 1T23 UDM (últimos doze meses), o total de vendas líquidas atingiu VGV de R\$ 3.615,3 milhões, 32,4% acima do mesmo período do ano anterior.

O preço médio de vendas registrado no 1T23 foi de R\$ 267,2 mil, aumento de 8,9% em relação ao 4T22 e de 16,1% comparado ao mesmo período do ano anterior.

No 1T23, a VSO trimestral líquida foi de 43,4% ante 41,0% no 4T22 e de 41,4% no 1T22. Nos últimos doze meses a VSO foi de 72,0%, queda de 3,3 p.p. em relação a 75,3% apresentada no 4T22 e 0,1 p.p. maior que a VSO do 1T22.

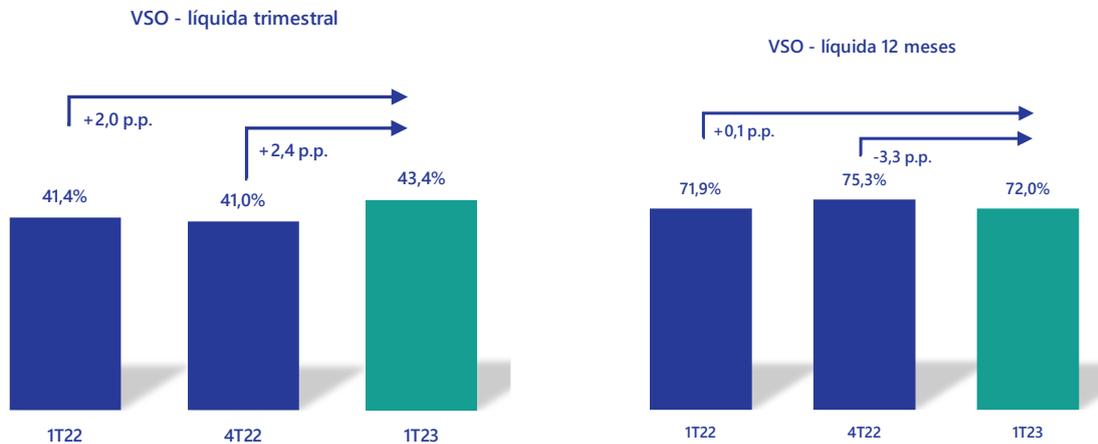
| Vendas, %VSO | 1T23 | 4T22 | % T/T | 1T22 | % A/A |
|--|---------|-------|------------|-------|------------|
| Vendas Brutas (R\$ milhões VGV) | 1.164,0 | 835,5 | 39,3% | 812,7 | 43,2% |
| Número de Unidades | 4.357 | 3.405 | 28,0% | 3.530 | 23,4% |
| Preço Médio/Unid. (R\$ mil) | 267,2 | 245,4 | 8,9% | 230,2 | 16,1% |
| VSO Bruta (%) | 45,3% | 43,6% | 1,7 p.p. | 43,2% | 2,1 p.p. |
| Distratos (R\$ milhões) | 85,1 | 82,4 | 3,3% | 59,4 | 43,3% |
| Vendas Líquidas (R\$ milhões VGV) | 1.078,9 | 753,1 | 43,3% | 753,4 | 43,2% |
| % Lançamentos | 73,3% | 36,9% | 36,4 p.p. | 60,9% | 12,4 p.p. |
| % Estoque | 26,7% | 63,1% | -36,4 p.p. | 39,1% | -12,4 p.p. |
| Distratos / Vendas Brutas | 7,3% | 9,9% | -2,6 p.p. | 7,3% | 0,0 p.p. |
| VSO Líquida (%) | 43,4% | 41,0% | 2,4 p.p. | 41,4% | 2,0 p.p. |
| VSO Líquida UDM (últimos doze meses - %) | 72,0% | 75,3% | -3,3 p.p. | 71,9% | 0,1 p.p. |
| Parte Cury Vendas Líquidas (R\$ milhões VGV) | 1.061,2 | 719,7 | 47,5% | 707,0 | 50,1% |
| Parte Cury Vendas Líquidas (%) | 98,4% | 95,6% | 2,8 p.p. | 93,8% | 4,6 p.p. |

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



VELOCIDADE DE VENDAS – VSO

A velocidade de vendas trimestral líquida, medida pelo indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO), foi de 43,4% no 1T23 ante 41,4% no 1T22 e 41,0% no 4T22.



DETALHAMENTO DE VENDAS POR TIPO DE FINANCIAMENTO

No 1T23, as vendas brutas totalizaram R\$ 1.164,0 milhões, alta de 43,2% frente ao registrado no mesmo período do ano anterior e aumento de 39,3% em relação ao 4T22.

A Cury apresenta a abertura de vendas brutas dentro do Programa Minha Casa Minha Vida, Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e Tabela Direta.

| Vendas (R\$ milhões) | 1T23 | 4T22 | % T/T | 1T22 | % A/A |
|---|---------|-------|------------|-------|-----------|
| Programa Minha Casa Minha Vida | 732,2 | 621,9 | 17,7% | 462,2 | 58,4% |
| % Total | 62,9% | 74,4% | -11,5 p.p. | 56,9% | 6,0 p.p. |
| Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) | 294,9 | 105,7 | 179,0% | 199,5 | 47,8% |
| % Total | 25,3% | 12,7% | 12,6 p.p. | 24,5% | 0,8 p.p. |
| Tabela Direta | 136,9 | 107,9 | 26,9% | 151,0 | -9,3% |
| % Total | 11,8% | 12,9% | -1,1 p.p. | 18,6% | -6,8 p.p. |
| Total | 1.164,0 | 835,5 | 39,3% | 812,7 | 43,2% |

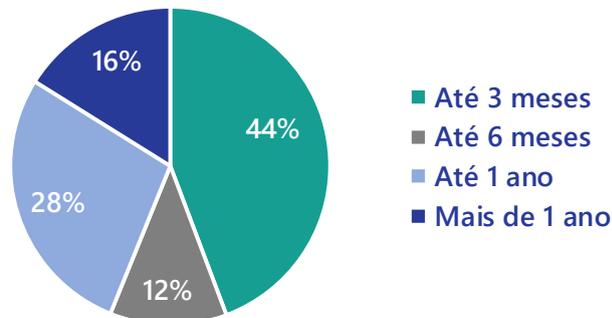
ESTOQUES

A Cury encerrou o 1T23 com estoque de R\$ 1.406,9 milhões. Desse total, 98,1% se referem a unidades lançadas ou em construção e apenas 1,9% a unidades concluídas.

| Estoque (R\$ milhões, exceto % e unidades) | 1T23 | 4T22 | % T/T | 1T22 | % A/A |
|--|---------|---------|-----------|---------|-----------|
| Em andamento | 1.379,9 | 1.056,2 | 30,6% | 1.046,3 | 31,9% |
| % Total | 98,1% | 97,6% | 0,5 p.p. | 98,0% | 0,1 p.p. |
| Concluído | 27,0 | 25,5 | 5,9% | 21,1 | 28,0% |
| % Total | 1,9% | 2,4% | -0,5 p.p. | 2,0% | -0,1 p.p. |
| Total | 1.406,9 | 1.081,8 | 30,1% | 1.067,5 | 31,8% |
| Total (Unidades) | 4.859 | 3.781 | 28,5% | 4.579 | 6,1% |

Aging dos Estoques 1T23

(Com base na data do lançamento)



REPASSES

O VGV repassado no 1T23 diminuiu 12,6% em relação ao 4T22 e aumentou 8,7% se comparado com o mesmo período do ano passado. As unidades repassadas saíram de 2.475 no 1T22 para 2.451 no 1T23, queda de 1,0% e de 10,4% na comparação com o trimestre imediatamente anterior.

| Repases | 1T23 | 4T22 | % T/T | 1T22 | % A/A |
|------------------------------------|-------|-------|--------|-------|-------|
| VGV Repassado (R\$ milhões) | 578,9 | 662,0 | -12,6% | 532,3 | 8,7% |
| Unidades Repassadas | 2.451 | 2.737 | -10,4% | 2.475 | -1,0% |

BANCO DE TERRENOS

Considerando os lançamentos recentes, bem como as aquisições realizadas, a Companhia encerrou o 1T23 com carteira de terrenos de R\$ 9.905,5 milhões em VGV potencial, o que representa o total de 38,6 mil unidades. Atualmente o banco de terrenos da Cury é composto por R\$ 7.109,0 milhões localizados em São Paulo e R\$ 2.796,5 milhões no Rio de Janeiro.

| Banco de Terrenos | 1T23 | 4T22 | % T/T | 1T22 | % A/A |
|--------------------------------------|---------|----------|-------|---------|--------|
| Banco de Terrenos (VGV, R\$ milhões) | 9.905,5 | 10.138,4 | -2,3% | 9.952,7 | -0,5% |
| Número de Empreendimentos | 63 | 67 | -6,0% | 78 | -19,2% |
| Número de Unidades | 38.561 | 40.689 | -5,2% | 44.639 | -13,6% |
| Preço Médio/Unid. (R\$ mil) | 256,9 | 249,2 | 3,1% | 223,0 | 15,2% |

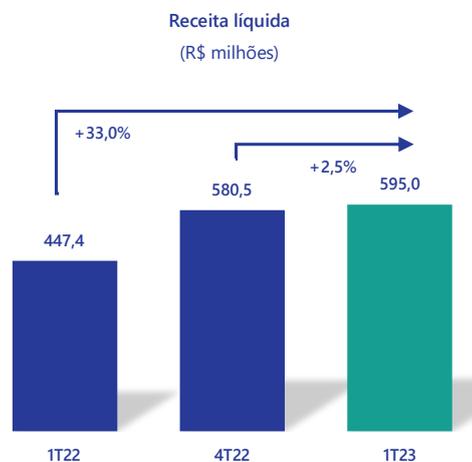


DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

No 1T23, a receita operacional líquida totalizou o montante de R\$ 595,0 milhões, aumento de 2,5% quando comparado ao 4T22 e de 33,0% em relação ao mesmo período do ano anterior.

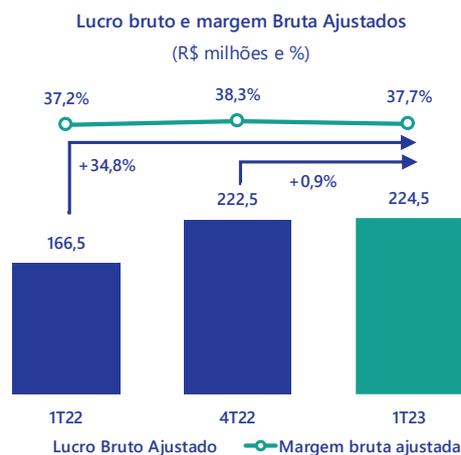
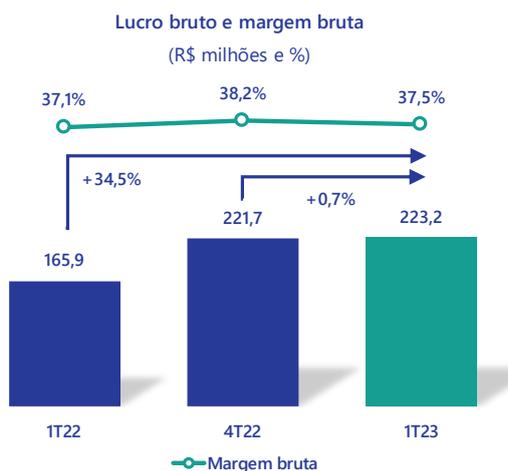
| Receita líquida (R\$ milhões, exceto %) | 1T23 | 4T22 | % T/T | 1T22 | % A/A |
|---|--------|--------|-----------|--------|----------|
| Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados | 595,0 | 580,5 | 2,5% | 447,4 | 33,0% |
| Custos com imóveis vendidos e serviços prestados | -371,8 | -358,7 | 3,7% | -281,5 | 32,1% |
| Lucro Bruto | 223,2 | 221,7 | 0,7% | 165,9 | 34,5% |
| Margem Bruta | 37,5% | 38,2% | -0,7 p.p. | 37,1% | 0,4 p.p. |



LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

O lucro bruto atingiu o montante de R\$ 223,2 milhões no trimestre, alta de 0,7% em comparação ao 4T22 e de 34,5% em relação aos R\$ 165,9 milhões registrados no mesmo período do ano anterior. A margem bruta alcançou 37,5% no 1T23, queda de 0,7 p.p. comparado ao 4T22 e aumento de 0,4 p.p. em relação ao 1T22.

| Lucro Bruto & Margem Bruta (R\$ milhões, exceto %) | 1T23 | 4T22 | % T/T | 1T22 | % A/A |
|--|-------|-------|-----------|-------|----------|
| Lucro Bruto (a) | 223,2 | 221,7 | 0,7% | 165,9 | 34,5% |
| Margem Bruta | 37,5% | 38,2% | -0,7 p.p. | 37,1% | 0,4 p.p. |
| Juros Capitalizados (b) | 1,3 | 0,8 | 62,5% | 0,6 | 116,7% |
| Lucro Bruto Ajustado (a+b) | 224,5 | 222,5 | 0,9% | 166,5 | 34,8% |
| Margem Bruta Ajustada | 37,7% | 38,3% | -0,6 p.p. | 37,2% | 0,5 p.p. |



DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Despesas comerciais

No 1T23, as despesas comerciais totalizaram R\$ 62,0 milhões, montante 13,6% acima dos R\$ 54,6 milhões verificados no 4T22. Na comparação com o 1T22 houve evolução de 39,6%.

As despesas comerciais corresponderam a 10,4% da receita líquida no 1T23, ante 9,4% no 4T22, aumento de 1,0 p.p. e de 0,5 p.p. quando comparado aos 9,9% registrados no mesmo período do ano anterior. O aumento do percentual de despesas comerciais sobre a receita deve-se ao maior volume de lançamentos no 1T23.

Despesas gerais e administrativas

As despesas gerais e administrativas atingiram R\$ 33,4 milhões no 1T23, o que representa aumento de 10,6% frente aos R\$ 30,2 milhões do 4T22. Na comparação com o 1T22, houve acréscimo de 46,5%. Como percentual da receita líquida, no 1T23 tais despesas alcançaram 5,6%, acréscimo de 0,4 p.p. ante os 5,2% do 4T22 e de 0,5 p.p. em relação aos 5,1% no 1T22.

Outras receitas e despesas operacionais

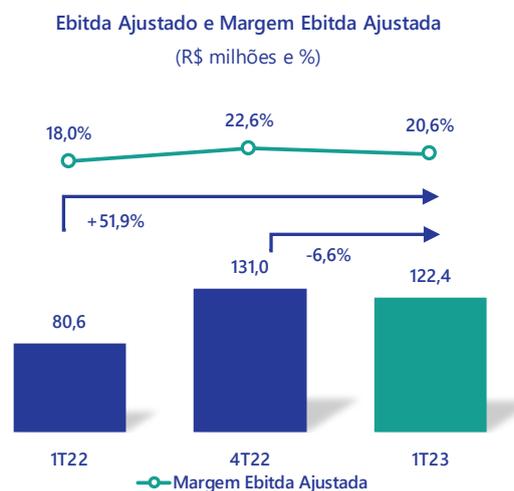
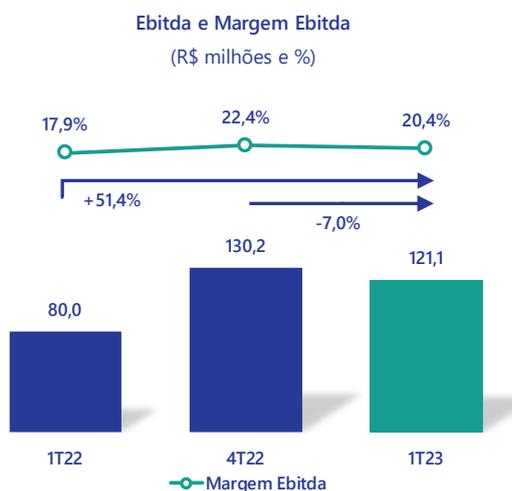
O resultado líquido da conta de outras receitas e despesas operacionais no 1T23 correspondeu à despesa de R\$ 12,8 milhões, ante R\$ 12,9 milhões no 4T22 e de R\$ 19,3 milhões no 1T22.

| Despesas Operacionais (R\$ milhões, exceto %) | 1T23 | 4T22 | % T/T | 1T22 | % A/A |
|---|--------|-------|----------|-------|-----------|
| Despesas Comerciais | -62,0 | -54,6 | 13,6% | -44,4 | 39,6% |
| % Receita Líquida | 10,4% | 9,4% | 1,0 p.p. | 9,9% | 0,5 p.p. |
| Despesas Gerais e Administrativas | -33,4 | -30,2 | 10,6% | -22,8 | 46,5% |
| % Receita Líquida | 5,6% | 5,2% | 0,4 p.p. | 5,1% | 0,5 p.p. |
| Resultado da equivalência patrimonial | -0,1 | -0,1 | 0,0% | -0,3 | -66,7% |
| % Receita Líquida | 0,0% | 0,0% | 0,0 p.p. | 0,1% | -0,1 p.p. |
| Outras Receitas/Despesas | -12,8 | -12,9 | -0,8% | -19,3 | -33,7% |
| % Receita Líquida | 2,2% | 2,2% | 0,0 p.p. | 4,3% | -2,1 p.p. |
| Despesas Operacionais | -108,3 | -97,8 | 10,7% | -86,8 | 24,8% |
| % Receita Líquida | 18,2% | 16,8% | 1,4 p.p. | 19,4% | -1,2 p.p. |

EBITDA E MARGEM EBITDA

O EBITDA da Companhia no 1T23 alcançou R\$ 121,1 milhões, 51,4% acima do 1T22 e queda de 7,0% comparado ao 4T22. A margem EBITDA atingiu 20,4%, representando uma queda de 2,0 p.p. e um aumento de 2,5 p.p. quando comparado com a margem registrada no 4T22 e 1T22, respectivamente.

| EBITDA (R\$ milhões, exceto %) | 1T23 | 4T22 | % T/T | 1T22 | % A/A |
|---|--------------|--------------|--------------|-------------|--------------|
| Lucro antes do resultado financeiro | 114,8 | 123,9 | -7,3% | 79,1 | 45,1% |
| (+) Depreciação e amortização | 6,2 | 6,3 | -1,6% | 5,9 | 5,1% |
| Ebitda | 121,1 | 130,2 | -7,0% | 80,0 | 51,4% |
| Margem Ebitda | 20,4% | 22,4% | -2,0 p.p. | 17,9% | 2,5 p.p. |
| (+) custos com encargos de financiamentos | 1,3 | 0,8 | 62,5% | 0,6 | 116,7% |
| Ebitda ajustado | 122,4 | 131,0 | -6,6% | 80,6 | 51,9% |
| Margem Ebitda ajustada | 20,6% | 22,6% | -2,0 p.p. | 18,0% | 2,6 p.p. |



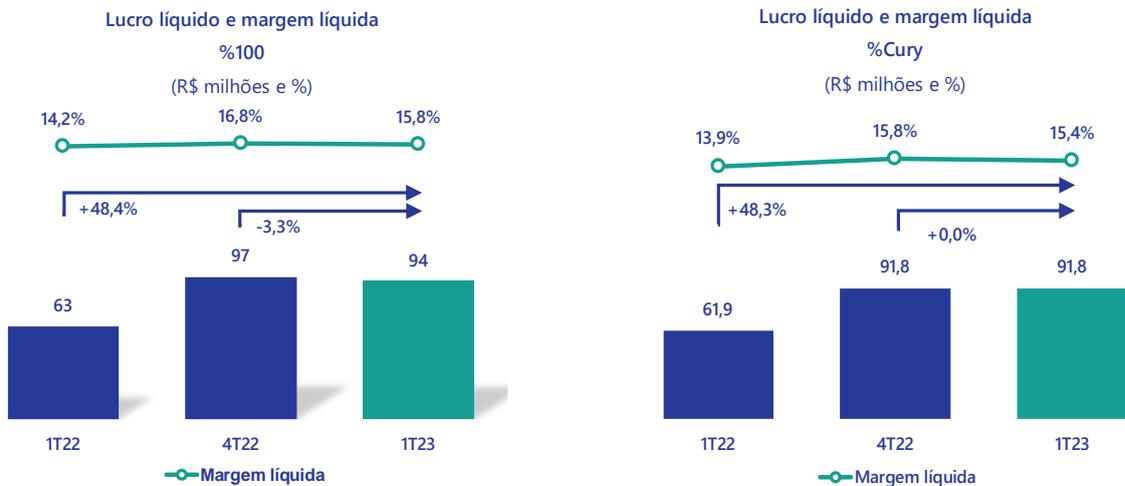
RESULTADO FINANCEIRO

No 1T23, o resultado financeiro líquido correspondeu à despesa financeira de R\$ 5,5 milhões, uma redução de 52,6% em comparação ao trimestre anterior e um aumento de 34,1% em relação ao mesmo período do ano anterior.

| Resultado Financeiro (R\$ milhões, exceto %) | 1T23 | 4T22 | % T/T | 1T22 | % A/A |
|--|-------------|--------------|---------------|-------------|--------------|
| Despesas Financeiras | -25,7 | -26,3 | -2,3% | -17,1 | 50,3% |
| Receitas Financeiras | 20,2 | 14,7 | 37,4% | 13,0 | 55,4% |
| Resultado Financeiro | -5,5 | -11,6 | -52,6% | -4,1 | 34,1% |

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

A Cury registrou lucro líquido da atividade (100%) de R\$ 94,1 milhões no trimestre, 3,3% abaixo do que o obtido no trimestre imediatamente anterior e 48,4% acima do resultado líquido do 1T22. O percentual atribuível à Cury (parte Cury) do lucro líquido foi de R\$ 91,8 milhões, sendo estável em comparação com o 4T22 e 48,3% maior em relação ao 1T22. A margem líquida consolidada foi de 15,8%, enquanto a margem líquida reportada no 4T22 foi de 16,8% e de 14,2% no 1T22. Considerando o Lucro %Cury, enquanto a margem líquida foi de 15,4%, ante 15,8% no 4T22 e 13,9% no 1T22.



ANÁLISE BALANÇO PATRIMONIAL

CAIXA E EQUIVALENTES E TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Em 31/03/2023, a posição de Caixa da Companhia, incluindo títulos e valores mobiliários, era de R\$ 729,8 milhões, queda de 7,6% frente ao registrado em 31/12/2022.

| Caixa e Equivalentes (R\$ milhões) | 31-03-2023 | 31-12-2022 | Var % |
|--|------------|------------|-------|
| Caixa e Equivalentes e Títulos e Valores Mobiliários | 729,8 | 789,4 | -7,6% |

CONTAS A RECEBER

O saldo de contas a receber que, em 31/03/2023, somava R\$ 1.050,6 milhões, registrou uma queda de 10,9% ante à posição registrada em 31/12/2022.

| Contas a receber (R\$ milhões) | 31-03-2023 | 31-12-2022 | Var % |
|--------------------------------|------------|------------|--------|
| Contas a receber | 1.050,6 | 1.179,3 | -10,9% |

ENDIVIDAMENTO

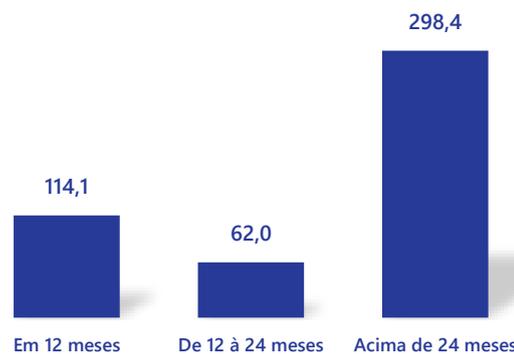
Com dívida bruta de R\$ 474,5 milhões e posição de caixa e equivalentes de R\$ 729,8 milhões, a Companhia registrou saldo de caixa líquido positivo de R\$ 255,3 milhões no 1T23, ante caixa líquido positivo de R\$ 308,4 milhões no 4T22. Ao final do trimestre, 76% da dívida bruta da Cury tinha seu vencimento no longo prazo, a partir de 2024.

| Endividamento (R\$ milhões) | 31-03-2023 | 31-12-2022 | Var % |
|-----------------------------|------------|------------|--------|
| Curto prazo | 114,1 | 120,9 | -5,6% |
| Longo prazo | 360,4 | 360,1 | 0,1% |
| Dívida Bruta | 474,5 | 481,0 | -1,3% |
| Caixa e Equivalentes | 729,8 | 789,4 | -7,6% |
| Dívida - (Caixa) líquida | -255,3 | -308,4 | -17,2% |

Perfil do endividamento
31/03/2023



Cronograma de Amortização 31/03/2023
(R\$ milhões)



RESULTADO A APROPRIAR (REF)

O resultado de vendas de imóveis a apropriar não reconhecido nas informações financeiras trimestrais atingiu R\$ 1.223,0 milhões, alta de 19,0% em relação ao 4T22. A Margem Bruta do Resultado a Apropriar avançou 0,1 p.p., para 42,0%.

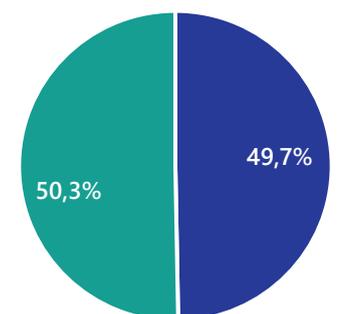
| Resultado a Apropriar (REF) (R\$ milhões) | 31-03-2023 | 31-12-2022 | Var % |
|--|------------|------------|----------|
| Receitas de vendas a apropriar | 2.914,4 | 2.454,4 | 18,7% |
| (-) Custo orçados de unidades vendidas | -1.691,4 | -1.426,5 | 18,6% |
| (=) Resultado de vendas de imóveis a apropriar | 1.223,0 | 1.027,9 | 19,0% |
| Margem Bruta REF | 42,0% | 41,9% | 0,1 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.

| Carteira Cury (R\$ milhões) | 1T23 | 4T22 | % T/T | 1T22 | % A/A |
|-----------------------------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Carteira Total | 1.063,5 | 969,1 | 9,7% | 828,8 | 28,3% |
| Obras concluídas | 213,2 | 211,3 | 0,9% | 193,3 | 10,3% |
| %Total | 20,0% | 21,8% | -1,8 p.p. | 23,3% | -3,3 p.p. |
| Obras em andamento | 850,3 | 757,8 | 12,2% | 635,5 | 33,8% |
| %Total | 80,0% | 78,2% | 1,8 p.p. | 76,7% | 3,3 p.p. |
| Pro-soluto | 534,9 | 476,1 | 12,4% | 374,5 | 42,8% |
| %Total | 50,3% | 49,1% | 1,2 p.p. | 45,2% | 5,1 p.p. |
| Obras concluídas | 133,8 | 126,4 | 5,9% | 104,2 | 28,4% |
| %Total | 12,6% | 13,0% | -0,4 p.p. | 12,6% | 0,0 p.p. |
| Obras em andamento | 401,1 | 349,7 | 14,7% | 270,3 | 48,4% |
| %Total | 37,7% | 36,1% | 1,6 p.p. | 32,6% | 5,1 p.p. |
| Venda direta | 528,6 | 493,0 | 7,2% | 454,3 | 16,4% |
| %Total | 49,7% | 50,9% | -1,2 p.p. | 54,8% | -5,1 p.p. |
| Obras concluídas | 79,4 | 84,9 | -6,5% | 89,1 | -10,9% |
| %Total | 7,5% | 8,8% | -1,3 p.p. | 10,8% | -3,3 p.p. |
| Obras em andamento | 449,2 | 408,1 | 10,1% | 365,2 | 23,0% |
| %Total | 42,2% | 42,1% | 0,1 p.p. | 44,1% | -1,9 p.p. |

Carteira de Recebíveis



■ Venda Direta ■ Pro-Soluto

GERAÇÃO DE CAIXA

No 1T23, a Companhia apresentou Geração de Caixa operacional positiva de R\$ 1,8 milhão. O montante é 89,8% abaixo do saldo positivo de R\$ 17,7 milhões registrado no 1T22.

| Geração de Caixa (R\$ milhões) | 1T23 | 4T22 | % T/T | 1T22 | % A/A |
|--------------------------------|------|-------|--------|------|--------|
| Geração de caixa | 1,8 | 135,8 | -98,7% | 17,7 | -89,8% |

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) | 1T23 | 4T22 | % T/T | 1T22 | % A/A |
|----------------|-------|-------|-----------|-------|-----------|
| ROE | 48,2% | 49,1% | -0,9 p.p. | 52,5% | -4,3 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 | |
|---|------------------|------------------|---|------------------|------------------|
| | 31-03-2023 | 31-12-2022 | | 31-03-2023 | 31-12-2022 |
| Circulante | | | Circulante | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 470.159 | 562.264 | Fornecedores | 121.055 | 114.591 |
| Títulos e valores mobiliários | 259.664 | 227.162 | Empréstimos e financiamentos | 114.117 | 120.906 |
| Contas a receber | 677.724 | 681.536 | Obrigações trabalhistas | 22.653 | 18.487 |
| Imóveis a comercializar | 675.394 | 534.993 | Obrigações tributárias | 14.924 | 14.840 |
| Adiantamentos a fornecedores | 7.108 | 7.297 | Credores por imóveis compromissados | 350.278 | 346.258 |
| Outros créditos | 58.214 | 50.270 | Adiantamento de clientes | 96.307 | 342.626 |
| | | | Impostos e contribuições diferidos | 16.598 | 13.853 |
| | | | Dividendos a pagar | 18.348 | 78.348 |
| | | | Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários | 10.716 | 10.189 |
| | | | Outras contas a pagar | 5.088 | 7.388 |
| Total do ativo circulante | 2.148.263 | 2.063.522 | Total do passivo circulante | 770.084 | 1.067.486 |
| Não circulante | | | Não circulante | | |
| Realizável a longo prazo | | | Empréstimos e financiamentos | 360.400 | 360.082 |
| Contas a receber | 372.912 | 497.726 | Provisão para garantia de obra | 23.738 | 21.389 |
| Imóveis a comercializar | 37.104 | 69.096 | Credores por imóveis compromissados | 567.132 | 429.912 |
| Valores a receber entre partes relacionadas | 4.990 | 5.073 | Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários | 9.016 | 8.679 |
| Outros créditos | 38.625 | 37.485 | Provisão para perdas com investimentos | 929 | 893 |
| | | | Impostos e contribuições diferidos | 32.884 | 32.242 |
| Total do realizável a longo prazo | 453.631 | 609.380 | Total do passivo não circulante | 994.099 | 853.197 |
| Propriedades para investimentos | 68.514 | 68.282 | Patrimônio líquido | | |
| Investimentos | 32.327 | 34.316 | Capital social | 291.054 | 291.054 |
| Imobilizado | 31.101 | 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 | 493.394 | 401.545 |
| Total do ativo não circulante | 585.573 | 734.909 | Subtotal do patrimônio líquido | 843.586 | 751.737 |
| | | | Participação de acionistas não controladores | 126.067 | 126.011 |
| | | | Total do patrimônio líquido | 969.653 | 877.748 |
| Total do ativo | 2.733.836 | 2.798.431 | Total do passivo e patrimônio líquido | 2.733.836 | 2.798.431 |

ANEXO II – DRE

| DRE (R\$ Milhões) | 1T23 | 4T22 | % T/T | 1T22 | % A/A |
|---|--------|--------|-----------|--------|----------|
| Receita líquida de vendas | 595,0 | 580,5 | 2,5% | 447,4 | 33,0% |
| Total dos custos | -371,8 | -358,7 | 3,7% | -281,5 | 32,1% |
| Lucro bruto | 223,2 | 221,7 | 0,7% | 165,9 | 34,5% |
| Margem Bruta | 37,5% | 38,2% | -0,7 p.p. | 37,1% | 0,4 p.p. |
| Margem Bruta Ajustada | 37,7% | 38,3% | -0,6 p.p. | 37,2% | 0,5 p.p. |
| Receitas (despesas) operacionais | | | | | |
| Despesas comerciais | -62,0 | -54,6 | 13,6% | -44,4 | 39,6% |
| Despesas gerais e administrativas | -33,4 | -30,2 | 10,6% | -22,8 | 46,5% |
| Resultado com equivalência patrimonial | -0,1 | -0,1 | 0,0% | -0,3 | -66,7% |
| Outras receitas/(despesas) operacionais | -12,8 | -12,9 | -0,8% | -19,3 | -33,7% |
| Total receitas/(despesas) operacionais | -108,3 | -97,8 | 10,7% | -86,8 | 24,8% |
| Lucro antes do resultado financeiro | 114,8 | 123,9 | -7,3% | 79,1 | 45,1% |
| Resultado financeiro | | | | | |
| Despesas financeiras | -25,7 | -26,3 | -2,3% | -17,1 | 50,3% |
| Receitas financeiras | 20,2 | 14,7 | 37,4% | 13,0 | 55,4% |
| Total resultado financeiro | -5,5 | -11,6 | -52,6% | -4,1 | 34,1% |
| Lucro antes dos impostos | 109,4 | 112,2 | -2,5% | 75,0 | 45,9% |
| Imposto de renda e contribuição social | | | | | |
| Correntes | -13,7 | -15,0 | -8,7% | -9,5 | 44,2% |
| Diferidos | -1,6 | 0,1 | n.a. | -2,1 | -23,8% |
| Total do imposto de renda e contribuição social | -15,3 | -14,9 | 2,7% | -11,6 | 31,9% |
| Lucro líquido da atividade | 94,1 | 97,3 | -3,3% | 63,4 | 48,4% |
| Margem líquida | 15,8% | 16,8% | -1,0 p.p. | 14,2% | 1,6 p.p. |
| Lucro líquido %Cury | 91,8 | 91,8 | 0,0% | 61,9 | 48,3% |
| Margem líquida | 15,4% | 15,8% | -0,4 p.p. | 13,9% | 1,5 p.p. |
| Resultado por ação básico e diluído | 0,3147 | 0,3145 | 0,1% | 0,2121 | 48,4% |

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



Conferência de Resultados do 1T23

10 de maio de 2023 - 11h00 (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

Lorena Calixto Araujo

Estagiária de Relações com Investidores



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.

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\$ 264.000) 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.



Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

A Cury Construtora e Incorporadora S.A. (“Companhia”), criada em 15 de junho de 2007, é uma sociedade anônima de capital aberto com sede social localizada na Rua Funchal, 411 - 13º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Em 21 de setembro de 2020, as ações da Companhia passaram a ser negociadas no segmento especial da B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão – Novo Mercado – com o código de negociação CURY3.

A Companhia, suas controladas e coligadas, tem por objeto a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários residenciais, o aluguel de imóveis próprios, a prestação de serviços relativos à construção, supervisão, estudos e projetos, além da execução de quaisquer obras de engenharia civil. A Companhia tem preponderantemente atuação na região Sudeste do Brasil, especificamente em São Paulo e Rio de Janeiro.

Os empreendimentos imobiliários são desenvolvidos por meio de suas controladas e coligadas, que são sociedades criadas com o propósito específico de construir e incorporar os projetos imobiliários (“SPES”).

2 Apresentação das principais práticas contábeis aplicadas na elaboração das informações financeiras intermediárias

2.1 Declaração de conformidade

As informações financeiras intermediárias da companhia compreendem:

- a) As informações intermediárias individuais da controladora que foram preparadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR), e estão identificadas como “Controladora”; e
- b) As informações intermediárias consolidadas que foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e a norma internacional IAS 1 – “*Presentation of Financial Statements*” emitida pelo IASB (“IFRS”), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR, e estão identificadas como “Consolidado”.

Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhados àquele manifesto feito pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP no 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15);

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), controladora e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas e foi elaborada de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil NBC TG09 – Demonstração do Valor Adicionado. As normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das informações financeiras intermediárias às normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

A Administração da Companhia declara e confirma que todas as informações relevantes próprias e constantes das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas estão sendo evidenciadas e que correspondem às informações utilizadas pela Administração da Companhia na sua gestão.

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A. Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

2.2 Base de elaboração das informações financeiras intermediárias

A Administração efetuou uma avaliação da capacidade da Companhia em dar continuidade às suas atividades, não identificou problemas, e preparou estas informações financeiras considerando o curso normal dos seus negócios.

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico como base de valor, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos e alguns ativos e passivos a valor presente. Também são utilizadas estimativas contábeis e julgamentos por parte da Administração da Companhia e os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhados àquele manifesto feito pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP no 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas estão apresentadas em milhares de Reais (R\$) - arredondada para o milhar mais próximo, que é a moeda funcional da Companhia.

A Companhia desenvolve seus empreendimentos a partir de estruturas societárias de Sociedades de Propósito Específico (SPE), com a segregação dos ativos relativos a esses empreendimentos por meio dessas estruturas.

As informações referentes às bases de elaboração e apresentação destas informações financeiras intermediárias, o resumo das principais práticas contábeis e o uso de estimativas e julgamentos não sofreram alterações em relação àquelas divulgadas nas notas explicativas nº 2 das demonstrações financeiras anuais, referente aos exercícios findo em 31 de dezembro de 2022, emitidas em 13 de março de 2023. Estas informações encontram-se disponíveis nos seguintes websites: www.cvm.gov.br e www.cury.net/ri.

2.3 Base de consolidação e investimentos em controladas

As informações financeiras intermediárias consolidadas e os princípios de consolidação, compreendem as informações financeiras intermediárias da Companhia e de suas controladas, que estão mencionadas na nota explicativa nº 10.

A Companhia controla uma entidade quando está exposta a, ou tem direito sobre, os retornos variáveis advindos de seu envolvimento com a entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo seu poder sobre a entidade. As informações financeiras intermediárias de controladas são incluídas nas informações financeiras intermediárias consolidadas a partir da data em que a Companhia obtiver o controle, encerrando-se na data em que o controle deixa de existir.

Nas informações financeiras intermediárias consolidadas, as informações financeiras de controladas são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial.

Nas informações financeiras intermediárias consolidadas, são eliminadas as contas correntes, as receitas, despesas, ativos e passivos entre as empresas consolidadas e os resultados não realizados, bem como os investimentos, sendo destacada a participação dos não controladores. A Companhia elegeu mensurar qualquer participação de não-controladores inicialmente pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis da adquirida na data de aquisição. Mudanças na participação em uma subsidiária que não resultem em perda de controle são contabilizadas como transações de patrimônio líquido.

As práticas contábeis são consistentemente aplicadas em todas as empresas da Companhia. Para as investidas em que a Companhia não possui controle, o seu reconhecimento é feito por meio do método de equivalência patrimonial.

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Quando a entidade perde o controle sobre uma controlada, a Administração desreconhece os ativos e passivos e qualquer participação de não-controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa controlada. Qualquer ganho ou perda originado pela perda de controle é reconhecido no resultado. Se a Companhia retém qualquer participação na antiga controlada, essa participação é mensurada pelo seu valor justo na data em que há a perda de controle.

A Companhia e suas controladas são voltadas basicamente para um único segmento operacional – incorporação imobiliária. Todos os relatórios internos fornecidos para os principais tomadores de decisões operacionais, representados pela Administração da Companhia, são voltados para o segmento de incorporação imobiliária.

2.4 Normas e interpretações novas, revisadas e emitidas

As normas e interpretações abaixo listadas foram alteradas e/ou atualizadas:

| Data efetiva | Novas normas ou alterações |
|-----------------------|--|
| 1º de janeiro de 2023 | <p>Classificação de passivos: como circulantes ou não circulantes (CPCs 26 e 23);</p> <p>Divulgação de Políticas Contábeis (Alterações ao CPC 26)</p> <p>Definição de estimativa contábil (Alterações ao CPC 23)</p> <p>Imposto diferido relacionado a ativos e passivos decorrentes de uma única transação (Alterações ao CPC 32)</p> |

A Administração da Companhia está acompanhando as atualizações e novas normas e interpretações emitidas, e em sua avaliação não identificou mudanças e/ou impactos significativos em suas Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas.

3 Caixa e equivalentes de caixa

| | Controladora | | Consolidado | |
|-------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| | 31/03/2023 | 31/12/2022 | 31/03/2023 | 31/12/2022 |
| Caixa | - | - | 19 | 19 |
| Conta corrente bancária | 191 | 187 | 13.515 | 7.517 |
| Aplicações financeiras | 66.036 | 85.147 | 456.625 | 554.728 |
| | 66.227 | 85.334 | 470.159 | 562.264 |

As aplicações financeiras referem-se, substancialmente, a Certificados de Depósito Bancário - CDBs e cotas de fundos de renda fixa, com rentabilidade média de 10,78% ao ano em 2023 (9,74% ao ano em 2022), com liquidez imediata e vencimento em até 90 dias, compromissados com direito de recompra.

4 Títulos e valores mobiliários

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---------------|---------------|----------------|----------------|
| | 31/03/2023 | 31/12/2022 | 31/03/2023 | 31/12/2022 |
| Certificados de depósitos bancários (i) | 50.365 | 11.876 | 81.868 | 23.085 |
| Valores bloqueados (ii) | - | - | 177.796 | 204.077 |
| Circulante | 50.365 | 11.876 | 259.664 | 227.162 |

- (i) Referem-se, substancialmente, a Certificados de Depósito Bancário - CDBs, com rentabilidade média de 10,78% ao ano em 2023 (9,74% em 2022), liquidez não imediata com carência mínima de 90 dias e expectativa de liquidação em um período de 12 meses;

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

- (ii) Referem-se a saldos bancários depositados em conta de investimentos pela Caixa Econômica Federal – CEF, com bloqueio de utilização por parte da Companhia. A liberação é efetuada concomitantemente com a regularização e liberação dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias repassadas para a instituição financeira.

5 Contas a receber

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------|---------------|------------------|------------------|
| | 31/03/2023 | 31/12/2022 | 31/03/2023 | 31/12/2022 |
| Unidades concluídas | - | - | 211.855 | 235.844 |
| Unidades em construção | - | - | 917.289 | 1.010.426 |
| Títulos a receber (i) | 51.729 | 50.930 | 51.729 | 50.930 |
| Duplicatas a receber (ii) | 15.843 | 24.177 | 1.424 | 1.424 |
| Total dos Recebíveis | 67.572 | 75.107 | 1.182.297 | 1.298.624 |
| (-) Provisão para perdas esperadas (iii) | - | - | (83.072) | (75.055) |
| (-) Provisão para distratos (iv) | - | - | (42.821) | (40.756) |
| (-) Ajuste a valor presente | - | - | (5.768) | (3.551) |
| Total das Provisões | - | - | (131.661) | (119.362) |
| Total do Contas a Receber | 67.572 | 75.107 | 1.050.636 | 1.179.262 |
| Circulante | 67.572 | 75.107 | 677.724 | 681.536 |
| Não circulante | - | - | 372.912 | 497.726 |

- (i) Referente títulos a receber, pela venda total das quotas da controlada CCISA123 em novembro-2021, proprietária do imóvel situado na cidade de São Paulo-SP, na Avenida Presidente Wilson, 274, no 16º Subdistrito Mooca, com área de aproximadamente 89 mil m²;
- (ii) Na Controladora referem-se a serviços prestados para empresas controladas do grupo (“SPEs”) de Administração, Instalações e Manutenções; e no Consolidado o valor de R\$ 1.424 refere-se a taxas de administração e prestação de serviços realizados pela Controladora à terceiros;
- (iii) Refere-se à provisão contábil para perda esperada de créditos com liquidação duvidosa “PECLD”, realizado de acordo com o CPC 48 (IFRS 9); e
- (iv) Refere-se à provisão contábil para distratos de contratos de vendas de unidades imobiliárias, apurados em linha com o Ofício CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita quando da identificação de incertezas na realização dos créditos e cumprimento das cláusulas contratuais. Em função do aumento das vendas financiadas diretamente pela Companhia, bem como o aumento do prazo de repasse ao agente financeiro (CEF), a Administração revisou a política de efetivação dos distratos e efetuou a provisão contábil para distratos de parte de seus clientes.

Os valores relativos ao contas a receber de imóveis estão atualizados conforme cláusulas contratuais: (a) até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Nacional de Construção Civil - INCC; e (b) após a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, com juros de 12% ao ano (amortizados pelo sistema de prestações constantes - Tabela “Price”).

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos. A taxa média utilizada para o período findo em 31 de março de 2023 é de 3,44% a.a. (3,44% a.a. em 2022).

Provisão para perdas esperadas de créditos com liquidação duvidosa

A movimentação da provisão para perdas esperadas de crédito com liquidação duvidosa, está apresentada abaixo:

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A. Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

| Descrição | Consolidado | |
|--|-----------------|-----------------|
| | 31/03/2023 | 31/12/2022 |
| Saldo inicial | (75.055) | (55.903) |
| (+) adições no exercício | (8.963) | (25.678) |
| (-) reversões no exercício | 946 | 2.448 |
| (-) baixas de créditos por perdas efetivas | - | 4.078 |
| Saldo final | (83.072) | (75.055) |

Cronograma da carteira de recebíveis por incorporação de imóveis

A carteira de recebíveis por incorporação de imóveis é apresentada com base no cronograma contratual de recebimentos, considerando os saldos de contas a receber apropriados pelo evolução da obra:

| Em milhares de reais | Consolidado | |
|-----------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | Saldo bruto em 31/03/2023 | Saldo bruto em 31/12/2022 |
| A vencer em: | | |
| A vencer de 1 a 360 dias | 695.969 | 667.725 |
| A vencer de 361 a 720 dias | 147.072 | 204.519 |
| A vencer acima de 721 dias | 225.840 | 293.207 |
| Total a vencer | 1.068.881 | 1.165.451 |
| Vencidos: | | |
| Vencido de 1 a 30 dias | 11.180 | 34.347 |
| Vencido de 31 a 90 dias | 17.034 | 15.111 |
| Vencido há mais de 90 dias | 85.202 | 83.715 |
| Total vencidos | 113.416 | 133.173 |
| Total das contas a receber | 1.182.297 | 1.298.624 |

6 Imóveis a comercializar

São representados, principalmente, pelos terrenos disponíveis para incorporação e pelos custos de construção e formação das unidades imobiliárias disponíveis para vendas:

| | Controladora | | Consolidado | |
|--------------------------------------|--------------|--------------|----------------|----------------|
| | 31/03/2023 | 31/12/2022 | 31/03/2023 | 31/12/2022 |
| Terrenos (a) | - | - | 387.388 | 314.475 |
| Imóveis em construção (b) | - | - | 250.341 | 194.784 |
| Imóveis concluídos | - | - | 10.946 | 11.178 |
| Adiantamento para compra de terrenos | 4.457 | 3.943 | 37.104 | 58.410 |
| Provisão para distratos (c) | - | - | 26.719 | 25.242 |
| | 4.457 | 3.943 | 712.498 | 604.089 |
| Circulante | 4.457 | 3.943 | 663.404 | 534.993 |
| Não circulante | - | - | 49.094 | 69.096 |

- A classificação dos terrenos para futuras incorporações entre o ativo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela Administração;
- Os juros dos financiamentos são capitalizados e registrados em conjunto com os demais custos de construção de obras em andamento e apropriados ao resultado proporcionalmente às unidades vendidas; e
- Refere-se a provisão para distratos em linha com o Ofício CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita e conseqüentemente ao custo da unidade vendida quando da identificação de incertezas. Em função de um aumento das vendas diretas entre o promitente e a Companhia, bem como o aumento do prazo de repasse ao agente financeiro (CEF), a Companhia revisou a política de distratos e efetuou a provisão contábil para distratos de parte de seus clientes.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

7 Valores a receber e a pagar entre partes relacionadas

Os saldos mantidos com partes relacionadas referem-se, basicamente a operações de conta-corrente e empréstimos mútuos com parceiros de negócios. Os saldos nas Informações financeiras Intermediárias da controladora são assim apresentados:

| Controladora | Ativo não circulante | | Passivo não circulante | |
|---|----------------------|---------------|------------------------|--------------|
| | 31/03/2023 | 31/12/2022 | 31/03/2023 | 31/12/2022 |
| CCISA19 Incorporadora Ltda. | 315 | 315 | - | - |
| Dalaveca Incorporadora Ltda. | 59 | 59 | - | - |
| Ipanema Investimentos Imobiliários Ltda | 2.709 | 2.709 | - | - |
| Império Ocidente Incorporadora Ltda | 41 | 41 | - | - |
| João Fortes Engenharia S/A - MNR6 | - | - | 1.477 | 2.139 |
| Lamballe Incorporadora Ltda | - | - | 6.000 | 6.000 |
| MNR6 Incorporadora Ltda. | - | 432 | - | - |
| Piedade Empreendimento Imobiliário Ltda | 252 | 252 | - | - |
| R033 Vila Ema | - | 1.300 | - | - |
| Saint Simon Incorporadora Ltda | 6.966 | 6.826 | - | - |
| Outros | 143 | 200 | - | - |
| Total | 10.485 | 12.134 | 7.477 | 8.139 |

As operações de empréstimos mútuos realizados com parceiros de negócios e apresentados nestas Informações financeiras Intermediárias consolidadas estão suportadas por contratos firmados entre as partes envolvidas e estão sujeitos a atualizações atrelados ao CDI. A realização dos valores ocorre de acordo com a geração de caixa dos projetos desenvolvidos em conjunto. Os saldos destas transações nas Informações financeiras Intermediárias são assim apresentados:

| Consolidado | Ativo não circulante | |
|-----------------------------------|----------------------|--------------|
| | 31/03/2023 | 31/12/2022 |
| João Fortes Engenharia S.A. | 1.931 | 2.072 |
| Tecnisa S.A. | 3.059 | 3.001 |
| Total ativo não circulante | 4.990 | 5.073 |

Remunerações dos administradores e conselheiros

A remuneração total dos administradores e conselheiros em 31 de março de 2023 foi de R\$ 2.226, na qual inclui remuneração fixa e variável (em 31 de março de 2022 a remuneração total foi de R\$ 1.919, na qual inclui a remuneração fixa e variável dos administradores e conselheiros). A Companhia não tem plano de opção de ações e nem benefícios pós-emprego.

8 Outros créditos

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 31/03/2023 | 31/12/2022 | 31/03/2023 | 31/12/2022 |
| Créditos com terceiros | 266 | 266 | 788 | 788 |
| Impostos a recuperar e ativo fiscal diferido (i) | 27.468 | 26.765 | 33.030 | 32.029 |
| Comissões sobre vendas | - | - | 57.426 | 49.482 |
| Depósitos judiciais | 3.772 | 3.668 | 5.595 | 5.456 |
| | 31.506 | 30.699 | 96.839 | 87.755 |
| Circulante | 266 | 266 | 58.214 | 50.270 |
| Não circulante | 31.240 | 30.433 | 38.625 | 37.485 |

(i) Composto por imposto de renda retido na fonte sobre aplicações financeiras com pedidos de restituições em andamento (R\$ 11.467 controladora e R\$ 17.029 consolidado) e IRPJ e CSSL diferidos no valor de R\$ 16.001 na controladora e consolidado.

9 Propriedades para investimentos

A Companhia, por meio da sua controlada CCISA05 Incorporadora Ltda., passou a ser proprietária de 9% do shopping center denominado "ParkShopping Jacarepaguá", inaugurado em novembro de



Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

2021 na cidade e estado do Rio de Janeiro, em substituição aos créditos (notas promissórias) que possuía junto ao devedor Multiplan. A liquidação foi dada e acordada entre as partes, mediante a dação em pagamento de 9% da fração ideal das acessões, benfeitorias e instalações que constituem o ParkShopping Jacarepaguá.

A propriedade para investimento é registrada inicialmente ao valor de custo, e posteriormente depreciada e destinada para locação. Os saldos em 31 de março de 2023 são:

| | Consolidado | | | | | |
|--|--------------------------|---------------------|--------------|---------------------|------------|---------------------|
| | % Taxa Anual depreciação | Saldo em 31/12/2021 | Adições | Saldo em 31/12/2022 | Adições | Saldo em 31/03/2023 |
| Terreno | - | 10.087 | - | 10.087 | - | 10.087 |
| Edificações | | 40.118 | 5.325 | 45.443 | 731 | 46.174 |
| (-) depreciação acumulada | 1,67% | - | (591) | (591) | (156) | (747) |
| (=) valor líquido | | 40.118 | 4.734 | 44.852 | 575 | 45.427 |
| Instalações | | 11.134 | 2.015 | 13.149 | 8 | 13.157 |
| (-) depreciação acumulada | 1,67% | - | (1.259) | (1.259) | (329) | (1.588) |
| (=) valor líquido | | 11.134 | 756 | 11.890 | (321) | 11.569 |
| Outros | | 2.038 | 45 | 2.083 | 16 | 2.099 |
| (-) depreciação acumulada | 10% | (481) | (149) | (630) | (38) | (668) |
| (=) valor líquido | | 1.557 | (104) | 1.453 | (22) | 1.431 |
| Total – custo de aquisição líquido de depreciação | | 62.896 | 5.386 | 68.282 | 232 | 68.514 |

Valor justo da Propriedade para investimentos

A Administração mantém registrado a Propriedade para Investimentos pelo custo de aquisição, formação ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear, utilizando taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens. O valor justo desta Propriedade foi avaliado por empresa especializada de primeira linha, seguindo a metodologia do Fluxo de Caixa de Receitas e Despesas Projetadas. Por essa metodologia, o valor de mercado é obtido através do valor presente líquido do fluxo operacional projetado para o empreendimento para um período de 10 anos. As projeções são feitas com base no desempenho atual e histórico, assumindo os valores praticados nos aluguéis mínimos, complementares e demais receitas, além de considerar níveis de vacância, inadimplência e despesas do empreendimento. Foi aplicado taxa de desconto coerente com a prática do mercado, levando em conta o risco/desempenho provável do cenário e aplicado o fator de capitalização no 11º ano com base em valores originados do desempenho do empreendimento.

Para a avaliação desta Propriedade, foram utilizados como premissas as principais taxas a seguir:

| Indicadores | % ao ano (média ponderada) |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Crescimento da Receita | 4,89% |
| Inadimplência líquida | 3,50% |
| Desconto sobre locação | 3,50% |
| Vacância financeira | 5,61% |
| Taxa de administração/Receita | 6,50% |
| Taxa de desconto | 9,25% |
| Taxa de capitalização | 7,25% |

A mensuração do valor justo do ParkShopping Jacarepaguá foi classificada como Nível 3 com base nos *inputs* utilizados.

Face às características do empreendimento, localização, desempenho, potencial de crescimento e mercado, o valor justo de 100% de participação na data base de avaliação era de R\$ 880.800, sendo que os 9% que a Companhia é proprietária representam R\$ 79.272 (R\$ 79.272 em 31 de dezembro de 2022).

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Portanto, não foi identificado necessidade de provisão para perdas de valor recuperável da propriedade para investimento na data base de 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

10 Investimentos e provisão para perdas com investimentos

Os saldos de investimentos são compostos por controladas, coligadas e controladas em conjunto, possuem o mesmo objeto social da Companhia e estão localizadas no Brasil:

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|------------------|------------------|---------------|---------------|
| | 31/03/2023 | 31/12/2022 | 31/03/2023 | 31/12/2022 |
| Investimentos em coligadas e controladas | 1.225.052 | 1.214.926 | 32.327 | 34.316 |
| Provisão para perdas com investimentos | (8.626) | (8.861) | (929) | (893) |
| Total investimentos líquido de perdas | 1.216.426 | 1.206.065 | 31.398 | 33.423 |

As principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos na controladora estão resumidas a seguir:

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

| Controladora | Participações | | Patrimônio Líquido | | Lucro / Prejuízo do Exercício | | Investimento | | Resultado com Equivalência | |
|---|---------------|---------|--------------------|--------|-------------------------------|---------|--------------|--------|----------------------------|---------|
| | mar/23 | dez/22 | mar/23 | dez/22 | mar/23 | mar/22 | mar/23 | dez/22 | mar/23 | mar/22 |
| Acrópole Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 509 | 507 | 2 | 14 | 509 | 507 | 2 | 14 |
| API SPE 35 Plan. e Des. de Emp. Imob. Ltda. | 100,00% | 100,00% | 3.105 | 3.329 | (225) | (43) | 3.105 | 3.329 | (225) | (43) |
| Autêntico Vila Carrão Empreend. Imob. Ltda. | 100,00% | 100,00% | 17 | 17 | - | (2) | 17 | 17 | - | (2) |
| BNI Cury Guarapiranga Desenv. Imob. Ltda. | 50,00% | 50,00% | 1.497 | 1.480 | 17 | 64 | 748 | 740 | 8 | 32 |
| BRO 2020 Participações S.A | 2,30% | 2,30% | - | - | - | - | 2.500 | 2.500 | - | - |
| Capri Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 3.508 | 2.891 | 597 | (103) | 3.508 | 2.891 | 597 | (103) |
| Carcavels Empreendimentos Imobil. Ltda. | 4,00% | 4,00% | 5.927 | 9.752 | (3.825) | - | 237 | 390 | (153) | - |
| CBR046 Empreendimentos Imobiliários Ltda | 41,50% | 41,50% | 30.180 | 34.109 | 96 | 1.966 | 12.525 | 14.254 | 40 | 816 |
| CCISA01 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 531 | 537 | (7) | 17 | 531 | 537 | (7) | 17 |
| CCISA02 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 4.334 | 5.933 | (599) | 250 | 4.334 | 5.933 | (599) | 250 |
| CCISA03 Incorporadora Ltda. | 50,00% | 50,00% | 44.085 | 46.055 | (1.969) | 4.335 | 22.043 | 23.027 | (985) | 2.168 |
| CCISA04 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 7.666 | 8.773 | (107) | 116 | 7.666 | 8.773 | (107) | 116 |
| CCISA05 Incorporadora Ltda. | 50,00% | 50,00% | 74.770 | 75.594 | 975 | 487 | 37.385 | 37.797 | 488 | 243 |
| CCISA06 Consultoria Imobiliária Ltda. - RJ | 100,00% | 100,00% | - | - | - | (16) | - | - | - | (16) |
| CCISA06 Engenharia Ltda. | 100,00% | 100,00% | 493 | 514 | (21) | (46) | 493 | 514 | (21) | (46) |
| CCISA07 Incorporadora Ltda. | 50,00% | 50,00% | 547 | 547 | - | 22 | 273 | 273 | - | 11 |
| CCISA08 Consultoria Imobiliária Ltda. - RJ | 100,00% | 100,00% | 1.626 | 1.676 | (348) | (422) | 1.626 | 1.676 | (348) | (422) |
| CCISA08 Consultoria Imobiliária Ltda. - SP | 100,00% | 100,00% | (512) | (998) | (804) | (1.025) | (512) | (998) | (804) | (1.025) |
| CCISA09 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 904 | 819 | (152) | (242) | 904 | 819 | (152) | (242) |
| CCISA10 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 1.138 | 1.227 | (115) | (96) | 1.138 | 1.227 | (115) | (96) |
| CCISA11 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 3.043 | 3.313 | (271) | (160) | 3.043 | 3.313 | (271) | (160) |
| CCISA12 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 4.054 | 4.609 | (557) | (274) | 4.054 | 4.609 | (557) | (274) |
| CCISA13 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 2.132 | 2.094 | 37 | 24 | 2.132 | 2.094 | 37 | 24 |
| CCISA14 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 3.114 | 4.332 | (218) | 117 | 3.114 | 4.332 | (218) | 117 |
| CCISA15 Incorporadora Ltda. RJ | 100,00% | 100,00% | - | - | - | - | - | - | - | - |
| CCISA15 Instaladora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 3.367 | 3.367 | - | - | 3.367 | 3.367 | - | - |
| CCISA16 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 2.029 | 2.018 | 11 | 34 | 2.029 | 2.018 | 11 | 34 |
| CCISA17 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 4.652 | 5.342 | (692) | 65 | 4.652 | 5.342 | (692) | 65 |
| CCISA18 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 11 | 1 | - | (1) | 11 | 1 | - | (1) |
| CCISA19 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | (7) | (7) | - | - | (7) | (7) | - | - |
| CCISA20 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 15.781 | 18.708 | 57 | 310 | 15.781 | 18.708 | 57 | 310 |
| CCISA21 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 3.277 | 3.531 | (258) | 270 | 3.277 | 3.531 | (258) | 270 |
| CCISA22 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 6.429 | 7.038 | (609) | (211) | 6.429 | 7.038 | (609) | (211) |
| CCISA23 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 1.659 | 1.826 | (190) | (202) | 1.659 | 1.826 | (190) | (202) |
| CCISA24 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 9.114 | 9.097 | 17 | 2.612 | 9.114 | 9.097 | 17 | 2.612 |
| CCISA25 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 5.894 | 6.603 | (734) | (463) | 5.894 | 6.603 | (734) | (463) |
| CCISA26 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 1.132 | 1.189 | (57) | (12) | 1.132 | 1.189 | (57) | (12) |
| CCISA27 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 4.236 | 4.236 | (2) | (313) | 4.236 | 4.236 | (2) | (313) |
| CCISA28 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 162 | 162 | - | (1) | 162 | 162 | - | (1) |
| CCISA29 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 70 | 1 | - | (1) | 70 | 1 | - | (1) |
| CCISA30 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 2.915 | 3.041 | (126) | (181) | 2.915 | 3.041 | (126) | (181) |
| CCISA31 Incorporadora Ltda. | 50,00% | 50,00% | 7.370 | 7.736 | (366) | (477) | 3.685 | 3.868 | (183) | (238) |
| CCISA32 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 1.927 | 2.017 | (91) | (288) | 1.927 | 2.017 | (91) | (288) |
| CCISA33 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 197 | 41 | - | (426) | 197 | 41 | - | (426) |
| CCISA34 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 45 | 1 | - | (1) | 45 | 1 | - | (1) |
| CCISA35 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 17 | 17 | - | (1) | 17 | 17 | - | (1) |
| CCISA36 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 18 | 18 | - | (1) | 18 | 18 | - | (1) |
| CCISA37 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 19 | 19 | - | (1) | 19 | 19 | - | (1) |
| CCISA38 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 7.165 | 7.146 | 18 | (340) | 7.165 | 7.146 | 18 | (340) |
| CCISA39 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 707 | 708 | - | (1) | 707 | 708 | - | (1) |
| CCISA40 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | - | - | - | (1) | - | - | - | (1) |
| CCISA41 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | - | - | - | (1) | - | - | - | (1) |
| CCISA42 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 893 | 1.003 | (202) | (124) | 893 | 1.003 | (202) | (124) |
| CCISA43 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | - | - | - | (1) | - | - | - | (1) |
| CCISA44 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 24 | 24 | - | - | 24 | 24 | - | - |
| CCISA45 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 3.601 | 90 | (352) | 2.110 | 3.601 | 90 | (352) | 2.110 |
| CCISA46 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 3.094 | 4.562 | 31 | (13) | 3.094 | 4.562 | 31 | (13) |
| CCISA47 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 209 | 209 | - | - | 209 | 209 | - | - |
| CCISA47 Incorporadora Ltda. RJ | 100,00% | 100,00% | - | - | - | - | - | - | - | - |
| CCISA48 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 50.493 | 65.359 | 10.134 | 8.627 | 50.493 | 65.359 | 10.134 | 8.627 |
| CCISA49 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | - | - | - | (1) | - | - | - | (1) |

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

| Controladora | Participações | | Patrimônio Líquido | | Lucro / Prejuízo do Exercício | | Investimento | | Resultado com Equivalência | |
|------------------------------|---------------|---------|--------------------|--------|-------------------------------|--------|--------------|--------|----------------------------|--------|
| | mar/23 | dez/22 | mar/23 | dez/22 | mar/23 | mar/22 | mar/23 | dez/22 | mar/23 | mar/22 |
| CCISA50 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 14.704 | 14.774 | (71) | 1.039 | 14.704 | 14.774 | (71) | 1.039 |
| CCISA51 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 7.287 | 6.797 | 490 | (832) | 7.287 | 6.797 | 490 | (832) |
| CCISA52 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 1 | 2 | - | (3) | 1 | 2 | - | (3) |
| CCISA54 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 10.878 | 15.969 | (1.592) | 6.015 | 10.878 | 15.969 | (1.592) | 6.015 |
| CCISA55 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 7.841 | 7.535 | 306 | 414 | 7.841 | 7.535 | 306 | 414 |
| CCISA57 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 34.630 | 38.886 | 7.244 | 2.395 | 34.630 | 38.886 | 7.244 | 2.395 |
| CCISA58 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 778 | 772 | - | (1) | 778 | 772 | - | (1) |
| CCISA59 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 1.868 | 4.544 | (2.676) | 3.396 | 1.868 | 4.544 | (2.676) | 3.396 |
| CCISA60 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 2.371 | 2.154 | (384) | 1.435 | 2.371 | 2.154 | (384) | 1.435 |
| CCISA61 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 23.931 | 28.797 | 2.133 | 537 | 23.931 | 28.797 | 2.133 | 537 |
| CCISA62 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 14.278 | 14.368 | 3.910 | 8.680 | 14.278 | 14.368 | 3.910 | 8.680 |
| CCISA63 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 3.746 | 6.246 | - | 106 | 3.746 | 6.246 | - | 106 |
| CCISA64 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 19.069 | 22.051 | 2.187 | 2.191 | 19.069 | 22.051 | 2.187 | 2.191 |
| CCISA65 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 19 | 19 | - | (1) | 19 | 19 | - | (1) |
| CCISA66 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 71.492 | 78.962 | 15.982 | 8.786 | 71.492 | 78.962 | 15.982 | 8.786 |
| CCISA67 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 39.547 | 28.240 | 641 | 2.933 | 39.547 | 28.240 | 641 | 2.933 |
| CCISA68 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 7.176 | 13.331 | 1.846 | 2.336 | 7.176 | 13.331 | 1.846 | 2.336 |
| CCISA69 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 16.038 | 29.745 | 4.294 | 8.385 | 16.038 | 29.745 | 4.294 | 8.385 |
| CCISA70 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 11.694 | 12.048 | (354) | 2.574 | 11.694 | 12.048 | (354) | 2.574 |
| CCISA71 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 9.880 | 11.679 | 2.701 | 5.461 | 9.880 | 11.679 | 2.701 | 5.461 |
| CCISA72 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 1.802 | 1.795 | 7 | 3 | 1.802 | 1.795 | 7 | 3 |
| CCISA73 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 3.145 | 3.123 | 22 | 24 | 3.145 | 3.123 | 22 | 24 |
| CCISA74 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 32.705 | 26.647 | 3.735 | (70) | 32.705 | 26.647 | 3.735 | (70) |
| CCISA75 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 14.093 | 15.949 | 2.144 | 308 | 14.093 | 15.949 | 2.144 | 308 |
| CCISA76 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 10.684 | 12.486 | 698 | 9.161 | 10.684 | 12.486 | 698 | 9.161 |
| CCISA77 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 36.347 | 42.345 | 7.186 | 1.037 | 36.347 | 42.345 | 7.186 | 1.037 |
| CCISA78 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 12.825 | 13.346 | 1.473 | 1.194 | 12.825 | 13.346 | 1.473 | 1.194 |
| CCISA79 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 25.019 | 26.862 | 7.443 | 5.498 | 25.019 | 26.862 | 7.443 | 5.498 |
| CCISA80 Incorporadora Ltda. | 50,00% | 50,00% | 3.916 | 1.784 | (191) | 1 | 1.958 | 892 | (96) | 0 |
| CCISA82 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | (1) | (1) | - | - | (1) | (1) | - | - |
| CCISA83 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 18.513 | 23.176 | 10.326 | (502) | 18.513 | 23.176 | 10.326 | (502) |
| CCISA84 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 2 | 2 | - | - | 2 | 2 | - | - |
| CCISA85 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 6.863 | 17.397 | 466 | (2) | 6.863 | 17.397 | 466 | (2) |
| CCISA86 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 618 | 618 | - | - | 618 | 618 | - | - |
| CCISA87 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 13.856 | 13.366 | 2.490 | (197) | 13.856 | 13.366 | 2.490 | (197) |
| CCISA88 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 12.990 | 9.279 | 960 | (3) | 12.990 | 9.279 | 960 | (3) |
| CCISA89 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 27.664 | 29.178 | 5.486 | 2.026 | 27.664 | 29.178 | 5.486 | 2.026 |
| CCISA90 Incorporadora Ltda. | 60,00% | 60,00% | 15.549 | 10.714 | (148) | 7 | 9.329 | 6.429 | (89) | 4 |
| CCISA91 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 2 | 2 | - | (134) | 2 | 2 | - | (134) |
| CCISA92 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 6 | 6 | - | (1) | 6 | 6 | - | (1) |
| CCISA93 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 13.590 | 11.631 | 1.959 | (690) | 13.590 | 11.631 | 1.959 | (690) |
| CCISA94 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 14 | 14 | - | (1) | 14 | 14 | - | (1) |
| CCISA95 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 35 | 35 | - | (1) | 35 | 35 | - | (1) |
| CCISA96 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 277 | 277 | - | (1) | 277 | 277 | - | (1) |
| CCISA97 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 14.446 | 13.121 | 827 | 621 | 14.446 | 13.121 | 827 | 621 |
| CCISA98 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 25.699 | 22.782 | 2.442 | (708) | 25.699 | 22.782 | 2.442 | (708) |
| CCISA99 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 1.120 | 1.070 | - | (1) | 1.120 | 1.070 | - | (1) |
| CCISA100 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 21.827 | 15.651 | (699) | (2) | 21.827 | 15.651 | (699) | (2) |
| CCISA101 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 438 | 438 | - | (1) | 438 | 438 | - | (1) |
| CCISA102 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 48 | 47 | - | (1) | 48 | 47 | - | (1) |
| CCISA103 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 9 | 9 | - | (1) | 9 | 9 | - | (1) |
| CCISA104 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 2 | 3 | - | (1) | 2 | 3 | - | (1) |
| CCISA105 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 1 | - | - | (1) | 1 | - | - | (1) |
| CCISA106 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 917 | 742 | (25) | (1) | 917 | 742 | (25) | (1) |
| CCISA107 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 12.934 | 2.419 | 2.348 | 2 | 12.934 | 2.419 | 2.348 | 2 |
| CCISA108 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 12.214 | 2.856 | 7.804 | (2) | 12.214 | 2.856 | 7.804 | (2) |
| CCISA109 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | - | 1 | - | (295) | - | 1 | - | (295) |
| CCISA110 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 465 | 325 | (1) | (1) | 465 | 325 | (1) | (1) |
| CCISA111 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | - | 1 | - | (1) | - | 1 | - | (1) |
| CCISA112 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 44.278 | 44.286 | 3.989 | 9.692 | 44.278 | 44.286 | 3.989 | 9.692 |
| CCISA113 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 7.435 | 6.933 | - | (1) | 7.435 | 6.933 | - | (1) |

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

| Controladora | Participações | | Patrimônio Líquido | | Lucro / Prejuízo do Exercício | | Investimento | | Resultado com Equivalência | |
|--|---------------|---------|--------------------|---------|-------------------------------|--------|--------------|---------|----------------------------|--------|
| | mar/23 | dez/22 | mar/23 | dez/22 | mar/23 | mar/22 | mar/23 | dez/22 | mar/23 | mar/22 |
| CCISA114 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 21.041 | 14.808 | 985 | (135) | 21.041 | 14.808 | 985 | (135) |
| CCISA115 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 1 | 1 | - | (1) | 1 | 1 | - | (1) |
| CCISA116 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 11.362 | 28.101 | (1.990) | (2) | 11.362 | 28.101 | (1.990) | (2) |
| CCISA117 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 1.238 | 704 | (2) | (2) | 1.238 | 704 | (2) | (2) |
| CCISA118 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 43.857 | 30.144 | 7.365 | (2) | 43.857 | 30.144 | 7.365 | (2) |
| CCISA119 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | - | 1 | - | (1) | - | 1 | - | (1) |
| CCISA120 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 17.473 | 6.514 | 7.034 | (1) | 17.473 | 6.514 | 7.034 | (1) |
| CCISA121 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 1 | 2 | - | (1) | 1 | 2 | - | (1) |
| CCISA122 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 3.053 | 1.046 | (158) | (1) | 3.053 | 1.046 | (158) | (1) |
| CCISA124 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | - | - | - | (1) | - | - | - | (1) |
| CCISA125 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 1.295 | 1.285 | - | (1) | 1.295 | 1.285 | - | (1) |
| CCISA126 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 63 | 54 | - | (1) | 63 | 54 | - | (1) |
| CCISA127 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 1 | 1 | - | (1) | 1 | 1 | - | (1) |
| CCISA128 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 1 | 1 | - | (1) | 1 | 1 | - | (1) |
| CCISA129 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 1 | 1 | - | (1) | 1 | 1 | - | (1) |
| CCISA130 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 1 | 1 | - | (1) | 1 | 1 | - | (1) |
| CCISA131 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 1 | 1 | - | (1) | 1 | 1 | - | (1) |
| CCISA132 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 1 | 1 | - | (1) | 1 | 1 | - | (1) |
| CCISA133 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 1 | (1) | - | (1) | 1 | (1) | - | (1) |
| CCISA134 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | - | (1) | - | (1) | - | (1) | - | (1) |
| CCISA135 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 1 | 1 | - | (1) | 1 | 1 | - | (1) |
| CCISA136 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 1 | (1) | - | (1) | 1 | (1) | - | (1) |
| CCISA137 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 2 | 2 | - | (1) | 2 | 2 | - | (1) |
| CCISA138 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 2 | - | - | (1) | 2 | - | - | (1) |
| CCISA139 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 7.170 | 1.718 | 3.536 | (1) | 7.170 | 1.718 | 3.536 | (1) |
| CCISA140 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 6.181 | 7.735 | (1.554) | (300) | 6.181 | 7.735 | (1.554) | (300) |
| CCISA141 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 851 | 724 | (18) | (1) | 851 | 724 | (18) | (1) |
| CCISA142 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 9.514 | 2.794 | 34 | (1) | 9.514 | 2.794 | 34 | (1) |
| CCISA143 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 34.108 | 7.761 | 22.947 | (1) | 34.108 | 7.761 | 22.947 | (1) |
| CCISA144 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 7.525 | 7.372 | (37) | (1) | 7.525 | 7.372 | (37) | (1) |
| CCISA145 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 192 | 142 | - | (1) | 192 | 142 | - | (1) |
| CCISA146 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 1 | 1 | - | (1) | 1 | 1 | - | (1) |
| CCISA147 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 1 | 1 | - | (1) | 1 | 1 | - | (1) |
| CCISA148 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 1 | 1 | - | (1) | 1 | 1 | - | (1) |
| CCISA149 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 1 | 1 | - | (1) | 1 | 1 | - | (1) |
| CCISA150 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 1 | 1 | - | (1) | 1 | 1 | - | (1) |
| CCISA151 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 1 | 1 | - | - | 1 | 1 | - | - |
| CCISA152 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 1 | 1 | - | (1) | 1 | 1 | - | (1) |
| CCISA153 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 1 | 1 | - | - | 1 | 1 | - | - |
| CCISA154 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 1 | 1 | - | - | 1 | 1 | - | - |
| CCISA155 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 1 | 1 | - | - | 1 | 1 | - | - |
| CCISA156 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 1 | 1 | - | - | 1 | 1 | - | - |
| CCISA157 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 1 | 1 | - | - | 1 | 1 | - | - |
| CCISA158 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | - | 1 | - | - | - | 1 | - | - |
| CCISA159 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 1 | 1 | - | - | 1 | 1 | - | - |
| CCISA160 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 1 | 1 | - | - | 1 | 1 | - | - |
| CCISA161 Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 1 | 1 | - | - | 1 | 1 | - | - |
| CCISA163 Incorporadora Ltda. | 60,00% | 0,00% | 129 | - | (5) | - | 77 | - | (3) | - |
| Cedro Consultoria Imobiliária Ltda. - RJ | 100,00% | 100,00% | - | - | - | (1) | - | - | - | (1) |
| Cedro Consultoria Imobiliária Ltda. - SP | 100,00% | 100,00% | 756 | 755 | 1 | 1 | 756 | 755 | 1 | 1 |
| Chillan Investimentos Imobiliários Ltda. | 50,00% | 50,00% | 16.226 | 16.781 | (178) | (79) | 8.113 | 8.391 | (89) | (39) |
| Cury Participações Societárias Ltda | 100,00% | 100,00% | 1 | 1 | - | (577) | 1 | 1 | - | (577) |
| Dalaveca Incorporadora Ltda. | 50,00% | 50,00% | 3.603 | 3.688 | (85) | 157 | 1.802 | 1.844 | (42) | 79 |
| Emmerin Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 18.054 | 18.805 | (752) | 245 | 18.054 | 18.805 | (752) | 245 |
| Forest Ville Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 587 | 530 | (106) | 6 | 587 | 530 | (106) | 6 |
| Gran Via Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | (5) | (4) | (1) | 3 | (5) | (4) | (1) | 3 |
| Horto do Sol Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 182 | 194 | (18) | 171 | 182 | 194 | (18) | 171 |
| Império da França Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 67 | 68 | (1) | 2 | 67 | 68 | (1) | 2 |
| Império do Ocidente Incorporadora Ltda. | 50,00% | 50,00% | (4.520) | (4.326) | (194) | 87 | (2.260) | (2.163) | (97) | 43 |
| Império Romano Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 390 | 420 | (43) | (317) | 390 | 420 | (43) | (317) |
| Ipanema Investimento Imobiliários Ltda. | 50,00% | 50,00% | (1.370) | (1.363) | (79) | (16) | (685) | (681) | (39) | (8) |
| Jaguariúna Empreendimentos Imob. Ltda. | 100,00% | 100,00% | 6.398 | 7.092 | (696) | 240 | 6.398 | 7.092 | (696) | 240 |
| Joaquina Ramalho Empreend. Imob. Ltda | 80,00% | 80,00% | 8.200 | 8.141 | 59 | 67 | 6.560 | 6.512 | 47 | 54 |
| Lamballe Incorporadora Ltda. | 60,00% | 60,00% | 21.190 | 22.308 | (1.118) | 82 | 12.714 | 13.385 | (671) | 49 |



Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

| Controladora | Participações | | Patrimônio Líquido | | Lucro / Prejuízo do Exercício | | Investimento | | Resultado com Equivalência | |
|--|---------------|---------|--------------------|------------------|-------------------------------|---------------|------------------|------------------|----------------------------|---------------|
| | mar/23 | dez/22 | mar/23 | dez/22 | mar/23 | mar/22 | mar/23 | dez/22 | mar/23 | mar/22 |
| Living Botucatu Empreendimentos Imob. Ltda | 50,00% | 50,00% | 22.656 | 23.703 | (1.048) | (6.195) | 11.328 | 11.852 | (524) | (3.098) |
| Living Talara Empreendimentos Imob. Ltda. | 60,00% | 60,00% | 2.276 | 2.515 | (239) | 165 | 1.365 | 1.509 | (144) | 99 |
| Luar do Paraíso Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 4.668 | 4.808 | (140) | (128) | 4.668 | 4.808 | (140) | (128) |
| Madagascar Incorporadora SPE Ltda. | 100,00% | 100,00% | 133 | 127 | (38) | 1 | 133 | 127 | (38) | 1 |
| Manilha Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 78 | 80 | (18) | (17) | 78 | 80 | (18) | (17) |
| Mérito Empreendimentos Imob. SPE Ltda. | 100,00% | 100,00% | (3) | 69 | (72) | (32) | (3) | 69 | (72) | (32) |
| Mnr 6 Empreendimentos Imobiliários S.A. | 70,00% | 70,00% | 11.555 | 12.095 | (540) | 443 | 8.089 | 8.467 | (378) | 310 |
| Monterey Incorporadora SPE Ltda. | 100,00% | 100,00% | 12.764 | 6.648 | (387) | (11) | 12.764 | 6.648 | (387) | (11) |
| Moron Investimento Imobiliários Ltda. | 50,00% | 50,00% | (489) | (424) | (73) | (34) | (244) | (212) | (37) | (17) |
| Nova Delhi Incorporadora SPE Ltda. | 100,00% | 100,00% | (36) | 7 | (175) | (79) | (36) | 7 | (175) | (79) |
| Parada do Sol Incorporadora Ltda. | 60,00% | 60,00% | 331 | 327 | 3 | 2 | 198 | 196 | 2 | 1 |
| Piedade Empreendimento Imobiliário Ltda | 50,00% | 50,00% | 17.906 | 17.562 | 336 | (2.124) | 8.953 | 8.781 | 168 | (1.062) |
| Plaza del Arte Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 60 | 62 | (33) | (112) | 60 | 62 | (33) | (112) |
| Porto Esperança Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 125 | 151 | (26) | 4 | 125 | 151 | (26) | 4 |
| Provincia Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 500 | 526 | (66) | 37 | 500 | 526 | (66) | 37 |
| R023 Ourives Emp. e Part. Ltda. | 50,00% | 50,00% | 28.843 | 26.641 | 2.202 | 1.747 | 14.421 | 13.320 | 1.101 | 873 |
| R033 Vila Ema 3000 Emp. e Part. Ltda. | 100,00% | 100,00% | 6.115 | 6.317 | (202) | 51 | 6.115 | 6.317 | (202) | 25 |
| Saint Simon Incorporadora Ltda. | 50,00% | 50,00% | (9.744) | (9.585) | (159) | (336) | (4.872) | (4.792) | (80) | (168) |
| SCP CCISA19 Incorporadora Ltda. | 80,00% | 80,00% | 3.235 | 3.558 | (323) | 12 | 2.588 | 2.846 | (258) | 10 |
| Vicente Lima Cleto Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 1.760 | 1.862 | (289) | (713) | 1.760 | 1.862 | (289) | (713) |
| Vienna Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | - | 1 | - | - | - | 1 | - | - |
| Villarreal Incorporadora Ltda. | 50,00% | 50,00% | 10.323 | 10.241 | - | (3) | 5.162 | 5.120 | - | (1) |
| Total | | | 1.366.623 | 1.361.153 | 130.123 | 91.042 | 1.216.426 | 1.206.065 | 134.963 | 90.798 |

As principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos no consolidado estão resumidas a seguir:

| Consolidado | Participações | | Patrimônio Líquido | | Lucro / Prejuízo do Exercício | | Investimento | | Resultado com Equivalência | |
|--|---------------|--------|--------------------|---------|-------------------------------|---------|---------------|---------------|----------------------------|--------------|
| | mar/23 | dez/22 | mar/23 | dez/22 | mar/23 | mar/22 | mar/23 | dez/22 | mar/23 | mar/22 |
| Investidas não consolidadas | | | | | | | | | | |
| BRO 2020 Participações S.A | 2,30% | 2,30% | - | - | - | - | 2.500 | 2.500 | - | - |
| Carcavelos Empreendimentos Imobil. Ltda. | 4,00% | 4,00% | 5.927 | 9.752 | (3.825) | - | 237 | 390 | (153) | - |
| CBR046 Empreendimentos Imobiliários Ltda | 41,50% | 41,50% | 30.180 | 34.109 | 96 | 1.966 | 12.525 | 14.254 | 40 | 816 |
| Chillan Investimentos Imobiliários Ltda. | 50,00% | 50,00% | 16.226 | 16.781 | (178) | (79) | 8.113 | 8.391 | (89) | (39) |
| Ipanema Investimento Imobiliários Ltda. | 50,00% | 50,00% | (1.370) | (1.363) | (79) | (16) | (685) | (681) | (39) | (8) |
| Moron Investimento Imobiliários Ltda. | 50,00% | 50,00% | (489) | (424) | (73) | (34) | (244) | (212) | (37) | (17) |
| Piedade Empreendimento Imobiliário Ltda | 50,00% | 50,00% | 17.906 | 17.562 | 336 | (2.124) | 8.953 | 8.781 | 168 | (1.062) |
| Total | | | | | | | 31.398 | 33.423 | (110) | (311) |

As movimentações dos investimentos em 31 de março de 2023 e em 31 de dezembro de 2022 estão resumidas a seguir:

| | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
|--|---------------------|--------------------|
| Saldo em 31 de dezembro de 2021 | 868.923 | 29.015 |
| Aportes e/ou reduções | 172.059 | 6.226 |
| Distribuição de Lucros de investidas | (306.800) | (2.197) |
| Resultado com equivalência patrimonial | 471.883 | 379 |
| Saldo em 31 de dezembro de 2022 | 1.206.065 | 33.423 |
| Aportes e/ou reduções | 19.877 | (66) |
| Distribuição de Lucros de investidas | (144.479) | (1.849) |
| Resultado com equivalência patrimonial | 134.963 | (110) |
| Saldo em 31 de março de 2023 | 1.216.426 | 31.398 |

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

11 Imobilizado

A movimentação do imobilizado em 31 de março de 2023 é apresentada como segue:

| Controladora | | | | | |
|----------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|--------------|------------------------|
| | Taxa anual % | Saldo em 31/12/2022 | Adições/ Baixas | Depreciação | Saldo em 31/03/2023 |
| Móveis e utensílios | 10 | 121 | - | (5) | 116 |
| Computadores e periféricos | 20 | 741 | - | (60) | 681 |
| Máquinas e equipamentos | 10 | 697 | - | (21) | 676 |
| Direitos de uso | 33 | 2.034 | 2.735 | (635) | 4.133 |
| Moldes | 10 | 208 | - | (25) | 183 |
| | | 3.801 | 2.735 | (746) | 5.790 |

| Consolidado | | | | | |
|----------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|----------------|------------------------|
| | Taxa anual % | Saldo em 31/12/2022 | Adições/ Baixas | Depreciação | Saldo em 31/03/2023 |
| Móveis e utensílios | 10 | 121 | - | (5) | 116 |
| Computadores e periféricos | 20 | 741 | - | (60) | 681 |
| Estandes de vendas | (i) | 18.972 | 11.135 | (4.923) | 25.184 |
| Máquinas e equipamentos | 10 | 856 | - | (52) | 804 |
| Direitos de uso | | 2.033 | 2.735 | (635) | 4.133 |
| Moldes | 10 | 208 | - | (25) | 183 |
| | | 22.931 | 13.870 | (5.700) | 31.101 |

A movimentação do imobilizado em 31 de dezembro de 2022 é apresentada como segue:

| Controladora | | | | | |
|----------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|----------------|------------------------|
| | Taxa anual % | Saldo em 31/12/2021 | Adições/ Baixas | Depreciação | Saldo em 31/12/2022 |
| Móveis e utensílios | 10 | 141 | - | (20) | 121 |
| Computadores e periféricos | 20 | 985 | - | (244) | 741 |
| Máquinas e equipamentos | 10 | 794 | - | (97) | 697 |
| Direitos de uso | 33 | 2.798 | 458 | (1.222) | 2.034 |
| Moldes | 10 | 308 | - | (100) | 208 |
| | | 5.026 | 458 | (1.683) | 3.801 |

| Consolidado | | | | | |
|----------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|-----------------|------------------------|
| | Taxa anual % | Saldo em 31/12/2021 | Adições/ Baixas | Depreciação | Saldo em 31/12/2022 |
| Móveis e utensílios | 10 | 141 | - | (20) | 121 |
| Computadores e periféricos | 20 | 985 | - | (244) | 741 |
| Estandes de vendas | (i) | 20.412 | 18.305 | (19.745) | 18.972 |
| Máquinas e equipamentos | 10 | 1.123 | - | (267) | 856 |
| Direitos de uso | | 2.797 | 458 | (1.222) | 2.033 |
| Moldes | 10 | 307 | - | (99) | 208 |
| | | 25.765 | 18.763 | (21.597) | 22.931 |

- (i) Os gastos com a construção dos estandes de vendas são classificados como imobilizado quando a sua utilização for superior a 12 meses e depreciados de acordo com sua vida útil, que em média são de 24 meses.

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

12 Empréstimos e financiamentos

| Instituição financeira | Classificação | Taxas | Controladora | | Consolidado | |
|-----------------------------------|--|-------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | | | 31/03/2023 | 31/12/2022 | 31/03/2023 | 31/12/2022 |
| Debêntures 1ª emissão (b) | Dívida corporativa (capital de giro) | CDI 102,4% | 132.495 | 128.226 | 132.495 | 128.226 |
| Debêntures 2ª emissão (c) | Dívida corporativa (capital de giro) | CDI+1,85% | 206.369 | 214.349 | 206.369 | 214.349 |
| Debêntures 3ª emissão (d) | Dívida corporativa (capital de giro) | CDI+1,10% IPCA+6,83% | 101.650 | 102.572 | 101.650 | 102.572 |
| Despesas financeiras a Apropriar | custos transações | - | (3.374) | (3.693) | (3.374) | (3.693) |
| Caixa Econômica Federal "CEF" (a) | Dívida operacional (crédito associativo) | 8,3%-16,7% | - | - | 37.377 | 39.534 |
| Total | | | 437.140 | 441.454 | 474.517 | 480.988 |
| Circulante | | | 76.740 | 81.372 | 114.117 | 120.906 |
| Não circulante | | | 360.400 | 360.082 | 360.400 | 360.082 |

a) Sistema Financeiro de Habitação – SFH e Crédito associativo

Os financiamentos estão sujeitos a juros de 8,3% a 16,7% ao ano, indexados pela Taxa Referencial – TR e CDI, com amortizações atreladas à geração de caixa do Projeto e/ou recursos próprios, no prazo de 24 meses. Estes financiamentos estão garantidos por hipotecas e outras avenças dos respectivos imóveis. Não possuem “covenants” financeiros e/ou não financeiros;

b) Debêntures 1ª emissão - Cessão de Crédito Imobiliário

No exercício de 2019, a Companhia realizou uma operação de Cessão de Créditos Imobiliários com a RB Capital Companhia De Securitização, por meio de meio da oferta pública de CRIs nominativos e escriturais com valor de R\$125.000, dos quais R\$100.000 foram integralizados em 2019 e R\$25.000 em 2020, com prazo de vencimentos em outubro de 2023 (50%) e outubro de 2024 (50%). A cessão tem como lastro uma Debênture emitida pela Companhia no mesmo exercício com colocação privada.

Cláusula restritiva

O referido contrato de CCI, possui cláusulas restritivas determinando níveis máximos de endividamento e alavancagem, da avalista Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos Imobiliários.

A seguir, demonstramos os índices requeridos:

- a razão entre a soma da dívida líquida e imóveis a pagar e patrimônio líquido, deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80, e
- a razão entre a soma total de recebíveis e imóveis a comercializar e a soma de dívida líquida, imóveis a pagar e custos e despesas a apropriar, deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 ou menor que 0.

Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, a Companhia está adimplente com as cláusulas restritivas (“covenants”) atreladas às operações.

c) Debêntures simples - 2ª emissão

Em julho de 2021 foi integralizado a 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para distribuição pública, com esforços restritos, sob regime de garantia firme da própria Companhia.

Foram emitidas 200.000 (duzentas mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1 (mil reais), perfazendo o valor total de R\$200.000 (duzentos milhões de reais) na data de emissão, com prazo de vencimento de 60 (sessenta) meses, a contar da data de emissão, vencendo-

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A. Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

se portanto em 12 de julho de 2026 e juros remuneratórios equivalente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia acrescida de taxa de 1,85% (um inteiro e oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano.

Cláusula restritiva

Estas debêntures possuem cláusulas restritivas determinando níveis máximos de endividamento e alavancagem da Companhia.

A seguir, demonstramos os índices requeridos:

- a razão entre a soma da dívida líquida e imóveis a pagar e patrimônio líquido, deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80, e
- a razão entre a soma total de recebíveis e imóveis a comercializar e a soma de dívida líquida, imóveis a pagar e custos e despesas a apropriar, deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 ou menor que 0.

Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, a Companhia está adimplente com as cláusulas restritivas (“*covenants*”) atreladas à operação.

d) Debêntures simples - 3ª emissão em duas séries

Em Setembro de 2022 foi integralizado a 3ª (terceira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em duas séries, com colocação privada e que servem de lastro (direito de crédito em face da Emissora) para a 75ª (septuagésima quinta) emissão da 1ª e 2ª séries de certificados de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A. com distribuição pública, com esforços restritos de colocação em regime de garantia firme e valor de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

Foram emitidas 100.000 (cem mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), sendo:

- 1ª série - 43.000 (quarenta e três mil) Debêntures, com prazo de vencimento em 13 setembro de 2027 e juros remuneratórios equivalente a 100% do CDI acrescido de taxa de 1,10% ao ano; e
- 2ª série - 57.000 (cinquenta e sete mil) Debêntures, com prazo de vencimento em 13 de setembro de 2028 e juros remuneratórios de 6,8301% ao ano e atualização monetária mensal pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo “IPCA”.

Swap: Em conjunto com a emissão da 2ª série de 57.000 mil Debêntures, foi contratado um instrumento financeiro derivativo *Swap*, com o mesmo prazo de vencimento (13 de setembro de 2028) e com o objetivo de proteger o fluxo de caixa comprometido e exposto ao IPCA, minimizando os efeitos de volatilidade do indexador. Portanto, a exposição à remuneração da 2ª série da 3ª emissão de Debêntures Simples passou a estar atrelada à variação do CDI acrescido da taxa de 1,0900% ao ano.

Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, a Companhia está adimplente com as cláusulas restritivas (“*covenants*”) atreladas à operação.

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A. Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

A movimentação dos empréstimos e financiamentos é apresentada como segue:

| | Controladora | | Consolidado | |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 31/03/2023 | 31/12/2022 | 31/03/2023 | 31/12/2022 |
| Saldo inicial | 441.454 | 369.007 | 480.988 | 391.228 |
| Captações | - | 100.000 | 33.053 | 161.348 |
| Juros provisionados | 15.390 | 48.611 | 16.718 | 51.634 |
| Despesas financeiras a apropriar | 319 | (957) | 319 | (957) |
| Pagamento de principal | - | (36.667) | (35.355) | (79.538) |
| Pagamento de juros | (20.023) | (38.540) | (21.206) | (42.727) |
| Saldo final | 437.140 | 441.454 | 474.517 | 480.988 |

A seguir, apresentamos o cronograma dos vencimentos dos empréstimos e financiamentos da controladora e do consolidado:

| Cronograma por período de vencimento | Controladora | | Consolidado | |
|--------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 31/03/2023 | 31/12/2022 | 31/03/2023 | 31/12/2022 |
| Em 12 meses | 76.740 | 81.372 | 114.117 | 120.906 |
| de 12 a 24 meses | 61.982 | 61.663 | 61.982 | 61.663 |
| acima de 24 meses | 298.418 | 298.419 | 298.418 | 298.419 |
| | 437.140 | 441.454 | 474.517 | 480.988 |

13 Fornecedores

Representam valores a pagar para fornecedores de materiais e serviços e são apresentados como segue:

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|--------------|----------------|----------------|
| | 31/03/2023 | 31/12/2022 | 31/03/2023 | 31/12/2022 |
| Fornecedores | 4.020 | 5.954 | 104.408 | 99.333 |
| Retenções contratuais de fornecedores (i) | 139 | 96 | 16.647 | 15.258 |
| | 4.159 | 6.050 | 121.055 | 114.591 |

(i) Referem-se à valores retidos dos prestadores de serviços, de acordo com cláusulas contratuais, que serão liquidados quando da finalização dos serviços prestados e obras concluídas.

14 Credores por imóveis compromissados

São compromissos contratuais assumidos na aquisição dos terrenos objeto da incorporação imobiliária, sendo a maioria dos contratos corrigidos pelo INCC:

| Devedora | Nome do Terreno | Controladora | |
|----------------------------------|-----------------------------------|----------------|----------------|
| | | 31/03/2023 | 31/12/2022 |
| Cury Construtora e Incorporadora | Ambev | 106.491 | 110.191 |
| Total Controladora | | 106.491 | 110.191 |
| Circulante | | 35.497 | 29.011 |
| Não Circulante | | 70.994 | 81.180 |
| | | Consolidado | |
| Devedora | Nome do Terreno | 31/03/2023 | 31/12/2022 |
| CCISA20 Incorporadora Ltda. | Residencial Completo Parque Brito | 2.288 | 2.342 |
| CCISA38 Incorporadora Ltda. | Residencial Dez Portal | 1.365 | - |
| CCISA48 Incorporadora Ltda. | Miguel Yunes | 47.622 | 49.623 |

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

| Devedora | Nome do Terreno | Consolidado | |
|----------------------------------|---|----------------|----------------|
| | | 31/03/2023 | 31/12/2022 |
| CCISA51 Incorporadora Ltda. | Completo Bonsucesso | - | 642 |
| CCISA59 Incorporadora Ltda. | Dez Ipiranga I e II | 8.156 | 9.702 |
| CCISA60 Incorporadora Ltda. | Urban Mooca I e II | - | 1.001 |
| CCISA62 Incorporadora Ltda. | Residencial Barra Funda I, II, III e IV | 39.606 | 43.610 |
| CCISA64 Incorporadora Ltda. | Dez Ramos | 1.375 | 1.940 |
| CCISA66 Incorporadora Ltda. | Cidade Mooca Vila Capri | 55.695 | 57.630 |
| CCISA68 Incorporadora Ltda. | Único Jacu Pessego | 7.543 | 8.720 |
| CCISA69 Incorporadora Ltda. | Dez Jardim | 18.909 | 21.255 |
| CCISA70 Incorporadora Ltda. | Único Nova Iguaçu | 843 | 1.191 |
| CCISA71 Incorporadora Ltda. | Dez Tatuapé | 4.447 | 6.060 |
| CCISA74 Incorporadora Ltda. | Gilberto Targon | - | 842 |
| CCISA75 Incorporadora Ltda. | Urban Downtown | 1.389 | 2.050 |
| CCISA76 Incorporadora Ltda. | Dez Canindé | 11.404 | 12.997 |
| CCISA77 Incorporadora Ltda. | Alexandre Mackenzie | 47.304 | 28.628 |
| CCISA79 Incorporadora Ltda. | Sabará | 6.763 | 8.090 |
| CCISA83 Incorporadora Ltda. | Porto Maravilha | 29.994 | 31.789 |
| CCISA85 Incorporadora Ltda. | Urban Tatuapé | 12.078 | 13.701 |
| CCISA87 Incorporadora Ltda. | Único Santo André | 13.858 | 14.270 |
| CCISA88 Incorporadora Ltda. | Nordestina São Miguel | 13.535 | 13.400 |
| CCISA90 Incorporadora Ltda. | Hannibal Porto | 29.676 | - |
| CCISA93 Incorporadora Ltda. | Máximo Butantã | 7.721 | 8.843 |
| CCISA97 Incorporadora Ltda. | Flow Santa Rosa | 4.681 | 5.341 |
| CCISA98 Incorporadora Ltda. | Único Bonsucesso | 7.702 | 7.702 |
| CCISA100 Incorporadora Ltda. | Procter & Gamble do Brasil Ltda. | 25.224 | 29.073 |
| CCISA107 Incorporadora Ltda. | Elo Santo André | 29.872 | 22.519 |
| CCISA108 Incorporadora Ltda. | Energy Guarulhos | 16.000 | 16.850 |
| CCISA112 Incorporadora Ltda. | Rio Energy Residencial | 21.639 | 26.560 |
| CCISA114 Incorporadora Ltda. | Cachambi | 26.912 | 28.254 |
| CCISA116 Incorporadora Ltda. | Pereira Reis - Cidade Lima | 37.499 | 38.773 |
| CCISA118 Incorporadora Ltda. | Amil Assist. Médica Inter. S/A. | 46.806 | 54.175 |
| CCISA120 Incorporadora Ltda. | Rua André de Almeida | 21.925 | 23.030 |
| CCISA122 Incorporadora Ltda. | Rua Major Sertório | 24.000 | - |
| CCISA139 Incorporadora Ltda. | Democráticos | 8.404 | - |
| CCISA140 Incorporadora Ltda. | Presidente Vargas | 23.124 | 23.458 |
| CCISA142 Incorporadora Ltda. | Visconde de Rio Branco Niterói | 31.884 | 35.952 |
| CCISA143 Incorporadora Ltda. | Epicentro | 52.584 | - |
| Cury Construtora e Incorporadora | Ambev | 106.491 | 110.191 |
| Living Botucatu | Residencial Mérito Zona Norte | 2.284 | 2.671 |
| Monterey Incorporador Spe Ltda. | Guedala Park | 58.410 | - |
| R023 Ourives Emp. e Part. | Dez Cursino e Dez Ourives | 10.400 | 13.295 |
| Total Consolidado | | 917.410 | 776.170 |
| Circulante | | 350.278 | 346.258 |
| Não Circulante | | 567.132 | 429.912 |

Cronograma de vencimentos Por período de vencimento

| | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 31/03/2023 | 31/12/2022 | 31/03/2023 | 31/12/2022 |
| a vencer até 12 meses | 35.497 | 29.011 | 350.278 | 346.258 |
| a vencer de 13 a 24 meses | 49.845 | 57.004 | 374.307 | 283.742 |
| acima de 24 meses | 21.149 | 24.176 | 192.825 | 146.170 |
| | 106.491 | 110.191 | 917.410 | 776.170 |

Notas Explicativas
Cury Construtora e Incorporadora S.A.
 Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

15 Adiantamento de clientes

| | Consolidado | |
|--|---------------|----------------|
| | 31/03/2023 | 31/12/2022 |
| Por recebimento de venda de imóveis (i) | 57.033 | 309.646 |
| Por permutas físicas na aquisição de terrenos (ii) | 39.274 | 32.980 |
| Total | 96.307 | 342.626 |

- (i) Refere-se aos recebimentos de clientes cuja receita com imóvel vendido ainda não foi apropriada no resultado da companhia pelo critério de evolução de obra (POC);
- (ii) Terrenos adquiridos para desenvolvimento de projetos imobiliários, negociados através de permutas físicas.

16 Patrimônio Líquido

a. Capital social

Nos termos do Estatuto Social, a Companhia está autorizada a aumentar o capital social e emitir novas ações mediante deliberação do Conselho de Administração e independente de reforma estatutária, no limite de R\$300.000.000 (trezentos milhões de reais).

Em 31 de março de 2023, o capital social integralizado da Companhia, totaliza R\$291.054 (R\$ 291.054 em 31 de dezembro de 2022) e está representado por 291.875.088 ações ordinárias:

| ACIONISTAS | 31/03/2023 | |
|---------------------|---------------------|----------------|
| | QUANTIDADE DE AÇÕES | % |
| Controladores | 105.880.659 | 36,28% |
| Diretoria | 63.712.304 | 21,83% |
| Ações em tesouraria | 1.990.800 | 0,68% |
| Ações em circulação | 120.291.325 | 41,21% |
| Total | 291.875.088 | 100,00% |

Por conta da emissão dos valores mobiliários, a Companhia incorreu com custos dessa transação, relacionados a: i. comissões das instituições financeiras estruturadoras; ii. Advogados; iii. auditores externos; iv. taxas de registro e outros. Esses gastos totalizaram R\$15.793 e foram contabilizados como redutora do recurso captado.

b. Ações em tesouraria

Em setembro de 2021 a Administração da Companhia aprovou o programa de recompra de até 10.445.785 ações ordinárias de sua emissão “Programa de Recompra” correspondentes a 10% das ações de emissão da Companhia em circulação.

O Programa de Recompra durou 18 (dezoito) meses, iniciando-se em de 30 de setembro de 2021 e encerrando-se em 30 de março de 2023, observando o prazo de liquidação pertinente a operações com ações em bolsa.

Em 31 de março de 2023 a companhia recomprou o montante de 1.990.800 ações ao custo total de R\$ 12.210 (em 31 de dezembro de 2022, a companhia havia recomprado o montante de 1.990.800 ações ao custo total de R\$ 12.210).

c. Reserva de capital

Refere-se ao valor integralizado pela Cyrela Brazil Realty, em 2 de julho de 2007, no montante de R\$10.734. No decorrer de 2019, o aumento nesta reserva decorre do ingresso de novos acionistas, dos quais o excesso do valor pago nas ações preferenciais foi registrado nesta reserva, e em 31 de janeiro de 2020, houve a conversão destas ações preferenciais em ações ordinárias. O saldo em 31 de março de 2023 é de R\$ 17.598 (R\$ 17.598 em 31 de dezembro de 2022).

Notas Explicativas
Cury Construtora e Incorporadora S.A.
 Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias
 individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

d. Destinações dos resultados dos exercícios

O lucro líquido do exercício, após as compensações e deduções previstas em lei e consoante previsão estatutária, quando aplicável, tem a seguinte destinação:

- 5% para reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado ou 30% das reservas totais;
- importância, eventualmente proposta pelos órgãos da administração, destinada à formação de reserva para contingências, na forma prevista no Artigo 195 da Lei das Sociedades por Ações;
- 25% do saldo, após a apropriação para reserva legal, será destinado aos pagamentos de dividendo mínimo obrigatório a todos os acionistas;
- do saldo remanescente após as deduções, reversões e a distribuição aos acionistas do dividendo, se houver, parcela correspondente a até 100% (cem por cento) do saldo do lucro líquido pode ser aplicada na formação de reserva de lucros estatutária denominada “Reserva de Investimentos”, que terá por fim assegurar recursos para financiar aplicações adicionais de capital fixo e circulante e expansão das atividades sociais da Companhia e de suas empresas controladas e coligadas; e
- parcela ou a totalidade do saldo remanescente pode, por proposta dos órgãos da administração, ser retida para execução de orçamento de capital previamente aprovado, nos termos do Artigo 196 da Lei das S.A.

Diante do exposto, assim, tem-se que a administração da Companhia propôs a seguinte destinação para o lucro líquido apurado, conforme previsto em seu Estatuto Social:

| Destinação do lucro líquido do exercício | 31/12/2022 |
|--|-------------------|
| Lucro líquido do exercício da controladora | 329.885 |
| (-) Reserva Legal: 5% para formação da Reserva legal da Companhia, nos termos do artigo 193 da Lei das S.A; | (16.494) |
| (-) Dividendos mínimos obrigatórios: 25% declarado e distribuído a título de dividendos mínimos obrigatório; | (78.348) |
| (-) Retenção de lucros: Reserva de investimentos que deverá ser aplicada na formação de reserva de lucros estatutária e que terá por fim assegurar recursos para financiar aplicações adicionais de capital fixo e circulante e expansão das atividades sociais da Companhia e de suas empresas controladas e coligadas, conforme previsto no Estatuto Social da Companhia. | (235.043) |

e. Dividendos a pagar

i. Dividendos mínimos obrigatórios 2022

Em 31 de dezembro de 2022, o valor de R\$ 78.348 apresentado na rubrica contábil Dividendos a pagar, refere-se aos dividendos mínimos obrigatórios oriundos dos lucros líquidos do exercício de 2022, constituídos conforme descrito na nota explicativa 16d.

ii. Dividendos intermediários aprovados e pagos em fevereiro de 2023

Em 19 de janeiro de 2023 foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia a distribuição do montante de R\$ 60.000 a título de dividendos intermediários oriundos do lucro líquido do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, que foram pagos em moeda corrente nacional e em uma única parcela no dia 16 de fevereiro de 2023.

f. Lucro por ação básico e diluído

Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 41 (IAS 33) - Resultado por Ação, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação.

O cálculo básico de lucro por ação é feito por meio da divisão do lucro líquido do período pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis:

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

| Básico e diluído (i) | 31/03/2023 | 31/03/2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Lucro líquido do período | 91.849 | 61.903 |
| (x) média ponderada da quantidade de ações ordinárias para o lucro básico por ação | 291.875.088 | 291.875.088 |
| Resultado por ação básico e diluído (expresso em R\$) | 0,3147 | 0,2121 |

- (i) De acordo com o CPC 41, o cálculo do resultado diluído por ação não presume a conversão, o exercício ou outra emissão de ações ordinárias potenciais que teria efeito antidiluidor sobre o resultado por ação, portanto, em 31 de março de 2023 e de 2022 não há diferença entre o lucro básico e o lucro diluído por ação.

17 Impostos e contribuições diferidos

O Imposto de Renda, a Contribuição Social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal que determina a tributação conforme o recebimento (Instrução Normativa nº 84/79 da Secretaria da Receita Federal - SRF) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário.

| | Consolidado | |
|---|--------------------|-------------------|
| | 31/03/2023 | 31/12/2022 |
| Passivo | | |
| Empresas tributadas pelo lucro presumido e Regime Especial de Tributação "RET": | | |
| Imposto de renda e contribuição social | 23.751 | 22.126 |
| PIS e COFINS | 25.731 | 23.969 |
| | 49.482 | 46.095 |
| Circulante | 16.598 | 13.853 |
| Não circulante | 32.884 | 32.242 |

Os valores de imposto de renda e contribuição social demonstrados no resultado apresentam a seguinte reconciliação em seus valores à alíquota nominal:

Conciliação das provisões de imposto de Renda e contribuição social

| | Controladora | |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| | 01/01/2023 a 31/03/2023 | 01/01/2022 a 31/03/2022 |
| (=) Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social | 91.849 | 61.903 |
| Ajustes para refletir a alíquota efetiva | | |
| (-) Resultado de equivalência patrimonial | 134.963 | 90.798 |
| Outras ((+) adições (-) exclusões) | 1.024 | (706) |
| (=) Base de cálculo negativo | (42.090) | (29.601) |
| (x) IRPJ – 25% e CSLL – 9% | 34% | 34% |
| (+) Créditos fiscais não constituídos | 14.311 | 10.064 |
| (=) Imposto de renda e contribuição social correntes | - | - |
| (=) Imposto de renda e contribuição social diferidos | - | - |
| Total | - | - |

Prejuízo fiscal (Controladora)

O saldo do prejuízo fiscal e da base negativa, para os quais não há prazo prescricional, que está controlado em livros fiscais auxiliares e não reconhecidos nos registros contábeis, em 31 de março de 2023 é de R\$ 742.043 (R\$ 699.953 em 31 de dezembro de 2022).

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A. Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

| | Consolidado | |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| | 01/01/2023 a 31/03/2023 | 01/01/2022 a 31/03/2022 |
| (=) Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social | 109.392 | 74.988 |
| Ajustes para refletir a alíquota efetiva | | |
| (-) Resultado de equivalência patrimonial | (110) | (311) |
| Outras ((+) adições (-) exclusões) | 1.024 | (706) |
| (=) Base de cálculo negativo | 110.526 | 74.593 |
| (x) IRPJ – 25% e CSLL – 9% | 34% | 34% |
| (=) Encargos nominal | (37.579) | (25.361) |
| (+) Créditos fiscais não constituídos | 14.311 | 10.064 |
| (+) Efeito da tributação do lucro presumido e/ou RET | 7.932 | 3.660 |
| (=) Total | (15.336) | (11.637) |
| | | |
| (=) Imposto de renda e contribuição social correntes | (13.709) | (9.507) |
| (=) Imposto de renda e contribuição social diferidos | (1.627) | (2.130) |
| Despesas com impostos - total | (15.336) | (11.637) |
| | | |
| % alíquota efetiva | 13,88% | 15,60% |

18 Obras em andamento

O resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido. Sendo assim, o saldo de contas a receber das unidades comercializadas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas Informações financeiras Intermediárias da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas.

As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades vendidas, em 31 de março de 2023 e de 2022 apresentam os valores a seguir:

| | Consolidado | |
|--|--------------------|-------------------|
| | 31/03/2023 | 31/03/2022 |
| (i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas | 2.914.433 | 2.826.371 |
| Empreendimentos em construção | | |
| (a) Receita de vendas contratadas | 6.123.765 | 4.216.463 |
| (b) Receita de vendas apropriadas, líquidas | (3.209.332) | (2.390.092) |
| (ii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita (CPC 47, item 9) | - | - |
| | | |
| (iii) Provisão para distratos | (1.169) | (968) |
| (a) Ajuste em Receitas apropriadas e em contas a receber | (2.065) | (1.572) |
| (b) Ajuste em Custo apropriado e em imóveis a comercializar | 896 | 604 |
| | | |
| (iv) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas | 1.691.437 | 1.101.334 |
| Empreendimentos em construção | | |
| (a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros) "CO" | 3.611.943 | 2.582.574 |
| (b) Custo de construção incorridos "CI" | (1.920.506) | (1.481.240) |
| "POC" (CI/CO) | 53,17% | 57,34% |
| | | |
| (v) Custo orçado a apropriar em Estoque (unidades não vendidas) | 565.465 | 301.389 |
| Empreendimentos em construção | | |
| (a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros) | 812.888 | 448.598 |
| (b) Custo de construção incorridos | (247.423) | (147.209) |
| | | |
| Unidades vendidas (Qtde.) | 25.232 | 19.967 |

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A. Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

| Resultado de vendas de imóveis a apropriar não reconhecidos nestas Informações financeiras Intermediárias | Consolidado | |
|---|------------------|----------------|
| | 31/03/2023 | 31/03/2022 |
| Receita de vendas a apropriar (i) | 2.914.433 | 1.826.371 |
| (-) Custos orçados de unidades vendidas | (1.691.437) | (1.101.334) |
| (=) Resultado de vendas de imóveis a apropriar | 1.222.996 | 725.037 |

- (i) Não contempla impostos sobre as vendas, encargos financeiros a serem capitalizados, distratos e provisões contábeis.

A expectativa de desembolso financeiro para construção a incorrer em 31 de março de 2023 é de:

| Expectativa de desembolso financeiro para construção das unidades vendidas e não vendidas em: | 31/03/2023 | 31/03/2022 |
|---|------------------|------------------|
| Até 12 meses | 1.817.192 | 1.130.595 |
| Após 12 meses | 439.710 | 272.129 |
| Total | 2.256.902 | 1.402.724 |

19 Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários

Com base na análise individual de processos trabalhistas, cíveis e tributários, e tendo como suporte a opinião dos advogados da Companhia, os processos com perdas prováveis estão demonstrados abaixo:

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 31/03/2023 | 31/12/2022 | 31/03/2023 | 31/12/2022 |
| Cível | 4.378 | 4.559 | 4.378 | 4.559 |
| Trabalhista | 15.354 | 14.309 | 15.354 | 14.309 |
| Saldo final | 19.732 | 18.868 | 19.732 | 18.868 |
| Circulante | 10.716 | 10.189 | 10.716 | 10.189 |
| Não circulante | 9.016 | 8.679 | 9.016 | 8.679 |

A movimentação das provisões para contingências prováveis está abaixo demonstrada:

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 31/03/2023 | 31/12/2022 | 31/03/2023 | 31/12/2022 |
| Saldo inicial | 18.868 | 21.079 | 18.868 | 21.079 |
| (+) Adições | 1.473 | 8.418 | 4.130 | 26.569 |
| (-) baixas e pagamentos | (609) | (10.629) | (3.266) | (28.780) |
| Saldo final | 19.732 | 18.868 | 19.732 | 18.868 |

A Companhia declara ainda que, possui processos com perdas possíveis de natureza cíveis, trabalhistas e tributárias no valor de R\$ 147.404 em 31 de março de 2023 (R\$ 132.119 em 31 de dezembro de 2022).

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

20 Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados

A Companhia não possui receitas provenientes de outros países.

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | 01/01/2023 a 31/03/2023 | 01/01/2022 a 31/03/2022 | 01/01/2023 a 31/03/2023 | 01/01/2022 a 31/03/2022 |
| Receita de imóveis vendidos | - | - | 608.998 | 459.417 |
| Receita com prestação de serviços e locação | 3.884 | 6.945 | 1.576 | 1.065 |
| Provisão contábil para distratos | - | - | (2.065) | (1.572) |
| Devoluções sobre vendas | - | - | (1.086) | (740) |
| Impostos incidentes sobre vendas (i) | (428) | (666) | (12.467) | (10.796) |
| | 3.456 | 6.279 | 594.956 | 447.374 |

(i) Referem-se aos impostos PIS, COFINS e Imposto Sobre Serviços - ISS.

21 Custos dos imóveis vendidos, serviços prestados e despesas por natureza

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | 01/01/2023 a 31/03/2023 | 01/01/2022 a 31/03/2022 | 01/01/2023 a 31/03/2023 | 01/01/2022 a 31/03/2022 |
| Custo de construção | - | - | (371.450) | (279.593) |
| Encargos de financiamentos | - | - | (1.299) | (607) |
| Provisão para distratos | - | - | 1.477 | 604 |
| Custo dos serviços prestados e locação | (9.523) | (7.820) | (522) | (1.869) |
| Despesas comerciais | (748) | (1.182) | (62.031) | (44.417) |
| Depreciação e amortização | (746) | (408) | (776) | (454) |
| Pessoal e encargos | (9.021) | (6.953) | (8.991) | (7.091) |
| Serviços prestados de terceiros | (8.475) | (6.131) | (9.738) | (8.287) |
| Utilidades e serviços | (943) | (938) | (4.931) | (2.390) |
| Outras despesas gerais | (1.372) | (1.442) | (8.939) | (4.588) |
| | (30.828) | (24.874) | (467.200) | (348.692) |
| Total por natureza | | | | |
| Custo dos imóveis vendidos | - | - | (371.272) | (279.596) |
| Custo dos serviços prestados | (9.523) | (7.820) | (522) | (1.869) |
| Despesas comerciais | (748) | (1.182) | (62.031) | (44.417) |
| Despesas gerais e administrativas | (20.557) | (15.872) | (33.375) | (22.810) |

22 Resultado financeiro líquido

| | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | 01/01/2023 a 31/03/2023 | 01/01/2022 a 31/03/2022 | 01/01/2023 a 31/03/2023 | 01/01/2022 a 31/03/2022 |
| Despesas financeiras | | | | |
| Juros de empréstimos e financiamentos | (15.722) | (10.027) | (15.964) | (10.319) |
| Despesas bancárias | (5) | (8) | (460) | (328) |
| Despesas com Derivativos-SWAP | (175) | - | (175) | - |
| Outras despesas financeiras | (1.736) | (1.376) | (1.771) | (1.470) |
| Descontos concedidos | - | - | (7.302) | (4.945) |
| | (17.638) | (11.411) | (25.672) | (17.062) |
| Receitas financeiras | | | | |
| Receitas com aplicações financeiras | 2.498 | 3.225 | 15.485 | 10.717 |
| Outras receitas financeiras | 982 | 2.372 | 4.743 | 2.260 |
| | 3.480 | 5.597 | 20.228 | 12.977 |
| Resultado financeiro líquido | (14.158) | (5.814) | (5.444) | (4.085) |

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

23 Outras receitas e despesas operacionais

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | 01/01/2023 a 31/03/2023 | 01/01/2022 a 31/03/2022 | 01/01/2023 a 31/03/2023 | 01/01/2022 a 31/03/2022 |
| Outras receitas operacionais | | | | |
| Outras receitas operacionais | - | 761 | - | - |
| | - | 761 | - | - |
| Outras despesas operacionais | | | | |
| Provisão para perdas esperadas "PECLD" | - | - | (8.017) | (7.932) |
| Despesas e provisão para demandas judiciais | (1.473) | (5.247) | (4.130) | (10.058) |
| Outras despesas operacionais | (111) | - | (663) | (1.308) |
| | (1.584) | (5.247) | (12.810) | (19.298) |
| Outros resultados operacionais líquido | (1.584) | (4.486) | (12.810) | (19.298) |

24 Instrumentos financeiros

a. Análise dos instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando à liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no acompanhamento permanente das taxas contratadas "versus" as vigentes no mercado. Não são realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros com finalidade especulativa.

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo, acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão (quando aplicável). Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço, de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros.

A Companhia restringe a exposição a riscos de crédito associados a bancos e a caixa e equivalentes de caixa efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha. Os riscos de crédito em contas a receber são administrados por normas específicas de análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente.

Os instrumentos financeiros estão registrados em contas patrimoniais e são representados por aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos, e debêntures, cujos valores estimados de mercado são substancialmente similares aos seus respectivos valores contábeis. Adicionalmente, as contas a receber de clientes, quando relativas a obras concluídas e em andamento, podem ser negociadas em operações de securitização e/ou cessão.

Gerenciamento de risco

A Companhia e suas controladas efetuaram avaliação de seus ativos e passivos financeiros em relação aos valores de mercado, por meio de informações disponíveis e metodologias de avaliação apropriadas. Entretanto, a interpretação dos dados de mercado e a seleção de métodos de avaliação requerem considerável julgamento e estimativas para se calcular o valor de realização mais adequado. Como consequência, as estimativas apresentadas não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado corrente. O uso de diferentes hipóteses de mercado e/ou metodologias pode ter um efeito relevante nos valores de realização estimados.

Não são realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros com finalidade especulativa ou qualquer operação com derivativos.

Risco de mercado

O risco de mercado está atrelado as flutuações no valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro num mercado ativo. Instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem títulos e valores mobiliários, contas a receber, contas a pagar e empréstimos a pagar.

Risco de taxa de juros: os resultados da Companhia e de suas controladas estão sujeitos a variações das taxas de juros incidentes sobre as aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários e

Notas Explicativas
Cury Construtora e Incorporadora S.A.
 Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias
 individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

empréstimos, principalmente pelo CDI em contas a receber de clientes que são remuneradas pelo INCC-M e IGPM conforme o modelo de contrato.

Risco de realização de créditos

O risco de crédito é derivado basicamente da inadimplência dos contratos de vendas de unidades imobiliárias, dos quais são administrados por normas específicas de análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente. Não há concentração de risco de crédito.

O valor do risco efetivo de eventuais perdas encontra-se apresentado na rubrica “Provisão para Perdas esperadas de créditos com liquidação duvidosa” (vide Nota Explicativa no 5).

Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade de a Companhia e suas controladas não disporem de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em virtude dos diferentes prazos de liquidação de seus direitos e obrigações. O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Companhia e de suas controladas é monitorado diariamente, a fim de garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos.

A dívida líquida (ou recursos disponíveis) da Companhia está abaixo apresentado:

| Descrição | 31/03/2023 | |
|---|----------------|------------------|
| | Controladora | Consolidado |
| Dívida total com empréstimos e financiamentos | 437.140 | 474.517 |
| (-) Caixa e equivalentes de caixa | 66.227 | 470.159 |
| (-) Títulos e valores mobiliários | 50.365 | 259.664 |
| (=) Dívida líquida ou (recursos disponíveis) | 320.548 | (255.306) |

Os vencimentos dos instrumentos financeiros de contas a receber, empréstimos e financiamentos e credores por imóveis compromissados, estão abaixo demonstrados:

| | Consolidado | | | |
|-------------------|------------------|------------------------------|-------------------------------------|------------------|
| | Contas a receber | Empréstimos e financiamentos | Credores por imóveis compromissados | Saldo |
| | ATIVO | PASSIVO | PASSIVO | |
| em 12 meses | 809.385 | (114.117) | (350.278) | 344.990 |
| de 12 a 24 meses | 147.072 | (61.982) | (374.307) | (289.217) |
| acima de 24 meses | 225.840 | (298.418) | (192.825) | (265.403) |
| | 1.182.297 | (474.517) | (917.410) | (209.630) |

b. Valor de mercado dos instrumentos financeiros

O valor de mercado de caixa e equivalentes de caixa (caixa, bancos e aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários) do saldo do contas a receber e o passivo circulante são instrumentos financeiros coincidentes com o saldo contábil e serão mantidos até o vencimento, conforme intenção da Administração. O saldo do contas a receber é atualizado conforme índices contratuais praticados no mercado.

Os instrumentos financeiros mantidos pela Companhia em 31 de março de 2023 e de 31 de dezembro de 2022 estão abaixo apresentados, bem como sua classificação:



Notas Explicativas
Cury Construtora e Incorporadora S.A.
 Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias
 individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

| | Controladora | | Consolidado | | Categoria/mensuração do instrumento financeiro |
|---|--------------|------------|-------------|------------|--|
| | 31/03/2023 | 31/12/2022 | 31/03/2023 | 31/12/2022 | |
| Ativos financeiros | | | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa (a) | 66.227 | 85.334 | 470.159 | 562.264 | Valor justo por meio do resultado |
| Títulos e valores mobiliários (a) | 50.365 | 11.876 | 259.664 | 227.162 | Valor justo por meio do resultado |
| Contas a receber | 67.572 | 75.107 | 1.050.636 | 1.179.262 | Custo amortizado |
| Valores a receber entre partes relacionadas | 10.485 | 12.134 | 4.990 | 5.073 | Custo amortizado |
| Passivos financeiros | | | | | |
| Empréstimos e financiamentos | 437.140 | 441.454 | 474.517 | 480.988 | Custo amortizado |
| Fornecedores | 4.159 | 6.050 | 121.055 | 114.591 | Custo amortizado |
| Credores por imóveis compromissados | 106.491 | 110.191 | 917.410 | 776.170 | Custo amortizado |
| Valores a pagar entre partes relacionadas | 7.477 | 8.139 | - | - | Custo amortizado |
| Derivativos a pagar "Swap" (b) | 742 | 1.055 | 742 | 1.055 | Custo amortizado |

(a) **Hierarquia do valor justo: Nível I** - preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos a que a entidade possa ter acesso na data da mensuração.

(b) **Derivativos não designados como instrumento de hedge accounting:** em setembro de 2022 a Administração da Companhia contratou *Swap* de taxa de juros com o valor nominal de R\$ 57.000, para proteção de dívida indexada pelo IPCA (Nota explicativa 12.e – Debêntures Simples 3ª emissão). Esse derivativo tem por objetivo minimizar, ou mitigar, o risco da exposição de caixa da Companhia à variação do IPCA, substituindo pelo CDI+1,0900% aa. Em 31 de março de 2023, a posição do *Swap* é:

| Posição do SWAP (em milhares de R\$) | | | | | | Impacto DRE | |
|--|---------------------|--------------------|---------------|----------------|---------------------|----------------|--------------|
| Instrumento financeiro | Data de Contratação | Data de vencimento | Valor Nominal | Taxas anuais | Valor em 31/03/2023 | Acumulado | Em 2023 |
| Debêntures 3ª emissão-2ª Série | set/22 | set/28 | 57.000 | IPCA + 6,8301% | 58.182 | (3.002) | (1.999) |
| SWAP financeiro 3ª emissão | set/22 | set/28 | Ponta ativa | IPCA + 6,8301% | 58.120 | 2.909 | 1.886 |
| Debêntures 2ª Série R\$ 57.000.000 | set/22 | set/28 | Ponta passiva | CDI + 1,0900% | 57.378 | (4.139) | (2.061) |
| (=) Posição líquida SWAP - ganho (perda) com operação | | | | | | (1.230) | (175) |

c. Análise de sensibilidade para os ativos e passivos financeiros

A Administração realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indicadores financeiros. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 31 de março de 2023, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todo o exercício.

A Companhia definiu três cenários (provável, possível e remoto) a serem simulados para as análises da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

No cenário provável foram definidas pela Administração as taxas acumuladas divulgadas nos últimos 12 meses e disponíveis no mercado (incluindo B3), e no cenário possível e no remoto uma deterioração de 25% e 50%, respectivamente, nas variáveis.

A base de cálculo utilizada é o valor apresentado nas Notas Explicativas de caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber, empréstimos e financiamentos, credores por imóveis compromissados e adiantamento de clientes:

Notas Explicativas



Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

| 31/03/2023 | Controladora | | | | | | Consolidado | | | | |
|---|--------------|--------------------|----------------|--------------------|---------------------|--------------------|--------------------|----------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| | Nota Expl. | Posição 31/03/2023 | Fator de risco | Cenário I Provável | Cenário II Possível | Cenário III Remoto | Posição 31/03/2023 | Fator de risco | Cenário I Provável | Cenário II Possível | Cenário III Remoto |
| Instrumento financeiro | | | | | | | | | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | | | | | | | | | | | |
| | 3 | 66.036 | CDI | 14,74% | 11,06% | 7,37% | 456.625 | CDI | 14,74% | 11,06% | 7,37% |
| | | | | 9.734 | 7.300 | 4.867 | | | 67.307 | 50.480 | 33.653 |
| Títulos e valores mobiliários | | | | | | | | | | | |
| | 4 | - | Poupança | 6,97% | 5,23% | 3,48% | 177.796 | Poupança | 6,97% | 5,23% | 3,48% |
| | | | | - | - | - | | | 12.388 | 9.291 | 6.194 |
| | 4 | 50.365 | CDI | 14,74% | 11,06% | 7,37% | 81.868 | CDI | 14,74% | 11,06% | 7,37% |
| | | | | 7.424 | 5.568 | 3.712 | | | 12.067 | 9.051 | 6.034 |
| Contas a receber de clientes | | | | | | | | | | | |
| | 5 | - | INCC | 8,17% | 6,13% | 4,09% | 917.289 | INCC | 8,17% | 6,13% | 4,09% |
| | | | | - | - | - | | | 74.987 | 56.240 | 37.493 |
| | 5 | 67.572 | IGP-M | 0,17% | 0,13% | 0,09% | 265.008 | IGP-M | 0,17% | 0,13% | 0,09% |
| | | | | 116 | 87 | 58 | | | 457 | 343 | 228 |
| Financiamentos para construção (Créditos Associativos) | | | | | | | | | | | |
| | 12 | - | TR | 0,80% | 0,60% | 0,40% | 37.377 | TR | 0,80% | 0,60% | 0,40% |
| | | | | - | - | - | | | (299) | (224) | (150) |
| Operações de capital de giro (CRIs e Debêntures) | | | | | | | | | | | |
| | 12 | 381.172 | CDI | 14,74% | 18,43% | 22,11% | 381.172 | CDI | 14,74% | 18,43% | 22,11% |
| | | 59.342 | IPCA | 4,65% | 5,81% | 6,98% | 59.342 | IPCA | 4,65% | 5,81% | 6,98% |
| | | | | (58.945) | (73.681) | (88.417) | | | (58.945) | (73.681) | (88.417) |
| Credores para imóveis compromissados | | | | | | | | | | | |
| | 14 | 106.491 | INCC | 8,17% | 10,22% | 12,26% | 917.410 | INCC | 8,17% | 10,22% | 12,26% |
| | | | | (8.705) | (10.882) | (13.058) | | | (74.996) | (93.746) | (112.495) |
| Derivativos a pagar | | | | | | | | | | | |
| | - | 742 | CDI | 14,74% | 18,43% | 22,11% | 742 | CDI | 14,74% | 18,43% | 22,11% |
| | | | | (109) | (137) | (164) | | | (109) | (137) | (164) |
| Adiantamento de clientes | | | | | | | | | | | |
| | 15 | - | INCC | 8,17% | 10,22% | 12,26% | 96.307 | INCC | 8,17% | 10,22% | 12,26% |
| | | | | - | - | - | | | (7.873) | (9.841) | (11.809) |
| Resultado líquido projetado | | | | (50.376) | (71.607) | (92.838) | | | 25.093 | (52.087) | (129.268) |

Notas Explicativas



Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Devido à natureza, à complexidade e ao isolamento de uma única variável, as estimativas com a sensibilidade das taxas podem não representar fielmente o resultado financeiro líquido destas operações nos cenários analisados.

25 Seguros

A Administração da Companhia adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e a relevância por montantes considerados suficientes, levando em conta a natureza de sua atividade e a orientação de seus consultores de seguros.

Os valores de cobertura são:

- Indenização referente ao escritório contra incêndio, explosão, responsabilidade civil, equipamentos eletrônicos, roubos e outros riscos, no valor de R\$ 17.890; e
- Indenização referente aos empreendimentos contra incêndio e explosão, no valor de R\$ 6.417.845

26 Aprovação das Informações financeiras Intermediárias

As informações financeiras intermediárias da controladora e consolidadas da Companhia para o período findo em 31 de março de 2023 tiveram sua divulgação autorizada pelo Conselho de Administração em 08 de maio de 2023, em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM no 480/09.0.

A diretoria da Companhia declarou que discutiu, revisou e concordou com as informações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e com as conclusões expressas no relatório dos auditores independentes relativos ao período findo em 31 de março de 2023.

* * *

Fábio Cury
Presidente

João Carlos Mazzuco
Diretor Financeiro

Marcos Rosa Júnior
Contador responsável técnico
CRC SP-243784/O-6

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105 – 12º andar
Edifício EZ Towers | Torre A – Morumbi, São Paulo/SP
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil
Telefone 55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais - ITR

Aos Conselheiros e Diretores da
Cury Construtora e Incorporadora S.A.
São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, da Cury Construtora e Incorporadora S.A. (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referente ao trimestre findo em 31 de março de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração dessas informações financeiras intermediárias de acordo com o CPC 21(R1) e a IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações financeiras trimestrais individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras trimestrais individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21(R1) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Conclusão sobre as informações financeiras trimestrais consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras trimestrais consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21(R1) e a IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Ênfase

Conforme descrito nas notas explicativas 2.1, as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram elaboradas de acordo com o CPC 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros Assuntos - Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – “Demonstração do Valor Adicionado”. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os aspectos

relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 08 de maio de 2023

KPMG Auditores Independentes Ltda
CRC SP 027685/O-0 'F' SP

Mark Suda Yamashita
Contador CRC 1SP-271754/O-9

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

PARECER DO CONSELHO FISCAL SOBRE AS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS DA COMPANHIA REFERENTES AO PRIMEIRO TRIMESTRE DO EXERCÍCIO SOCIAL DE 2023

O Conselho Fiscal da CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A (“Companhia”), no exercício da competência prevista no artigo 163 da Lei 6.404/76, em reunião realizada nesta data, após o exame das informações financeiras intermediárias da Companhia referente ao primeiro trimestre do exercício social de 2023, conclui, com base nos exames efetuados e considerando ainda as respectivas notas explicativas, o relatório de revisão especial do auditor independente e do parecer do Comitê de Auditoria Interno Não Estatutário da Companhia, por unanimidade, que os referidos documentos refletem adequadamente a situação financeira e patrimonial da Companhia.

São Paulo/SP, 08 de maio de 2023.

Conselheiros Fiscais:

Luiz Augusto Marques Paes

Marcos Sampaio de Almeida Prado

Luciano de Almeida Prado Neto

Pareceres e Declarações / Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)

Não aplicável.

Pareceres e Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)**PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA INTERNO NÃO ESTATUTÁRIO SOBRE AS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS DA COMPANHIA REFERENTES AO PRIMEIRO TRIMESTRE DO EXERCÍCIO SOCIAL DE 2023**

Os membros do Comitê de Auditoria Interno Não Estatutário aprovaram o seguinte parecer a ser submetido à apreciação do Conselho de Administração:

“O Comitê de Auditoria Interno Não Estatutário, no uso das suas atribuições regulamentares, em reunião realizada às 10 horas em 08 de maio de 2023, na sede social da Companhia, apreciou as informações financeiras da Companhia referentes ao primeiro trimestre do exercício social de 2023, acompanhadas das respectivas notas explicativas e do relatório de revisão especial do auditor independente. Com base nos exames efetuados, nos esclarecimentos prestados pela Administração e, considerando ainda, o relatório de revisão especial sem ressalvas da KPMG Auditores Independentes, o Comitê de Auditoria Interno Não Estatutário concluiu que as citadas informações financeiras, em todos os seus aspectos relevantes, estão adequadamente apresentados e recomendam o seu encaminhamento para deliberação do Conselho de Administração”.

São Paulo/SP, 08 de maio de 2023.

Membros do Comitê de Auditoria:

Luiz Antonio Nogueira de França

Luciano Douglas Colauto

Alvin Gilmar Francischetti

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras
DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25, §1º, inciso VI, DA INSTRUÇÃO CVM nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da Cury Construtora e Incorporadora S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 411, 13º andar, CEP 04551-060, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.797.760/0001-8 ("Companhia") nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as informações financeiras intermediárias da Companhia para o período findo em 31 de Março de 2023.

São Paulo, 08 de maio de 2023.

A Diretoria

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25, §1º, inciso VI, DA INSTRUÇÃO CVM nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da Cury Construtora e Incorporadora S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 411, 13º andar, CEP 04551-060, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.797.760/0001-83 ("Companhia") nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com o relatório de revisão especial sem ressalvas dos auditores independentes da Companhia referente às informações financeiras intermediárias para o período findo em 31 de março de 2023.

São Paulo, 08 de maio de 2023.

A Diretoria