

PRÉVIA OPERACIONAL 4T23 E 2023

CURY APRESENTA MAIOR DESEMPENHO OPERACIONAL ANUAL DE SUA HISTÓRIA COM LANÇAMENTOS DE R\$ 4,4 BILHÕES, VENDAS LÍQUIDAS DE R\$ 4,2 BILHÕES, LANDBANK DE R\$ 14,5 BILHÕES E GERAÇÃO DE CAIXA DE R\$ 424,2 MILHÕES



COMUNICADO AO MERCADO PRÉVIA OPERACIONAL 4T23 E 2023

São Paulo, 16 de janeiro de 2024 – A Cury Construtora e Incorporadora S.A. (“Companhia” ou “Cury”) (B3: CURY3), uma das construtoras líderes do segmento residencial no Brasil atuando nas regiões metropolitanas de São Paulo e Rio de Janeiro divulga a prévia de seus resultados operacionais do quarto trimestre de 2023 (4T23) e acumulado nos doze meses de 2023 (2023) em comparação ao mesmo trimestre e período do exercício anterior (4T22 e 2022) e, eventualmente, ao terceiro trimestre de 2023 (3T23). Os resultados operacionais são dados preliminares e, portanto, ainda sujeitos a revisões e alterações da Companhia e dos auditores independentes.



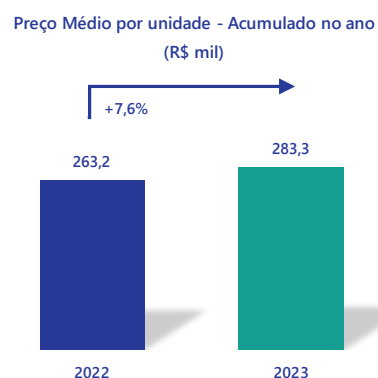
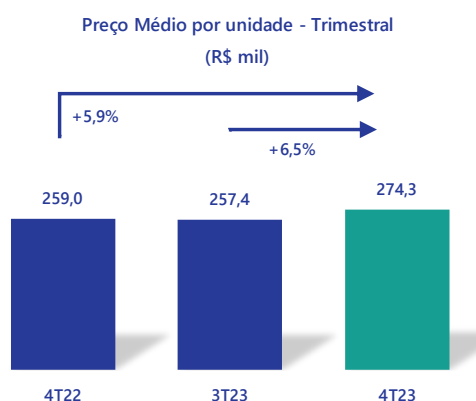
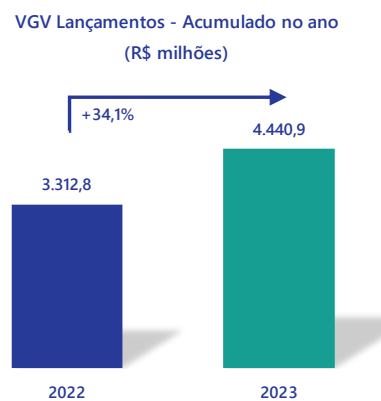
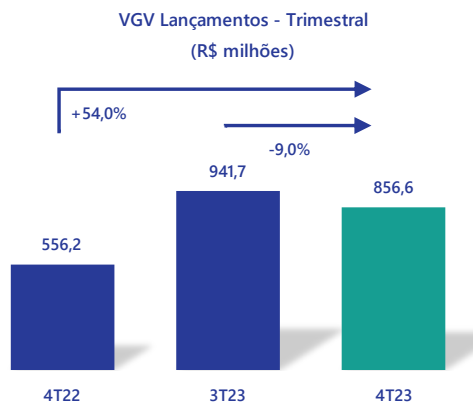
Lançamentos

No 4T23, foram lançados 6 empreendimentos, sendo 4 localizados em SP e 2 no RJ, totalizando o VGV de R\$ 856,6 milhões, aumento de 54,0% em relação ao mesmo período do ano anterior. Se considerarmos o acumulado de 2023, o total de lançamentos atingiu VGV de R\$ 4.440,9 milhões, 34,1% acima do mesmo período do ano anterior.

O preço médio das unidades lançadas atingiu R\$ 274,3 mil no 4T23, aumento de 5,9% em relação ao 4T22 e acréscimo de 6,5% se comparado com o 3T23. No acumulado de 2023, o preço médio das unidades lançadas atingiu R\$ 283,3 mil, aumento de 7,6% em relação ao ano de 2022.

Lançamentos	4T23	3T23	% T/T	4T22	% A/A	2023	2022	% A/A
Número de Empreendimentos	6	7	-14,3%	5	20,0%	29	23	26,1%
VGV (R\$ milhões)	856,6	941,7	-9,0%	556,2	54,0%	4.440,9	3.312,8	34,1%
Número de Unidades	3.123	3.658	-14,6%	2.147	45,5%	15.675	12.585	24,6%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	274,3	257,4	6,5%	259,0	5,9%	283,3	263,2	7,6%
Média de Unid. por Lanç.	521	523	-0,4%	429	21,4%	541	547	-1,1%
Parte Cury Lançamentos (VGV)	856,6	805,6	6,3%	556,2	54,0%	4.220,1	3.270,5	29,0%
Parte Cury Lançamentos (%)	100,0%	85,5%	14,5 p.p.	100,0%	0,0 p.p.	95,0%	98,7%	-3,7 p.p.

COMUNICADO AO MERCADO PRÉVIA OPERACIONAL 4T23 E 2023



Vendas Líquidas

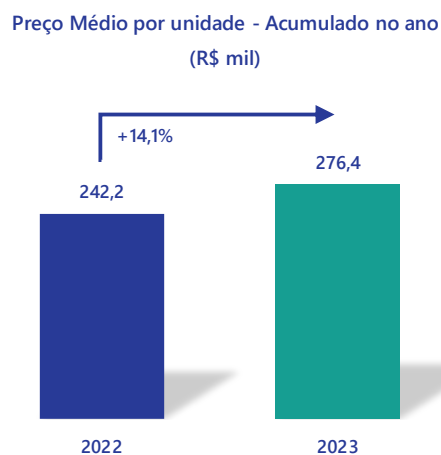
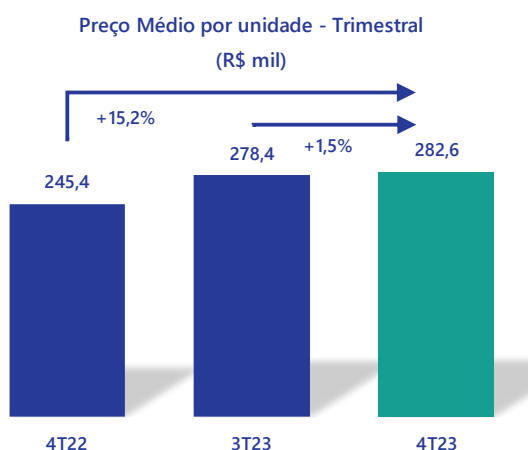
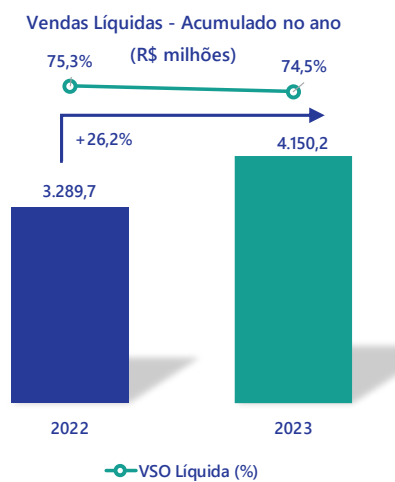
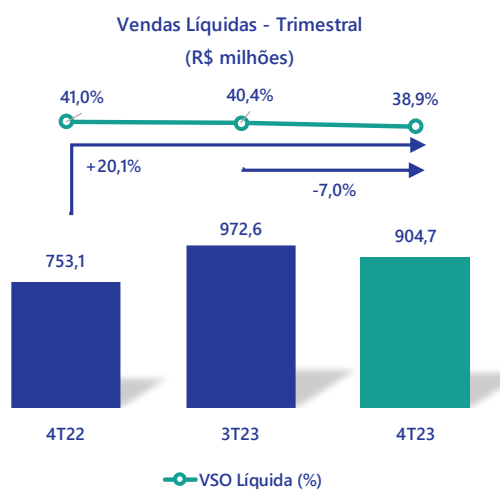
No 4T23, as vendas líquidas atingiram R\$ 904,7 milhões, montante que representa um aumento de 20,1% em relação ao 4T22 e uma queda de 7,0% em comparação ao 3T23. Se considerarmos o acumulado do ano em 2023, o total de vendas líquidas atingiu VGV de R\$ 4.150,2 milhões, 26,2% acima do mesmo período do ano anterior.

O preço médio de vendas registrado no 4T23 foi de R\$ 282,6 mil, um aumento de 15,2% em relação ao 4T22 e um crescimento de 1,5% em relação ao 3T23. No ano de 2023, houve aumento de 14,1% em relação ao registrado no ano de 2022.

No 4T23, a VSO trimestral líquida foi de 38,9% ante 41,0% no 4T22 e 40,4% no 3T23. Nos últimos doze meses a VSO foi de 74,5%, queda de 0,8 p.p. em relação a 75,3% apresentada no 4T22 e aumento de 0,9 p.p. comparada a VSO do 3T23.

COMUNICADO AO MERCADO PRÉVIA OPERACIONAL 4T23 E 2023

Vendas, %VSO	4T23	3T23	% T/T	4T22	% A/A	2023	2022	% A/A
Vendas Brutas (R\$ milhões VGV)	1.025,1	1.154,3	-11,2%	835,5	22,7%	4.685,8	3.602,9	30,1%
Número de Unidades	3.627	4.146	-12,5%	3.405	6,5%	16.953	14.875	14,0%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	282,6	278,4	1,5%	245,4	15,2%	276,4	242,2	14,1%
VSO Bruta (%)	41,9%	44,6%	-2,7 p.p.	43,6%	-1,7 p.p.	76,7%	76,9%	-0,2 p.p.
Distratos (R\$ milhões)	120,5	181,7	-33,7%	82,4	46,2%	535,6	313,2	71,0%
Vendas Líquidas (R\$ milhões VGV)	904,7	972,6	-7,0%	753,1	20,1%	4.150,2	3.289,7	26,2%
% Lançamentos	57,9%	55,0%	2,9 p.p.	36,9%	21,0 p.p.	56,2%	47,0%	9,2 p.p.
% Estoque	42,1%	45,0%	-2,9 p.p.	63,1%	-21,0 p.p.	43,8%	53,0%	-9,2 p.p.
Distratos / Vendas Brutas	11,8%	15,7%	-3,9 p.p.	9,9%	1,9 p.p.	11,4%	8,7%	2,7 p.p.
VSO Líquida (%)	38,9%	40,4%	-1,5 p.p.	41,0%	-2,1 p.p.	74,5%	75,3%	-0,8 p.p.
VSO Líquida UDM (últimos doze meses - %)	74,5%	73,6%	0,9 p.p.	75,3%	-0,8 p.p.	74,5%	75,3%	-0,8 p.p.
Parte Cury Vendas Líquidas (R\$ milhões VGV)	850,3	873,6	-2,7%	719,7	18,1%	3.917,6	3.108,2	26,0%
Parte Cury Vendas Líquidas (%)	94,0%	89,8%	4,2 p.p.	95,6%	-1,6 p.p.	94,4%	94,5%	-0,1 p.p.





Repasse

O VGV repassado no 4T23 aumentou 29,5% em relação ao 4T22 e caiu 1,0% em relação ao 3T23. As unidades repassadas transitaram de 2.737 no 4T22 para 3.017 no 4T23, um aumento de 10,2% em relação ao 4T22 e queda de 5,3% na comparação com o trimestre anterior.

Considerando o desempenho do ano de 2023, o VGV repassado teve aumento de 26,9% e a evolução das unidades repassadas foram de 11.807 no ano de 2022 para 13.266 no ano de 2023.

Repasses	4T23	3T23	% T/T	4T22	% A/A	2023	2022	% A/A
VGV Repassado (R\$ milhões)	857,1	866,1	-1,0%	662,0	29,5%	3.531,0	2.782,9	26,9%
Unidades Repassadas	3.017	3.187	-5,3%	2.737	10,2%	13.266	11.807	12,4%



Produção

No 4T23, foram produzidas 2.817 unidades, o que representa alta de 11,8% em relação ao mesmo período do ano anterior. Comparado ao 3T23, houve queda de 18,9%, com isso, a Companhia produziu 11.838 unidades no ano de 2023, aumento de 2.044 unidades em relação ao acumulado de 2022, o que representa um crescimento de 20,9% no período.

Durante o 4T23, a Companhia registrou 3.398 unidades concluídas, número superior às 2.144 unidades concluídas registradas no 4T22 e superior às 1.232 unidades concluídas no 3T23.

Produção	4T23	3T23	% T/T	4T22	% A/A	2023	2022	% A/A
Unidades Produzidas	2.817	3.473	-18,9%	2.520	11,8%	11.838	9.794	20,9%
Unidades Concluídas	3.398	1.232	175,8%	2.144	58,5%	10.025	5.982	67,6%
Obras em Andamento	57	56	1,8%	46	23,9%	53	42	26,2%



Estoque

A Cury encerrou o 4T23 com estoque de R\$ 1.423,8 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)	4T23	3T23	% T/T	4T22	% A/A
Em andamento	1.397,0	1.410,8	-1,0%	1.056,2	32,3%
% Total	98,1%	98,2%	-0,1 p.p.	97,6%	0,5 p.p.
Concluído	26,8	25,6	4,7%	25,5	5,1%
% Total	1,9%	1,8%	0,1 p.p.	2,4%	-0,5 p.p.
Total	1.423,8	1.436,4	-0,9%	1.081,8	31,6%
Total (Unidades)	4.991	4.652	7,3%	3.781	32,0%



Banco de Terrenos

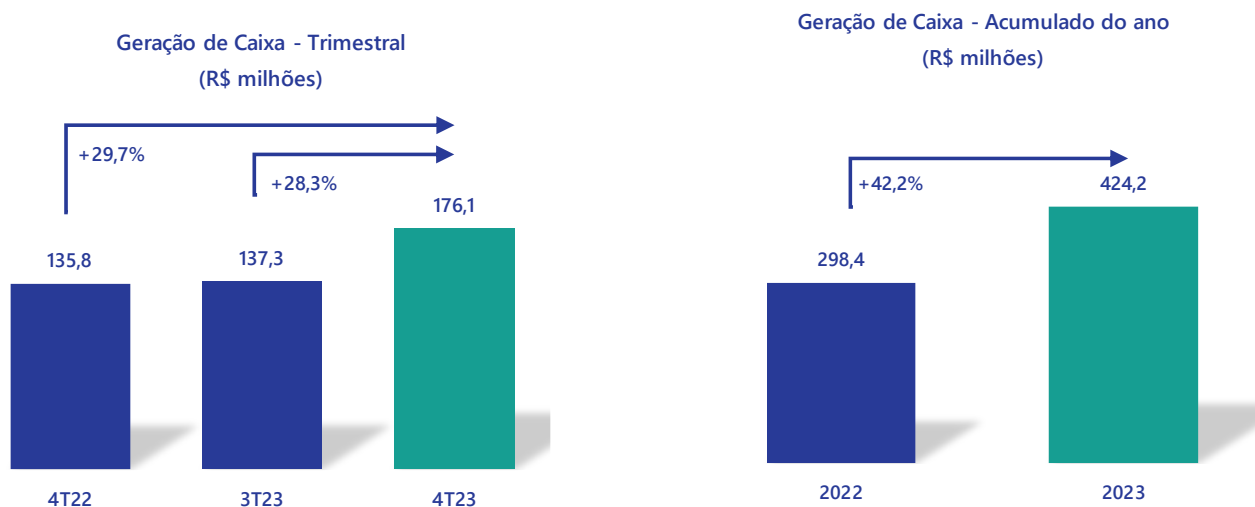
Considerando os lançamentos recentes, bem como as aquisições realizadas, a Companhia encerrou o 4T23 com carteira de terrenos de R\$ 14.508,0 milhões em VGV potencial, atingindo recorde histórico, apresentando um aumento de 43,1% em relação ao banco de terrenos do 4T22 e crescimento de 22,5% em relação ao 3T23, o que representa o total de 50,7 mil unidades. Atualmente o banco de terrenos da Cury é composto por R\$ 9.491,6 milhões localizados em São Paulo e R\$ 5.016,4 milhões no Rio de Janeiro.

Banco de Terrenos	4T23	3T23	% T/T	4T22	% A/A
Banco de Terrenos (VGV, R\$ milhões)	14.508,0	11.848,1	22,5%	10.138,4	43,1%
Número de Empreendimentos	76	68	11,8%	67	13,4%
Número de Unidades	50.731	45.788	10,8%	40.689	24,7%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	286,0	258,8	10,5%	249,2	14,8%



Geração de Caixa

No 4T23, a Companhia apresentou Geração de Caixa operacional positiva de R\$ 176,1 milhões. O montante é 29,7% acima do saldo positivo de R\$ 135,8 milhões registrado no 4T22. No acumulado do ano de 2023, a Companhia atingiu recorde histórico de R\$ 424,2 milhões de geração de caixa operacional, 42,2% superior aos R\$ 298,4 milhões gerados em 2022.



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



Ronaldo Cury de Capua
Diretor de Relações com Investidores

Nádia Santos
Gerente de Relações com Investidores

Alice Vasconcelos
Analista de Relações com Investidores Sr.

Héricles Camargo
Analista de Relações com Investidores Jr.

Liliane Brito dos Santos
Estagiária de Relações com Investidores

ri@cury.net

CURY

B3 LISTED NM

ICON B3
IGCT B3

IMOB B3
IGCX B3

IBRA B3
IGNM B3

SMLL B3
ITAG B3

PERFORMANCE PREVIEW

4Q23 AND 2023

CURY PRESENTS ALL-TIME HIGH ANNUAL OPERATIONAL PERFORMANCE WITH LAUNCHES OF R\$ 4.4 BILLION, NET SALES OF R\$ 4.2 BILLION, LANDBANK OF R\$ 14.5 BILLION AND CASH GENERATION OF R\$ 424.2 MILLION



NOTICE TO THE MARKET PERFORMANCE PREVIEW 4Q23 AND 2023

São Paulo, January 16th, 2024 – Cury Construtora e Incorporadora S.A. ("Company" or "Cury") (B3: CURY3), one of the leading real-estate developers focused on the residential segment in Brazil, operating in the metropolitan regions of São Paulo and Rio de Janeiro, hereby discloses a preview of its operating results for the fourth quarter of 2023 (4Q23), and the twelve months of 2023 (2023), as compared to the same quarter of the previous year (4Q22), and the twelve months of 2022 (2022), when applicable, to the third quarter of 2023 (3Q23). The operating results presented herein are preliminary data and, therefore, are still subject to reviews and changes to be carried out by both the Company and the independent auditors.



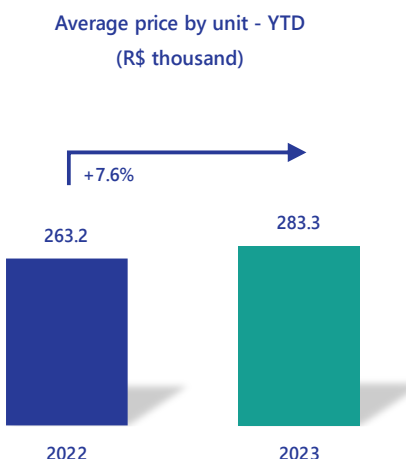
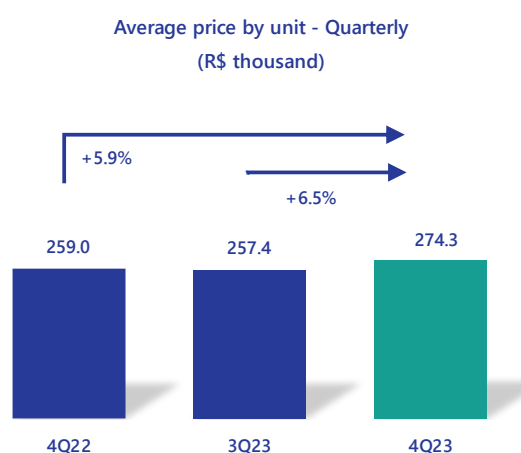
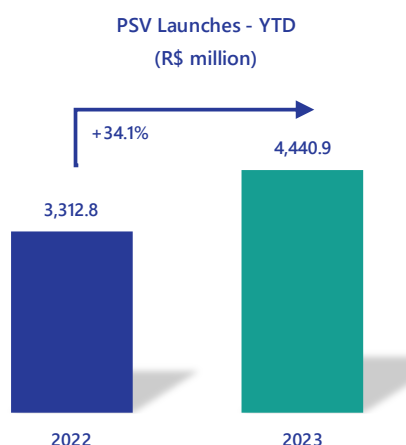
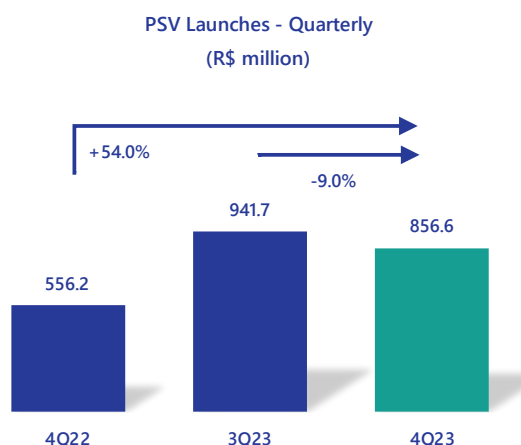
Launches

In 4Q23, 6 projects were launched, 4 of which located in São Paulo and 2 in Rio de Janeiro, adding up to a PSV of R\$ 856.6 million, representing an increase of 54.0% when compared to the same period of the previous year. During 12M23, the Company launched an overall PSV of R\$ 4,440.9 million, representing a 34.1% increase compared to 12M22 .

The average price of units launched reached R\$ 274.3 thousand in 4Q23, corresponding to an increase of 5.9% when compared to the average price in 4Q22, and up by 6.5% when compared to 3Q23. In the 12M23, the average price of units launched reached R\$ 283.3 thousand, there was an increase of 7.6% compared to the same period of the previous year.

Launches	4Q23	3Q23	% Q/Q	4Q22	% Y/Y	12M23	12M22	% Y/Y
Number of launches	6	7	-14.3%	5	20.0%	29	23	26.1%
PSV (R\$ million)	856.6	941.7	-9.0%	556.2	54.0%	4,440.9	3,312.8	34.1%
Units launched	3,123	3,658	-14.6%	2,147	45.5%	15,675	12,585	24.6%
Average price per unit (R\$ '000)	274.3	257.4	6.5%	259.0	5.9%	283.3	263.2	7.6%
Average unit per launch	521	523	-0.4%	429	21.4%	541	547	-1.1%
Share Cury (PSV)	856.6	805.6	6.3%	556.2	54.0%	4,220.1	3,270.5	29.0%
Share Cury (%)	100.0%	85.5%	14.5 p.p.	100.0%	0.0 p.p.	95.0%	98.7%	-3.7 p.p.

NOTICE TO THE MARKET PERFORMANCE PREVIEW 4Q23 AND 2023



Net Pre-Sales

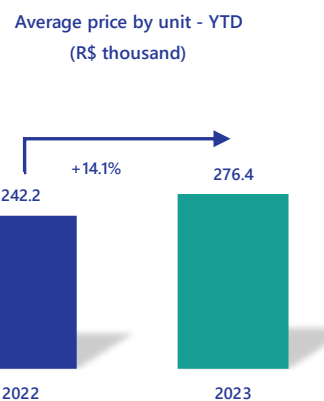
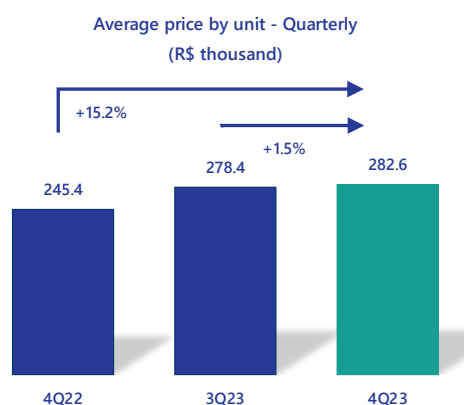
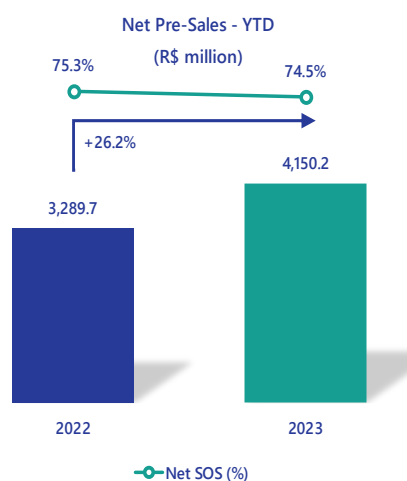
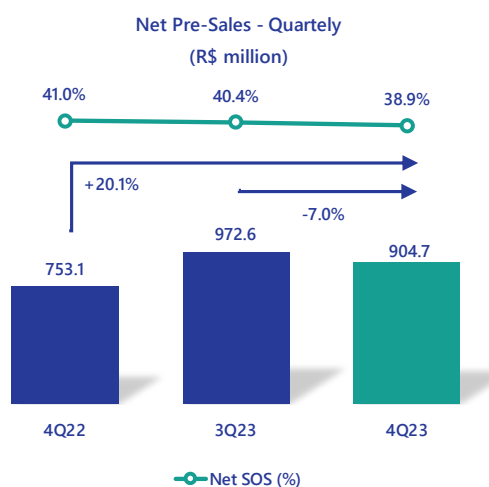
In 4Q23, the Net PSV sold reached R\$ 904.7 million, an amount that represents a growth of 20.1% in comparison with the same period of the previous year, and a decrease of 7.0% compared to the previous quarter. Based on the accumulated period in the twelve months of the year, PSV sold came to R\$ 4,150.2 million in 12M23, showing a 26.2% growth compared to the same period of the previous year.

The average sales price recorded in 4Q23 was R\$282.6 thousand, being 15.2% higher than 4Q22 and a growth of 1.5% compared to 3Q23. In 12M23 there was an increase of 14.1% in comparison to the same period of the previous year.

NOTICE TO THE MARKET PERFORMANCE PREVIEW 4Q23 AND 2023

In 4Q23, the net quarterly SOS was 38.9%, compared to 41.0% in 4Q22 and 40.4% in 3Q23. The last twelve months SOS was 74.5%, 0.8 p.p. decrease than the 75.3% reported in 4Q22 and 0.9 p.p. above 3Q23.

Pre-sales, %SOS	4Q23	3Q23	% Q/Q	4Q22	% Y/Y	12M23	12M22	% Y/Y
Gross pre-sales (R\$ million PSV)	1,025.1	1,154.3	-11.2%	835.5	22.7%	4,685.8	3,602.9	30.1%
# units sold	3,627	4,146	-12.5%	3,405	6.5%	16,953	14,875	14.0%
Average price per unit (R\$ '000)	282.6	278.4	1.5%	245.4	15.2%	276.4	242.2	14.1%
Gross SOS (%)	41.9%	44.6%	-2.7 p.p.	43.6%	-1.7 p.p.	76.7%	76.9%	-0.2 p.p.
Cancellations (R\$ million)	120.5	181.7	-33.7%	82.4	46.2%	535.6	313.2	71.0%
Net pre-sales (R\$ million PSV)	904.7	972.6	-7.0%	753.1	20.1%	4,150.2	3,289.7	26.2%
% Launches	57.9%	55.0%	2.9 p.p.	36.9%	21.0 p.p.	56.2%	47.0%	9.2 p.p.
% Inventories	42.1%	45.0%	-2.9 p.p.	63.1%	-21.0 p.p.	43.8%	53.0%	-9.2 p.p.
Cancellations / Gross pre-sales	11.8%	15.7%	-3.9 p.p.	9.9%	1.9 p.p.	11.4%	8.7%	2.7 p.p.
Net SOS (%)	38.9%	40.4%	-1.5 p.p.	41.0%	-2.1 p.p.	74.5%	75.3%	-0.8 p.p.
Net SOS LTM (%)	74.5%	73.6%	0.9 p.p.	75.3%	-0.8 p.p.	74.5%	75.3%	-0.8 p.p.
Share Cury Net Pre-Sales (R\$ million PSV)	850.3	873.6	-2.7%	719.7	18.1%	3,917.6	3,108.2	26.0%
Share Cury Net Pre-Sales (%)	94.0%	89.8%	4.2 p.p.	95.6%	-1.6 p.p.	94.4%	94.5%	-0.1 p.p.





Transfers

The PSV transferred increased 29.5% compared to 4Q22 and a decrease 1.0% compared to 3Q23. The units transferred went from 2,737 in 4Q22 to 3,017 in 4Q23, an increase of 10.2% year-over-year, and a decrease of 5.3% compared to the immediately previous quarter.

Considering the performance for the first twelve months of the year, there was a 26.9% rise, and the units transferred went from 11,807 in 12M22 to 13,266 in 12M23.

Transfers	4Q23	3Q23	% Q/Q	4Q22	% Y/Y	12M23	12M22	% Y/Y
PSV transferred (R\$ million)	857.1	866.1	-1.0%	662.0	29.5%	3,531.0	2,782.9	26.9%
Units transferred	3,017	3,187	-5.3%	2,737	10.2%	13,266	11,807	12.4%



Production

In 4Q23, 2,817 units were produced, representing a growth of 11.8% over the same period of the previous year. When compared to 3Q23, there was a decrease of 18.9%. As result, the Company produced 11,838 units in 12M23 with an increase of 2,044 units compared to 12M22, which amounts a growth of 20.9%.

The Company completed 3,398 units in 4Q23, more than the 2,144 completed during 4Q22, and more than the 1,232 completed in 3Q23.

Production	4Q23	3Q23	% Q/Q	4Q22	% Y/Y	12M23	12M22	% Y/Y
Units Constructed	2,817	3,473	-18.9%	2,520	11.8%	11,838	9,794	20.9%
Units Completed	3,398	1,232	175.8%	2,144	58.5%	10,025	5,982	67.6%
Construction Sites	57	56	1.8%	46	23.9%	53	42	26.2%



Inventory

Cury ended 4Q23 with an inventory amounting to R\$ 1,423.8 million. Of this total, 98.1% refers to units launched or units under construction, and only 1.9% refers to completed units.

Inventories (R\$ million, except % and units)	4Q23	3Q23	% Q/Q	4Q22	% Y/Y
Under Construction	1,397.0	1,410.8	-1.0%	1,056.2	32.3%
% Total	98.1%	98.2%	-0.1 p.p.	97.6%	0.5 p.p.
Completed	26.8	25.6	4.7%	25.5	5.1%
% Total	1.9%	1.8%	0.1 p.p.	2.4%	-0.5 p.p.
Total	1,423.8	1,436.4	-0.9%	1,081.8	31.6%
Total (Units)	4,991	4,652	7.3%	3,781	32.0%



Landbank

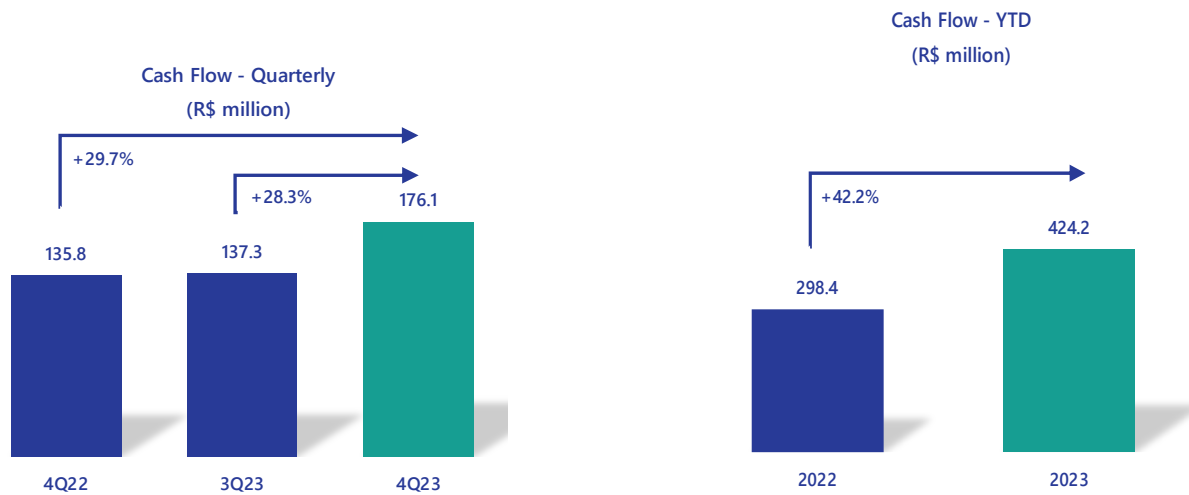
Considering the recent movement of launches and land acquisitions, the Company closed 4Q23 achieving an all-time high landbank worth R\$ 14,508.0 million in potential PSV, having a growth of 43.1% compared to the landbank of 4Q22 and an increase of 22.5% compared to 3Q23, which represents a total of 50,731 units. Currently, our landbank has a value of R\$ 9,491.6 million in São Paulo and R\$ 5,016.4 million in Rio de Janeiro.

Landbank	4Q23	3Q23	% Q/Q	4Q22	% Y/Y
LandBank (PSV, R\$ million)	14,508.0	11,848.1	22.5%	10,138.4	43.1%
# of projects	76	68	11.8%	67	13.4%
Potential # units on landbank	50,731	45,788	10.8%	40,689	24.7%
Average price per unit (R\$ '000)	286.0	258.8	10.5%	249.2	14.8%



Cash Flow

In 4Q23, the Company reported a positive operating Cash Flow Generation of R\$ 176.1 million. This amount is 29.7% greater than the positive balance of R\$ 135.8 million recorded in 4Q22. In the twelve months of the year, the Company achieved an all-time record in operating cash flow of R\$ 424.2 million, up by 42.2% from the R\$ 298.4 million generated in 2022.



[Click here to access our interactive spreadsheet](#)





Ronaldo Cury de Capua
Investor Relations Officer

Nádia Santos
Investor Relations Manager

Alice Vasconcelos
Investor Relations Sr. Analyst

Héricles Camargo
Investor Relations Jr. Analyst

Liliane Brito dos Santos
Investor Relations Intern

ri@cury.net

CURY

B3 LISTED NM

ICON B3
IGCT B3

IMOB B3
IGCX B3

IBRA B3
IGNM B3

SMLL B3
ITAG B3