

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



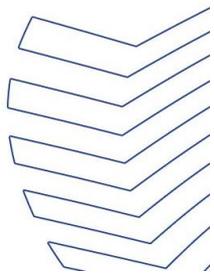
MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

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% 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

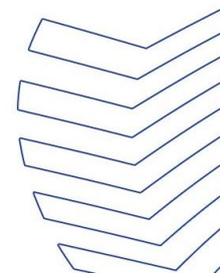


e estamos preparados para continuarmos atuando com flexibilidade e agilidade, enfrentando os desafios, novos e antigos do setor, por meio de eficiência e geração de resultados consistentes.

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.

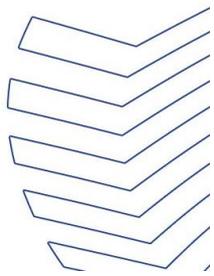
3) Lucro Líquido IFRS de 100% da atividade, considerando parcela atribuível aos controladores e parcela atribuível a sócios/parceiros em empreendimentos.

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

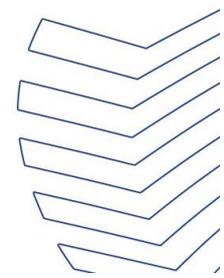


No 1T23, foram lançados 8 empreendimentos, sendo 6 localizados em SP e 2 no RJ, totalizando o VGV de R\$ 1.420,0 milhões, aumento de 81,8% em relação ao mesmo período do ano anterior. Se considerarmos o 1T23 UDM (últimos doze meses), o total de lançamentos atingiu VGV de R\$ 3.951,6 milhões, 32,8% acima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



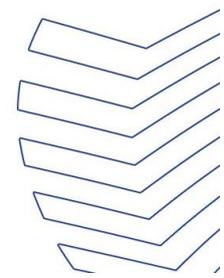
EPICENTRO

Fev/2023

VGV R\$ 378 MM

Porto

86% vendido



VENDAS

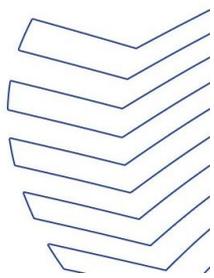


No 1T23, as vendas líquidas atingiram R\$ 1.078,9 milhões, montante que representa crescimento de 43,3% em relação ao 4T22 e de 43,2% ante ao mesmo período do ano anterior. Se considerarmos o 1T23 UDM (últimos doze meses), o total de vendas líquidas atingiu VGV de R\$ 3.615,3 milhões, 32,4% acima do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

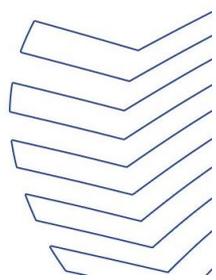
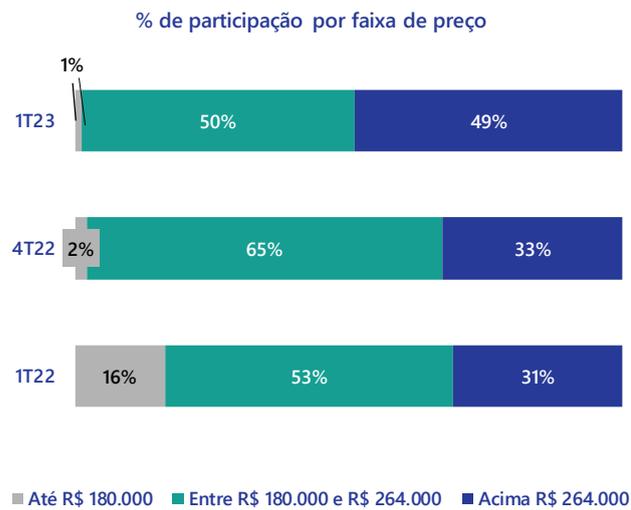
O preço médio de vendas registrado no 1T23 foi de R\$ 267,2 mil, aumento de 8,9% em relação ao 4T22 e de 16,1% comparado ao mesmo período do ano anterior.

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.

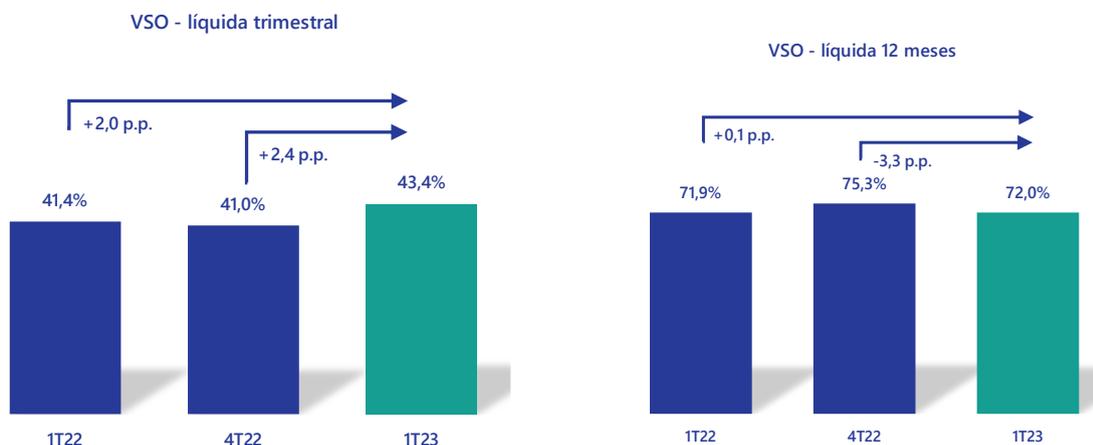


No gráfico abaixo é possível ver o detalhamento das vendas por preço médio e faixa de preço:



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.

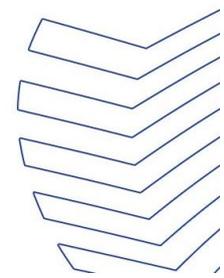


DETALHAMENTO DE VENDAS POR TIPO DE FINANCIAMENTO

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%



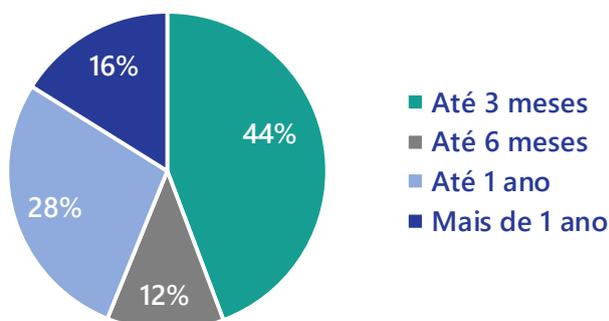
ESTOQUES

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

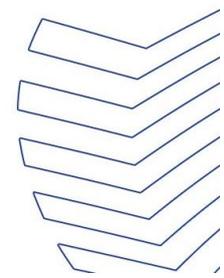
(Com base na data do lançamento)



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%

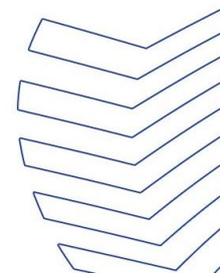
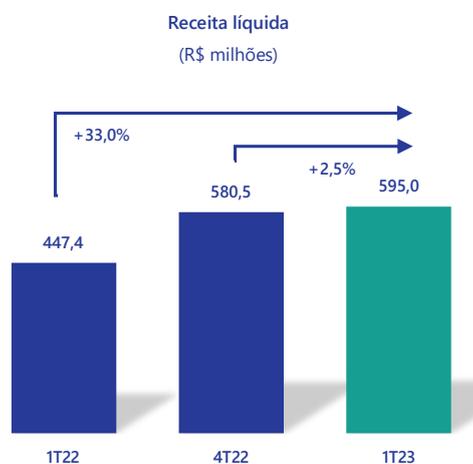


DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

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.

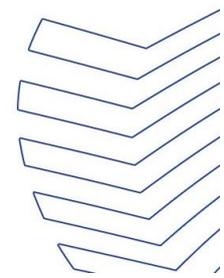
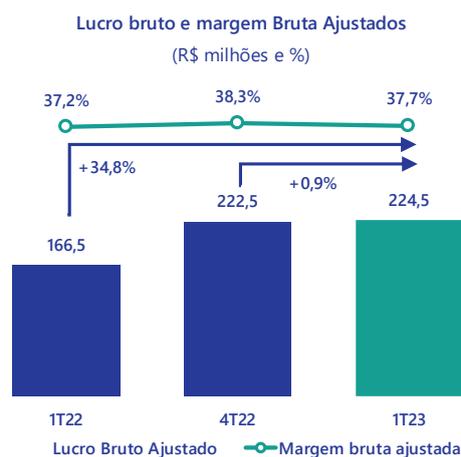
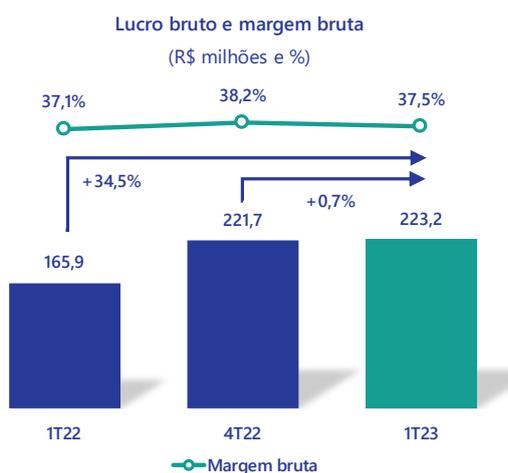
Receita líquida (R\$ milhões, exceto %)	1T23	4T22	% T/T	1T22	% A/A
Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados	595,0	580,5	2,5%	447,4	33,0%
Custos com imóveis vendidos e serviços prestados	-371,8	-358,7	3,7%	-281,5	32,1%
Lucro Bruto	223,2	221,7	0,7%	165,9	34,5%
Margem Bruta	37,5%	38,2%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

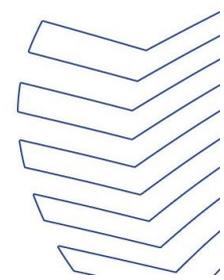
Despesas gerais e administrativas

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.

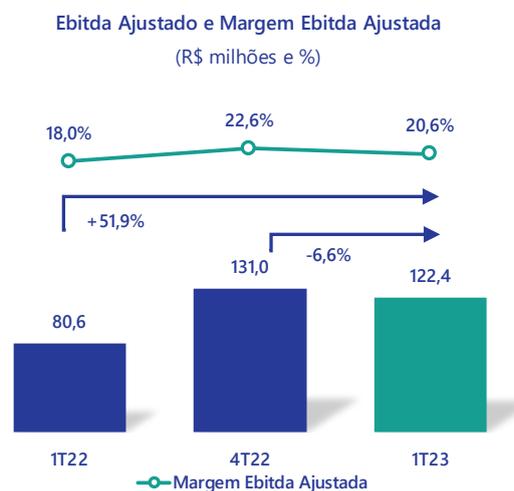
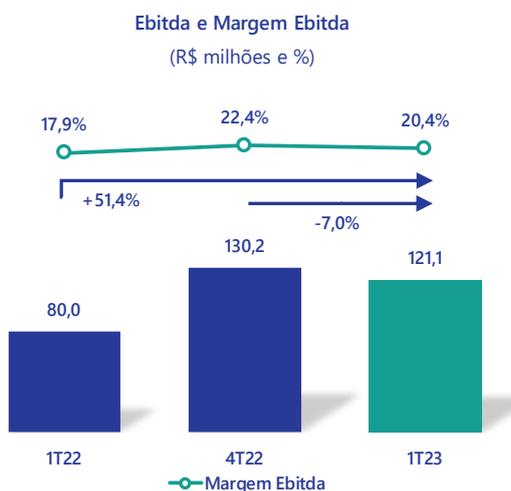
Despesas Operacionais (R\$ milhões, exceto %)	1T23	4T22	% T/T	1T22	% A/A
Despesas Comerciais	-62,0	-54,6	13,6%	-44,4	39,6%
% Receita Líquida	10,4%	9,4%	1,0 p.p.	9,9%	0,5 p.p.
Despesas Gerais e Administrativas	-33,4	-30,2	10,6%	-22,8	46,5%
% Receita Líquida	5,6%	5,2%	0,4 p.p.	5,1%	0,5 p.p.
Resultado da 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.

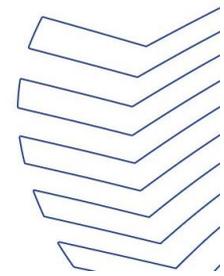
EBITDA (R\$ milhões, exceto %)	1T23	4T22	% T/T	1T22	% A/A
Lucro antes do resultado financeiro	114,8	123,9	-7,3%	79,1	45,1%
(+) Depreciação e amortização	6,2	6,3	-1,6%	5,9	5,1%
Ebitda	121,1	130,2	-7,0%	80,0	51,4%
Margem Ebitda	20,4%	22,4%	-2,0 p.p.	17,9%	2,5 p.p.
(+) custos com encargos de financiamentos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

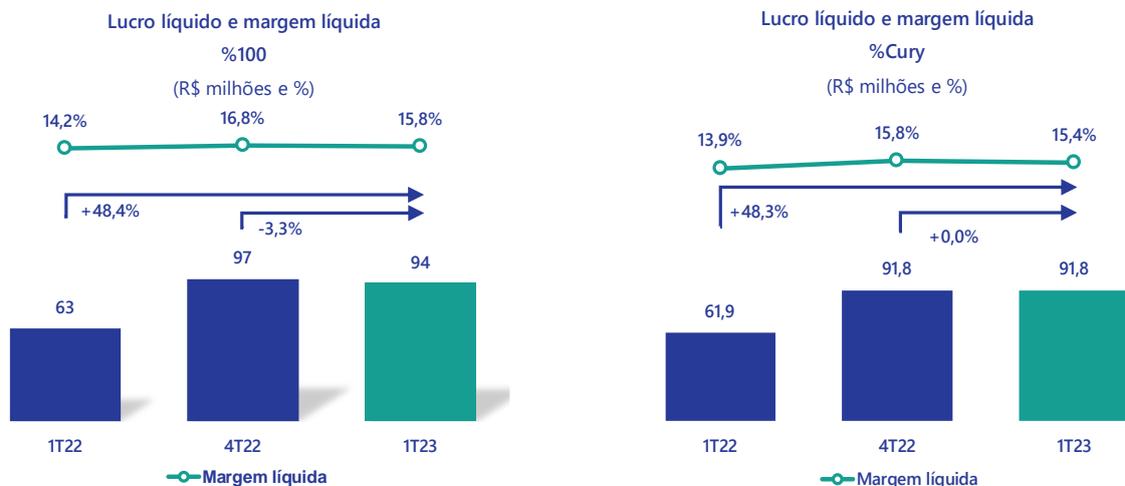
No 1T23, o resultado financeiro líquido correspondeu à despesa financeira de R\$ 5,5 milhões, uma redução de 52,6% em comparação ao trimestre anterior e um aumento de 34,1% em relação ao mesmo período do ano anterior.

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.

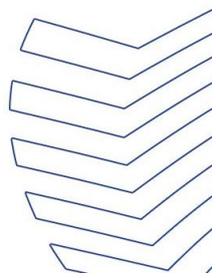


ANÁLISE BALANÇO PATRIMONIAL

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.

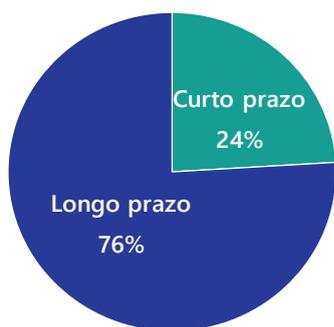
Contas a receber (R\$ milhões)	31-03-2023	31-12-2022	Var %
Contas a receber	1.050,6	1.179,3	-10,9%

ENDIVIDAMENTO

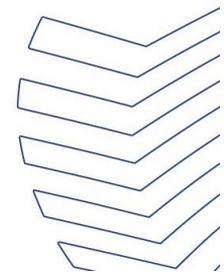
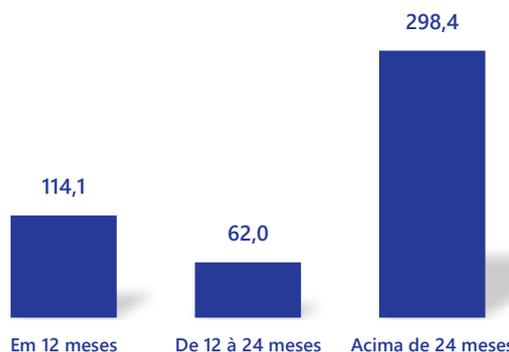
Com dívida bruta de R\$ 474,5 milhões e posição de caixa e equivalentes de R\$ 729,8 milhões, a Companhia registrou saldo de caixa líquido positivo de R\$ 255,3 milhões no 1T23, ante caixa líquido positivo de R\$ 308,4 milhões no 4T22. Ao final do trimestre, 76% da dívida bruta da Cury tinha seu vencimento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

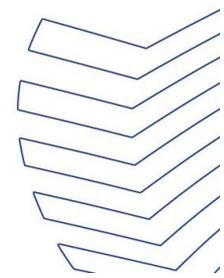
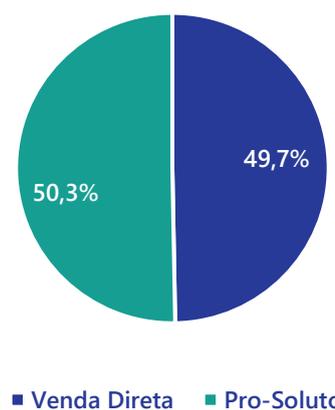
Resultado a Apropriar (REF) (R\$ milhões)	31-03-2023	31-12-2022	Var %
Receitas de vendas a apropriar	2.914,4	2.454,4	18,7%
(-) Custo orçados de unidades vendidas	-1.691,4	-1.426,5	18,6%
(=) Resultado de vendas de imóveis a apropriar	1.223,0	1.027,9	19,0%
Margem Bruta REF	42,0%	41,9%	0,1 p.p.

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



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

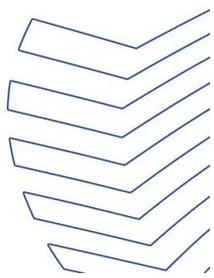
IMOB B3
IGCX B3

IBRA B3
IGNM B3

SMLL B3
ITAG B3

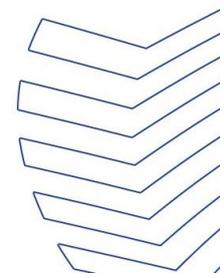


[Clique aqui para acessar os dados operacionais e financeiros](#)



ANEXO I – BALANÇO PATRIMONIAL

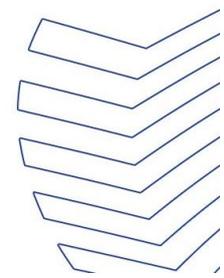
Ativo	Consolidado		Passivo	Consolidado	
	31-03-2023	31-12-2022		31-03-2023	31-12-2022
Circulante			Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	470.159	562.264	Fornecedores	121.055	114.591
Títulos e valores mobiliários	259.664	227.162	Empréstimos e financiamentos	114.117	120.906
Contas a receber	677.724	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.

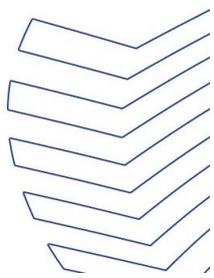
Caixa Líquido/Dívida Líquida: (Dívida Bruta + Instrumentos de Financiamentos Derivativos Passivos) – (Caixa Total + Instrumentos de Financiamentos Derivativos Ativos). Quando o resultado dessa operação for positivo, chama-se Dívida Líquida, caso seja negativo, Caixa Líquido.

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".

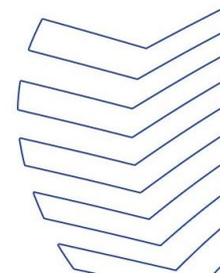
Permuta: Alternativa para a compra de terreno que consiste em pagar o proprietário do terreno com unidades (no caso da permuta física) ou com o fluxo de caixa de vendas de unidades (no caso de permuta financeira).

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.

