

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

4T23

BAÍA
BALNEÁRIO 3 - JARDIM BOM
PATEO
NAZARETH
PROJETO DE ARQUITETURA
EPICENTRO
PETER COOK - PORTO MARAVILHA
RIO
ENERGY
RECONSTRUÇÃO DE PORTO MARAVILHA
MIRANTE
DA GUANABARA
RIO
RIDER
PETER COOK - PORTO MARAVILHA

São Paulo, 11 de março de 2024 – A Cury Construtora e Incorporadora S.A. ("Companhia" ou "Cury") (B3: CURY3), uma das construtoras líderes no segmento residencial no Brasil, divulga seus resultados do quarto trimestre de 2023 (4T23) e acumulado nos doze meses de 2023 (2023). 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 terceiro trimestre de 2023 (3T23).

CURY DIVULGA 4T23, COM CRESCIMENTO DE 39,8% NA RECEITA EM RELAÇÃO AO 4T22, MARGEM BRUTA AJUSTADA DE 38,9% E MARGEM LÍQUIDA DE 20,3%

DESTAQUES

LANÇAMENTOS

4T23

R\$ 856,6 milhões, 54,0% superior ao 4T22

2023

R\$ 4.440,9 milhões, 34,1% acima de 2022

VENDAS LÍQUIDAS

4T23

R\$ 904,7 milhões, 20,1% superior ao 4T22.

2023

R\$ 4.150,2 milhões, 26,2% acima de 2022

LANDBANK

2023

R\$ 14.508,0 milhões, 43,1% acima de 2022

2023

50,7 mil unidades, 24,7% acima de 2022

GERAÇÃO DE CAIXA

4T23

R\$ 176,1 milhões, 29,7% superior ao 4T22

2023

R\$ 424,2 milhões, 42,2% acima de 2022

RECEITA LÍQUIDA

4T23

R\$ 811,6 milhões, aumento de 39,8% em relação ao 4T22

2023

R\$ 2.886,2 milhões, 27,9% acima de 2022

MARGEM BRUTA AJUSTADA

4T23

38,9% de margem bruta ajustada, 0,6 p.p. acima do 4T22

2023

38,2% de margem bruta ajustada, 1,0 p.p. acima de 2022

LUCRO LÍQUIDO 100%

4T23

R\$ 164,6 milhões, 69,2% acima do 4T22

2023

R\$ 495,6 milhões, 42,3% acima de 2022

MARGEM LÍQUIDA

4T23

20,3%, 3,5 p.p. superior ao 4T22

2023

17,2%, 1,8 p.p. acima de 2022



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2023 ficará marcado na história da Cury Construtora tanto pelo 60º aniversário da empresa, quanto pelos melhores resultados da nossa história.

Esse foi um período com indicadores operacionais robustos cujos números foram sem precedentes para Companhia em termos de lançamentos, vendas, repasses e banco de terrenos. Destaco o recorde de geração de caixa, que comprova a disciplina nos negócios e foco nas operações.

O bom desempenho operacional em 2023 refletiu-se nos resultados financeiros. O período trouxe melhoria de margens, confirmando experiência e habilidade em negociação de terrenos, boa execução da equipe de vendas e controle firme de custos nos canteiros de obra.

Continuamos com nosso foco geográfico, onde tivemos 66% dos lançamentos na região metropolitana de São Paulo e 34% na região metropolitana do Rio de Janeiro.

Iniciamos o ano de 2024 acelerando o ritmo já nos seus primeiros dias, lançando importantes empreendimentos. Em São Paulo, o The Place Barra Funda (VGV R\$ 268 milhões), que já apresenta 61% das 985 unidades vendidas, e o Mérito Santo Amaro (VGV R\$ 189 milhões) com 65% de 666 unidades vendidas. No Rio de Janeiro, o Mirante da Guanabara (VGV R\$ 107 milhões) conta com 81% das 274 unidades já vendidas até o momento. Tamanha velocidade das vendas confirma a forte demanda do mercado e interesse dos clientes em nossos empreendimentos. Já acumulamos no primeiro trimestre a marca de 10 empreendimentos, representando um VGV de mais de R\$ 1,8 bilhão. Manteremos, em 2024, a estratégia de concentrar o maior volume de lançamentos no primeiro semestre.

O orçamento aprovado em 2024 para o programa Minha Casa Minha Vida é o maior da história do Fundo. Aguardamos os desdobramentos como o FGTS Futuro, o RET1 e a extensão das faixas de renda, que trarão ainda mais poder de compra aos nossos clientes. Em paralelo, às mudanças nos planos diretores das cidades de São Paulo e Rio de Janeiro devem ampliar as oportunidades para compra de terrenos em nosso foco de atuação.

Nossa trilha de sustentabilidade teve avanços significativos em 2023 com a divulgação do primeiro relatório de sustentabilidade: seguiremos aprimorando-o em 2024. Já avançamos em relação à formalização e consolidação de princípios que mantemos na Cury, com a aprovação por parte de nosso Conselho de Administração das políticas de fornecedores e de partes interessadas, além da criação da comissão de pessoas, com frentes voltadas para a diversidade.

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 4T23 e 2023

Perante um 2024 que tem se apresentado promissor, nossa intenção é continuar crescendo mantendo a excelência em nossos indicadores operacionais e financeiros.

Encerro com gratidão a todos que nos prestigiaram, construíram e seguem construindo conosco esse sucesso.

Fábio Cury – CEO



PRINCIPAIS INDICADORES

Financeiro (R\$ milhões)	4T23	3T23	% T/T	4T22	% A/A	2023	2022	% A/A
Receita líquida	811,6	751,9	7,9%	580,5	39,8%	2.886,2	2.257,3	27,9%
Custo das vendas e serviços	-497,9	-468,0	6,4%	-358,7	38,8%	-1.790,8	-1.420,4	26,1%
Lucro bruto	313,7	283,9	10,5%	221,7	41,5%	1.095,4	836,9	30,9%
Margem bruta	38,7%	37,8%	0,9 p.p.	38,2%	0,5 p.p.	38,0%	37,1%	0,9 p.p.
Margem bruta ajustada ¹	38,9%	38,0%	0,9 p.p.	38,3%	0,6 p.p.	38,2%	37,2%	1,0 p.p.
Ebitda Ajustado ²	192,5	143,4	34,2%	131,0	46,9%	613,8	456,3	34,5%
Margem Ebitda Ajustada ²	23,7%	19,1%	4,6 p.p.	22,6%	1,1 p.p.	21,3%	20,2%	1,1 p.p.
Lucro líquido da Atividade (100%) ³	164,6	112,9	45,8%	97,3	69,2%	495,6	348,4	42,3%
Margem líquida (100%)	20,3%	15,0%	5,3 p.p.	16,8%	3,5 p.p.	17,2%	15,4%	1,8 p.p.
Lucro líquido %Cury ⁴	160,3	108,2	48,2%	91,8	74,6%	481,8	329,9	46,0%
Margem líquida % Cury	19,8%	14,4%	5,4 p.p.	15,8%	4,0 p.p.	16,7%	14,6%	2,1 p.p.
ROE ⁵	59,6%	49,7%	9,9 p.p.	49,1%	10,5 p.p.	59,6%	49,1%	10,5 p.p.
Lucro por ação	0,5493	0,3708	48,1%	0,3145	74,7%	1,6506	1,1302	46,0%

Operacional	4T23	3T23	% T/T	4T22	% A/A	2023	2022	% A/A
Lançamentos	6	7	-14,3%	5	20,0%	29	23	26,1%
VGV lançado ⁶ (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%
Vendas Brutas (R\$ milhões)	1.025,1	1.154,3	-11,2%	835,5	22,7%	4.685,8	3.602,9	30,1%
Número de Unidades (mil)	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%
Distratos (R\$ mil)	120,5	181,7	-33,7%	82,4	46,2%	535,6	313,2	71,0%
Vendas Líquidas (R\$ milhões)	904,7	972,6	-7,0%	753,1	20,1%	4.150,2	3.289,7	26,2%
VSO Líquida ⁷	38,9%	40,4%	-1,5 p.p.	41,0%	-2,1 p.p.	74,5%	75,3%	-0,8 p.p.
Landbank (VGV, R\$ milhões)	14.508,0	11.848,1	22,5%	10.138,4	43,1%	14.508,0	10.138,4	43,1%
Número de Unidades	50.731	45.788	10,8%	40.689	24,7%	50.731	40.689	24,7%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	286,0	258,8	10,5%	249,2	14,8%	286,0	249,2	14,8%
Geração de Caixa (R\$ milhões)	176,1	137,3	28,3%	135,8	29,7%	424,2	298,4	42,2%

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 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. No acumulado do ano, a Companhia lançou 29 empreendimentos sendo 20 localizados em SP e 9 localizados no RJ, atingindo o VGV de R\$ 4.440,9 milhões, aumento de 34,1% em relação ao 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 6,5% de acréscimo se comparado com o 3T23. No acumulado do ano, houve aumento de 7,6% em relação ao mesmo período do ano anterior.

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.

DESTAQUES DE LANÇAMENTOS DO 4T23 - % vendido até 11/03/2024

São Paulo

Cidade Mooca – San Pietro



Out/2023

VG V R\$ 237 MM

Zona Leste

100% vendido

Guido Parque Nações Unidas



Out/2023

VG V R\$ 107 MM

Zona Sul

66% vendido

Rio de Janeiro

Residencial Quinta do Bispo



Out/2023

VG V R\$ 118 MM

Zona Norte

68% vendido

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 4T23 e 2023

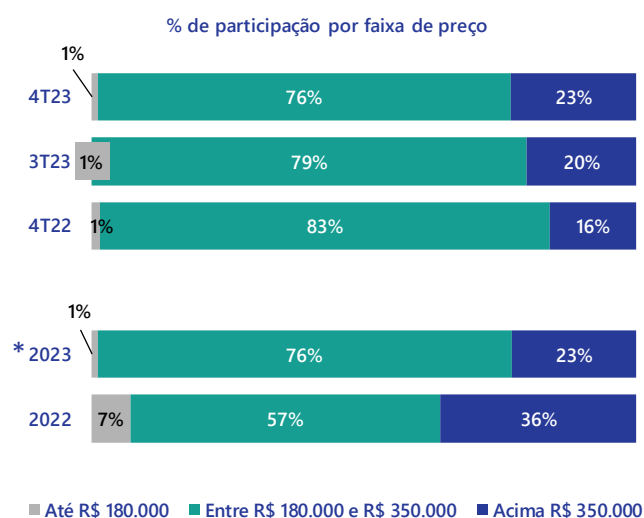
VENDAS

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% ante o 3T23. No ano de 2023, as vendas líquidas atingiram R\$ 4.150,2 milhões, aumento de 26,2% em relação ao ano de 2022.

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

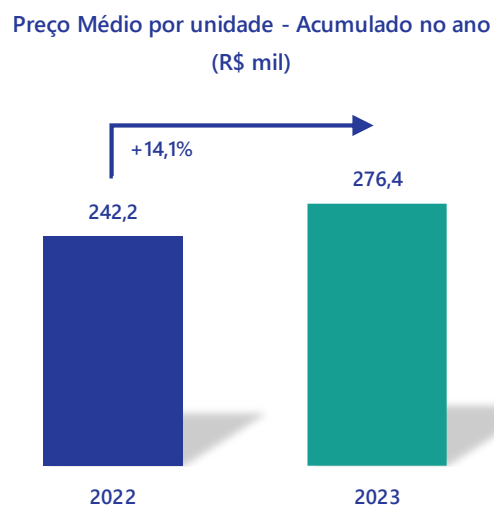
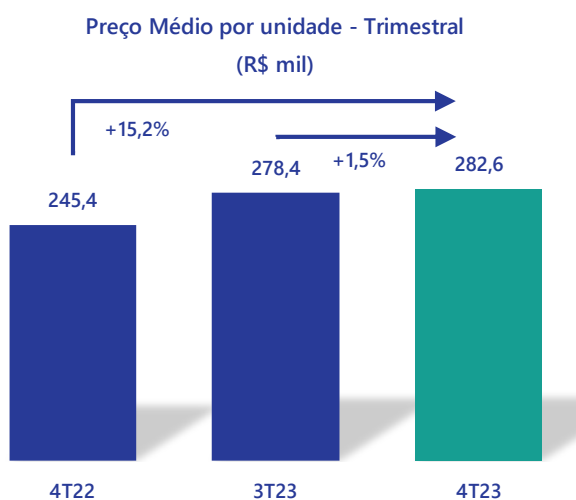
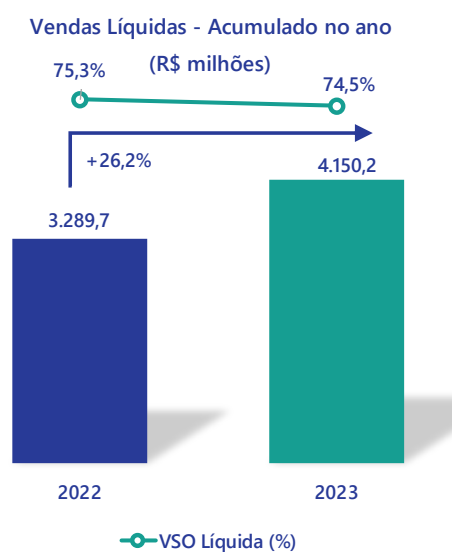
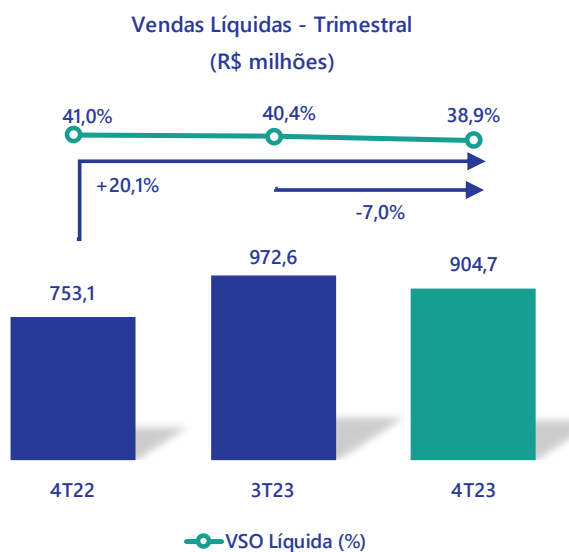
Vendas, %VSO	4T23	3T23	% T/T	4T22	% A/A	2023	2022	% A/A
Vendas Brutas (R\$ milhões VGV)	1.025,1	1.154,3	-11,2%	835,5	22,7%	4.685,8	3.602,9	30,1%
Número de Unidades	3.627	4.146	-12,5%	3.405	6,5%	16.953	14.875	14,0%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	282,6	278,4	1,5%	245,4	15,2%	276,4	242,2	14,1%
VSO Bruta (%)	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.

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



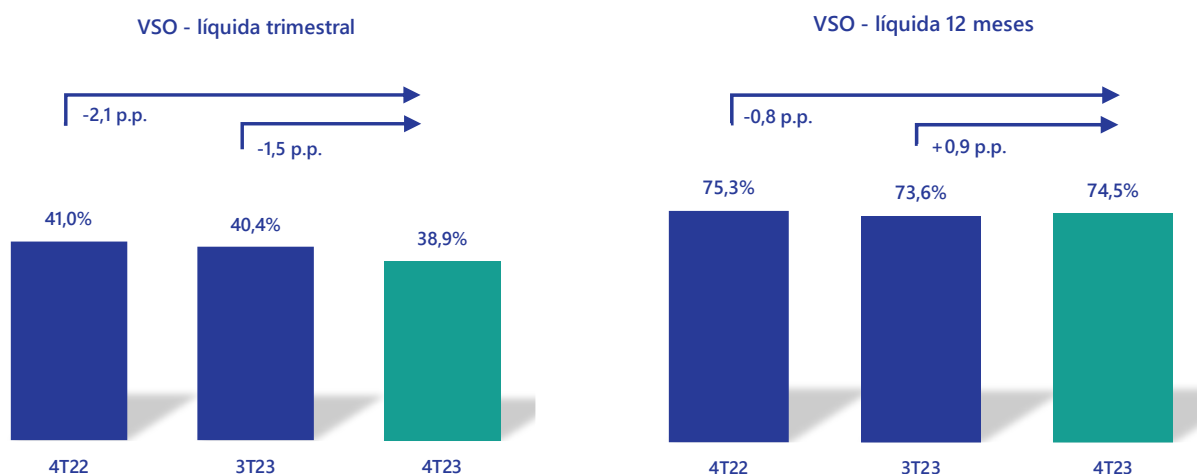
*Importante destacar que em 2023 as vendas para famílias com renda até R\$ 2.640 representaram 6%.

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 4T23 e 2023



VELOCIDADE DE VENDAS – VSO

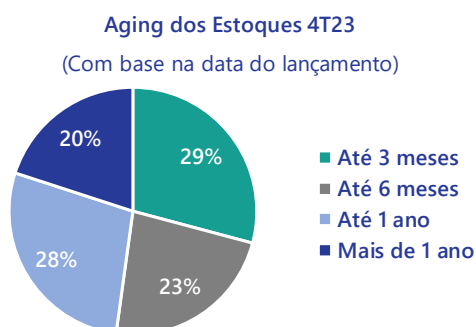
A velocidade de vendas trimestral líquida, medida pelo indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO), foi de 38,9% no 4T23 ante 41,0% no 4T22 e 40,4% no 3T23. Nos últimos doze meses a VSO foi de 74,5%, queda de 0,8 p.p. em relação ao 4T22 e aumento 0,9 p.p. em relação ao 3T23.



ESTOQUES

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%



REPASSES

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

Considerando o ano de 2023, houve um aumento de 26,9% no VGV repassado em relação ao ano de 2022 e a evolução de unidades repassadas foi de 11.807 em 2022 para 13.266 em 2023.

Repases	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%

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%



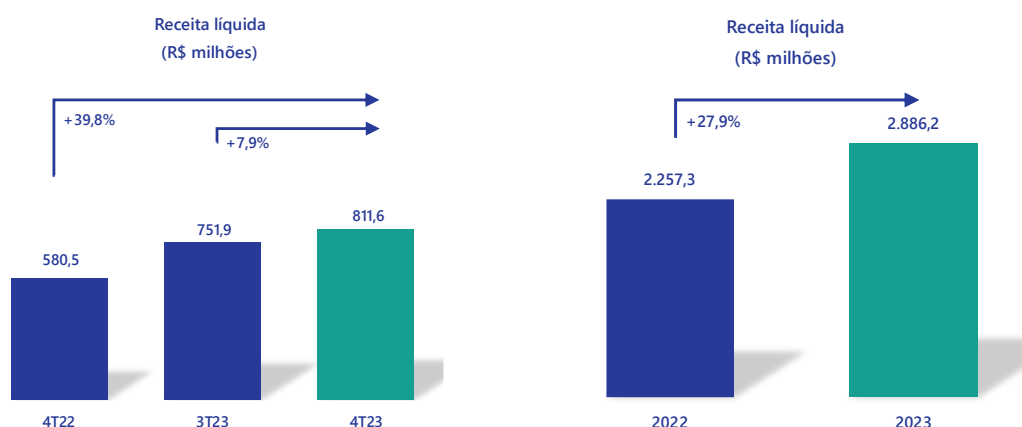
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA



No 4T23, a receita operacional líquida totalizou o montante de R\$ 811,6 milhões, aumento de 39,8% quando comparado ao 4T22 e de 7,9% em relação ao 3T23. Considerando uma receita líquida total de R\$ 2.886,2 milhões em 2023, o crescimento foi de 27,9% frente ao registrado no mesmo período do ano anterior.

Receita líquida (R\$ milhões, exceto %)	4T23	3T23	% T/T	4T22	% A/A	2023	2022	% A/A
Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados	811,6	751,9	7,9%	580,5	39,8%	2.886,2	2.257,3	27,9%
Custos com imóveis vendidos e serviços prestados	-497,9	-468,0	6,4%	-358,7	38,8%	-1.790,8	-1.420,4	26,1%
Lucro Bruto	313,7	283,9	10,5%	221,7	41,5%	1.095,4	836,9	30,9%
Margem Bruta	38,7%	37,8%	0,9 p.p.	38,2%	0,5 p.p.	38,0%	37,1%	0,9 p.p.



LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

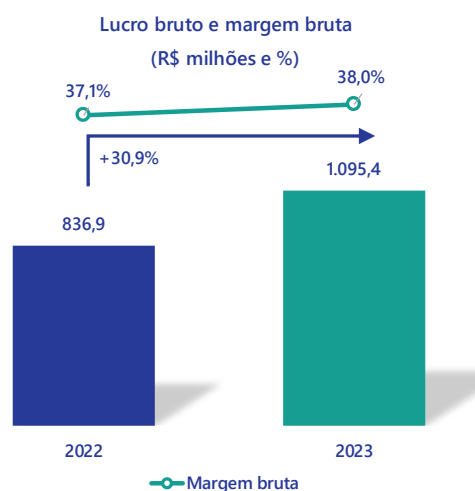
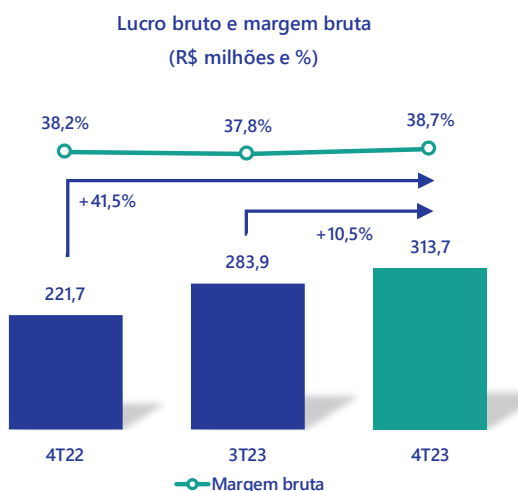


O lucro bruto atingiu o montante de R\$ 313,7 milhões no trimestre, alta de 41,5% em comparação ao 4T22 e de 10,5% em relação ao 3T23. A margem bruta alcançou 38,7% no 4T23, crescimento de 0,5 p.p. comparado ao 4T22 e aumento de 0,9 p.p. em relação ao 3T23.

No acumulado do ano, o lucro bruto somou R\$ 1.095,4, aumento de 30,9% em relação ao mesmo período do ano anterior. A margem bruta alcançou 38,0% em 2023, crescimento de 0,9 p.p. em relação a 2022.

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 4T23 e 2023

Lucro Bruto & Margem Bruta (R\$ milhões, exceto %)	4T23	3T23	% T/T	4T22	% A/A	2023	2022	% A/A
Lucro Bruto (a)	313,7	283,9	10,5%	221,7	41,5%	1.095,4	836,9	30,9%
Margem Bruta	38,7%	37,8%	0,9 p.p.	38,2%	0,5 p.p.	38,0%	37,1%	0,9 p.p.
Juros Capitalizados (b)	1,8	1,5	20,0%	0,8	125,0%	6,0	3,3	81,8%
Lucro Bruto Ajustado (a+b)	315,5	285,4	10,5%	222,5	41,8%	1.101,4	840,2	31,1%
Margem Bruta Ajustada	38,9%	38,0%	0,9 p.p.	38,3%	0,6 p.p.	38,2%	37,2%	1,0 p.p.



DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Despesas comerciais

No 4T23, as despesas comerciais totalizaram R\$ 75,5 milhões, montante 38,3% acima dos R\$ 54,6 milhões verificados no 4T22. Na comparação com o 3T23 houve queda de 6,8%.

As despesas comerciais corresponderam a 9,3% da receita líquida no 4T23, ante 9,4% no 4T22 com queda de 0,1 p.p. e de 1,5 p.p. quando comparado aos 10,8% registrados no 3T23.

No ano de 2023, totalizaram o montante de R\$ 285,2 milhões, um aumento de 34,4% em relação aos R\$ 212,2 milhões registrados em 2022

Despesas gerais e administrativas

As despesas gerais e administrativas atingiram R\$ 36,1 milhões no 4T23, o que representa aumento de 19,5% frente aos R\$ 30,2 milhões do 4T22. Na comparação com o 3T23, houve queda de 33,4%. Em relação ao percentual da receita líquida, no 4T23 tais despesas alcançaram 4,4%, queda de 0,8 p.p. ante os 5,2% do 4T22 e queda de 2,8 p.p. em relação aos 7,2% no 3T23.

No ano de 2023, totalizaram o montante de R\$ 165,8 milhões, apresentando um aumento de 21,4% em relação aos R\$ 136,6 milhões registrados em 2022

Outras receitas e despesas operacionais

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

No ano de 2023, totalizaram o montante de R\$ 64,0 milhões, apresentando um aumento de 8,3% em relação aos R\$ 59,1 milhões registrados em 2022

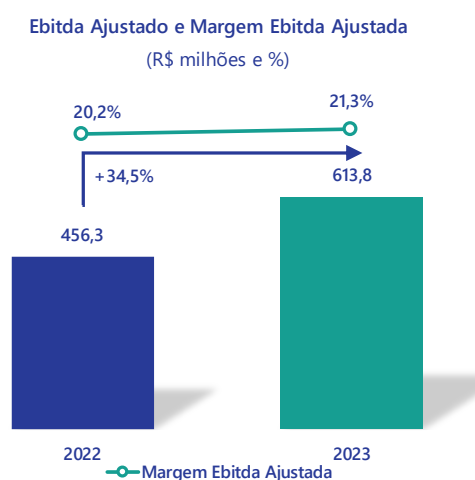
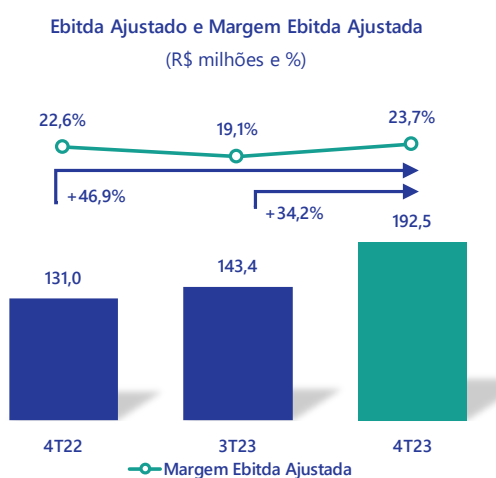
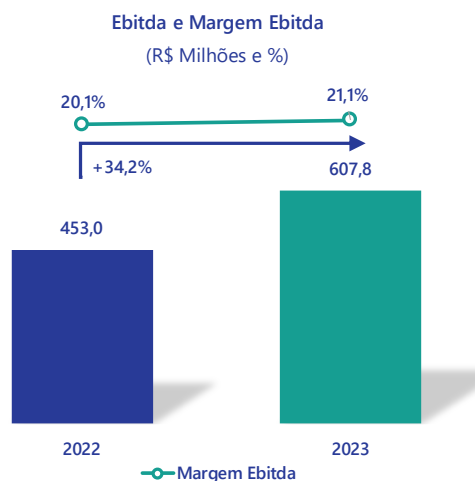
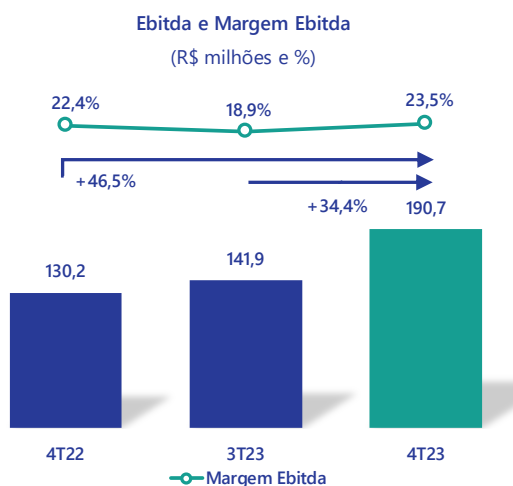
Despesas Operacionais (R\$ milhões, exceto %)	4T23	3T23	% T/T	4T22	% A/A	2023	2022	% A/A
Despesas Comerciais	-75,5	-81,0	-6,8%	-54,6	38,3%	-285,2	-212,2	34,4%
% Receita Líquida	9,3%	10,8%	-1,5 p.p.	9,4%	-0,1 p.p.	9,9%	9,4%	0,5 p.p.
Despesas Gerais e Administrativas	-36,1	-54,2	-33,4%	-30,2	19,5%	-165,8	-136,6	21,4%
% Receita Líquida	4,4%	7,2%	-2,8 p.p.	5,2%	-0,8 p.p.	5,7%	6,1%	-0,4 p.p.
Resultado da equivalência patrimonial	1,4	-0,3	n.a	-0,1	n.a	1,6	0,4	300,0%
% Receita Líquida	-0,2%	0,0%	n.a	0,0%	n.a	-0,1%	0,0%	n.a
Outras Receitas/Despesas	-19,9	-12,8	55,5%	-12,9	54,3%	-64,0	-59,1	8,3%
% Receita Líquida	2,5%	1,7%	0,8 p.p.	2,2%	0,3 p.p.	2,2%	2,6%	-0,4 p.p.
Despesas Operacionais	-130,1	-148,3	-12,3%	-97,8	33,0%	-513,4	-407,5	26,0%
% Receita Líquida	16,0%	19,7%	-3,7 p.p.	16,8%	-0,8 p.p.	17,8%	18,1%	-0,3 p.p.

EBITDA E MARGEM EBITDA

O EBITDA da Companhia no 4T23 alcançou R\$ 190,7 milhões, 46,5% acima do 4T22 e acima de 34,4% comparado ao 3T23. A margem EBITDA atingiu 23,5%, representando um crescimento de 1,1 p.p. e 4,6 p.p. quando comparado com a margem registrada no 4T22 e 3T23, respectivamente. Em 2023, houve crescimento no EBITDA de 34,2% em relação ao ano anterior.

EBITDA (R\$ milhões, exceto %)	4T23	3T23	% T/T	4T22	% A/A	2023	2022	% A/A
Lucro antes do resultado financeiro	183,7	135,6	35,5%	123,9	48,3%	581,9	429,4	35,5%
(+) Depreciação e amortização	7,0	6,3	11,1%	6,3	11,1%	25,9	23,6	9,7%
Ebitda	190,7	141,9	34,4%	130,2	46,5%	607,8	453,0	34,2%
Margem Ebitda	23,5%	18,9%	4,6 p.p.	22,4%	1,1 p.p.	21,1%	20,1%	1,0 p.p.
(+) custos com encargos de financiamentos	1,8	1,5	20,0%	0,8	125,0%	6,0	3,3	81,8%
Ebitda ajustado	192,5	143,4	34,2%	131,0	46,9%	613,8	456,3	34,5%
Margem Ebitda ajustada	23,7%	19,1%	4,6 p.p.	22,6%	1,1 p.p.	21,3%	20,2%	1,1 p.p.

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 4T23 e 2023



RESULTADO FINANCEIRO

No 4T23, o resultado financeiro líquido correspondeu à receita financeira de R\$ 0,7 milhões, em comparação à despesa financeira de R\$ 11,6 milhões no 4T22 e despesa financeira de R\$ 3,5 milhões em relação ao 3T23.

Em 2023, totalizou despesa financeira líquida no montante de R\$ 13,9 milhões, apresentando uma queda de 43,3% em relação ao montante de R\$ 24,5 milhões apresentado em 2022.

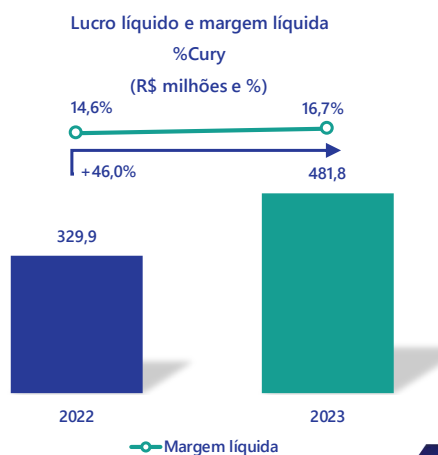
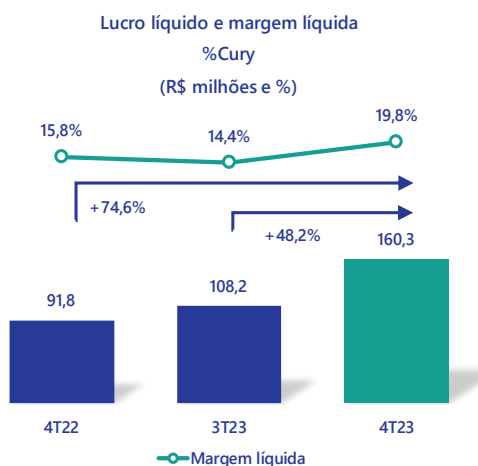
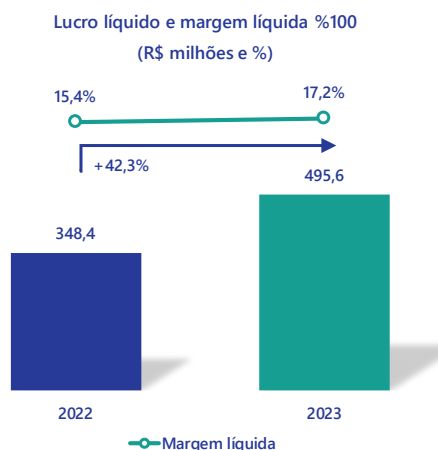
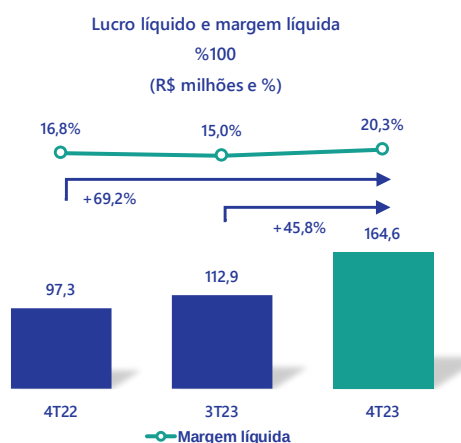
Resultado Financeiro (R\$ milhões, exceto %)	4T23	3T23	% T/T	4T22	% A/A	2023	2022	% A/A
Despesas Financeiras	-25,2	-23,2	8,6%	-26,3	-4,2%	-100,1	-88,5	13,1%
Receitas Financeiras	25,9	19,7	31,5%	14,7	76,2%	86,2	64,0	34,7%
Resultado Financeiro	0,7	-3,5	n.a	-11,6	n.a	-13,9	-24,5	-43,3%

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA



A Cury registrou lucro líquido da atividade (100%) de R\$ 164,6 milhões no trimestre, 69,2% acima do que o 4T22 e 45,8% acima do resultado líquido do 3T23. O percentual atribuível à Cury (parte Cury) do lucro líquido foi de R\$ 160,3 milhões, sendo 74,6% acima do obtido no 4T22 e 48,2% acima em relação ao 3T23. A margem líquida consolidada foi de 20,3%, enquanto a margem líquida reportada no 4T22 foi de 16,8% e de 15,0% no 3T23. Considerando o Lucro %Cury, enquanto a margem líquida foi de 19,8%, ante 15,8% no 4T22 e 14,4% no 3T23.

Considerando o resultado no ano de 2023, o Lucro líquido da atividade (100%) atingiu R\$ 495,6 milhões, o que representa um aumento de 42,3% em comparação ao ano anterior, o resultado do percentual atribuível à Cury (parte Cury) totalizou R\$ 481,8 milhões, sendo 46,0% superior ao auferido em 2022. Dessa forma, a margem líquida da atividade (100%) alcançou 17,2%, 1,8 p.p. superior ao ano anterior, ao mesmo tempo que a margem parte Cury foi 16,7%, apresentando 2,1 p.p. acima da margem reportada em 2022.





ANÁLISE BALANÇO PATRIMONIAL

CAIXA E EQUIVALENTES E TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Em 31/12/2023, a posição de Caixa da Companhia, incluindo títulos e valores mobiliários, era de R\$ 992,3 milhões, crescimento de 25,7% frente ao registrado em 31/12/2022.

Caixa e Equivalentes (R\$ milhões)	31-12-2023	31-12-2022	Var %
Caixa e Equivalentes e Títulos e Valores Mobiliários	992,3	789,4	25,7%

CONTAS A RECEBER

O saldo de contas a receber que, em 31/12/2023, somava R\$ 1.090,8 milhões, registrou uma queda de 7,5% ante à posição registrada em 31/12/2022.

Contas a receber (R\$ milhões)	31-12-2023	31-12-2022	Var %
Contas a receber	1.090,8	1.179,3	-7,5%

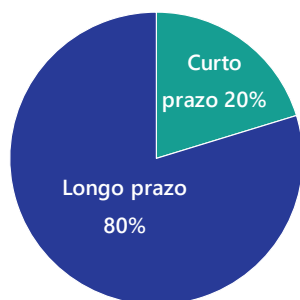
ENDIVIDAMENTO

Com dívida bruta de R\$ 613,4 milhões e posição de caixa e equivalentes de R\$ 992,3 milhões, a Companhia registrou saldo de caixa líquido positivo de R\$ 378,9 milhões no 4T23, ante caixa líquido positivo de R\$ 308,4 milhões no 4T22. Ao final do trimestre, 80% da dívida bruta da Cury tinha seu vencimento no longo prazo, a partir de 2025.

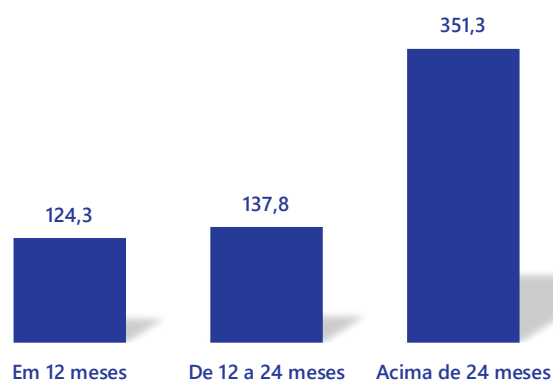
Endividamento (R\$ milhões)	31-12-2023	31-12-2022	Var %
Curto prazo	124,3	120,9	2,8%
Longo prazo	489,1	360,1	35,8%
Dívida Bruta	613,4	481,0	27,5%
Caixa e Equivalentes	992,3	789,4	25,7%
Dívida - (Caixa) líquida	-378,9	-308,4	22,9%

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 4T23 e 2023

Perfil do endividamento
31/12/2023



Cronograma de Amortização 31/12/2023
(R\$ milhões)



RESULTADO A APROPRIAR (REF)

O resultado de vendas de imóveis a apropriar não reconhecido nas informações financeiras trimestrais atingiu R\$ 1.469,7 milhões, alta de 43,0% em relação ao registrado em 31/12/2022. A Margem Bruta do Resultado a Apropriar foi de 42,0% representando um crescimento de 0,1 p.p. em relação ao período anterior.

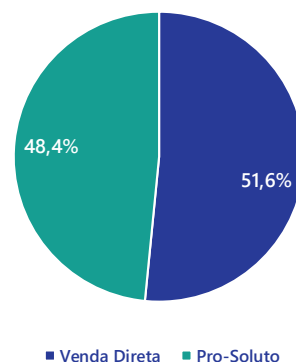
Resultado a Apropriar (REF) (R\$ milhões)	31-12-2023	31-12-2022	Var %
Receitas de vendas a apropriar	3.501,9	2.454,4	42,7%
(-) Custo orçados de unidades vendidas	-2.032,2	-1.426,5	42,5%
(=) Resultado de vendas de imóveis a apropriar	1.469,7	1.027,9	43,0%
Margem Bruta REF	42,0%	41,9%	0,1 p.p.

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)	4T23	3T23	% T/T	4T22	% A/A
Carteira Total	1.296,8	1.278,5	1,4%	969,1	33,8%
Obras concluídas	215,8	213,1	1,3%	211,3	2,1%
%Total	16,6%	16,7%	-0,1 p.p.	21,8%	-5,2 p.p.
Obras em andamento	1.081,0	1.065,4	1,5%	757,8	42,6%
%Total	83,4%	83,3%	0,1 p.p.	78,2%	5,2 p.p.
Pro-soluto	628,2	632,7	-0,7%	476,1	31,9%
%Total	48,4%	49,5%	-1,1 p.p.	49,1%	-0,7 p.p.
Obras concluídas	140,7	139,5	0,9%	126,4	11,3%
%Total	10,8%	10,9%	-0,1 p.p.	13,0%	-2,2 p.p.
Obras em andamento	487,5	493,2	-1,2%	349,7	39,4%
%Total	37,6%	38,6%	-1,0 p.p.	36,1%	1,5 p.p.
Venda direta	668,6	645,8	3,5%	493,0	35,6%
%Total	51,6%	50,5%	1,1 p.p.	50,9%	0,7 p.p.
Obras concluídas	75,1	73,6	2,0%	84,9	-11,5%
%Total	5,8%	5,8%	0,0 p.p.	8,8%	-3,0 p.p.
Obras em andamento	593,5	572,2	3,7%	408,1	45,4%
%Total	45,8%	44,8%	1,0 p.p.	42,1%	3,7 p.p.

Carteira de Recebíveis



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. Na comparação com o 3T23 houve um aumento de 28,3%. No acumulado do ano, a Companhia atingiu R\$ 424,2 milhões de geração de caixa operacional, 42,2% superior aos R\$ 298,4 milhões gerados no mesmo período do ano anterior. Em 2023 foram pagos R\$ 328,3 milhões em dividendos, não classificados como caixa operacional, portanto não computados na geração de caixa reportada.

Geração de Caixa (R\$ milhões)	4T23	3T23	% T/T	4T22	% A/A	2023	2022	% A/A
Geração de caixa	176,1	137,3	28,3%	135,8	29,7%	424,2	298,4	42,2%

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)	4T23	3T23	% T/T	4T22	% A/A
ROE	59,6%	49,7%	9,9 p.p.	49,1%	10,5 p.p.

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

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

Em atendimento à Resolução CVM nº 162, de 13 de julho de 2022, a Companhia informa que a KPMG Auditores Independentes foi contratada, pelo montante de R\$ 354 mil reais, para a prestação dos seguintes serviços: auditoria das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRS"); e revisão das informações contábeis intermediárias trimestrais de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executadas pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity", respectivamente). A Companhia não contratou o auditor independente para outros trabalhos que não os serviços de auditoria das demonstrações financeiras.

A contratação do auditor independente está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes.

Além disso, a Administração obtém do auditor independente declaração de que os serviços especiais prestados não afetam a sua independência profissional. As informações no relatório de desempenho que não estão claramente identificadas como cópia das informações constantes das demonstrações financeiras, não foram objeto de auditoria ou revisão.



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	
	31-12-2023	31-12-2022		31-12-2023	31-12-2022
Circulante			Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	643.630	562.264	Fornecedores	171.904	114.591
Títulos e valores mobiliários	348.639	227.162	Empréstimos e financiamentos	124.271	120.906
Contas a receber	481.218	681.536	Obrigações trabalhistas	22.734	18.487
Imóveis a comercializar	641.546	534.993	Obrigações tributárias	19.051	14.840
Adiantamentos a fornecedores	13.547	7.297	Credores por imóveis compromissados	506.369	346.258
Outros créditos	84.228	50.270	Adiantamento de clientes	97.208	342.626
			Impostos e contribuições diferidos	12.772	13.853
			Dividendos a pagar	118.537	78.348
			Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	11.390	10.189
			Outras contas a pagar	3.900	7.388
Total do ativo circulante	2.212.808	2.063.522	Total do passivo circulante	1.088.136	1.067.486
Não circulante			Não circulante		
Realizável a longo prazo			Empréstimos e financiamentos	489.081	360.082
Contas a receber	609.583	497.726	Provisão para garantia de obra	38.880	21.389
Imóveis a comercializar	76.002	69.096	Credores por imóveis compromissados	423.231	429.912
Valores a receber entre partes relacionadas	12.877	5.073	Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	12.048	8.679
Outros créditos	37.440	37.485	Provisão para perdas com investimentos	766	893
			Impostos e contribuições diferidos	42.901	32.242
Total do realizável a longo prazo	735.902	609.380	Total do passivo não circulante	1.006.907	853.197
Propriedades para investimentos	67.842	68.282	Patrimônio líquido		
Investimentos	40.875	34.316	Capital social	291.054	291.054
Imobilizado	34.596	22.931	Ações em tesouraria	-12.210	-12.210
			Reserva de capital	17.598	17.598
			Reserva legal	61.368	53.750
			Reservas de lucros	507.155	401.545
Total do ativo não circulante	879.215	734.909	Subtotal do patrimônio líquido	864.965	751.737
			Participação de acionistas não controladores	132.015	126.011
Total do ativo	3.092.023	2.798.431	Total do patrimônio líquido	996.980	877.748
			Total do passivo e patrimônio líquido	3.092.023	2.798.431

ANEXO II – DRE

DRE (R\$ Milhões)	4T23	3T23	% T/T	4T22	% A/A	2023	2022	% A/A
Receita líquida de vendas	811,6	751,9	7,9%	580,5	39,8%	2.886,2	2.257,3	27,9%
Total dos custos	-497,9	-468,0	6,4%	-358,7	38,8%	-1.790,8	-1.420,4	26,1%
Lucro bruto	313,7	283,9	10,5%	221,7	41,5%	1.095,4	836,9	30,9%
Margem Bruta	38,7%	37,8%	0,9 p.p.	38,2%	0,5 p.p.	38,0%	37,1%	0,9 p.p.
Margem Bruta Ajustada	38,9%	38,0%	0,9 p.p.	38,3%	0,6 p.p.	38,2%	37,2%	1,0 p.p.
Receitas (despesas) operacionais								
Despesas comerciais	-75,5	-81,0	-6,8%	-54,6	38,3%	-285,2	-212,2	34,4%
Despesas gerais e administrativas	-36,1	-54,2	-33,4%	-30,2	19,5%	-165,8	-136,6	21,4%
Resultado com equivalência patrimonial	1,4	-0,3	n.a	-0,1	n.a	1,6	0,4	300,0%
Outras receitas/(despesas) operacionais	-19,9	-12,8	55,5%	-12,9	54,3%	-64,0	-59,1	8,3%
Total receitas/(despesas) operacionais	-130,1	-148,3	-12,3%	-97,8	33,0%	-513,4	-407,5	26,0%
Lucro antes do resultado financeiro	183,7	135,6	35,5%	123,9	48,3%	581,9	429,4	35,5%
Resultado financeiro								
Despesas financeiras	-25,2	-23,2	8,6%	-26,3	-4,2%	-100,1	-88,5	13,1%
Receitas financeiras	25,9	19,7	31,5%	14,7	76,2%	86,2	64,0	34,7%
Total resultado financeiro	0,7	-3,5	n.a	-11,6	n.a	-13,9	-24,5	-43,3%
Lucro antes dos impostos	184,4	132,0	39,7%	112,2	64,3%	568,0	405,0	40,2%
Imposto de renda e contribuição social								
Correntes	-19,9	-18,3	8,7%	-15,0	32,7%	-67,8	-50,8	33,5%
Diferidos	0,1	-0,8	n.a	0,1	0,0%	-4,6	-5,8	-20,7%
Total do imposto de renda e contribuição social	-19,8	-19,1	3,7%	-14,9	32,9%	-72,4	-56,6	27,9%
Lucro líquido da atividade	164,6	112,9	45,8%	97,3	69,2%	495,6	348,4	42,3%
Margem líquida	20,3%	15,0%	5,3 p.p.	16,8%	3,5 p.p.	17,2%	15,4%	1,8 p.p.
Lucro líquido %Cury	160,3	108,2	48,2%	91,8	74,6%	481,8	329,9	46,0%
Margem líquida	19,8%	14,4%	5,4 p.p.	15,8%	4,0 p.p.	16,7%	14,6%	2,1 p.p.
Resultado por ação básico e diluído	0,5493	0,3708	48,1%	0,3145	74,7%	1,6506	1,1302	46,0%

Conferência de Resultados do 4T23

12 de março de 2024 - 14h00 (horário de Brasília)

Português – com tradução simultânea

Link Zoom

Ronaldo Cury de Capua

Diretor de Relações com Investidores

Nádia Santos

Gerente de Relações com Investidores

Alice Vasconcelos

Analista de Relações com Investidores

Héricles Camargo

Analista de Relações com Investidores

Liliane Brito

Estagiária de Relações com Investidores

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

UDM: Período que compreende os últimos 12 meses.

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

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

VGv Repassado: Valor Geral de Vendas repassadas para Caixa.

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