

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1T24



São Paulo, 07 de maio 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 primeiro trimestre de 2024 (1T24). 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 2023 e, eventualmente, ao quarto trimestre de 2023 (4T23).

CURY ALCANÇA NOVO RECORDE HISTÓRICO NA RECEITA LÍQUIDA COM R\$ 837,4 MILHÕES E MARGEM LÍQUIDA DE 18,4%

DESTAQUES

LANÇAMENTOS

1T24

R\$ 1.884,3 milhões, 32,7% superior ao 1T23.

UDM

R\$ 4.905,2 milhões, 24,1% superior ao apresentado no período anterior.

VENDAS LÍQUIDAS

1T24

R\$ 1.552,1 milhões, 43,9% superior ao 1T23.

UDM

R\$ 4.623,4 milhões, 27,9% acima do apresentado no período anterior.

LANDBANK

1T24

R\$ 15.637,4 milhões, 57,9% acima do 1T23.

1T24

52.402 unidades, 35,9% acima do 1T23.

RECEITA LÍQUIDA

1T24

R\$ 837,4 milhões, aumento de 40,7% em relação ao 1T23.

UDM

R\$ 3.128,6 milhões, 30,1% superior ao apresentado no período anterior.

LUCRO LÍQUIDO 100%

1T24

R\$ 154,1 milhões, 63,8% acima do 1T23.

1T24

18,4% de margem líquida 100%, 2,6 p.p. superior ao 1T23.



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

É com grande entusiasmo que reportamos nossos resultados do primeiro trimestre, marcados por conquistas que refletem a determinação e o compromisso da Cury em alcançar novos patamares de excelência e sucesso. Registramos novos recordes históricos operacionais em termos de lançamentos, vendas e expansão do nosso banco de terrenos. A forte demanda de vendas afirmou nossa decisão de expandir ainda mais nossas operações em relação a 2023.

Os resultados financeiros seguiram o mesmo padrão de nossa operação, com recorde histórico de receita e aumento do lucro líquido e margem líquida em comparação com o mesmo período do ano anterior. Como reflexo das tendências favoráveis para os próximos anos e sólidos resultados que a Companhia vem apresentando, em março, a agência de classificação de riscos Standard and Poor's Global Ratings elevou o rating de crédito corporativo de longo prazo da Cury para 'brAAA'.

Em relação a nossos lançamentos, gostaríamos de destacar mais um empreendimento na região do Porto Maravilha, na cidade do Rio de Janeiro, onde já lançamos mais de 7.000 unidades. Trata-se do maior empreendimento na região, com potencial total de mais de 1.800 apartamentos, em um projeto com o nome do compositor e pintor Heitor dos Prazeres, que viveu e se inspirou nessa região, onde algumas de suas obras irão compor a identidade visual dos prédios. No primeiro mês de lançamento da primeira fase, composta por 810 unidades e VGV de R\$310 milhões, já registramos mais de 50% das vendas.

Na busca contínua pelo aprimoramento em ESG, damos as boas-vindas a Viviane Mansi como nossa nova conselheira de administração. Sua expertise em comunicação corporativa e sustentabilidade será um valioso recurso para aprimorar nossos esforços nessa jornada.

Estamos confiantes e preparados para os desafios de crescimento que estão por vir, não só em 2024, como nos próximos anos, convictos de que continuaremos a alcançar novos marcos significativos.

Fábio Cury – CEO



PRINCIPAIS INDICADORES

Financeiro (R\$ milhões)	1T24	4T23	% T/T	1T23	% A/A
Receita líquida	837,4	811,6	3,2%	595,0	40,7%
Custo das vendas e serviços	-520,8	-497,9	4,6%	-371,8	40,1%
Lucro bruto	316,6	313,7	0,9%	223,2	41,8%
Margem bruta	37,8%	38,7%	-0,9 p.p.	37,5%	0,3 p.p.
Margem bruta ajustada ¹	38,0%	38,9%	-0,9 p.p.	37,7%	0,3 p.p.
Ebitda Ajustado ²	188,2	192,5	-2,2%	122,4	53,8%
Margem Ebitda Ajustada ²	22,5%	23,7%	-1,2 p.p.	20,6%	1,9 p.p.
Lucro líquido da Atividade (100%) ³	154,1	164,6	-6,4%	94,1	63,8%
Margem líquida (100%)	18,4%	20,3%	-1,9 p.p.	15,8%	2,6 p.p.
Lucro líquido %Cury ⁴	141,2	160,3	-11,9%	91,8	53,8%
Margem líquida % Cury	16,9%	19,8%	-2,9 p.p.	15,4%	1,5 p.p.
ROE ⁵	57,4%	59,6%	-2,2 p.p.	48,2%	9,2 p.p.
Lucro por ação	0,4872	0,5531	-11,9%	0,3168	53,8%

Operacional	1T24	4T23	% T/T	1T23	% A/A
Lançamentos	10	6	66,7%	8	25,0%
VGV lançado ⁶ (R\$ milhões)	1.884,3	856,6	120,0%	1.420,0	32,7%
Número de Unidades	5.959	3.123	90,8%	5.095	17,0%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	316,2	274,3	15,3%	278,7	13,5%
Média de Unid. Por Lanç.	596	521	14,4%	637	-6,4%
Vendas Brutas (R\$ milhões)	1.679,5	1.025,1	63,8%	1.164,0	44,3%
Número de Unidades (mil)	5.747	3.627	58,5%	4.357	31,9%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	292,2	282,6	3,4%	267,2	9,4%
Distratos (R\$ mil)	127,4	120,5	5,7%	85,1	49,7%
Vendas Líquidas (R\$ milhões)	1.552,1	904,7	71,6%	1.078,9	43,9%
VSO Líquida ⁷	47,9%	38,9%	9,0 p.p.	43,4%	4,5 p.p.
Landbank (VGV, R\$ milhões)	15.637,4	14.508,0	7,8%	9.905,5	57,9%
Número de Unidades	52.402	50.731	3,3%	38.561	35,9%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	298,4	286,0	4,3%	256,9	16,2%
Geração de Caixa (R\$ milhões)	17,1	176,1	-90,3%	1,8	850,0%

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 **RECORDE**

No 1T24, foram lançados 10 empreendimentos, sendo 5 localizados em SP e 5 no RJ, totalizando o VGV de R\$ 1.884,3 milhões, atingindo recorde histórico e representando um aumento de 32,7% em relação ao mesmo período do ano anterior. Se considerarmos o 1T24 UDM (últimos doze meses), o total de lançamentos atingiu VGV de R\$ 4.905,2 milhões, 24,1% acima do mesmo período do ano anterior.

O preço médio das unidades lançadas atingiu R\$ 316,2 mil no 1T24, aumento de 13,5% em relação ao 1T23 e acréscimo de 15,3% se comparado com o 4T23.

O forte volume de lançamentos no 1T24 faz parte de uma decisão da Cury iniciada em 2022 que se mostrou acertada, e que consiste em concentrar a maior parte dos lançamentos até o 3º trimestre.

Lançamentos	1T24	4T23	% T/T	1T23	% A/A
Número de Empreendimentos	10	6	66,7%	8	25,0%
VGV (R\$ milhões)	1.884,3	856,6	120,0%	1.420,0	32,7%
Número de Unidades	5.959	3.123	90,8%	5.095	17,0%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	316,2	274,3	15,3%	278,7	13,5%
Média de Unid. por Lanç.	596	521	14,4%	637	-6,4%
Parte Cury Lançamentos (VGV)	1.499,9	856,6	75,1%	1.420,0	5,6%
Parte Cury Lançamentos (%)	79,6%	100,0%	-20,4 p.p.	100,0%	-20,4 p.p.

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 1T24

DESTAQUES DE LANÇAMENTOS DO 1T24 - % vendido até 06/05/2024

Rio de Janeiro

Mirante Guanabara



Jan/2024

VG V R\$ 107 MM

Porto

87% vendido

São Paulo

Yunes Park



Fev/2024

VG V R\$ 217 MM

Zona Sul

94% vendido

Live Campo Limpo



Mar/2024

VG V R\$ 176 MM

Zona Sul

100% vendido

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 1T24

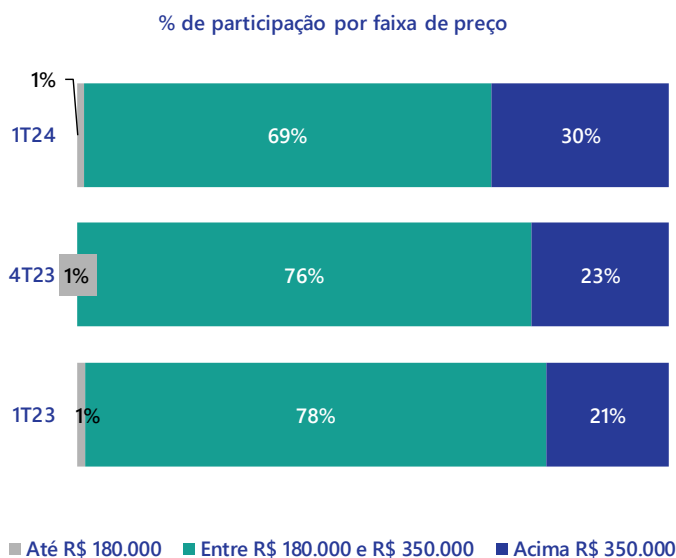
VENDAS **RECORDE**

No 1T24, as vendas líquidas atingiram R\$ 1.552,1 milhões, recorde histórico, apresentando um aumento de 43,9% em relação ao 1T23 e um aumento de 71,6% ante o 4T23. Se considerarmos o 1T24 UDM (últimos doze meses), o total de vendas líquidas atingiu um VGV de R\$ 4.623,4 milhões, 27,9% acima do mesmo período do ano anterior.

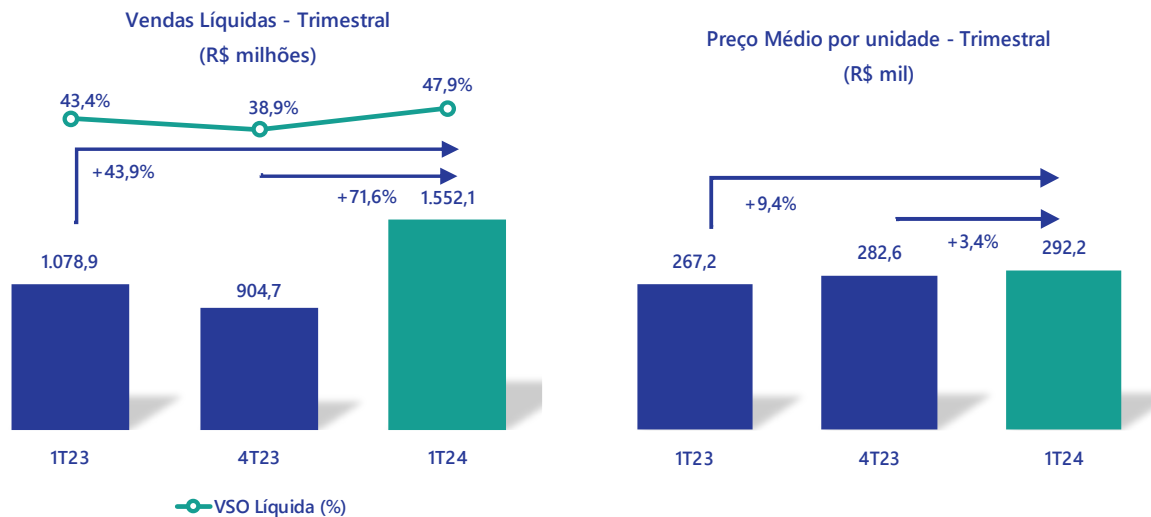
O preço médio de vendas registrado no 1T24 foi de R\$ 292,2 mil, 9,4% de aumento em relação ao 1T23 e um crescimento de 3,4% em relação ao 4T23.

Vendas, %VSO	1T24	4T23	% T/T	1T23	% A/A
Vendas Brutas (R\$ milhões VGV)	1.679,5	1.025,1	63,8%	1.164,0	44,3%
Número de Unidades	5.747	3.627	58,5%	4.357	31,9%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	292,2	282,6	3,4%	267,2	9,4%
VSO Bruta (%)	49,8%	41,9%	7,9 p.p.	45,3%	4,5 p.p.
Distratos (R\$ milhões)	127,4	120,5	5,7%	85,1	49,7%
Vendas Líquidas (R\$ milhões VGV)	1.552,1	904,7	71,6%	1.078,9	43,9%
% Lançamentos	67,8%	57,9%	9,9 p.p.	73,3%	-5,5 p.p.
% Estoque	32,2%	42,1%	-9,9 p.p.	26,7%	5,5 p.p.
Distratos / Vendas Brutas	7,6%	11,8%	-4,2 p.p.	7,3%	0,3 p.p.
VSO Líquida (%)	47,9%	38,9%	9,0 p.p.	43,4%	4,5 p.p.
VSO Líquida UDM (últimos doze meses - %)	73,2%	74,5%	-1,3 p.p.	72,0%	1,2 p.p.
Parte Cury Vendas Líquidas (R\$ milhões VGV)	1.327,3	850,3	56,1%	1.061,2	25,1%
Parte Cury Vendas Líquidas (%)	85,5%	94,0%	-8,5 p.p.	98,4%	-12,9 p.p.

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

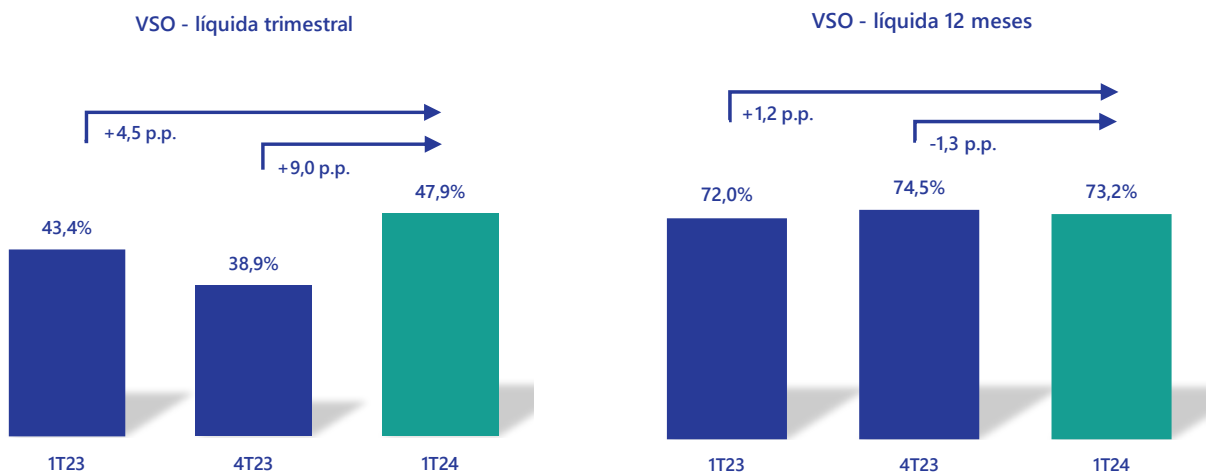


DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 1T24



VELOCIDADE DE VENDAS – VSO

A velocidade de vendas trimestral líquida, medida pelo indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO), foi de 47,9% no 1T24 ante 43,4% no 1T23 e 38,9% no 4T23. Nos últimos doze meses a VSO foi de 73,2%, crescimento de 1,2 p.p. em relação ao 1T23 e queda 1,3 p.p. em relação ao 4T23.

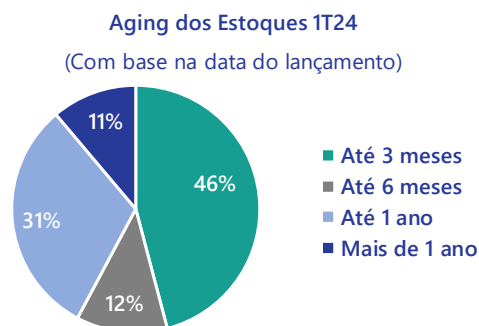


DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 1T24

ESTOQUES

A Cury encerrou o 1T24 com estoque de R\$ 1.689,7 milhões. Desse total, 98,5% se referem a unidades lançadas ou em construção e apenas 1,5% a unidades concluídas.

Estoque (R\$ milhões, exceto % e unidades)	1T24	4T23	% T/T	1T23	% A/A
Em andamento	1.663,9	1.397,0	19,1%	1.379,9	20,6%
% Total	98,5%	98,1%	0,4 p.p.	98,1%	0,4 p.p.
Concluído	25,8	26,8	-3,7%	27,0	-4,4%
% Total	1,5%	1,9%	-0,4 p.p.	1,9%	-0,4 p.p.
Total	1.689,7	1.423,8	18,7%	1.406,9	20,1%
Total (Unidades)	5.320	4.991	6,6%	4.859	9,5%



REPASSES

O VGV repassado no 1T24 cresceu 53,1% em relação ao 1T23 e aumentou 3,4% se comparado com ao 4T23. As unidades repassadas saíram de 2.451 no 1T23 para 3.157 no 1T24, aumento de 28,8% em relação ao 1T23 e aumentou 4,6% na comparação com o trimestre anterior.

Repases	1T24	4T23	% T/T	1T23	% A/A
VGV Repassado (R\$ milhões)	886,5	857,1	3,4%	578,9	53,1%
Unidades Repassadas	3.157	3.017	4,6%	2.451	28,8%

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 1T24

BANCO DE TERRENOS



Considerando os lançamentos recentes, bem como as aquisições realizadas, a Companhia encerrou o 1T24 com carteira de terrenos de R\$ 15.637,4 milhões em VGV potencial, atingindo recorde histórico, apresentando um aumento de 57,9% em relação ao banco de terrenos do 1T23 e crescimento de 7,8% em relação ao 4T23, o que representa o total de 52.402 unidades. Atualmente o banco de terrenos da Cury é composto por R\$ 9.579,5 milhões localizados em São Paulo e R\$ 6.057,8 milhões no Rio de Janeiro.

Banco de Terrenos	1T24	4T23	% T/T	1T23	% A/A
Banco de Terrenos (VGV, R\$ milhões)	15.637,4	14.508,0	7,8%	9.905,5	57,9%
Número de Empreendimentos	80	76	5,3%	63	27,0%
Número de Unidades	52.402	50.731	3,3%	38.561	35,9%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	298,4	286,0	4,3%	256,9	16,2%



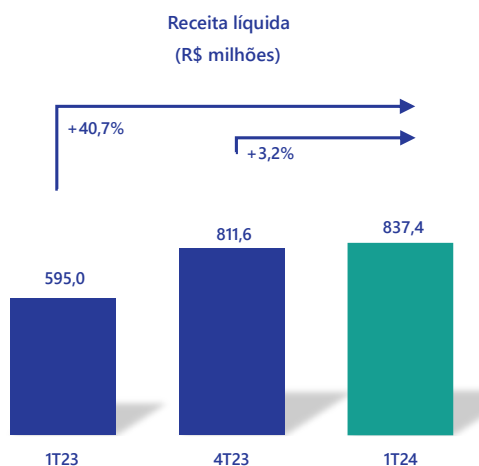
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA



No 1T24, a receita operacional líquida totalizou o montante de R\$ 837,4 milhões, aumento de 40,7% quando comparado ao 1T23 e de 3,2% em relação ao 4T23.

Receita líquida (R\$ milhões, exceto %)	1T24	4T23	% T/T	1T23	% A/A
Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados	837,4	811,6	3,2%	595,0	40,7%
Custos com imóveis vendidos e serviços prestados	-520,8	-497,9	4,6%	-371,8	40,1%
Lucro Bruto	316,6	313,7	0,9%	223,2	41,8%
Margem Bruta	37,8%	38,7%	-0,9 p.p.	37,5%	0,3 p.p.



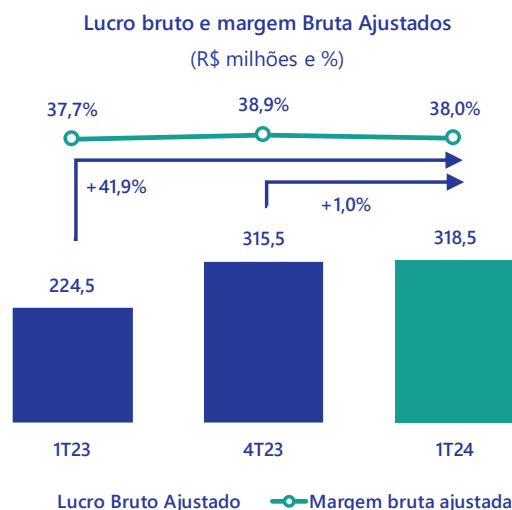
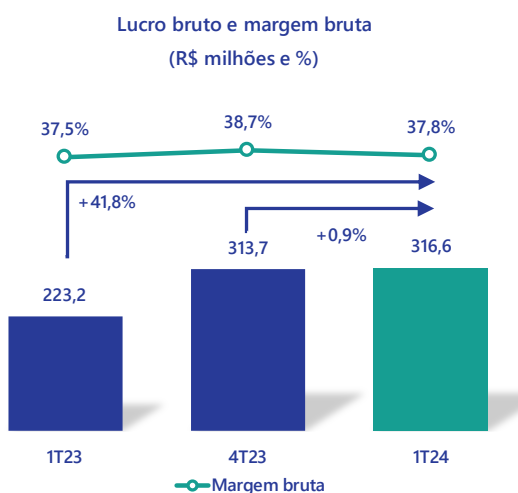
DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 1T24

LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA



O lucro bruto atingiu R\$ 316,6 milhões no trimestre, alta de 41,8% em comparação ao 1T23 e de 0,9% em relação ao 4T23. A margem bruta alcançou 37,8% no 1T24, crescimento de 0,3 p.p. comparado ao 1T23 e queda de 0,9 p.p. em relação ao 4T23.

Lucro Bruto & Margem Bruta (R\$ milhões, exceto %)	1T24	4T23	% T/T	1T23	% A/A
Lucro Bruto (a)	316,6	313,7	0,9%	223,2	41,8%
Margem Bruta	37,8%	38,7%	-0,9 p.p.	37,5%	0,3 p.p.
Juros Capitalizados (b)	1,9	1,8	5,6%	1,3	46,2%
Lucro Bruto Ajustado (a+b)	318,5	315,5	1,0%	224,5	41,9%
Margem Bruta Ajustada	38,0%	38,9%	-0,9 p.p.	37,7%	0,3 p.p.



DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Despesas comerciais

No 1T24, as despesas comerciais totalizaram R\$ 76,1 milhões, montante 22,7% acima dos R\$ 62,0 milhões verificados no 1T23. Na comparação com o 4T23 houve aumento de 0,8%.

As despesas comerciais corresponderam a 9,1% da receita líquida no 1T24, ante 10,4% no 1T23 com queda de 1,3 p.p. e de 0,2 p.p. quando comparado aos 9,3% registrados no 4T23.

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 1T24

Despesas gerais e administrativas

As despesas gerais e administrativas atingiram R\$ 41,3 milhões no 1T24, o que representa aumento de 23,7% frente aos R\$ 33,4 milhões do 1T23. Na comparação com o 4T23, houve crescimento de 14,4%. Em relação ao percentual da receita líquida, no 1T24 tais despesas alcançaram 4,9%, queda de 0,7 p.p. ante os 5,6% do 1T23 e acréscimo de 0,5 p.p. em relação aos 4,4% no 4T23.

Outras receitas e despesas operacionais

O resultado líquido da conta de outras receitas e despesas operacionais no 1T24 correspondeu à despesa de R\$ 21,3 milhões, ante despesa de R\$ 12,8 milhões no 1T23 e de R\$ 19,9 milhões no 4T23.

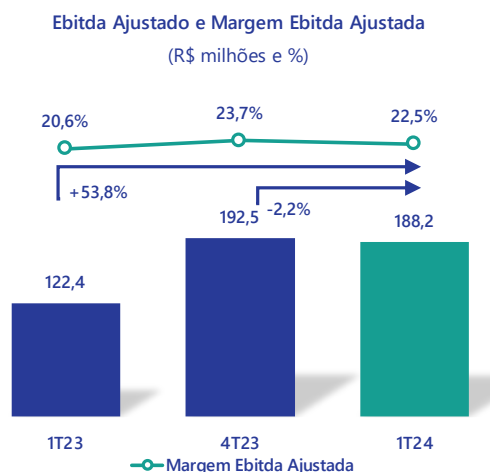
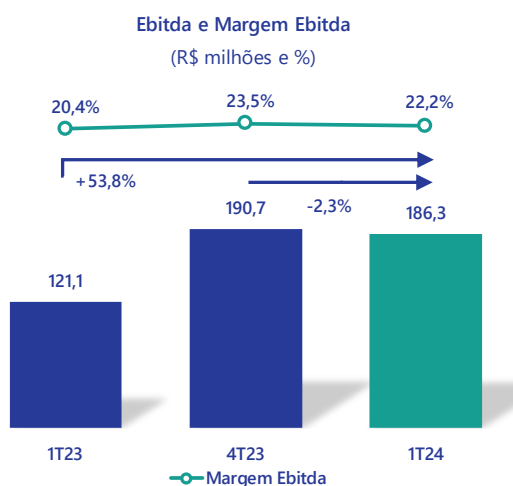
Despesas Operacionais (R\$ milhões, exceto %)	1T24	4T23	% T/T	1T23	% A/A
Despesas Comerciais	-76,1	-75,5	0,8%	-62,0	22,7%
% Receita Líquida	9,1%	9,3%	-0,2 p.p.	10,4%	-1,3 p.p.
Despesas Gerais e Administrativas	-41,3	-36,1	14,4%	-33,4	23,7%
% Receita Líquida	4,9%	4,4%	0,5 p.p.	5,6%	-0,7 p.p.
Resultado da equivalência patrimonial	1,3	1,4	-7,1%	-0,1	n.a
% Receita Líquida	-0,2%	-0,2%	0,0%	0,0%	n.a
Outras Receitas/Despesas	-21,3	-19,9	7,0%	-12,8	66,4%
% Receita Líquida	2,5%	2,5%	0,0 p.p.	2,2%	0,3 p.p.
Despesas Operacionais	-137,4	-130,1	5,6%	-108,3	26,9%
% Receita Líquida	16,4%	16,0%	0,4 p.p.	18,2%	-1,8 p.p.

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 1T24

EBITDA E MARGEM EBITDA

O EBITDA da Companhia no 1T24 alcançou R\$ 186,3 milhões, 53,8% acima do 1T23 e queda de 2,3% comparado ao 4T23. A margem EBITDA atingiu 22,2%, representando um crescimento de 1,9 p.p. e queda de 1,2 p.p. quando comparado com as margens registradas no 1T23 e 4T23, respectivamente.

EBITDA (R\$ milhões, exceto %)	1T24	4T23	% T/T	1T23	% A/A
Lucro antes do resultado financeiro	179,2	183,7	-2,4%	114,8	56,1%
(+) Depreciação e amortização	7,1	7,0	1,4%	6,2	14,5%
Ebitda	186,3	190,7	-2,3%	121,1	53,8%
Margem Ebitda	22,2%	23,5%	-1,2 p.p.	20,4%	1,9 p.p.
(+) custos com encargos de financiamentos	1,9	1,8	5,6%	1,3	46,3%
Ebitda ajustado	188,2	192,5	-2,2%	122,4	53,8%
Margem Ebitda ajustada	22,5%	23,7%	-1,2 p.p.	20,6%	1,9 p.p.



RESULTADO FINANCEIRO

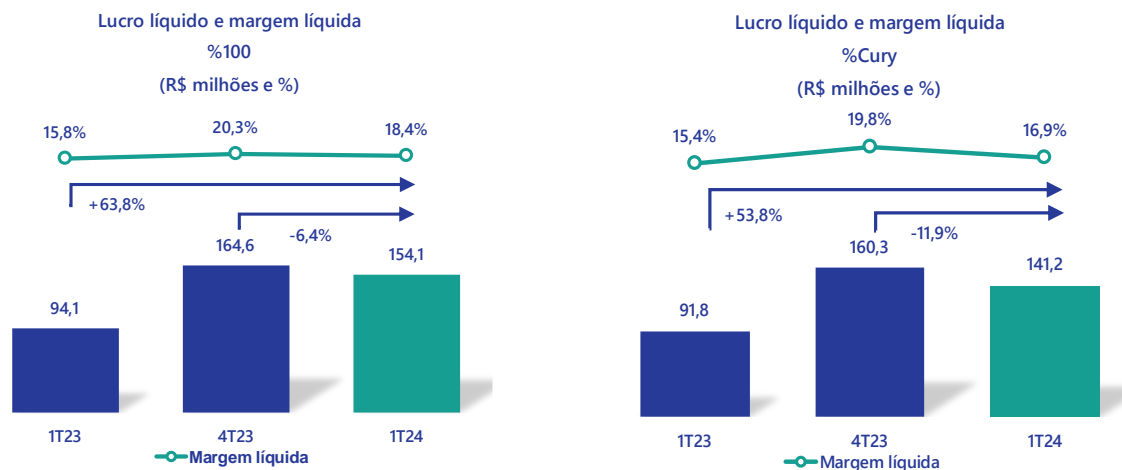
No 1T24, o resultado financeiro líquido correspondeu à despesa financeira de R\$ 4,9 milhões, no 1T23 à despesa financeira de R\$ 5,5 milhões e no 4T23 à receita financeira de R\$ 0,7 milhão.

Resultado Financeiro (R\$ milhões, exceto %)	1T24	4T23	% T/T	1T23	% A/A
Despesas Financeiras	-24,8	-25,2	-1,6%	-25,7	-3,5%
Receitas Financeiras	19,9	25,9	-23,2%	20,2	-1,5%
Resultado Financeiro	-4,9	0,7	n.a	-5,5	-10,9%

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 1T24

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

A Cury registrou lucro líquido da atividade (100%) de R\$ 154,1 milhões no trimestre, 63,8% acima do que o 1T23 e 6,4% abaixo do resultado líquido do 4T23. O percentual atribuível à Cury (parte Cury) do lucro líquido foi de R\$ 141,2 milhões, sendo 53,8% acima do obtido no 1T23 e 11,9% abaixo em relação ao 4T23. A margem líquida consolidada foi de 18,4%, enquanto a margem líquida reportada no 1T23 foi de 15,8% e de 20,3% no 4T23. Considerando o Lucro %Cury, a margem líquida foi de 16,9%, ante 15,4% no 1T23 e 19,8% no 4T23.



ANÁLISE BALANÇO PATRIMONIAL

CAIXA E EQUIVALENTES E TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Em 31/03/2024, a posição de Caixa da Companhia, incluindo títulos e valores mobiliários, era de R\$ 1.011,7 milhões, crescimento de 2,0% frente ao registrado em 31/12/2023.

Caixa e Equivalentes (R\$ milhões)	31-03-2024	31-12-2023	Var %
Caixa e Equivalentes e Títulos e Valores Mobiliários	1.011,7	992,3	2,0%

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 1T24

CONTAS A RECEBER

O saldo de contas a receber que, em 31/03/2024, somava R\$ 1.285,2 milhões, registrou um crescimento de 17,8% ante à posição registrada em 31/12/2023.

Contas a receber (R\$ milhões)	31-03-2024	31-12-2023	Var %
Contas a receber	1.285,2	1.090,8	17,8%

ENDIVIDAMENTO

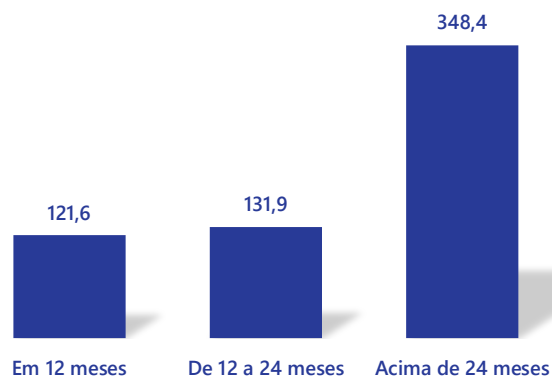
Com dívida bruta de R\$ 601,9 milhões e posição de caixa e equivalentes de R\$ 1.011,7 milhões, a Companhia registrou saldo de caixa líquido positivo de R\$ 409,8 milhões no 1T24, ante caixa líquido positivo de R\$ 378,9 milhões no 4T23. Ao final do trimestre, 80% da dívida bruta da Cury tinha seu vencimento no longo prazo, a partir de 2025.

Endividamento (R\$ milhões)	31-03-2024	31-12-2023	Var %
Curto prazo	121,6	124,3	-2,1%
Longo prazo	480,3	489,1	-1,8%
Dívida Bruta	601,9	613,4	-1,9%
Caixa e Equivalentes	1.011,7	992,3	2,0%
Dívida - (Caixa) líquida	-409,8	-378,9	8,1%

Perfil do endividamento
31/03/2024



Cronograma de Amortização 31/03/2024
(R\$ milhões)



DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 1T24

RESULTADO A APROPRIAR (REF)

O resultado de vendas de imóveis a apropriar não reconhecido nas informações financeiras trimestrais atingiu R\$ 1.749,3 milhões, alta de 19,0% em relação ao registrado em 31/12/2023. A Margem Bruta do Resultado a Apropriar foi de 42,1% representando um crescimento de 0,1 p.p. em relação ao período anterior.

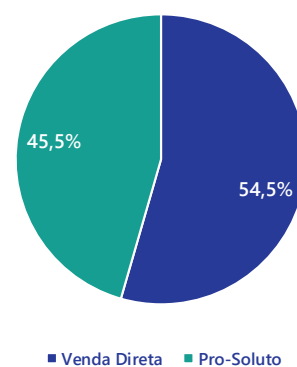
Resultado a Apropriar (REF) (R\$ milhões)	31-03-2024	31-12-2023	Var %
Receitas de vendas a apropriar	4.153,4	3.501,9	18,6%
(-) Custo orçados de unidades vendidas	-2.404,1	-2.032,2	18,3%
(=) Resultado de vendas de imóveis a apropriar	1.749,3	1.469,7	19,0%
Margem Bruta REF	42,1%	42,0%	0,1 p.p.

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)	1T24	4T23	% T/T	1T23	% A/A
Carteira Total	1.485,0	1.296,8	14,5%	1.063,5	39,6%
Obras concluídas	211,8	215,8	-1,9%	213,2	-0,7%
%Total	14,3%	16,6%	-2,3 p.p.	20,0%	-5,7 p.p.
Obras em andamento	1.273,2	1.081,0	17,8%	850,3	49,7%
%Total	85,7%	83,4%	2,3 p.p.	80,0%	5,7 p.p.
Pro-soluto	676,3	628,2	7,7%	534,9	26,4%
%Total	45,5%	48,4%	-2,9 p.p.	50,3%	-4,8 p.p.
Obras concluídas	141,7	140,7	0,7%	133,8	5,9%
%Total	9,5%	10,8%	-1,3 p.p.	12,6%	-3,1 p.p.
Obras em andamento	534,6	487,5	9,7%	401,1	33,3%
%Total	36,0%	37,6%	-1,6 p.p.	37,7%	-1,7 p.p.
Venda direta	808,7	668,6	21,0%	528,6	53,0%
%Total	54,5%	51,6%	2,9 p.p.	49,7%	4,8 p.p.
Obras concluídas	70,1	75,1	-6,7%	79,4	-11,7%
%Total	4,7%	5,8%	-1,1 p.p.	7,5%	-2,8 p.p.
Obras em andamento	738,6	593,5	24,4%	449,2	64,4%
%Total	49,7%	45,8%	3,9 p.p.	42,2%	7,5 p.p.

Carteira de Recebíveis



DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 1T24

GERAÇÃO DE CAIXA

A Companhia apresenta seu 20º trimestre consecutivo com Geração de Caixa operacional positiva, registrando R\$ 17,1 milhões no 1T24. O montante é 850,0% acima do saldo positivo de R\$ 1,8 milhões registrado no 1T23. Na comparação com o 4T23 houve uma queda de 90,3%. Se considerarmos o 1T24 UDM (últimos doze meses), o total de geração de caixa foi de R\$ 439,5 milhões, 55,6% acima do mesmo período do ano anterior.

Geração de Caixa (R\$ milhões)	1T24	4T23	% T/T	1T23	% A/A
Geração de caixa	17,1	176,1	-90,3%	1,8	850%

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)	1T24	4T23	% T/T	1T23	% A/A
ROE	57,4%	59,6%	-2,2 p.p.	48,2%	9,2 p.p.

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



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](#)



DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 1T24

ANEXO I – BALANÇO PATRIMONIAL

Ativo	Consolidado		Passivo	Consolidado	
	31-03-2024	31-12-2023		31-03-2024	31-12-2023
Circulante			Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	647.595	643.630	Fornecedores	172.207	171.904
Títulos e valores mobiliários	364.073	348.639	Empréstimos e financiamentos	121.622	124.271
Contas a receber	649.909	481.218	Obrigações trabalhistas	27.739	22.734
Imóveis a comercializar	683.171	641.546	Obrigações tributárias	17.695	19.051
Adiantamentos a fornecedores	9.839	13.547	Credores por imóveis compromissados	562.486	506.369
Outros créditos	92.050	84.228	Adiantamento de clientes	118.652	97.208
			Impostos e contribuições diferidos	16.238	12.772
			Dividendos a pagar	118.537	118.537
			Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	13.291	11.390
			Outras contas a pagar	2.721	3.900
Total do ativo circulante	2.446.637	2.212.808	Total do passivo circulante	1.171.188	1.088.136
Não circulante			Não circulante		
Realizável a longo prazo			Empréstimos e financiamentos	480.268	489.081
Contas a receber	635.299	609.583	Provisão para garantia de obra	43.195	38.880
Imóveis a comercializar	128.214	76.002	Credores por imóveis compromissados	497.891	423.231
Valores a receber entre partes relacionadas	17.035	12.877	Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	15.285	12.048
Outros créditos	40.040	37.440	Provisão para perdas com investimentos	695	766
			Impostos e contribuições diferidos	45.513	42.901
Total do realizável a longo prazo	820.588	735.902	Total do passivo não circulante	1.082.847	1.006.907
Propriedades para investimentos	67.594	67.842	Patrimônio líquido		
Investimentos	40.803	40.875	Capital social	291.054	291.054
Imobilizado	36.855	34.596	Ações em tesouraria	-12.210	-12.210
			Reserva de capital	17.598	17.598
			Reserva legal	61.368	61.368
			Reservas de lucros	648.396	507.155
Total do ativo não circulante	965.840	879.215	Subtotal do patrimônio líquido	1.006.206	864.965
			Participação de acionistas não controladores	152.236	132.015
			Total do patrimônio líquido	1.158.442	996.980
Total do ativo	3.412.477	3.092.023	Total do passivo e patrimônio líquido	3.412.477	3.092.023

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 1T24

ANEXO II – DRE

DRE (R\$ Milhões)	1T24	4T23	% T/T	1T23	% A/A
Receita líquida de vendas	837,4	811,6	3,2%	595,0	40,7%
Total dos custos	-520,8	-497,9	4,6%	-371,8	40,1%
Lucro bruto	316,6	313,7	0,9%	223,2	41,8%
Margem Bruta	37,8%	38,7%	-0,9 p.p.	37,5%	0,3 p.p.
Margem Bruta Ajustada	38,0%	38,9%	-0,9 p.p.	37,7%	0,3 p.p.
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas comerciais	-76,1	-75,5	0,8%	-62,0	22,7%
Despesas gerais e administrativas	-41,3	-36,1	14,4%	-33,4	23,7%
Resultado com equivalência patrimonial	1,3	1,4	-7,1%	-0,1	n.a
Outras receitas/(despesas) operacionais	-21,3	-19,9	7,0%	-12,8	66,4%
Total receitas/(despesas) operacionais	-137,4	-130,1	5,6%	-108,3	26,9%
Lucro antes do resultado financeiro	179,2	183,7	-2,4%	114,8	56,1%
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	-24,8	-25,2	-1,6%	-25,7	-3,5%
Receitas financeiras	19,9	25,9	-23,2%	20,2	-1,5%
Total resultado financeiro	-4,9	0,7	n.a	-5,5	-10,9%
Lucro antes dos impostos	174,3	184,4	-5,5%	109,4	59,3%
Imposto de renda e contribuição social					
Correntes	-17,2	-19,9	-13,6%	-13,7	25,5%
Diferidos	-3,0	0,1	n.a	-1,6	87,5%
Total do imposto de renda e contribuição social	-20,2	-19,8	2,0%	-15,3	32,0%
Lucro líquido da atividade	154,1	164,6	-6,4%	94,1	63,8%
Margem líquida	18,4%	20,3%	-1,9 p.p.	15,8%	2,6 p.p.
Lucro líquido %Cury	141,2	160,3	-11,9%	91,8	53,8%
Margem líquida	16,9%	19,8%	-2,9 p.p.	15,4%	1,5 p.p.
Resultado por ação básico e diluído	0,4872	0,5531	-11,9%	0,3168	53,8%

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

Conferência de Resultados do 1T24

08 de maio de 2024 – 10h00 (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.

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\$ 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.