

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	7
DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	13
Demonstração do Resultado Abrangente	14
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	17
DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	18
Demonstração de Valor Adicionado	19

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

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	73
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	75
Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)	76
Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	77
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	78
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	79

Dados da Empresa / Composição do Capital

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	291.054	5.388	455.295	0	0	751.737
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	291.054	5.388	455.295	0	0	751.737
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	91.849	0	91.849
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	91.849	0	91.849
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	291.054	5.388	455.295	91.849	0	843.586

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	493.394	401.545
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	126.067	126.011

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

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

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

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

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

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

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-92.105	-15.042
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	562.264	375.963
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	470.159	360.921

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023

(Reais Mil)

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

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

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

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

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

Comentário do Desempenho

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 1T23



Comentário do Desempenho

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

Comentário do Desempenho**MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO**

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

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

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

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

Comentário do Desempenho

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

Comentário do Desempenho



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.

Comentário do Desempenho



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.

Comentário do Desempenho

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



Comentário do Desempenho

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.

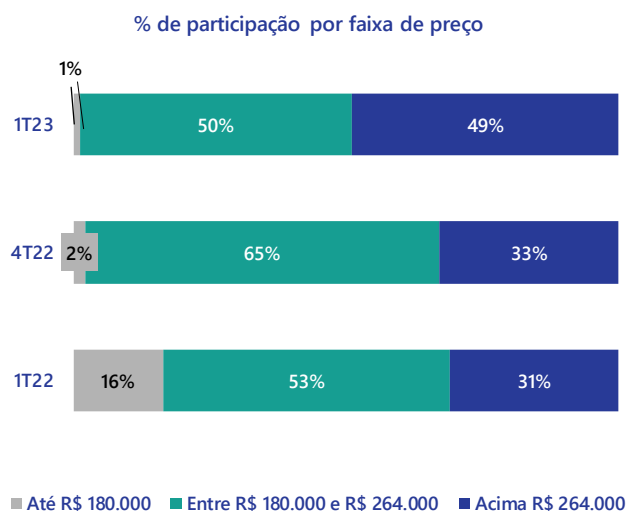
O preço médio de vendas registrado no 1T23 foi de R\$ 267,2 mil, aumento de 8,9% em relação ao 4T22 e de 16,1% comparado ao mesmo período do ano anterior.

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.

Comentário do Desempenho

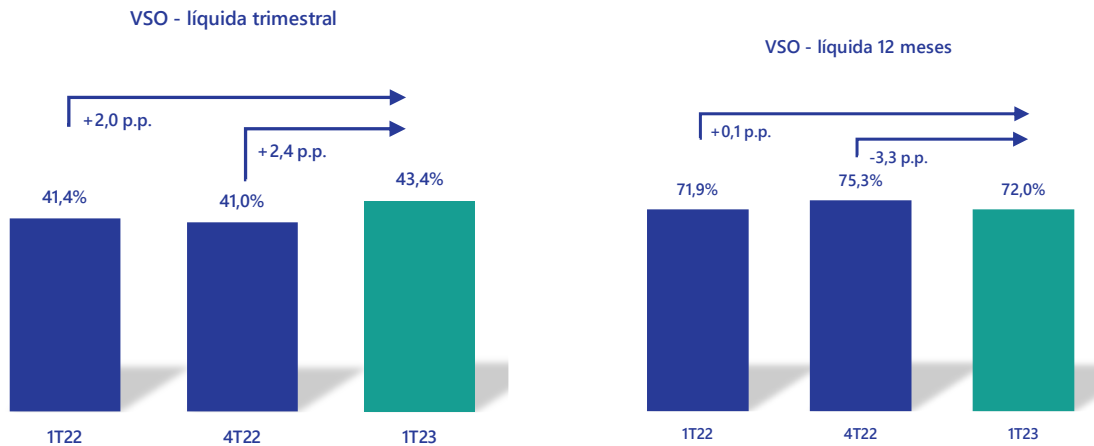
No gráfico abaixo é possível ver o detalhamento das vendas por preço médio e faixa de preço:



Comentário do Desempenho

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%

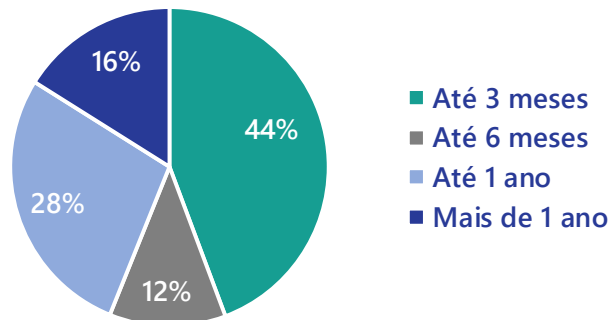
Comentário do Desempenho**ESTOQUES**

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%

Comentário do Desempenho

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%

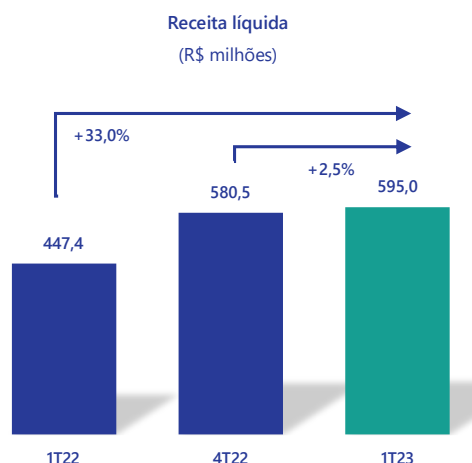


DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

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.

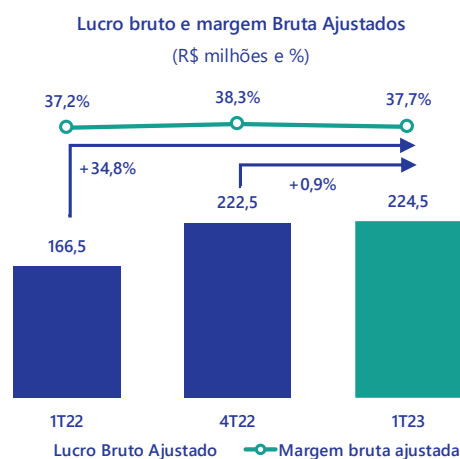
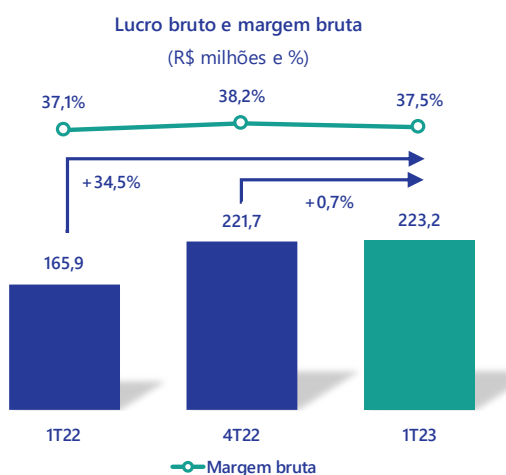


Comentário do Desempenho

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.



Comentário do Desempenho**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.

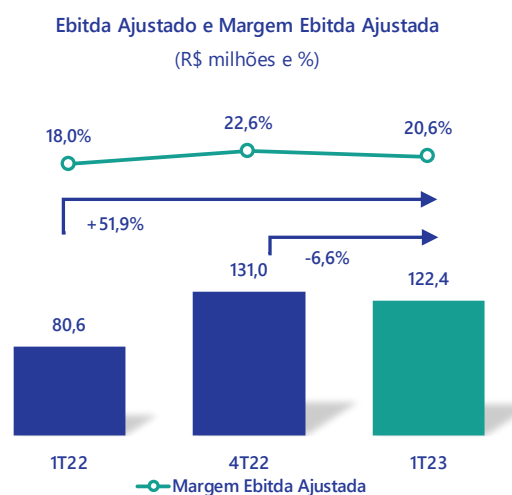
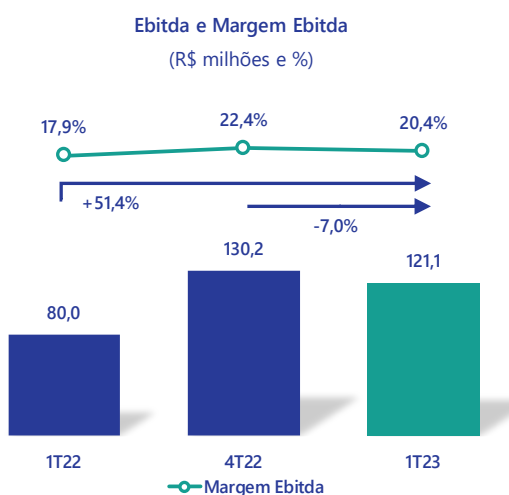
Despesas Operacionais (R\$ milhões, exceto %)	1T23	4T22	% T/T	1T22	% A/A
Despesas Comerciais	-62,0	-54,6	13,6%	-44,4	39,6%
% Receita Líquida	10,4%	9,4%	1,0 p.p.	9,9%	0,5 p.p.
Despesas Gerais e Administrativas	-33,4	-30,2	10,6%	-22,8	46,5%
% Receita Líquida	5,6%	5,2%	0,4 p.p.	5,1%	0,5 p.p.
Resultado da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

Comentário do Desempenho

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

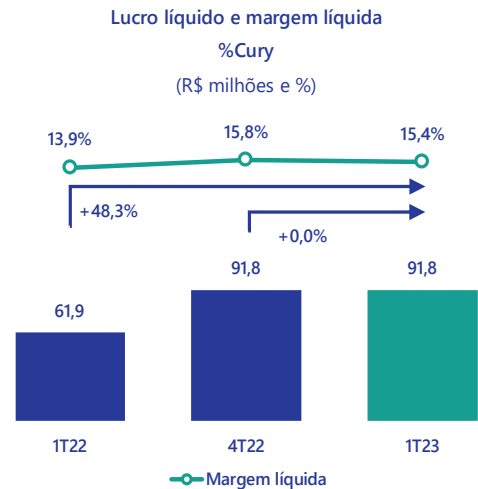
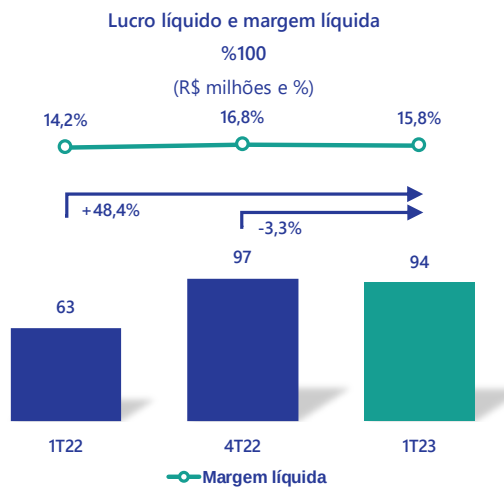
No 1T23, o resultado financeiro líquido correspondeu à despesa financeira de R\$ 5,5 milhões, uma redução de 52,6% em comparação ao trimestre anterior e um aumento de 34,1% em relação ao mesmo período do ano anterior.

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%

Comentário do Desempenho

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%

Comentário do Desempenho**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.

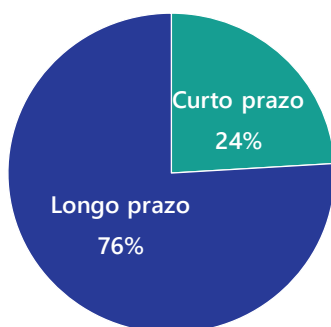
Contas a receber (R\$ milhões)	31-03-2023	31-12-2022	Var %
Contas a receber	1.050,6	1.179,3	-10,9%

ENDIVIDAMENTO

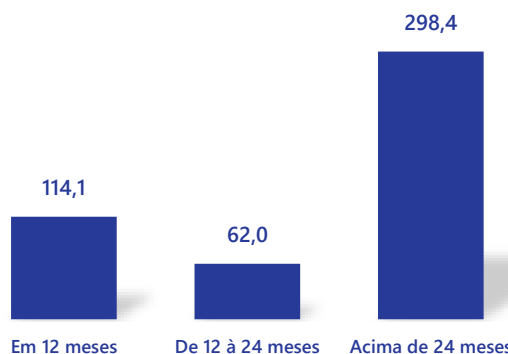
Com dívida bruta de R\$ 474,5 milhões e posição de caixa e equivalentes de R\$ 729,8 milhões, a Companhia registrou saldo de caixa líquido positivo de R\$ 255,3 milhões no 1T23, ante caixa líquido positivo de R\$ 308,4 milhões no 4T22. Ao final do trimestre, 76% da dívida bruta da Cury tinha seu vencimento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



Comentário do Desempenho

RESULTADO A APROPRIAR (REF)

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

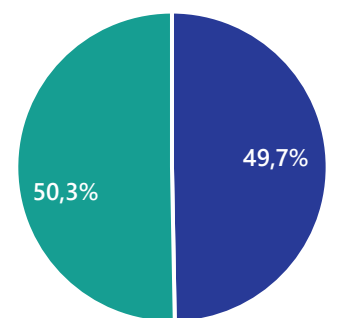
Resultado a Apropriar (REF) (R\$ milhões)	31-03-2023	31-12-2022	Var %
Receitas de vendas a apropriar	2.914,4	2.454,4	18,7%
(-) Custo orçados de unidades vendidas	-1.691,4	-1.426,5	18,6%
(=) Resultado de vendas de imóveis a apropriar	1.223,0	1.027,9	19,0%
Margem Bruta REF	42,0%	41,9%	0,1 p.p.

CARTEIRA CURY

Abaixo está apresentado o controle gerencial da carteira. Trata-se dos recebíveis não relacionados a instituições financeiras, ou seja, apenas aqueles sob gestão da Companhia, que se dividem em: (i) Pro-Soluto, a parcela não financiável pelas instituições financeiras das unidades habitacionais e; (ii) Venda Direta, que são aquelas feitas sem a intermediação de agente financeiro, nas quais o pagamento é feito diretamente à Cury. As unidades concluídas de venda direta contam com o processo de Alienação Fiduciária, o que confere garantia adicional de recebimento à Companhia.

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

Carteira de Recebíveis



■ Venda Direta ■ Pro-Soluto

Comentário do Desempenho**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](#)



Comentário do Desempenho

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 ativo	2.733.836	2.798.431	Total do patrimônio líquido	969.653	877.748
			Total do passivo e patrimônio líquido	2.733.836	2.798.431

Comentário do Desempenho

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.

Comentário do Desempenho

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.

Comentário do Desempenho

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.

Comentário do Desempenho

UDM: Período que compreende os últimos 12 meses

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

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

VGV Repassado: Valor Geral de Vendas repassadas para Caixa.

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





Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

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

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

1 Contexto operacional

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

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

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

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

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

2.1 Declaração de conformidade

As informações financeiras intermediárias da companhia compreendem:

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

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

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

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



Notas Explicativas

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

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

2.2 Base de elaboração das informações financeiras intermediárias

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

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

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

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

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

2.3 Base de consolidação e investimentos em controladas

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

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

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

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

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



Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

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

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

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

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

2.4 Normas e interpretações novas, revisadas e emitidas

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

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

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

3 Caixa e equivalentes de caixa

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

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

4 Títulos e valores mobiliários

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

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



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

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

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

5 Contas a receber

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

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

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

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

Provisão para perdas esperadas de créditos com liquidação duvidosa

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



Notas Explicativas

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

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

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

Cronograma da carteira de recebíveis por incorporação de imóveis

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

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

6 Imóveis a comercializar

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

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

Circulante	4.457	3.943	663.404	534.993
Não circulante	-	-	49.094	69.096

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



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

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

7 Valores a receber e a pagar entre partes relacionadas

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

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

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

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

Remunerações dos administradores e conselheiros

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

8 Outros créditos

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

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

9 Propriedades para investimentos

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



Notas Explicativas

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

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

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

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

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

Valor justo da Propriedade para investimentos

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

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

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

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

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



Notas Explicativas

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

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

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

10 Investimentos e provisão para perdas com investimentos

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

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

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



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

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

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



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

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

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



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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

11 Imobilizado

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

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

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

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

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

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

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



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

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

12 Empréstimos e financiamentos

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

a) Sistema Financeiro de Habitação – SFH e Crédito associativo

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

b) Debêntures 1ª emissão - Cessão de Crédito Imobiliário

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

Cláusula restritiva

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

A seguir, demonstramos os índices requeridos:

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

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

c) Debêntures simples - 2ª emissão

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

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



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

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

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

Cláusula restritiva

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

A seguir, demonstramos os índices requeridos:

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

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

d) Debêntures simples - 3ª emissão em duas séries

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

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

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

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

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



Notas Explicativas

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

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

A movimentação dos empréstimos e financiamentos é apresentada como segue:

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

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

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

13 Fornecedores

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

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

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

14 Credores por imóveis compromissados

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

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



Notas Explicativas

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

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

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

Cronograma de vencimentos Por período de vencimento

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



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

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

15 Adiantamento de clientes

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

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

16 Patrimônio Líquido

a. Capital social

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

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

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

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

b. Ações em tesouraria

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

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

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

c. Reserva de capital

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



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

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

d. Destinações dos resultados dos exercícios

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

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

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

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

e. Dividendos a pagar

i. Dividendos mínimos obrigatórios 2022

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

ii. Dividendos intermediários aprovados e pagos em fevereiro de 2023

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

f. Lucro por ação básico e diluído

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

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



Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

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

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

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

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

17 Impostos e contribuições diferidos

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

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

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

Conciliação das provisões de imposto de Renda e contribuição social

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

Prejuízo fiscal (Controladora)

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



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

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

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

18 Obras em andamento

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

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

Informações dos empreendimentos em construção "REF"		Consolidado	
		31/03/2023	31/03/2022
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		2.914.433	2.826.371
<u>Empreendimentos em construção</u>			
(a) Receita de vendas contratadas		6.123.765	4.216.463
(b) Receita de vendas apropriadas, líquidas		(3.209.332)	(2.390.092)
(ii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita (CPC 47, item9)		-	-
(iii) Provisão para distratos		(1.169)	(968)
(a) Ajuste em Receitas apropriadas e em contas a receber		(2.065)	(1.572)
(b) Ajuste em Custo apropriado e em imóveis a comercializar		896	604
(iv) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		1.691.437	1.101.334
<u>Empreendimentos em construção</u>			
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros) "CO"		3.611.943	2.582.574
(b) Custo de construção incorridos "CI"		(1.920.506)	(1.481.240)
	"POC" (CI/CO)	53,17%	57,34%
(v) Custo orçado a apropriar em Estoque (unidades não vendidas)		565.465	301.389
<u>Empreendimentos em construção</u>			
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)		812.888	448.598
(b) Custo de construção incorridos		(247.423)	(147.209)
Unidades vendidas (Qtde.)		25.232	19.967



Notas Explicativas

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

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

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

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

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

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

19 Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários

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

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

A movimentação das provisões para contingências prováveis está abaixo demonstrada:

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

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

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

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

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

20 Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados

A Companhia não possui receitas provenientes de outros países.

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

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

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

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

Total por natureza

Custo dos imóveis vendidos	-	-	(371.272)	(279.596)
Custo dos serviços prestados	(9.523)	(7.820)	(522)	(1.869)
Despesas comerciais	(748)	(1.182)	(62.031)	(44.417)
Despesas gerais e administrativas	(20.557)	(15.872)	(33.375)	(22.810)

22 Resultado financeiro líquido

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

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

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

23 Outras receitas e despesas operacionais

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

24 Instrumentos financeiros

a. Análise dos instrumentos financeiros

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

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

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

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

Gerenciamento de risco

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

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

Risco de mercado

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

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



Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

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

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

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

Risco de realização de créditos

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

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

Risco de liquidez

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

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

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

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

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

b. Valor de mercado dos instrumentos financeiros

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

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



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

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

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

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

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

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

c. Análise de sensibilidade para os ativos e passivos financeiros

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

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

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

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

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

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

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



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

Notas Explicativas**Cury Construtora e Incorporadora S.A.**

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

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

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

25 Seguros

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

Os valores de cobertura são:

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

26 Aprovação das Informações financeiras Intermediárias

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

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

* * *

Fábio Cury
Presidente

João Carlos Mazzuco
Diretor Financeiro

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

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

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

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais - ITR

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

Introdução

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

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações financeiras trimestrais individuais

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

Conclusão sobre as informações financeiras trimestrais consolidadas

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

Ênfase

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

Outros Assuntos - Demonstrações do valor adicionado

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

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

São Paulo, 08 de maio de 2023

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

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

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

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

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

São Paulo/SP, 08 de maio de 2023.

Conselheiros Fiscais:

Luiz Augusto Marques Paes

Marcos Sampaio de Almeida Prado

Luciano de Almeida Prado Neto

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

Não aplicável.

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

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

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

São Paulo/SP, 08 de maio de 2023.

Membros do Comitê de Auditoria:

Luiz Antonio Nogueira de França

Luciano Douglas Colauto

Alvin Gilmar Francischetti

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

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

São Paulo, 08 de maio de 2023.

A Diretoria

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

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

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

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

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

São Paulo, 08 de maio de 2023.

A Diretoria