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 30/06/2023 7

DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022 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 30/06/2023 17

DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022 18

Demonstração de Valor Adicionado 19

Comentário do Desempenho 20

Notas Explicativas 46

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva 85

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente 87

Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM) 88

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não) 89

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras 90

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente 91

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/06/2023
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 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	1.576.791	1.438.869
1.01	Ativo Circulante	141.868	177.575
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	42.681	85.334
1.01.02	Aplicações Financeiras	23.050	11.876
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	23.050	11.876
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	23.050	11.876
1.01.03	Contas a Receber	68.494	75.107
1.01.03.01	Clientes	68.494	75.107
1.01.04	Estoques	3.913	3.943
1.01.07	Despesas Antecipadas	3.464	1.049
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	266	266
1.01.08.03	Outros	266	266
1.02	Ativo Não Circulante	1.434.923	1.261.294
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	48.168	42.567
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	15.096	12.134
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	15.096	12.134
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	33.072	30.433
1.02.01.10.03	Outros Créditos	33.072	30.433
1.02.02	Investimentos	1.381.303	1.214.926
1.02.02.01	Participações Societárias	1.381.303	1.214.926
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	33.598	34.316
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.347.705	1.180.610
1.02.03	Imobilizado	5.452	3.801
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	5.452	3.801

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	1.576.791	1.438.869
2.01	Passivo Circulante	166.002	220.191
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	15.876	11.343
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	15.876	11.343
2.01.02	Fornecedores	9.640	6.050
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	9.640	6.050
2.01.03	Obrigações Fiscais	476	585
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	416	570
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	60	15
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	83.426	81.372
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	83.426	81.372
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	83.426	81.372
2.01.05	Outras Obrigações	45.487	110.652
2.01.05.02	Outros	45.487	110.652
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	78.348
2.01.05.02.04	Outras contas a pagar	2.175	3.293
2.01.05.02.05	Credores por imóveis compromissados	43.312	29.011
2.01.06	Provisões	11.097	10.189
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	11.097	10.189
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	8.288	8.262
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	2.809	1.927
2.02	Passivo Não Circulante	445.830	466.941
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	360.640	360.082
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	360.640	360.082
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	360.640	360.082
2.02.02	Outras Obrigações	66.361	89.319
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	7.291	8.139
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	7.291	8.139
2.02.02.02	Outros	59.070	81.180
2.02.02.02.03	Credores por imóveis compromissados	59.070	81.180
2.02.04	Provisões	18.829	17.540
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	9.904	8.679
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	6.065	6.046
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	3.839	2.633
2.02.04.02	Outras Provisões	8.925	8.861
2.02.04.02.04	Provisão para perdas com investimentos	8.925	8.861
2.03	Patrimônio Líquido	964.959	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	668.517	455.295
2.03.04.01	Reserva Legal	53.750	53.750
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	614.767	401.545

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	3.705	7.161	11.623	17.902
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-8.182	-17.705	-6.740	-14.560
3.03	Resultado Bruto	-4.477	-10.544	4.883	3.342
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	138.789	250.863	90.395	159.653
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.203	-1.951	-903	-2.085
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-29.351	-49.908	-24.248	-40.120
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	44	805
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.957	-4.541	-218	-5.465
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	172.300	307.263	115.720	206.518
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	134.312	240.319	95.278	162.995
3.06	Resultado Financeiro	-12.939	-27.097	-8.953	-14.767
3.06.01	Receitas Financeiras	4.678	8.158	7.125	12.722
3.06.02	Despesas Financeiras	-17.617	-35.255	-16.078	-27.489
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	121.373	213.222	86.325	148.228
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	121.373	213.222	86.325	148.228
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	121.373	213.222	86.325	148.228
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,4158	0,7305	0,2958	0,5078

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	121.373	213.222	86.325	148.228
4.03	Resultado Abrangente do Período	121.373	213.222	86.325	148.228

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 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	107.467	41.476
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-58.105	-29.956
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	213.222	148.228
6.01.01.02	Depreciação e amortização (incluindo estandes de vendas	1.420	820
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial de controladas e coligadas	-307.263	-206.518
6.01.01.04	Amortização do Custo de transação	637	472
6.01.01.05	Encargos financeiros de empréstimos e financiamentos	30.391	21.577
6.01.01.12	Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	3.488	5.465
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	193.988	86.539
6.01.02.01	(Aumento) redução de contas a receber	6.613	15.356
6.01.02.02	(Aumento) redução de imóveis a comercializar	30	-120
6.01.02.03	(Aumento) redução de adiantamentos a fornecedores	-2.415	56
6.01.02.04	(Aumento) redução de outros creditos	-2.639	-2.489
6.01.02.05	Aumento (redução) de fornecedores	3.590	2.645
6.01.02.06	Aumento (redução) de obrigações tributárias	-109	330
6.01.02.07	Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas	4.533	4.663
6.01.02.09	Aumento (redução) de credores por imóveis compromissados	-7.809	2.731
6.01.02.10	Aumento (redução) de provisão riscos trabalhistas, civeis e tributárias	-1.355	-6.445
6.01.02.11	Aumento (redução) de outras contas a pagar	-1.118	-1.139
6.01.02.12	Transações com partes relaciondas	-3.810	-5.147
6.01.02.13	Dividendos recebidos de empresas controladas	198.477	76.098
6.01.03	Outros	-28.416	-15.107
6.01.03.01	Juros pagos	-28.416	-15.107
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-71.772	-36.669
6.02.01	(Acréscimo) ou redução de títulos e valores imobiliários	-11.174	38.413
6.02.02	(Acréscimo) ou redução de investimentos	-57.527	-75.083
6.02.03	(Acréscimo) ou redução do imobilizado	-3.071	1
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-78.348	-12.089
6.03.04	Recompra de ações pra manutenção em tesouraria	0	-12.089
6.03.05	Dividendos pagos a acionistas	-78.348	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-42.653	-7.282
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	85.334	45.908
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	42.681	38.626

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023

(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	213.222	0	213.222
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	213.222	0	213.222
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	291.054	5.388	455.295	213.222	0	964.959

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022

(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	-12.089	0	0	0	-12.089
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-12.089	0	0	0	-12.089
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-78.809	148.228	0	69.419
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	148.228	0	148.228
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-78.809	0	0	-78.809
5.05.02.06	Dividendos Adicionais Deliberados	0	0	-78.809	0	0	-78.809
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	291.054	5.388	203.758	148.228	0	648.428

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
7.01	Receitas	7.965	20.538
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	7.965	19.733
7.01.02	Outras Receitas	0	805
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-51.665	-45.233
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-17.705	-14.560
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-33.960	-30.673
7.03	Valor Adicionado Bruto	-43.700	-24.695
7.04	Retenções	-1.420	-820
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.420	-820
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-45.120	-25.515
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	315.160	219.240
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	307.263	206.518
7.06.02	Receitas Financeiras	7.897	12.722
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	270.040	193.725
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	270.040	193.725
7.08.01	Pessoal	21.021	16.177
7.08.01.01	Remuneração Direta	18.829	14.212
7.08.01.04	Outros	2.192	1.965
7.08.01.04.01	Honorários da adminstração	2.192	1.965
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	803	1.831
7.08.02.01	Federais	803	1.831
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	34.994	27.489
7.08.03.01	Juros	34.994	27.489
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	213.222	148.228
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	213.222	148.228

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	2.836.650	2.798.431
1.01	Ativo Circulante	2.188.831	2.063.522
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	556.696	562.264
1.01.02	Aplicações Financeiras	278.694	227.162
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	278.694	227.162
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	278.694	227.162
1.01.03	Contas a Receber	678.261	681.536
1.01.03.01	Clientes	678.261	681.536
1.01.04	Estoques	602.449	534.993
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	602.449	534.993
1.01.07	Despesas Antecipadas	9.562	7.297
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	63.169	50.270
1.01.08.03	Outros	63.169	50.270
1.02	Ativo Não Circulante	647.819	734.909
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	512.624	609.380
1.02.01.04	Contas a Receber	407.428	497.726
1.02.01.04.01	Clientes	407.428	497.726
1.02.01.05	Estoques	55.154	69.096
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	55.154	69.096
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	9.220	5.073
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	9.220	5.073
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	40.822	37.485
1.02.01.10.03	Outros Créditos	40.822	37.485
1.02.02	Investimentos	101.902	102.598
1.02.02.01	Participações Societárias	33.598	34.316
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	33.598	34.316
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	68.304	68.282
1.02.03	Imobilizado	33.293	22.931
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	33.293	22.931

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	2.836.650	2.798.431
2.01	Passivo Circulante	791.461	1.067.486
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	26.462	18.487
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	26.462	18.487
2.01.02	Fornecedores	118.958	114.591
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	118.958	114.591
2.01.03	Obrigações Fiscais	31.634	28.693
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	31.634	28.693
2.01.03.01.03	Obrigações Ficais Federais	14.002	14.840
2.01.03.01.04	Obrigaçoes Fiscais Diferido	17.632	13.853
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	138.967	120.906
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	138.967	120.906
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	138.967	120.906
2.01.05	Outras Obrigações	464.343	774.620
2.01.05.02	Outros	464.343	774.620
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	78.348
2.01.05.02.04	Credores por imóveis compromissados	396.647	346.258
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	63.829	342.626
2.01.05.02.06	Outras contas a pagar	3.867	7.388
2.01.06	Provisões	11.097	10.189
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	11.097	10.189
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	8.288	8.262
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	2.809	1.927
2.02	Passivo Não Circulante	942.702	853.197
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	360.640	360.082
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	360.640	360.082
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	360.640	360.082
2.02.02	Outras Obrigações	507.425	429.912
2.02.02.02	Outros	507.425	429.912
2.02.02.02.03	Credores por Imóveis Compromissados	507.425	429.912
2.02.04	Provisões	74.637	63.203
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	9.904	8.679
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	6.065	6.046
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	3.839	2.633
2.02.04.02	Outras Provisões	64.733	54.524
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	27.158	21.389
2.02.04.02.04	Provisão para Perdas com Investimentos	932	893
2.02.04.02.05	Impostos e Contribuições Diferidas	36.643	32.242
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.102.487	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	668.517	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 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	614.767	401.545
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	137.528	126.011

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	727.746	1.322.702	602.783	1.050.157
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-453.192	-824.986	-387.286	-668.751
3.03	Resultado Bruto	274.554	497.716	215.497	381.406
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-126.688	-235.014	-103.501	-190.337
3.04.01	Despesas com Vendas	-66.728	-128.759	-53.835	-98.252
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-42.088	-75.463	-34.143	-56.953
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-18.568	-31.378	-15.382	-34.680
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	696	586	-141	-452
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	147.866	262.702	111.996	191.069
3.06	Resultado Financeiro	-5.601	-11.045	-4.609	-8.694
3.06.01	Receitas Financeiras	20.425	40.653	17.605	30.582
3.06.02	Despesas Financeiras	-26.026	-51.698	-22.214	-39.276
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	142.265	251.657	107.387	182.375
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-18.195	-33.531	-14.448	-26.085
3.08.01	Corrente	-15.906	-29.615	-12.324	-21.831
3.08.02	Diferido	-2.289	-3.916	-2.124	-4.254
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	124.070	218.126	92.939	156.290
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	124.070	218.126	92.939	156.290
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	121.373	213.222	86.325	148.228
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	2.697	4.904	6.614	8.062
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,4158	0,7305	0,2958	0,5078

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	124.070	218.126	92.939	156.290
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	124.070	218.126	92.939	156.290
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	121.373	213.222	86.325	148.228
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	2.697	4.904	6.614	8.062

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 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	125.781	121.579
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	355.978	270.770
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	251.657	182.375
6.01.01.02	Depreciação e amortização (incluindo estande de vendas e propriedade de investimento)	12.521	11.578
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial de controladas e coligadas	-586	452
6.01.01.04	Amortização do custo de transação	637	472
6.01.01.05	Encargos financeiros de empréstimo e financiamentos	33.164	22.792
6.01.01.06	Descontos financeiros concedidos	14.980	10.500
6.01.01.07	Provisão de garantia de obra	5.769	3.503
6.01.01.08	Provisão de impostos de recolhimentos diferidos	4.264	5.874
6.01.01.09	Provisão ou (reversão) para perdas de créditos com liquidação duvidosa	18.790	14.812
6.01.01.10	Provisão ou (reversão) contábil para distratos	245	2.658
6.01.01.11	Ajuste a valor presente	4.210	1.355
6.01.01.12	Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	10.327	14.399
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-173.417	-113.673
6.01.02.01	(Aumento) redução de contas a receber	-76.393	-337.458
6.01.02.02	(Aumento) redução de imóveis a comercializar	224.478	157.521
6.01.02.03	(Aumento) redução de adiantamentos a fornecedores	-2.265	29
6.01.02.04	(Aumento) redução de outros créditos	-16.236	-11.483
6.01.02.05	Aumento (redução) de fornecedores	4.367	26.260
6.01.02.06	Aumento (redução) de obrigações tributárias	-4.464	1.454
6.01.02.07	Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas	7.975	4.362
6.01.02.08	Aumento (redução) de adiantamento de clientes	-73.580	153.315
6.01.02.09	Aumento (redução) de credores por imóveis compromissados	-223.566	-90.419
6.01.02.10	Aumento (redução) de provisão riscos trabalhistas, civeis e tributários	-8.194	-15.379
6.01.02.11	Aumento (redução) de outras contas a pagar	-3.521	-1.529
6.01.02.12	Transações com partes relacionadas	-4.147	-403
6.01.02.13	Dividendos recebidos de empresas controladas	2.129	57
6.01.03	Outros	-56.780	-35.518
6.01.03.01	Juros pagos	-30.791	-16.385
6.01.03.02	Imposto de renda e contribuição social pagos	-25.989	-19.133
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-75.223	-24.770
6.02.01	(Acréscimo) ou redução de títulos e valores imobilários	-51.532	-7.379
6.02.02	(Acréscimo) ou redução de investimentos	-786	-4.291
6.02.03	(Acréscimo) ou redução do imobilizado	-22.022	-7.354
6.02.04	(Acréscimo) ou redução de propriedades para investimentos	-883	-5.746
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-56.126	-18.698
6.03.01	Pagamento de empréstimos e financiamentos	-55.045	-13.246
6.03.02	Ingressos de empréstimos e financiamentos	70.654	14.111
6.03.03	Transações com sócios não controladores	6.613	-7.474
6.03.04	Recompra de ações para manutenção em tesouraria	0	-12.089

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 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
6.03.05	Dividendos pagos a acionistas	-78.348	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-5.568	78.111
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	562.264	375.963
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	556.696	454.074

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023

(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	213.222	0	213.222	11.517	224.739
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	213.222	0	213.222	4.904	218.126
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	6.613	6.613
5.05.02.06	Transações com sócios não controladores	0	0	0	0	0	0	6.613	6.613
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	213.222	0	964.959	137.528	1.102.487

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022

(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	-12.089	0	0	0	-12.089	0	-12.089
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-12.089	0	0	0	-12.089	0	-12.089
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-78.809	148.228	0	69.419	588	70.007
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	148.228	0	148.228	8.062	156.290
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-78.809	0	0	-78.809	-7.474	-86.283
5.05.02.06	Transações com sócios não controladores	0	0	0	0	0	0	-7.474	-7.474
5.05.02.07	Dividendos adicionais deliberados	0	0	-78.809	0	0	-78.809	0	-78.809
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	291.054	5.388	203.758	148.228	0	648.428	147.818	796.246

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
7.01	Receitas	1.355.108	1.082.103
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.355.013	1.081.767
7.01.02	Outras Receitas	95	336
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-996.536	-811.701
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-824.126	-668.751
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-172.410	-142.950
7.03	Valor Adicionado Bruto	358.572	270.402
7.04	Retenções	-12.521	-11.578
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-12.521	-11.578
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	346.051	258.824
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	40.978	30.130
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	586	-452
7.06.02	Receitas Financeiras	40.392	30.582
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	387.029	288.954
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	387.029	288.954
7.08.01	Pessoal	55.862	42.881
7.08.01.01	Remuneração Direta	19.242	14.574
7.08.01.04	Outros	36.620	28.307
7.08.01.04.01	Comissão sobre vendas	34.428	26.342
7.08.01.04.02	Honorários da adminitração	2.192	1.965
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	61.604	50.507
7.08.02.01	Federais	61.604	50.507
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	51.437	39.276
7.08.03.01	Juros	51.437	39.276
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	218.126	156.290
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	213.222	148.228
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	4.904	8.062

Comentário do Desempenho

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 2T23

Comentário do Desempenho

São Paulo, 08 de agosto 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 segundo trimestre de 2023 (2T23) e acumulado nos seis primeiros meses de 2023 (6M23). 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 primeiro trimestre de 2023 (1T23).

CURY SUPERA RECORDES FINANCEIROS HISTÓRICOS NO 2T23, ATINGINDO RECEITA DE R$ 728 MILHÕES, COM MARGEM BRUTA AJUSTADA DE 38% E MARGEM LÍQUIDA DE 17%

DESTAQUES

LANÇAMENTOS

2T23
R$ 1.222,6 milhões, 15,7% superior ao 2T22

6M23
R$ 2.642,5 milhões, 43,8% acima do 6M22

VENDAS LÍQUIDAS

2T23
R$ 1.194,0 milhões, 33,0% superior ao 2T22, atingindo VSO de 45,4%

6M23
R$ 2.272,8 milhões, 37,7% acima do 6M22, atingindo VSO de 61,3%

REPASSE

2T23
R$ 1.228,9 milhões, 68,7% superior ao 2T22

6M23
R$ 1.807,8 milhões, 43,4% acima do 6M22

GERAÇÃO DE CAIXA

2T23
R$ 109,0 milhões, 36,4% superior ao 2T22

6M23
R$ 110,7 milhões, 13,5% acima do 6M22

RECEITA LÍQUIDA

2T23
R$ 727,7 milhões, aumento de 20,7% em relação ao 2T22

6M23
R$ 1.322,7 milhões, 25,9% acima do 6M22

MARGEM BRUTA AJUSTADA

2T23
37,9% de margem bruta ajustada, 2,0 p.p. acima do 2T22

6M23
37,8% de margem bruta ajustada, 1,3 p.p. acima do 6M22

LUCRO LÍQUIDO 100%

2T23
R$ 124,1 milhões, 33,6% acima do 2T22

6M23
R$ 218,1 milhões, 39,5% acima do 6M22

MARGEM LÍQUIDA

2T23
17,0%, 1,6 p.p. superior ao 2T22

6M23
16,5%, 1,6 p.p. acima do 6M22

CURY

Comentário do Desempenho

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

É com grande satisfação que estamos apresentando as conquistas do último trimestre, mais uma vez com diversos recordes em nossos resultados. Tanto em nosso desempenho operacional – vendas, repasse e unidades produzidas, como nos resultados financeiros – receita e lucro, alcançamos patamares inéditos. Além disso, registramos forte volume de lançamentos e atingimos, no trimestre, geração de caixa de R$ 109,0 milhões. Neste período, em que completamos 60 anos, atingimos o melhor primeiro semestre da nossa história.

Durante o 2T23, os destaques em lançamentos foram os empreendimentos Cidade Jaguaré (VGV R$ 148 milhões), em São Paulo, com quase 80% das unidades vendidas; e o Rio Branco 220 (VGV R$ 257 milhões), em Niterói, com mais de 75% das unidades vendidas.

Para o 3º trimestre, iniciamos a 2ª fase do empreendimento Cidade Mooca, uma importante região em São Paulo, na qual desde 2021 já lançamos mais de 2.500 unidades e nesta nova fase temos um potencial total de mais de 4.200 unidades. Em agosto lançamos o Cidade Mooca – San Marco (VGV R$ 130 milhões), com 565 unidades. Tal região tem proporcionado altíssima velocidade de vendas, dado a grande demanda motivada, principalmente, à sua localização estratégica.

Adicionalmente ao desempenho apresentado, seguimos ainda mais confiantes com o futuro. Em junho, foram aprovadas várias medidas, sendo que o anúncio de um novo teto para as unidades do programa "Minha Casa, Minha Vida", no valor de R$ 350 mil, deverá proporcionar um impacto positivo significativo já que permitirá que uma grande parcela de nossas unidades, anteriormente fora do programa, agora se beneficie de todas as vantagens oferecidas, inclusive de taxa de financiamento mais baixa, tornando mais acessível a aquisição para um número maior de compradores.

As novas medidas anunciadas no âmbito do programa "Minha Casa, Minha Vida" aliadas ao nosso modelo de negócio único, que vem se mostrando cada vez mais acertado, aumentam as nossas avenidas de crescimento e renovam a nossa confiança nos resultados futuros. Manteremos nossa essência, atuando nas regiões metropolitanas dos estados do Rio de Janeiro e São Paulo, operando com o crédito associativo e por meio de uma gestão sustentável, com foco em rentabilidade, geração de caixa e remuneração aos nossos acionistas.

Durante o mês de julho, tivemos a honra de figurar no *top* 3 em diversas categorias do importante *ranking* de relações com investidores, o "Institutional Investor". Esse reconhecimento é reflexo do esforço de toda a equipe e diretoria com o comprometimento com a transparência e melhores práticas com o mercado, buscando alcançar cada vez a confiança de nossos investidores.

Comentário do Desempenho

Continuamos comprometidos e focados no desenvolvimento da nossa jornada ESG e, nesse sentido, anunciamos hoje o lançamento do nosso primeiro Relatório de Sustentabilidade. Deixamos aqui registrado o convite para que acessem e conheçam as nossas diversas iniciativas ESG, apresentadas nesse relatório. Esse documento representa um importante passo em nossa prestação de contas com a sociedade e em nossa jornada rumo a um futuro mais sustentável. Reforça também nosso compromisso em adotar práticas responsáveis em todas as esferas do nosso negócio. Estamos orgulhosos dos nossos avanços e compromissos na área de responsabilidade social corporativa e na busca por soluções que contribuam para a preservação do meio ambiente.

Clique aqui para acessar nosso primeiro Relatório de Sustentabilidade

Fábio Cury – CEO

Comentário do Desempenho

PRINCIPAIS INDICADORES

Financeiro (R$ milhões)	2T23	1T23	% T/T	2T22	% A/A	6M23	6M22	% A/A
Receita líquida	727,7	595,0	22,3%	602,8	20,7%	1.322,7	1.050,2	25,9%
Custo das vendas e serviços	-453,2	-371,8	21,9%	-387,3	17,0%	-825,0	-668,8	23,4%
Lucro bruto	274,6	223,2	23,0%	215,5	27,4%	497,7	381,4	30,5%
Margem bruta	37,7%	37,5%	0,2 p.p.	35,8%	1,9 p.p.	37,6%	36,3%	1,3 p.p.
Margem bruta ajustada[1]	37,9%	37,7%	0,2 p.p.	35,9%	2,0 p.p.	37,8%	36,5%	1,3 p.p.
Ebitda Ajustado[2]	155,6	122,4	27,1%	118,5	31,3%	277,9	204,1	36,2%
Margem Ebitda Ajustada[2]	21,4%	20,6%	0,8 p.p.	19,7%	1,7 p.p.	21,0%	19,4%	1,6 p.p.
Lucro líquido da Atividade (100%)[3]	124,1	94,1	31,9%	92,9	33,6%	218,1	156,3	39,5%
Margem líquida (100%)	17,0%	15,8%	1,2 p.p.	15,4%	1,6 p.p.	16,5%	14,9%	1,6 p.p.
Lucro líquido %Cury[4]	121,4	91,8	32,2%	86,3	40,7%	213,2	148,2	43,9%
Margem líquida % Cury	16,7%	15,4%	1,3 p.p.	14,3%	2,4 p.p.	16,1%	14,1%	2,0 p.p.
ROE[5]	49,0%	48,2%	0,8 p.p.	53,7%	-4,7 p.p.	49,0%	53,7%	-4,7 p.p.
Lucro por ação	0,4158	0,3147	32,1%	0,2958	40,6%	0,7305	0,5078	43,9%

Operacional	2T23	1T23	% T/T	2T22	% A/A	6M23	6M22	% A/A
Lançamentos	8	8	0,0%	7	14,3%	16	12	33,3%
VGV lançado[6] (R$ milhões)	1.222,6	1.420,0	-13,9%	1.056,3	15,7%	2.642,5	1.837,5	43,8%
Número de Unidades	3.799	5.095	-25,4%	3.548	7,1%	8.894	6.788	31,0%
Preço Médio/Unid. (R$ mil)	321,8	278,7	15,5%	297,7	8,1%	297,1	270,7	9,8%
Média de Unid. Por Lanç.	475	637	-25,4%	507	-6,3%	556	566	-1,8%
Vendas Brutas (R$ milhões)	1.342,3	1.164,0	15,3%	987,4	35,9%	2.506,3	1.800,2	39,2%
Número de Unidades (mil)	4.823	4.357	10,7%	4.142	16,4%	9.180	7.672	19,7%
Preço Médio/Unid. (R$ mil)	278,3	267,2	4,2%	238,4	16,7%	273,0	234,6	16,4%
Distratos (R$ mil)	148,3	85,1	74,3%	89,9	65,0%	233,5	149,3	56,4%
Vendas Líquidas (R$ milhões)	1.194,0	1.078,9	10,7%	897,5	33,0%	2.272,8	1.650,9	37,7%
VSO Líquida[7]	45,4%	43,4%	2,0 p.p.	41,6%	3,8 p.p.	61,3%	56,7%	4,6 p.p.
Landbank (VGV, R$ milhões)	10.182,6	9.905,5	2,8%	9.647,2	5,5%	10.182,6	9.647,2	5,5%
Número de Unidades	40.027	38.561	3,8%	41.575	-3,7%	40.027	41.575	-3,7%
Preço Médio/Unid. (R$ mil)	254,4	256,9	-1,0%	232,0	9,7%	254,4	232,0	9,7%
Geração de Caixa (R$ milhões)	109,0	1,8	5955,6%	79,9	36,4%	110,7	97,5	13,5%

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 2T23, foram lançados 8 empreendimentos, sendo 5 localizados em SP e 3 no RJ, totalizando o VGV de R$ 1.222,6 milhões, aumento de 15,7% em relação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano, a Companhia lançou 16 empreendimentos sendo 11 localizados em SP e 5 localizados no RJ, atingindo o VGV de R$ 2.642,5 milhões, aumento de 43,8% em relação ao mesmo período do ano anterior.

O preço médio das unidades lançadas atingiu R$ 321,8 mil no 2T23, acréscimo de 8,1% em relação ao 2T22 e 15,5% de acréscimo se comparado com o 1T23. No acumulado do ano, houve aumento de 9,8% em relação ao mesmo período do ano anterior.

O forte volume de lançamentos no 6M23 faz parte de uma decisão da Cury iniciada em 2022 e que se mostrou acertada, ao concentrar a maior parte dos lançamentos até o 3° trimestre.

Lançamentos	2T23	1T23	% T/T	2T22	% A/A	6M23	6M22	% A/A
Número de Empreendimentos	8	8	0,0%	7	14,3%	16	12	33,3%
VGV (R$ milhões)	1.222,6	1.420,0	-13,9%	1.056,3	15,7%	2.642,5	1.837,5	43,8%
Número de Unidades	3.799	5.095	-25,4%	3.548	7,1%	8.894	6.788	31,0%
Preço Médio/Unid. (R$ mil)	321,8	278,7	15,5%	297,7	8,1%	297,1	270,7	9,8%
Média de Unid. por Lanç.	475	637	-25,4%	507	-6,3%	556	566	-1,8%
Parte Cury Lançamentos (VGV)	1.138,0	1.420,0	-19,9%	1.056,3	7,7%	2.557,9	1.837,5	39,2%
Parte Cury Lançamentos (%)	93,1%	100,0%	-6,9 p.p.	100,0%	-6,9 p.p.	96,8%	100,0%	-3,2 p.p.

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 2T23

Comentário do Desempenho

DESTAQUES DE LANÇAMENTOS DO 2T23 - % vendido até 07/08/2023

São Paulo

Abr/2023

VGV R$ 148 MM

Zona Sul

79% vendido

Rio de Janeiro

Abr/2023

VGV R$ 257 MM

Niterói

75% vendido

Jun/2023

VGV R$ 178 MM

Porto

59% vendido

Comentário do Desempenho

VENDAS

RECORDE

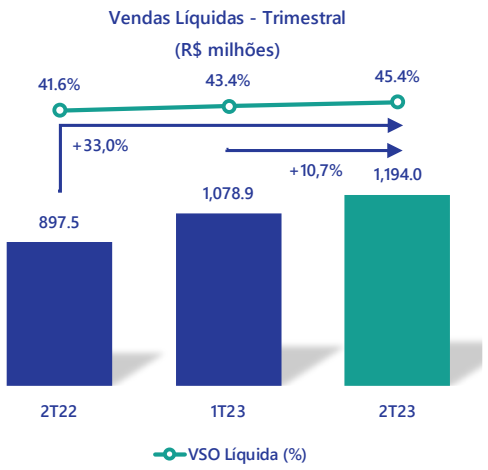
No 2T23, as vendas líquidas atingiram R$ 1.194,0 milhões, montante que representa crescimento de 10,7% em relação ao 1T23 e de 33,0% ante ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano, as vendas líquidas atingiram R$ 2.272,8 milhões, aumento de 37,7% em relação ao mesmo período do ano anterior.

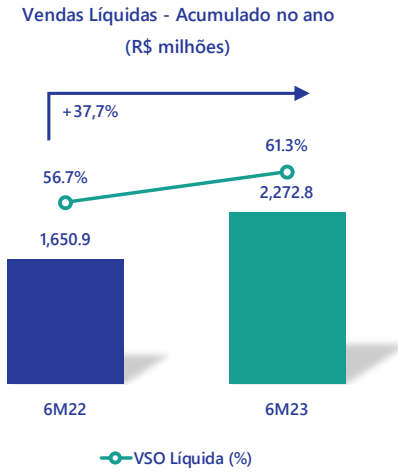
O preço médio de vendas registrado no 2T23 foi de R$ 278,3 mil, 4,2% de aumento em relação ao 1T23 e de 16,7% comparado ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano, houve um aumento de 16,4% comparado ao mesmo período do ano anterior.

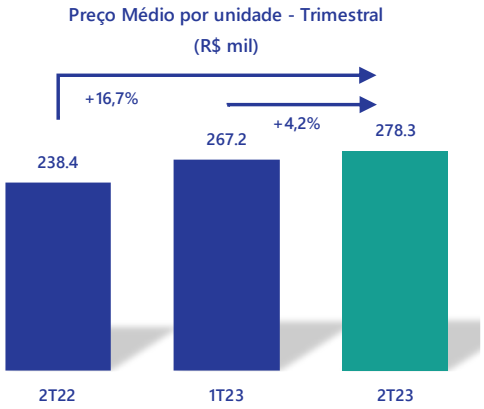
Vendas, %VSO	2T23	1T23	% T/T	2T22	% A/A	6M23	6M22	% A/A
Vendas Brutas (R$ milhões VGV)	1.342,3	1.164,0	15,3%	987,4	35,9%	2.506,3	1.800,2	39,2%
Número de Unidades	4.823	4.357	10,7%	4.142	16,4%	9.180	7.672	19,7%
Preço Médio/Unid. (R$ mil)	278,3	267,2	4,2%	238,4	16,7%	273,0	234,6	16,4%
VSO Bruta (%)	48,3%	45,3%	3,0 p.p.	44,0%	4,3 p.p.	63,6%	58,9%	4,7 p.p.
Distratos (R$ milhões)	148,3	85,1	74,3%	89,9	65,0%	233,5	149,3	56,4%
Vendas Líquidas (R$ milhões VGV)	1.194,0	1.078,9	10,7%	897,5	33,0%	2.272,8	1.650,9	37,7%
% Lançamentos	40,5%	73,3%	-32,8 p.p.	45,7%	-5,2 p.p.	56,1%	52,6%	3,5 p.p.
% Estoque	59,5%	26,7%	32,8 p.p.	54,3%	5,2 p.p.	43,9%	47,4%	-3,5 p.p.
Distratos / Vendas Brutas	11,0%	7,3%	3,7 p.p.	9,1%	1,9 p.p.	9,3%	8,3%	1,0 p.p.
VSO Líquida (%)	45,4%	43,4%	2,0 p.p.	41,6%	3,8 p.p.	61,3%	56,7%	4,6 p.p.
VSO Líquida UDM (últimos doze meses - %)	73,1%	72,0%	1,1 p.p.	70,1%	3,0 p.p.	73,1%	70,1%	3,0 p.p.
Parte Cury Vendas Líquidas (R$ milhões VGV)	1.132,9	1.061,2	6,8%	844,8	34,1%	2.194,1	1.551,8	41,4%
Parte Cury Vendas Líquidas (%)	94,9%	98,4%	-3,5 p.p.	94,1%	0,8 p.p.	96,5%	94,0%	2,5 p.p.

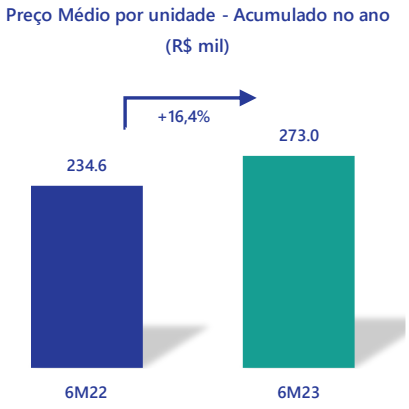
Comentário do Desempenho

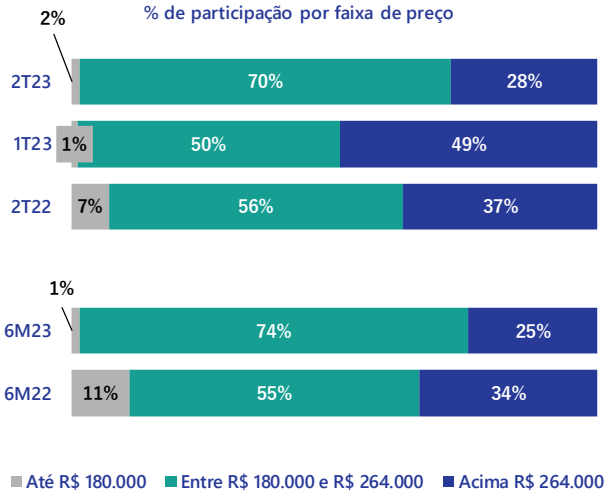
Nos gráficos abaixo é possível ver o detalhamento das vendas por preço médio e faixa de preço:







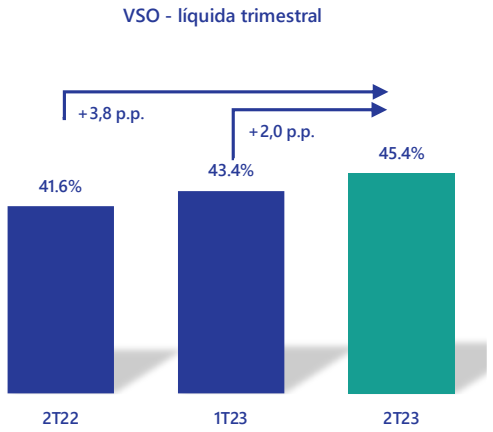


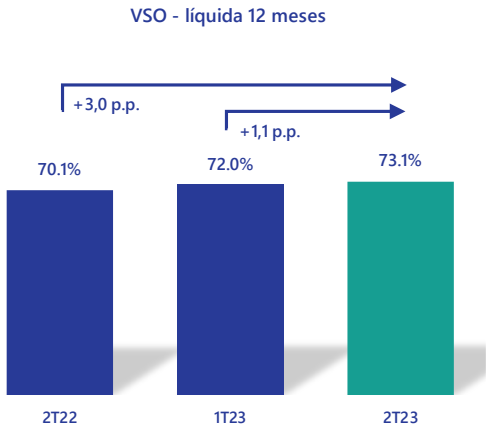


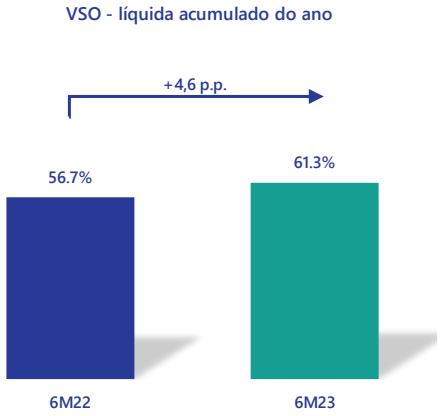
Comentário do Desempenho

VELOCIDADE DE VENDAS – VSO

A velocidade de vendas trimestral líquida, medida pelo indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO), foi de 45,4% no 2T23 ante 41,6% no 2T22 e 43,4% no 1T23. Nos últimos doze meses a VSO foi de 73,1%, aumento de 3,0 p.p. em relação ao mesmo trimestre do ano anterior e 1,1 p.p. em relação ao trimestre passado.







ESTOQUES

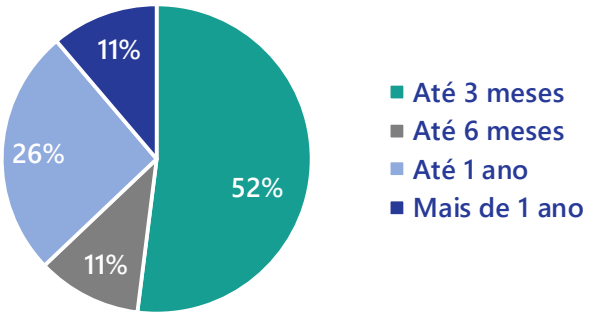
Comentário do Desempenho

A Cury encerrou o 2T23 com estoque de R$ 1.436,3 milhões. Desse total, 98,3% se referem a unidades lançadas ou em construção e apenas 1,7% a unidades concluídas.

Estoque (R$ milhões, exceto % e unidades)	2T23	1T23	% T/T	2T22	% A/A
Em andamento	1.411,8	1.379,9	2,3%	1.232,7	14,5%
% Total	98,3%	98,1%	0,2 p.p.	98,0%	0,3 p.p.
Concluído	24,5	27,0	-9,3%	25,7	-4,7%
% Total	1,7%	1,9%	-0,2 p.p.	2,0%	-0,3 p.p.
Total	1.436,3	1.406,9	2,1%	1.258,4	14,1%
Total (Unidades)	4.485	4.859	-7,7%	4.393	2,1%

Aging dos Estoques 2T23

(Com base na data do lançamento)



REPASSES

O VGV repassado no 2T23 aumentou 112,3% em relação ao 1T23 e aumentou 68,7% se comparado com o mesmo período do ano passado. As unidades repassadas saíram de 3.085 no 2T22 para 4.611 no 2T23, crescimento de 49,5% e de 88,1% na comparação com o trimestre imediatamente anterior.

Considerando o 6M23, houve um aumento de 43,4% no VGV repassado em relação ao 6M22 e a evolução de unidades repassadas foi de 5.560 no 6M22 para 7.062 no 6M23.

Repasses	2T23	1T23	% T/T	2T22	% A/A	6M23	6M22	% A/A
VGV Repassado (R$ milhões)	1.228,9	578,9	112,3%	728,5	68,7%	1.807,8	1.260,8	43,4%
Unidades Repassadas	4.611	2.451	88,1%	3.085	49,5%	7.062	5.560	27,0%

Comentário do Desempenho

BANCO DE TERRENOS

Considerando os lançamentos recentes, bem como as aquisições realizadas, a Companhia encerrou o 2T23 com carteira de terrenos de R$ 10.182,6 milhões em VGV potencial, o que representa o total de 40,0 mil unidades. Atualmente o banco de terrenos da Cury é composto por R$ 7.441,1 milhões localizados em São Paulo e R$ 2.741,5 milhões no Rio de Janeiro.

Banco de Terrenos	2T23	1T23	% T/T	2T22	% A/A
Banco de Terrenos (VGV, R$ milhões)	10.182,6	9.905,5	2,8%	9.647,2	5,5%
Número de Empreendimentos	61	63	-3,2%	70	-12,9%
Número de Unidades	40.027	38.561	3,8%	41.575	-3,7%
Preço Médio/Unid. (R$ mil)	254,4	256,9	-1,0%	232,0	9,7%

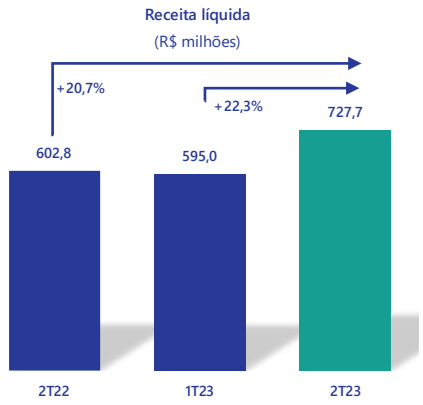
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

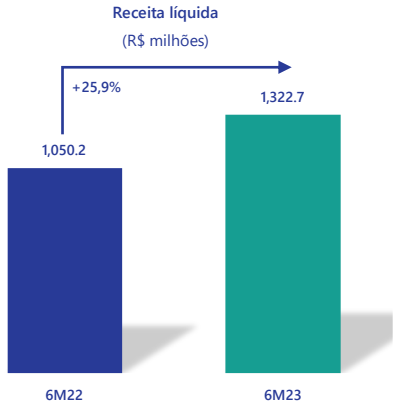
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

RECORDE

No 2T23, a receita operacional líquida totalizou o montante de R$ 727,7 milhões, aumento de 22,3% quando comparado ao 1T23 e de 20,7% em relação ao mesmo período do ano anterior. Considerando o 6M23 totalizando R$ 1.322,7, o crescimento foi de 25,9% frente ao registrado no mesmo período do ano anterior.

Receita líquida (R$ milhões, exceto %)	2T23	1T23	% T/T	2T22	% A/A	6M23	6M22	% A/A
Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados	727,7	595,0	22,3%	602,8	20,7%	1.322,7	1.050,2	25,9%
Custos com imóveis vendidos e serviços prestados	-453,2	-371,8	21,9%	-387,3	17,0%	-825,0	-668,8	23,4%
Lucro Bruto	274,6	223,2	23,0%	215,5	27,4%	497,7	381,4	30,5%
Margem Bruta	37,7%	37,5%	0,2 p.p.	35,8%	1,9 p.p.	37,6%	36,3%	1,3 p.p.





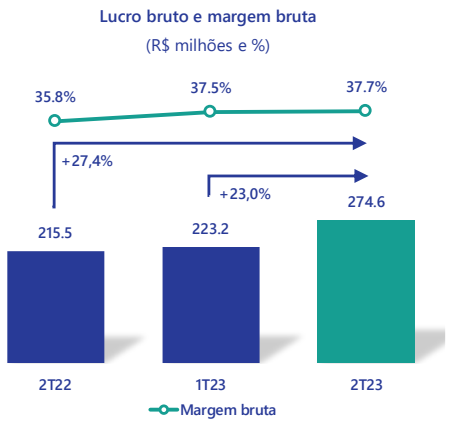
Comentário do Desempenho

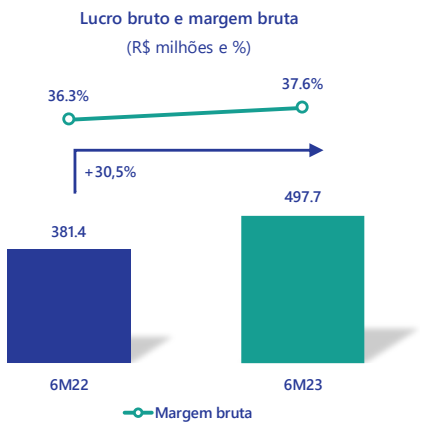
LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

O lucro bruto atingiu o montante de R$ 274,6 milhões no trimestre, alta de 23,0% em comparação ao 1T23 e de 27,4% em relação aos R$ 215,5 milhões registrados no mesmo período do ano anterior. A margem bruta alcançou 37,7% no 2T23, crescimento de 0,2 p.p. comparado ao 1T23 e aumento de 1,9 p.p. em relação ao 2T22.

No acumulado do ano, o lucro bruto somou R$ 497,7, crescimento de 30,5% em relação ao mesmo período do ano anterior. A margem bruta alcançou 37,6% no 6M23¸ aumento de 1,3 p.p. em relação ao 6M22.

Lucro Bruto & Margem Bruta (R$ milhões, exceto %)	2T23	1T23	% T/T	2T22	% A/A	6M23	6M22	% A/A
Lucro Bruto (a)	274,6	223,2	23,0%	215,5	27,4%	497,7	381,4	30,5%
Margem Bruta	37,7%	37,5%	0,2 p.p.	35,8%	1,9 p.p.	37,6%	36,3%	1,3 p.p.
Juros Capitalizados (b)	1,4	1,3	7,7%	0,8	75,0%	2,7	1,4	92,9%
Lucro Bruto Ajustado (a+b)	**276,0**	**224,5**	**22,9%**	**216,3**	**27,6%**	**500,4**	**382,8**	**30,7%**
Margem Bruta Ajustada	**37,9%**	**37,7%**	**0,2 p.p.**	**35,9%**	**2,0 p.p.**	**37,8%**	**36,5%**	**1,3 p.p.**





DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Despesas comerciais

No 2T23, as despesas comerciais totalizaram R$ 66,7 milhões, montante 7,6% acima dos R$ 62,0 milhões verificados no 1T23. Na comparação com o 2T22 houve evolução de 24,0%.

As despesas comerciais corresponderam a 9,2% da receita líquida no 2T23, ante 10,4% no 1T23, redução de 1,2 p.p. e aumento de 0,3 p.p. quando comparado aos 8,9% registrados no mesmo período do ano anterior.

Comentário do Desempenho

Despesas gerais e administrativas

As despesas gerais e administrativas atingiram R$ 42,1 milhões no 2T23, o que representa aumento de 26,0% frente aos R$ 33,4 milhões do 1T23. Na comparação com o 2T22, houve acréscimo de 23,5%. Como percentual da receita líquida, no 2T23 tais despesas alcançaram 5,8%, acréscimo de 0,2 p.p. ante os 5,6% do 1T23 e de 0,1 p.p. em relação aos 5,7% no 2T22.

Outras receitas e despesas operacionais

O resultado líquido da conta de outras receitas e despesas operacionais no 2T23 correspondeu à despesa de R$ 18,6 milhões, ante R$ 12,8 milhões no 1T23 e de R$ 15,4 milhões no 2T22.

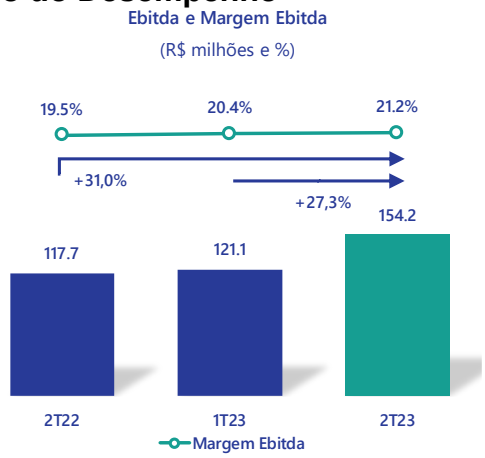
Despesas Operacionais (R$ milhões, exceto %)	2T23	1T23	% T/T	2T22	% A/A	6M23	6M22	% A/A
Despesas Comerciais	-66,7	-62,0	7,6%	-53,8	24,0%	-128,8	-98,3	31,0%
% Receita Líquida	9,2%	10,4%	-1,2 p.p.	8,9%	0,3 p.p.	9,7%	9,4%	0,3 p.p.
Despesas Gerais e Administrativas	-42,1	-33,4	26,0%	-34,1	23,5%	-75,5	-57,0	32,5%
% Receita Líquida	5,8%	5,6%	0,2 p.p.	5,7%	0,1 p.p.	5,7%	5,4%	0,3 p.p.
Resultado da equivalência patrimonial	0,7	-0,1	n.a	-0,1	n.a	0,6	-0,5	n.a
% Receita Líquida	-0,1%	0,0%	n.a	0,0%	n.a	0,0%	0,0%	n.a.
Outras Receitas/Despesas	-18,6	-12,8	45,3%	-15,4	20,8%	-31,4	-34,7	-9,5%
% Receita Líquida	2,6%	2,2%	0,4 p.p.	2,6%	0,0 p.p.	2,4%	3,3%	-0,9 p.p.
Despesas Operacionais	**-126,7**	**-108,3**	17,0%	**-103,4**	22,5%	**-235,1**	**-190,5**	23,4%
% Receita Líquida	**17,4%**	**18,2%**	-0,8 p.p.	**17,2%**	0,2 p.p.	**17,8%**	**18,1%**	-0,3 p.p.

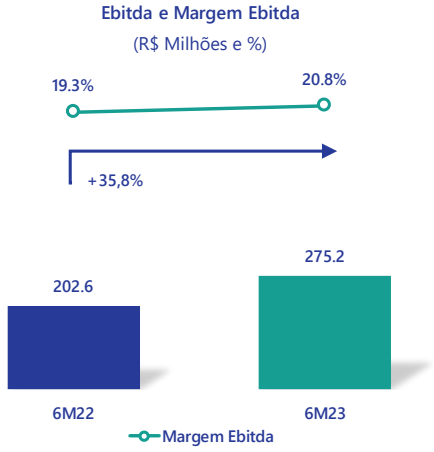
EBITDA E MARGEM EBITDA

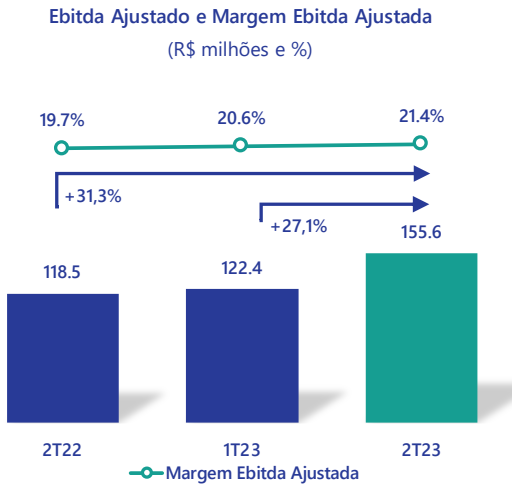
O EBITDA da Companhia no 2T23 alcançou R$ 154,2 milhões, 31,0% acima do 2T22 e aumento de 27,3% comparado ao 1T23. A margem EBITDA atingiu 21,2%, representando um crescimento de 0,8 p.p. e um aumento de 1,7 p.p. quando comparado com a margem registrada no 1T23 e 2T22, respectivamente.

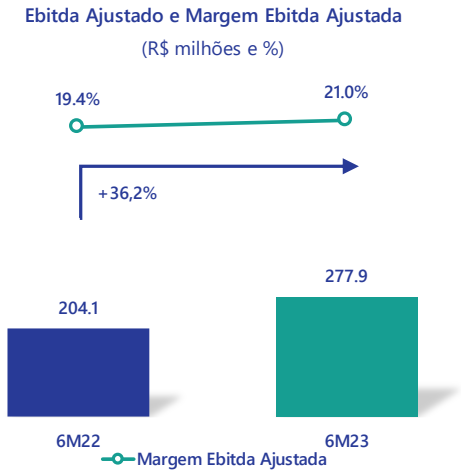
EBITDA (R$ milhões, exceto %)	2T23	1T23	% T/T	2T22	% A/A	6M23	6M22	% A/A
Lucro antes do resultado financeiro	147,9	114,8	28,8%	112,0	32,1%	262,7	191,1	37,5%
(+) Depreciação e amortização	6,3	6,2	1,6%	5,7	10,5%	12,5	11,6	7,8%
Ebitda	**154,2**	**121,1**	27,3%	**117,7**	31,0%	**275,2**	**202,7**	35,8%
Margem Ebitda	21,2%	20,4%	0,8 p.p.	19,5%	1,7 p.p.	20,8%	19,3%	1,5 p.p.
(+) custos com encargos de financiamentos	1,4	1,3	7,7%	0,8	75,0%	2,7	1,4	92,9%
Ebitda ajustado	**155,6**	**122,4**	27,1%	**118,5**	31,3%	**277,9**	**204,1**	36,2%
Margem Ebitda ajustada	21,4%	20,6%	0,8 p.p.	19,7%	1,7 p.p.	21,0%	19,4%	1,6 p.p.

Comentário do Desempenho









RESULTADO FINANCEIRO

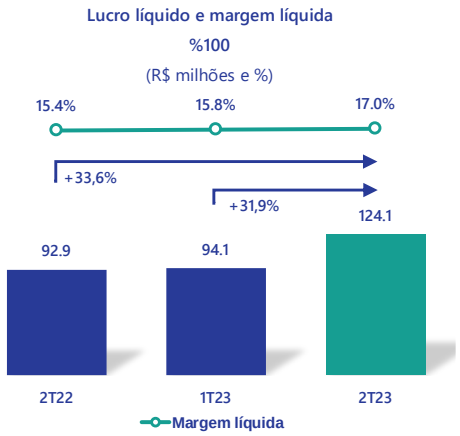
No 2T23, o resultado financeiro líquido correspondeu à despesa financeira de R$ 5,6 milhões, um aumento de 1,8% em comparação ao trimestre anterior e um aumento de 21,7% em relação ao mesmo período do ano anterior.

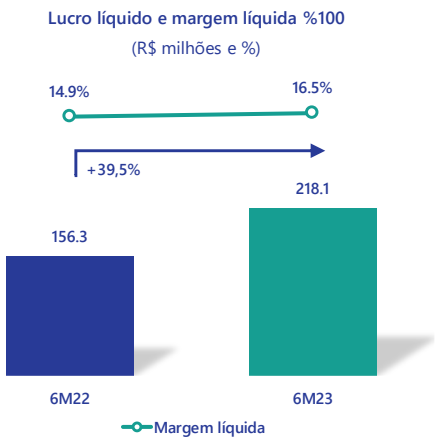
Resultado Financeiro (R$ milhões, exceto %)	2T23	1T23	% T/T	2T22	% A/A	6M23	6M22	% A/A
Despesas Financeiras	-26,0	-25,7	1,2%	-22,2	17,1%	-51,7	-39,3	31,6%
Receitas Financeiras	20,4	20,2	1,0%	17,6	15,9%	40,7	30,6	33,0%
Resultado Financeiro	-5,6	-5,5	1,8%	-4,6	21,7%	-11,0	-8,7	26,4%

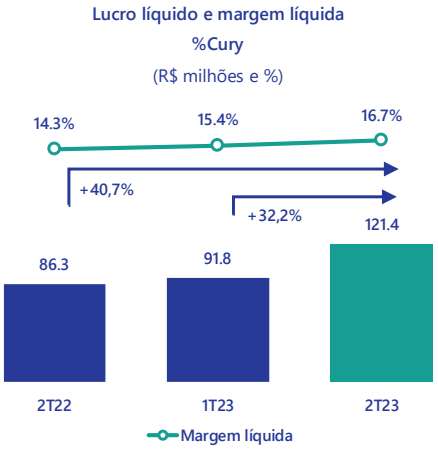
Comentário do Desempenho

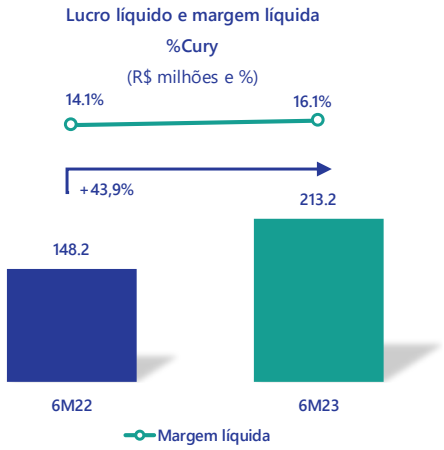
LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

A Cury registrou lucro líquido da atividade (100%) de R$ 124,1 milhões no trimestre, 31,9% acima do que o obtido no trimestre imediatamente anterior e 33,6% acima do resultado líquido do 2T22. O percentual atribuível à Cury (parte Cury) do lucro líquido foi de R$ 121,4 milhões, sendo 32,2% acima do obtido no 1T23 e 40,7% maior em relação ao 2T22. A margem líquida consolidada foi de 17,0%, enquanto a margem líquida reportada no 1T23 foi de 15,8% e de 15,4% no 2T22. Considerando o Lucro %Cury, enquanto a margem líquida foi de 16,7%, ante 15,4% no 1T23 e 14,3% no 2T22.









ANÁLISE BALANÇO PATRIMONIAL

CAIXA E EQUIVALENTES E TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Em 30/06/2023, a posição de Caixa da Companhia, incluindo títulos e valores mobiliários, era de R$835,4 milhões, crescimento de 5,8% frente ao registrado em 31/12/2022.

Caixa e Equivalentes (R$ milhões)	30-06-2023	31-12-2022	Var %
Caixa e Equivalentes e Títulos e Valores Mobiliários	835,4	789,4	5,8%

CONTAS A RECEBER

O saldo de contas a receber que, em 30/06/2023, somava R$ 1.085,7 milhões, registrou uma queda de 7,9% ante à posição registrada em 31/12/2022.

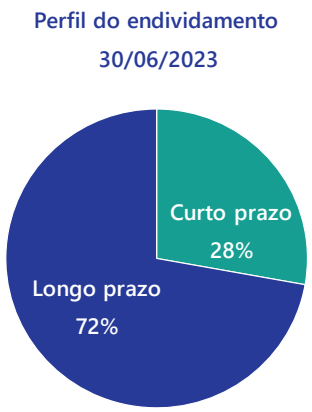
Contas a receber (R$ milhões)	30-06-2023	31-12-2022	Var %
Contas a receber	1.085,7	1.179,3	-7,9%

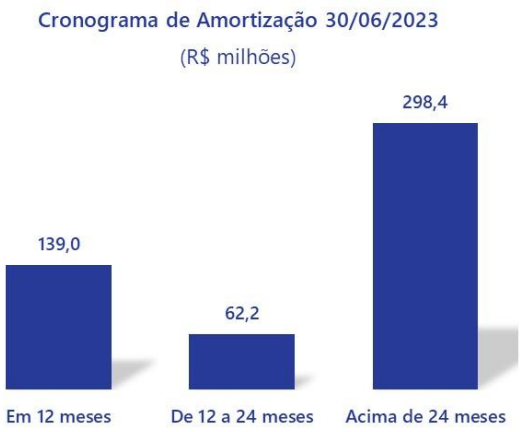
ENDIVIDAMENTO

Com dívida bruta de R$ 499,6 milhões e posição de caixa e equivalentes de R$ 835,4 milhões, a Companhia registrou saldo de caixa líquido positivo de R$ 335,8 milhões no 2T23, ante caixa líquido positivo de R$ 308,4 milhões no 4T22. Ao final do trimestre, 72% da dívida bruta da Cury tinha seu vencimento no longo prazo, a partir de 2024.

Endividamento (R$ milhões)	30-06-2023	31-12-2022	Var %
Curto prazo	139,0	120,9	14,9%
Longo prazo	360,6	360,1	0,2%
Dívida Bruta	**499,6**	**481,0**	**3,9%**
Caixa e Equivalentes	835,4	789,4	5,8%
Dívida - (Caixa) líquida	-335,8	-308,4	8,9%

Comentário do Desempenho





RESULTADO A APROPRIAR (REF)

O resultado de vendas de imóveis a apropriar não reconhecido nas informações financeiras trimestrais atingiu R$ 1.360,1 milhões, alta de 32,3% em relação ao 1T23. A Margem Bruta do Resultado a Apropriar foi de 41,9% mantendo-se estável em relação ao período anterior.

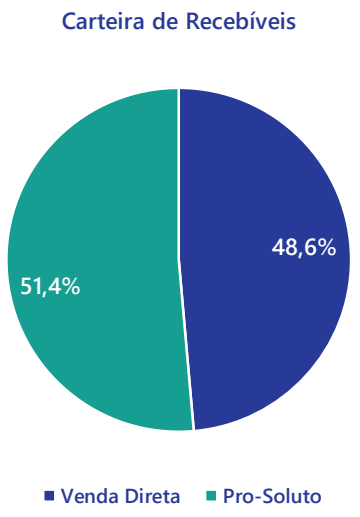
Resultado a Apropriar (REF) (R$ milhões)	30-06-2023	31-12-2022	Var %
Receitas de vendas a apropriar	3.245,8	2.454,4	32,2%
(-) Custo orçados de unidades vendidas	-1.885,7	-1.426,5	32,2%
(=) Resultado de vendas de imóveis a apropriar	**1.360,1**	**1.027,9**	**32,3%**
Margem Bruta REF	**41,9%**	**41,9%**	**0,0 p.p.**

Comentário do Desempenho

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)	2T23	1T23	% T/T	2T22	% A/A
Carteira Total	**1.160,5**	**1.063,5**	**9,1%**	**885,2**	**31,1%**
Obras concluídas	220,3	213,2	3,3%	208,0	5,9%
%Total	19,0%	20,0%	-1,0 p.p.	23,5%	-4,5 p.p.
Obras em andamento	940,2	850,3	10,6%	677,2	38,8%
%Total	81,0%	80,0%	1,0 p.p.	76,5%	4,5 p.p.
Pro-soluto	**596,4**	**534,9**	**11,5%**	**418,3**	**42,6%**
%Total	51,4%	50,3%	1,1 p.p.	47,3%	4,1 p.p.
Obras concluídas	139,9	133,8	4,6%	115,1	21,5%
%Total	12,1%	12,6%	-0,5 p.p.	13,0%	-0,9 p.p.
Obras em andamento	456,5	401,1	13,8%	303,2	50,6%
%Total	39,3%	37,7%	1,6 p.p.	34,3%	5,0 p.p.
Venda direta	**564,1**	**528,6**	**6,7%**	**466,9**	**20,8%**
%Total	48,6%	49,7%	-1,1 p.p.	52,7%	-4,1 p.p.
Obras concluídas	80,4	79,4	1,3%	92,9	-13,5%
%Total	6,9%	7,5%	-0,6 p.p.	10,5%	-3,6 p.p.
Obras em andamento	483,7	449,2	7,7%	374,0	29,3%
%Total	41,7%	42,2%	-0,5 p.p.	42,3%	-0,6 p.p.



GERAÇÃO DE CAIXA

No 2T23, a Companhia apresentou Geração de Caixa operacional positiva de R$ 109,0 milhão. O montante é 36,4% acima do saldo positivo de R$ 79,9 milhões registrado no 2T22. Na comparação com o 1T23 houve um aumento de 5955,6%. No acumulado do ano, a Companhia atingiu R$ 110,7 milhões de geração de caixa operacional, 13,5% superior aos R$ 97,5 milhões gerados no acumulado do mesmo período do ano anterior.

Geração de Caixa (R$ milhões)	2T23	1T23	% T/T	2T22	% A/A	6M23	6M22	% A/A
Geração de caixa	109,0	1,8	5955,6%	79,9	36,4%	110,7	97,5	13,5%

Comentário do Desempenho

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)	2T23	1T23	% T/T	2T22	% A/A
ROE	49,0%	48,2%	0,8 p.p.	53,7%	-4,7 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 IMOB B3 IBRA B3 SMLL B3
IGCT B3 IGCX B3 IGNM B3 ITAG B3

Clique aqui para acessar os dados operacionais e financeiros

Comentário do Desempenho

ANEXO I – BALANÇO PATRIMONIAL

Ativo	Consolidado 30-06-2023	Consolidado 31-12-2022	Passivo	Consolidado 30-06-2023	Consolidado 31-12-2022
Circulante			**Circulante**		
Caixa e equivalentes de caixa	556.696	562.264	Fornecedores	118.958	114.591
Títulos e valores mobiliários	278.694	227.162	Empréstimos e financiamentos	138.967	120.906
Contas a receber	678.261	681.536	Obrigações trabalhistas	26.462	18.487
Imóveis a comercializar	602.449	534.993	Obrigações tributárias	14.002	14.840
Adiantamentos a fornecedores	9.562	7.297	Credores por imóveis compromissados	396.647	346.258
Outros créditos	63.169	50.270	Adiantamento de clientes	63.829	342.626
			Impostos e contribuições diferidos	17.632	13.853
			Dividendos a pagar	0	78.348
			Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	11.097	10.189
			Outras contas a pagar	3.867	7.388
Total do ativo circulante	**2.188.831**	**2.063.522**	**Total do passivo circulante**	**791.461**	**1.067.486**
Não circulante			**Não circulante**		
Realizável a longo prazo			Empréstimos e financiamentos	360.640	360.082
Contas a receber	407.428	497.726	Provisão para garantia de obra	27.158	21.389
Imóveis a comercializar	55.154	69.096	Credores por imóveis compromissados	507.425	429.912
Valores a receber entre partes relacionadas	9.220	5.073	Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	9.904	8.679
Outros créditos	40.822	37.485	Provisão para perdas com investimentos	932	893
			Impostos e contribuições diferidos	36.643	32.242
Total do realizável a longo prazo	**512.624**	**609.380**	**Total do passivo não circulante**	**942.702**	**853.197**
Propriedades para investimentos	68.304	68.282	**Patrimônio líquido**		
Investimentos	33.598	34.316	Capital social	291.054	291.054
Imobilizado	33.293	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	614.767	401.545
Total do ativo não circulante	**647.819**	**734.909**	**Subtotal do patrimônio líquido**	**964.959**	**751.737**
			Participação de acionistas não controladores	137.528	126.011
			Total do patrimônio líquido	**1.102.487**	**877.748**
Total do ativo	**2.836.650**	**2.798.431**	**Total do passivo e patrimônio líquido**	**2.836.650**	**2.798.431**

Comentário do Desempenho

ANEXO II – DRE

DRE (R$ Milhões)	2T23	1T23	% T/T	2T22	% A/A	6M23	6M22	% A/A
Receita líquida de vendas	727,7	595,0	22,3%	602,8	20,7%	1.322,7	1.050,2	25,9%
Total dos custos	-453,2	-371,8	21,9%	-387,3	17,0%	-825,0	-668,8	23,4%
Lucro bruto	274,6	223,2	23,0%	215,5	27,4%	497,7	381,4	30,5%
Margem Bruta	37,7%	37,5%	0,2 p.p.	35,8%	1,9 p.p.	37,6%	36,3%	1,3 p.p.
Margem Bruta Ajustada	37,9%	37,7%	0,2 p.p.	35,9%	2,0 p.p.	37,8%	36,5%	1,3 p.p.
Receitas (despesas) operacionais								
Despesas comerciais	-66,7	-62,0	7,6%	-53,8	24,0%	-128,8	-98,3	31,0%
Despesas gerais e administrativas	-42,1	-33,4	26,0%	-34,1	23,5%	-75,5	-57,0	32,5%
Resultado com equivalência patrimonial	0,7	-0,1	n.a	-0,1	n.a	0,6	-0,5	n.a
Outras receitas/(despesas) operacionais	-18,6	-12,8	45,3%	-15,4	20,8%	-31,4	-34,7	-9,5%
Total receitas/(despesas) operacionais	-126,7	-108,3	17,0%	-103,4	22,5%	-235,1	-190,5	23,4%
Lucro antes do resultado financeiro	147,9	114,8	28,8%	112,0	32,1%	262,7	191,1	37,5%
Resultado financeiro								
Despesas financeiras	-26,0	-25,7	1,2%	-22,2	17,1%	-51,7	-39,3	31,6%
Receitas financeiras	20,4	20,2	1,0%	17,6	15,9%	40,7	30,6	33,0%
Total resultado financeiro	-5,6	-5,5	1,8%	-4,6	21,7%	-11,0	-8,7	26,4%
Lucro antes dos impostos	142,3	109,4	30,1%	107,4	32,5%	251,7	182,4	38,0%
Imposto de renda e contribuição social								
Correntes	-15,9	-13,7	16,1%	-12,3	29,3%	-29,6	-21,8	35,8%
Diferidos	-2,3	-1,6	43,8%	-2,1	9,5%	-3,9	-4,3	-9,3%
Total do imposto de renda e contribuição social	-18,2	-15,3	19,0%	-14,4	26,4%	-33,5	-26,1	28,4%
Lucro líquido da atividade	124,1	94,1	31,9%	92,9	33,6%	218,1	156,3	39,5%
Margem líquida	17,0%	15,8%	1,2 p.p.	15,4%	1,6 p.p.	16,5%	14,9%	1,6 p.p.
Lucro líquido %Cury	121,4	91,8	32,2%	86,3	40,7%	213,2	148,2	43,9%
Margem líquida	16,7%	15,4%	1,3 p.p.	14,3%	2,4 p.p.	16,1%	14,1%	2,0 p.p.
Resultado por ação básico e diluído	0,4158	0,3147	32,1%	0,2958	40,6%	0,7305	0,5078	43,9%

Comentário do Desempenho

Conferência de Resultados do 2T23

09 de agosto de 2023 - 10h00 (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

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

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

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

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

Glossário

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

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

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

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

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

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

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

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

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$ 350.000) e para a renda mensal familiar, que varia de R$ 2.640 até R$ 8.000.

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

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

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

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

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

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

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.

Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas em 30 de junho de 2023

Notas Explicativas

Conteúdo

Balanço patrimonial controladora e consolidado	**3**
Demonstrações do resultado do exercício	**5**
Demonstrações do resultado abrangente	**6**
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	**7**
Demonstrações dos fluxos de caixa	**8**
Demonstrações do valor adicionado	**9**
Notas explicativas às Informações Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2023	**10**

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Balanço patrimonial controladora e consolidado

em 30 de junho de 2023 e em 31 de dezembro de 2022

(em milhares de Reais - R$)

		Controladora		Consolidado	
Ativo	**Nota explicativa**	**30/06/2023**	**31/12/2022**	**30/06/2023**	**31/12/2022**
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	42.681	85.334	556.696	562.264
Títulos e valores mobiliários	4	23.050	11.876	278.694	227.162
Contas a receber	5	68.494	75.107	678.261	681.536
Imóveis a comercializar	6	3.913	3.943	602.449	534.993
Adiantamentos a fornecedores		3.464	1.049	9.562	7.297
Outros créditos	8	266	266	63.169	50.270
Total do ativo circulante		**141.868**	**177.575**	**2.188.831**	**2.063.522**
Não circulante					
Contas a receber	5	-	-	407.428	497.726
Imóveis a comercializar	6	-	-	55.154	69.096
Valores a receber entre partes relacionadas	7	15.096	12.134	9.220	5.073
Outros créditos	8	33.072	30.433	40.822	37.485
Propriedades para investimentos	9	-	-	68.304	68.282
Investimentos	10	1.381.303	1.214.926	33.598	34.316
Imobilizado	11	5.452	3.801	33.293	22.931
Total do ativo não circulante		**1.434.923**	**1.261.294**	**647.819**	**734.909**
Total do ativo		**1.576.791**	**1.438.869**	**2.836.650**	**2.798.431**

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras da controladora e consolidadas.

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.
Balanço patrimonial controladora e consolidado
em 30 de junho de 2023 e em 31 de dezembro de 2022

(em milhares de Reais - R$)

Passivo e patrimônio líquido	Nota explicativa	Controladora 30/06/2023	Controladora 31/12/2022	Consolidado 30/06/2023	Consolidado 31/12/2022
Circulante					
Fornecedores	13	9.640	6.050	118.958	114.591
Empréstimos e financiamentos	12	83.426	81.372	138.967	120.906
Obrigações trabalhistas		15.876	11.343	26.462	18.487
Obrigações tributárias		476	585	14.002	14.840
Credores por imóveis compromissados	14	43.312	29.011	396.647	346.258
Adiantamento de clientes	15	-	-	63.829	342.626
Impostos e contribuições diferidos	17	-	-	17.632	13.853
Dividendos a pagar	16 e.	-	78.348	-	78.348
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	19	11.097	10.189	11.097	10.189
Outras contas a pagar		2.175	3.293	3.867	7.388
Total do passivo circulante		**166.002**	**220.191**	**791.461**	**1.067.486**
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	12	360.640	360.082	360.640	360.082
Provisão para garantia de obra		-	-	27.158	21.389
Credores por imóveis compromissados	14	59.070	81.180	507.425	429.912
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	19	9.904	8.679	9.904	8.679
Provisão para perdas com investimentos	10	8.925	8.861	932	893
Impostos e contribuições diferidos	17	-	-	36.643	32.242
Valores a pagar entre partes relacionadas	7	7.291	8.139	-	-
Total do passivo não circulante		**445.830**	**466.941**	**942.702**	**853.197**
Patrimônio líquido					
Capital social	16 a.	291.054	291.054	291.054	291.054
Ações em tesouraria	16 b.	(12.210)	(12.210)	(12.210)	(12.210)
Reserva de capital	16 c.	17.598	17.598	17.598	17.598
Reserva legal	16 d.	53.750	53.750	53.750	53.750
Reservas de lucros		614.767	401.545	614.767	401.545
Subtotal do patrimônio líquido		**964.959**	**751.737**	**964.959**	**751.737**
Participação de acionistas não controladores		-	-	137.528	126.011
Total do patrimônio líquido		**964.959**	**751.737**	**1.102.487**	**877.748**
Total do passivo e patrimônio líquido		**1.576.791**	**1.438.869**	**2.836.650**	**2.798.431**

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras da controladora e consolidadas.

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

CURY

Demonstrações do resultado

para os períodos findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

(em milhares de Reais - R$, exceto o lucro por ação)

	Nota explicativa	Controladora 01/04/2023 a 30/06/2023	Controladora 01/01/2023 a 30/06/2023	Controladora 01/04/2022 a 30/06/2022	Controladora 01/01/2022 a 30/06/2022	Consolidado 01/04/2023 a 30/06/2023	Consolidado 01/01/2023 a 30/06/2023	Consolidado 01/04/2022 a 30/06/2022	Consolidado 01/01/2022 a 30/06/2022
Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados	20	**3.705**	**7.161**	**11.623**	**17.902**	**727.746**	**1.322.702**	**602.783**	**1.050.157**
Custo dos imóveis vendidos	21	-	-	-	-	(452.853)	(824.125)	(386.722)	(666.318)
Custo dos serviços prestados	21	(8.182)	(17.705)	(6.740)	(14.560)	(339)	(861)	(564)	(2.433)
Total dos custos		**(8.182)**	**(17.705)**	**(6.740)**	**(14.560)**	**(453.192)**	**(824.986)**	**(387.286)**	**(668.751)**
Lucro bruto		**(4.477)**	**(10.544)**	**4.883**	**3.342**	**274.554**	**497.716**	**215.497**	**381.406**
Receitas (despesas) operacionais									
Despesas comerciais	21	(1.203)	(1.951)	(903)	(2.085)	(66.728)	(128.759)	(53.835)	(98.252)
Despesas gerais e administrativas	21	(29.351)	(49.908)	(24.248)	(40.120)	(42.088)	(75.463)	(34.143)	(56.953)
Resultado com equivalência patrimonial	10	172.300	307.263	115.720	206.518	696	586	(141)	(452)
Outras receitas operacionais	23	-	-	44	805	-	-	-	-
Outras despesas operacionais	23	(2.957)	(4.541)	(218)	(5.465)	(18.568)	(31.378)	(15.382)	(34.680)
Total receitas/despesas operacionais		**138.789**	**250.863**	**90.395**	**159.653**	**(126.688)**	**(235.014)**	**(103.501)**	**(190.337)**
Lucro antes do resultado financeiro		**134.312**	**240.319**	**95.278**	**162.995**	**147.866**	**262.702**	**111.996**	**191.069**
Resultado financeiro									
Despesas financeiras	22	(17.617)	(35.255)	(16.078)	(27.489)	(26.026)	(51.698)	(22.214)	(39.276)
Receitas financeiras	22	4.678	8.158	7.125	12.722	20.425	40.653	17.605	30.582
Total resultado financeiro		**(12.939)**	**(27.097)**	**(8.953)**	**(14.767)**	**(5.601)**	**(11.045)**	**(4.609)**	**(8.694)**
Lucro antes dos impostos		**121.373**	**213.222**	**86.325**	**148.228**	**142.265**	**251.657**	**107.387**	**182.375**
Imposto de renda e contribuição social									
Correntes	17	-	-	-	-	(15.906)	(29.615)	(12.324)	(21.831)
Diferidos	17	-	-	-	-	(2.289)	(3.916)	(2.124)	(4.254)
Total do imposto de renda e contribuição social		**-**	**-**	**-**	**-**	**(18.195)**	**(33.531)**	**(14.448)**	**(26.085)**
Lucro líquido do exercício		**121.373**	**213.222**	**86.325**	**148.228**	**124.070**	**218.126**	**92.939**	**156.290**
Atribuível aos:									
Acionistas controladores		-	-	-	-	**121.373**	**213.222**	**86.325**	**148.228**
Acionistas não controladores		-	-	-	-	2.697	4.904	6.614	8.062
Lucro por ação (básico e diluído)	16 f.	**0,4158**	**0,7305**	**0,2958**	**0,5078**	17,05%	16,49%	15,42%	14,88%

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras da controladora e consolidadas.

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.
Demonstrações do resultado abrangente
para os períodos findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

(em milhares de Reais - R$)

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Lucro líquido do exercício	**121.373**	**213.222**	**86.325**	**148.228**	**124.070**	**218.126**	**92.939**	**156.290**
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado total do exercício	**121.373**	**213.222**	**86.325**	**148.228**	**124.070**	**218.126**	**92.939**	**156.290**
Atribuível a:								
Acionistas controladores	-	-	-	-	**121.373**	**213.222**	**86.325**	**148.228**
Acionistas não controladores	-	-	-	-	2.697	4.904	6.614	8.062

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras da controladora e consolidadas.

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

para os períodos findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

(em milhares de Reais - R$)

	Nota explicativa	Capital social	Ações em Tesouraria	Reserva de capital: Ágio na emissão de ações	Reservas de lucros: Reserva Legal	Reservas de lucros: Retenção de lucros	Reservas de lucros: Lucros acumulados	Patrimônio líquido da controladora	Participação dos não controladores	Patrimônio líquido consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2021		**291.054**	**(121)**	**17.598**	**37.256**	**245.311**	**-**	**591.098**	**147.230**	**738.328**
Lucro líquido do período		-	-	-	-	-	148.228	148.228	8.062	156.290
Transações com sócios não controladores		-	-	-	-	-	-	-	(7.474)	(7.474)
Recompra de ações	16 b.	-	(12.089)	-	-	-	-	(12.089)	-	(12.089)
Destinações:										
Dividendos adicionais deliberados	16 e.	-	-	-	-	(78.809)	-	(78.809)	-	(78.809)
Saldos em 30 de junho de 2022		**291.054**	**(12.210)**	**17.598**	**37.256**	**166.502**	**148.228**	**648.428**	**147.818**	**796.246**
Saldos em 31 de dezembro de 2022		**291.054**	**(12.210)**	**17.598**	**53.750**	**401.545**	**-**	**751.737**	**126.011**	**877.748**
Lucro líquido do período		-	-	-	-	-	213.222	213.222	4.904	218.126
Transações com sócios não controladores		-	-	-	-	-	-	-	6.613	6.613
Saldos em 30 de junho de 2023		**291.054**	**(12.210)**	**17.598**	**53.750**	**401.545**	**213.222**	**964.959**	**137.528**	**1.102.487**

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras da controladora e consolidadas.

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.
Demonstrações dos fluxos de caixa
para os períodos findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

(em milhares de Reais - R$)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023 a 30/06/2023	01/01/2022 a 30/06/2022	01/01/2023 a 30/06/2023	01/01/2022 a 30/06/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	**213.222**	**148.228**	**251.657**	**182.375**
Ajustes para conciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social ao caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Depreciação e amortização (incluindo estande de vendas e Prop.Invest.)	1.420	820	12.521	11.578
Resultado de equivalência patrimonial de controladas e coligadas	(307.263)	(206.518)	(586)	452
Amortização do custo de transação	637	472	637	472
Encargos financeiros de empréstimos e financiamentos	30.391	21.577	33.164	22.792
Descontos financeiros concedidos	-	-	14.980	10.500
Provisão de garantia de obra	-	-	5.769	3.503
Provisão de impostos de recolhimentos diferidos	-	-	4.264	5.874
Provisão ou (reversão) para perdas de créditos com liquidação duvidosa	-	-	18.790	14.812
Provisão ou (reversão) contábil para distratos	-	-	245	2.658
Ajuste a valor presente	-	-	4.210	1.355
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	3.488	5.465	10.327	14.399
Variação nos ativos e passivos operacionais:				
(Aumento) redução de contas a receber	6.613	15.356	(76.393)	(337.458)
(Aumento) redução de imóveis a comercializar	30	(120)	224.478	157.521
(Aumento) redução de adiantamentos a fornecedores	(2.415)	56	(2.265)	29
(Aumento) redução de outros créditos	(2.639)	(2.489)	(16.236)	(11.483)
Aumento (redução) de fornecedores	3.590	2.645	4.367	26.260
Aumento (redução) de obrigações tributárias	(109)	330	(4.464)	1.454
Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas	4.533	4.663	7.975	4.362
Aumento (redução) de adiantamento de clientes	-	-	(73.580)	153.315
Aumento (redução) de credores por imóveis compromissados	(7.809)	2.731	(223.566)	(90.419)
Aumento (redução) de provisão riscos trabalhistas, cíveis e tributários	(1.355)	(6.445)	(8.194)	(15.379)
Aumento (redução) de outras contas a pagar	(1.118)	(1.139)	(3.521)	(1.529)
Transações com partes relacionadas	(3.810)	(5.147)	(4.147)	(403)
Dividendos recebidos de empresas controladas	198.477	76.098	2.129	57
Juros pagos	(28.416)	(15.107)	(30.791)	(16.385)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(25.989)	(19.133)
Fluxo de caixa líquido proveniente das atividades operacionais	**107.467**	**41.476**	**125.781**	**121.579**
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
(Acréscimo) ou redução de títulos e valores imobiliários	(11.174)	38.413	(51.532)	(7.379)
(Acréscimo) ou redução de investimentos	(57.527)	(75.083)	(786)	(4.291)
(Acréscimo) ou redução de Propriedades para investimentos	-	-	(883)	(5.746)
(Acréscimo) ou redução do imobilizado	(3.071)	1	(22.022)	(7.354)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	**(71.772)**	**(36.669)**	**(75.223)**	**(24.770)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Pagamento de empréstimos e financiamentos	-	-	(55.045)	(13.246)
Ingressos de empréstimos e financiamentos	-	-	70.654	14.111
Recompra de ações para manutenção em Tesouraria	-	(12.089)	-	(12.089)
Transações com sócios não controladores	-	-	6.613	(7.474)
Dividendos pagos a acionistas	(78.348)	-	(78.348)	-
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	**(78.348)**	**(12.089)**	**(56.126)**	**(18.698)**
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	**(42.653)**	**(7.282)**	**(5.568)**	**78.111**
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	85.334	45.908	562.264	375.963
No fim do exercício	42.681	38.626	556.696	454.074
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	**(42.653)**	**(7.282)**	**(5.568)**	**78.111**

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras da controladora e consolidadas.

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Demonstrações do Valor Adicionado

para os períodos findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

(em milhares de Reais - R$)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023 a 30/06/2023	01/01/2022 a 30/06/2022	01/01/2023 a 30/06/2023	01/01/2022 a 30/06/2022
Receitas				
Vendas de Mercadorias, produtos e serviços	7.965	19.733	1.355.013	1.081.767
Outras Receitas	-	805	95	336
	7.965	**20.538**	**1.355.108**	**1.082.103**
Insumos adquiridos de Terceiros				
Custo de produtos, mercadorias, e serviços vendidos	(17.705)	(14.560)	(824.126)	(668.751)
Materiais, energias, serviços de terceiros e outros	(33.960)	(30.673)	(172.410)	(142.950)
	(51.665)	**(45.233)**	**(996.536)**	**(811.701)**
Valor adicionado bruto	**(43.700)**	**(24.695)**	**358.572**	**270.402**
Retenções				
Depreciações, amortização e exaustão	(1.420)	(820)	(12.521)	(11.578)
	(1.420)	**(820)**	**(12.521)**	**(11.578)**
Valor adicionado líquido produzido pela companhia	**(45.120)**	**(25.515)**	**346.051**	**258.824**
Valor adicionado recebido em transferências				
Resultado de equivalência patrimonial	307.263	206.518	586	(452)
Receita financeiras	7.897	12.722	40.392	30.582
Valor total adicionado recebido em transferências	**315.160**	**219.240**	**40.978**	**30.130**
Valor adicionado total a distribuir	**270.040**	**193.725**	**387.029**	**288.954**
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal e encargos				
Salários e encargos	18.829	14.212	19.242	14.574
Comissão sobre vendas	-	-	34.428	26.342
Honorários da administração	2.192	1.965	2.192	1.965
	21.021	**16.177**	**55.862**	**42.881**
Impostos, taxas e contribuições	803	1.831	61.604	50.507
Juros	34.994	27.489	51.437	39.276
	35.797	**29.320**	**113.041**	**89.783**
Remuneração de capitais próprios				
Lucro líquido do exercício	213.222	148.228	213.222	148.228
Parcela do lucro atribuída aos sócios não controladores	-	-	4.904	8.062
	213.222	**148.228**	**218.126**	**156.290**
Valor adicionado total distribuído	**270.040**	**193.725**	**387.029**	**288.954**

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras da controladora e consolidadas.

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.

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.

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	
	30/06/2023	**31/12/2022**	**30/06/2023**	**31/12/2022**
Caixa	-	-	19	19
Conta corrente bancária	122	187	1.133	7.517
Aplicações financeiras	42.559	85.147	555.544	554.728
	42.681	**85.334**	**556.696**	**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 10,59% 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	
	30/06/2023	**31/12/2022**	**30/06/2023**	**31/12/2022**
Certificados de depósitos bancários (i)	23.050	11.876	53.263	23.085
Valores bloqueados (ii)	-	-	225.431	204.077
Circulante	**23.050**	**11.876**	**278.694**	**227.162**

(i) Referem-se, substancialmente, a Certificados de Depósito Bancário - CDBs, com rentabilidade média de 10,59% 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;

(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	
	30/06/2023	**31/12/2022**	**30/06/2023**	**31/12/2022**
Unidades concluídas	-	-	191.517	235.844
Unidades em construção	-	-	978.622	1.010.426
Títulos a receber (i)	52.843	50.930	52.843	50.930
Duplicatas a receber (ii)	15.651	24.177	1.424	1.424
Total dos Recebíveis	**68.494**	**75.107**	**1.224.406**	**1.298.624**
(-) Provisão para perdas esperadas (iii)	-	-	(87.753)	(75.055)
(-) Provisão para distratos (iv)	-	-	(43.203)	(40.756)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(7.761)	(3.551)
Total das Provisões	**-**	**-**	**(138.717)**	**(119.362)**
Total do Contas a Receber	**68.494**	**75.107**	**1.085.689**	**1.179.262**
Circulante	**68.494**	**75.107**	**678.261**	**681.536**
Não circulante	**-**	**-**	**407.428**	**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 exercício 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:

	Consolidado	
Descrição	**30/06/2023**	**31/12/2022**
Saldo inicial	**(75.055)**	**(55.903)**
(+) adições no exercício	(19.653)	(25.678)
(-) reversões no exercício	863	2.448
(-) baixas de créditos por perdas efetivas	6.092	4.078
Saldo final	**(87.753)**	**(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 pela evolução da obra:

	Consolidado	
Em milhares de reais	**Saldo bruto em 30/06/2023**	**Saldo bruto em 31/12/2022**
A vencer em:		
A vencer de 1 a 360 dias	713.814	667.725
A vencer de 361 a 720 dias	151.465	204.519
A vencer acima de 721 dias	255.964	293.207
Total a vencer	**1.121.243**	**1.165.451**
Vencidos:		
Vencido de 1 a 30 dias	10.339	34.347
Vencido de 31 a 90 dias	11.361	15.111
Vencido há mais de 90 dias	81.463	83.715
Total vencidos	**103.163**	**133.173**
Total das contas a receber	**1.224.406**	**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	
	30/06/2023	**31/12/2022**	**30/06/2023**	**31/12/2022**
Terrenos (a)	-	-	276.992	314.475
Imóveis em construção (b)	-	-	299.056	194.784
Imóveis concluídos	-	-	11.366	11.178
Adiantamento para compra de terrenos	3.913	3.943	42.745	58.410
Provisão para distratos (c)	-	-	27.444	25.242
	3.913	**3.943**	**657.603**	**604.089**
Circulante	**3.913**	**3.943**	**602.449**	**534.993**
Não circulante	**-**	**-**	**55.154**	**69.096**

a) 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;
b) 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
c) 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.

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:

	Ativo não circulante		Passivo não circulante	
Controladora	**30/06/2023**	**31/12/2022**	**30/06/2023**	**31/12/2022**
CCISA19 Incorporadora Ltda.	315	315	-	-
Construtora Tenda S/A	4.202	-	-	-
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	-	-	1.291	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	7.263	6.826	-	-
Outros	255	200	-	-
Total	**15.096**	**12.134**	**7.291**	**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:

	Ativo não circulante	
Consolidado	**30/06/2023**	**31/12/2022**
Construtora Tenda S.A.	4.202	-
João Fortes Engenharia S.A.	1.959	2.072
Tecnisa S.A.	3.059	3.001
Total ativo não circulante	**9.220**	**5.073**

Remunerações dos administradores e conselheiros

A remuneração total dos administradores e conselheiros em 30 de junho de 2023 foi de R$ 7.556, na qual inclui remuneração fixa e variável (em 30 de junho de 2022 a remuneração total foi de R$ 5.438, 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	
	30/06/2023	**31/12/2022**	**30/06/2023**	**31/12/2022**
Créditos com terceiros	266	266	788	788
Impostos a recuperar e ativo fiscal diferido (i)	28.293	26.765	34.160	32.029
Comissões sobre vendas	-	-	62.381	49.482
Derivativos a receber - Swap	1.003	-	1.003	-
Depósitos judiciais	3.776	3.668	5.659	5.456
	33.338	**30.699**	**103.991**	**87.755**
Circulante	**266**	**266**	**63.169**	**50.270**
Não circulante	**33.072**	**30.433**	**40.822**	**37.485**

(i) Composto por imposto de renda retido na fonte sobre aplicações financeiras com pedidos de restituições em andamento (R$ 12.292 controladora e R$ 18.159 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 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 30 de junho de 2023 são:

		Consolidado					
	% Taxa Anual depreciação	Saldo em 31/12/2021	Adições	Saldo em 31/12/2022	Adições	Baixas	Saldo em 30/06/2023
Terreno	-	10.087	-	10.087	-	-	10.087
Edificações		40.118	5.325	45.443	868	(26)	46.285
(-) depreciação acumulada	1,67%	-	(591)	(591)	(362)	51	(902)
(=) valor líquido		40.118	4.734	44.852	506	25	45.383
Instalações		11.134	2.015	13.149	13	(2)	13.160
(-) depreciação acumulada	1,67%	-	(1.259)	(1.259)	(494)	19	(1.734)
(=) valor líquido		11.134	756	11.890	(481)	17	11.426
Outros		2.038	45	2.083	30	-	2.113
(-) depreciação acumulada	10%	(481)	(149)	(630)	(87)	12	(705)
(=) valor líquido		1.557	(104)	1.453	(57)	12	1.408
Total – custo de aquisição líquido de depreciação		**62.896**	**5.386**	**68.282**	**(32)**	**54**	**68.304**

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).
Portanto, não foi identificado necessidade de provisão para perdas de valor recuperável da propriedade para investimento na data base de 30 de junho 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	
	30/06/2023	**31/12/2022**	**30/06/2023**	**31/12/2022**
Investimentos em coligadas e controladas	1.381.303	1.214.926	33.598	34.316
Provisão para perdas com investimentos	(8.925)	(8.861)	(932)	(893)
Total investimentos líquido de perdas	**1.372.378**	**1.206.065**	**32.666**	**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 30 de junho 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	
Investidas	jun/23	dez/22	jun/23	dez/22	jun/23	jun/22	jun/23	dez/22	jun/23	jun/22
Acrópole Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	510	507	3	9	510	507	3	9
API SPE 35 Plan. e Des. de Emp.	100,00%	100,00%	2.738	3.329	(593)	(673)	2.738	3.329	(593)	(673)
Autêntico Vila Carrão Empreend.	100,00%	100,00%	17	17	-	(2)	17	17	-	(2)
BNI Cury Guarapiranga Desenv.	50,00%	50,00%	1.514	1.480	33	57	757	740	17	29
BRO 2020 Participações S.A	2,30%	2,30%	-	-	-	-	2.500	2.500	-	-
Capri Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3.231	2.891	(191)	(475)	3.231	2.891	(191)	(475)
Carcavelos Empreendimentos Im	4,00%	4,00%	5.926	9.752	(3.583)	-	178	390	(108)	-
CBR046 Empreendimentos Imobil	41,50%	41,50%	31.811	34.109	2.244	4.177	13.202	14.254	931	1.733
CCISA01 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	452	537	(85)	(28)	452	537	(85)	(28)
CCISA02 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	4.192	5.933	(741)	(2.281)	4.192	5.933	(741)	(2.281)
CCISA03 Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	42.001	46.055	(4.054)	12.783	21.001	23.027	(2.027)	6.392
CCISA04 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	6.358	8.773	(1.415)	(1.905)	6.358	8.773	(1.415)	(1.905)
CCISA05 Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	73.203	75.594	1.209	93	36.602	37.797	604	47
CCISA06 Consultoria Imobiliária L	0,00%	100,00%	-	-	-	(4)	-	-	-	(4)
CCISA06 Engenharia Ltda.	100,00%	100,00%	457	514	(57)	(93)	457	514	(57)	(93)
CCISA07 Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	547	547	-	21	273	273	-	11
CCISA08 Consultoria Imobiliaria L	100,00%	100,00%	1.556	1.676	(677)	(709)	1.556	1.676	(677)	(709)
CCISA08 Consultoria Imobiliária L	100,00%	100,00%	(490)	(998)	(2.102)	(1.802)	(490)	(998)	(2.102)	(1.802)
CCISA09 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	577	819	(792)	(900)	577	819	(792)	(900)
CCISA10 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.055	1.227	(241)	(210)	1.055	1.227	(241)	(210)
CCISA11 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.799	3.313	(516)	(1.190)	2.799	3.313	(516)	(1.190)
CCISA12 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3.454	4.609	(1.160)	(827)	3.454	4.609	(1.160)	(827)
CCISA13 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.071	2.094	(24)	14	2.071	2.094	(24)	14
CCISA14 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.857	4.332	(475)	(458)	2.857	4.332	(475)	(458)
CCISA15 Incorporadora Ltda	0,00%	100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
CCISA15 Instaladora Ltda.	100,00%	100,00%	3.367	3.367	-	(1)	3.367	3.367	-	(1)
CCISA16 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.356	2.018	337	(396)	2.356	2.018	337	(396)
CCISA17 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	4.174	5.342	(1.170)	443	4.174	5.342	(1.170)	443
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%	15.177	18.708	(559)	(1.061)	15.177	18.708	(559)	(1.061)
CCISA21 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.681	3.531	(855)	(451)	2.681	3.531	(855)	(451)
CCISA22 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	6.137	7.038	(902)	(393)	6.137	7.038	(902)	(393)
CCISA23 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.224	1.826	(625)	(451)	1.224	1.826	(625)	(451)
CCISA24 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	9.012	9.097	(85)	4.782	9.012	9.097	(85)	4.782
CCISA25 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	5.230	6.603	(1.406)	(789)	5.230	6.603	(1.406)	(789)
CCISA26 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.050	1.189	(139)	(236)	1.050	1.189	(139)	(236)
CCISA27 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3.971	4.236	(267)	(451)	3.971	4.236	(267)	(451)
CCISA28 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	162	162	-	(1)	162	162	-	(1)
CCISA29 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	97	1	(1)	(1)	97	1	(1)	(1)
CCISA30 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.653	3.041	(388)	(564)	2.653	3.041	(388)	(564)
CCISA31 Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	6.966	7.736	(769)	(128)	3.483	3.868	(385)	(64)
CCISA32 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.769	2.017	(248)	(413)	1.769	2.017	(248)	(413)
CCISA33 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	610	41	(19)	(446)	610	41	(19)	(446)
CCISA34 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	326	1	(1)	(1)	326	1	(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%	7.138	7.146	(9)	(457)	7.138	7.146	(9)	(457)
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%	864	1.003	(282)	(349)	864	1.003	(282)	(349)
CCISA43 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	61	-	(1)	(1)	61	-	(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 30 de junho 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	
Investidas	jun/23	dez/22	jun/23	dez/22	jun/23	jun/22	jun/23	dez/22	jun/23	jun/22
CCISA44 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	24	(24)	(1)	-	24	(24)	(1)
CCISA45 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3.531	90	(422)	(328)	3.531	90	(422)	(328)
CCISA46 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3.057	4.562	(5)	(128)	3.057	4.562	(5)	(128)
CCISA47 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	209	209	-	-	209	209	-	-
CCISA48 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	48.093	65.359	22.234	23.254	48.093	65.359	22.234	23.254
CCISA49 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	246	-	(1)	(83)	246	-	(1)	(83)
CCISA50 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	4.634	14.774	(140)	1.334	4.634	14.774	(140)	1.334
CCISA51 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	7.259	6.797	463	(2.760)	7.259	6.797	463	(2.760)
CCISA52 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	2	-	(3)	1	2	-	(3)
CCISA54 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	8.996	15.969	(3.473)	14.432	8.996	15.969	(3.473)	14.432
CCISA55 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	7.946	7.535	411	405	7.946	7.535	411	405
CCISA56 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	-	(1)	-	-	-	(1)
CCISA57 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	55.028	38.886	16.732	10.775	55.028	38.886	16.732	10.775
CCISA58 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	778	772	-	(2)	778	772	-	(2)
CCISA59 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	402	4.544	(4.142)	4.973	402	4.544	(4.142)	4.973
CCISA60 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.397	2.154	(357)	1.536	2.397	2.154	(357)	1.536
CCISA61 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	17.078	28.797	5.280	3.061	17.078	28.797	5.280	3.061
CCISA62 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	11.160	14.368	3.804	20.677	11.160	14.368	3.804	20.677
CCISA63 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3.866	6.246	120	70	3.866	6.246	120	70
CCISA64 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	19.161	22.051	2.280	6.409	19.161	22.051	2.280	6.409
CCISA65 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	19	19	-	(1)	19	19	-	(1)
CCISA66 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	83.795	78.962	33.284	16.740	83.795	78.962	33.284	16.740
CCISA67 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	41.620	28.240	2.705	8.513	41.620	28.240	2.705	8.513
CCISA68 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	8.267	13.331	3.937	6.266	8.267	13.331	3.937	6.266
CCISA69 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	17.521	29.745	11.776	10.607	17.521	29.745	11.776	10.607
CCISA70 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	11.992	12.048	(88)	2.795	11.992	12.048	(88)	2.795
CCISA71 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	8.900	11.679	1.721	6.130	8.900	11.679	1.721	6.130
CCISA72 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.808	1.795	14	10	1.808	1.795	14	10
CCISA73 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	5.513	3.123	22	51	5.513	3.123	22	51
CCISA74 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	39.767	26.647	10.796	554	39.767	26.647	10.796	554
CCISA75 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	15.937	15.949	3.989	3.699	15.937	15.949	3.989	3.699
CCISA76 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	9.826	12.486	(161)	14.301	9.826	12.486	(161)	14.301
CCISA77 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	48.269	42.345	19.108	6.235	48.269	42.345	19.108	6.235
CCISA78 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	12.408	13.346	1.056	3.117	12.408	13.346	1.056	3.117
CCISA79 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	27.066	26.862	15.491	14.221	27.066	26.862	15.491	14.221
CCISA80 Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	5.436	1.784	(482)	3	2.718	892	(241)	2
CCISA81 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	-	(32)	-	-	-	(32)
CCISA82 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	(1)	(1)	-	-	(1)	(1)	-	-
CCISA83 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	27.007	23.176	23.524	9.580	27.007	23.176	23.524	9.580
CCISA84 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2	2	-	-	2	2	-	-
CCISA85 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	10.760	17.397	4.364	(446)	10.760	17.397	4.364	(446)
CCISA86 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	618	618	-	-	618	618	-	-
CCISA87 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	13.360	13.366	5.077	2.960	13.360	13.366	5.077	2.960
CCISA88 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	15.268	9.279	3.238	(6)	15.268	9.279	3.238	(6)
CCISA89 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	30.181	29.178	11.179	6.579	30.181	29.178	11.179	6.579
CCISA90 Incorporadora Ltda.	60,00%	60,00%	24.684	10.714	(339)	25	14.810	6.429	(203)	15
CCISA91 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2	2	-	(134)	2	2	-	(134)
CCISA92 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	6	6	-	(220)	6	6	-	(220)
CCISA93 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	19.091	11.631	7.460	764	19.091	11.631	7.460	764
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%	15.893	13.121	2.275	1.395	15.893	13.121	2.275	1.395

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho 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	
Investidas	jun/23	dez/22	jun/23	dez/22	jun/23	jun/22	jun/23	dez/22	jun/23	jun/22
CCISA98 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	29.263	22.782	6.005	1.903	29.263	22.782	6.005	1.903
CCISA99 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.191	1.070	-	(1)	1.191	1.070	-	(1)
CCISA100 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	29.081	15.651	150	(4)	29.081	15.651	150	(4)
CCISA101 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	462	438	(1)	(1)	462	438	(1)	(1)
CCISA102 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	50	47	2	(1)	50	47	2	(1)
CCISA103 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	11	9	-	(1)	11	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%	1.450	742	(28)	(1)	1.450	742	(28)	(1)
CCISA107 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	17.433	2.419	6.847	-	17.433	2.419	6.847	-
CCISA108 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	16.404	2.856	9.094	(3)	16.404	2.856	9.094	(3)
CCISA109 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	1	-	(295)	-	1	-	(295)
CCISA110 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	631	325	(1)	(1)	631	325	(1)	(1)
CCISA111 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	1	-	(90)	-	1	-	(90)
CCISA112 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	50.164	44.286	9.795	23.937	50.164	44.286	9.795	23.937
CCISA113 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	10.338	6.933	(1)	(1)	10.338	6.933	(1)	(1)
CCISA114 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	24.514	14.808	3.383	(645)	24.514	14.808	3.383	(645)
CCISA115 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	-	(1)	1	1	-	(1)
CCISA116 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	15.764	28.101	2.412	992	15.764	28.101	2.412	992
CCISA117 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.724	704	(64)	(5)	2.724	704	(64)	(5)
CCISA118 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	52.893	30.144	16.401	(4)	52.893	30.144	16.401	(4)
CCISA119 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	1	-	(1)	-	1	-	(1)
CCISA120 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	27.020	6.514	14.113	(24)	27.020	6.514	14.113	(24)
CCISA121 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	2	-	(1)	1	2	-	(1)
CCISA122 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	6.596	1.046	1.603	(2)	6.596	1.046	1.603	(2)
CCISA124 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	-	(8)	-	-	-	(8)
CCISA125 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.295	1.285	-	(9)	1.295	1.285	-	(9)
CCISA126 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	68	54	-	(3)	68	54	-	(3)
CCISA127 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	-	(1)	1	1	-	(1)
CCISA128 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	57	1	-	(1)	57	1	-	(1)
CCISA129 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	-	(1)	1	1	-	(1)
CCISA130 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	37	1	-	(1)	37	1	-	(1)
CCISA131 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	282	1	-	(1)	282	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%	12.398	1.718	4.132	(8)	12.398	1.718	4.132	(8)
CCISA140 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	7.488	7.735	(247)	2.194	7.488	7.735	(247)	2.194
CCISA141 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	10.388	724	6.337	(2)	10.388	724	6.337	(2)
CCISA142 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	25.222	2.794	14.837	(1)	25.222	2.794	14.837	(1)
CCISA143 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	40.145	7.761	28.985	(2)	40.145	7.761	28.985	(2)
CCISA144 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	7.730	7.372	(63)	(2)	7.730	7.372	(63)	(2)
CCISA145 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	403	142	(1)	(2)	403	142	(1)	(2)
CCISA146 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	159	1	-	(2)	159	1	-	(2)
CCISA147 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	-	(2)	1	1	-	(2)
CCISA148 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	-	(2)	1	1	-	(2)
CCISA149 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	-	(2)	1	1	-	(2)
CCISA150 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	-	(2)	1	1	-	(2)
CCISA151 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	-	(1)	1	1	-	(1)
CCISA152 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	-	(1)	1	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 30 de junho 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	
Investidas	jun/23	dez/22	jun/23	dez/22	jun/23	jun/22	jun/23	dez/22	jun/23	jun/22
CCISA153 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	1	-	(1)	-	1	-	(1)
CCISA154 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	-	(1)	1	1	-	(1)
CCISA155 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	-	(1)	1	1	-	(1)
CCISA156 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	-	(1)	1	1	-	(1)
CCISA157 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	-	(1)	1	1	-	(1)
CCISA158 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(1)	-	1	1	(1)	-
CCISA159 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	-	(1)	1	1	-	(1)
CCISA160 Incorporadora Ltda.	0,00%	100,00%	-	1	-	(1)	-	1	-	(1)
CCISA161 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	1	-	(1)	-	1	-	(1)
CCISA163 Incorporadora Ltda.	60,00%	0,00%	280	-	(4)	-	168	-	(2)	-
Cedro Consultoria Imobiliária Ltda	0,00%	100,00%	-	-	-	(1)	-	-	-	(1)
Cedro Consultoria Imobiliária Ltda	100,00%	100,00%	758	755	3	2	758	755	3	2
Chillan Investimentos Imobiliários	50,00%	50,00%	16.222	16.781	(49)	(865)	8.111	8.391	(25)	(433)
Cury Participações Societárias L	100,00%	100,00%	1	1	-	(568)	1	1	-	(568)
Dalaveca Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	3.595	3.688	(93)	408	1.797	1.844	(47)	204
Emmerin Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	17.875	18.805	(931)	(777)	17.875	18.805	(931)	(777)
Forest Ville Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	582	530	(203)	(208)	582	530	(203)	(208)
Gran Via Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	(4)	(4)	(2)	-	(4)	(4)	(2)	-
Horto do Sol Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	174	194	(35)	(91)	174	194	(35)	(91)
Império da França Incorporadora	100,00%	100,00%	60	68	(9)	(9)	60	68	(9)	(9)
Império do Ocidente Incorporado	50,00%	50,00%	(4.956)	(4.326)	(630)	(893)	(2.478)	(2.163)	(315)	(447)
Império Romano Incoporadora Lt	100,00%	100,00%	236	420	(234)	(433)	236	420	(234)	(433)
Ipanema Investimento Imobiliários	50,00%	50,00%	(1.388)	(1.363)	(161)	(32)	(694)	(681)	(81)	(16)
Jaguariúna Empreendimentos Im	100,00%	100,00%	6.600	7.092	(496)	(1.186)	6.600	7.092	(496)	(1.186)
Joaquina Ramalho Empreend. Im	80,00%	80,00%	4.712	8.141	71	(955)	3.769	6.512	57	(764)
Lamballe Incorporadora Ltda.	60,00%	60,00%	21.014	22.308	(1.294)	(91)	12.609	13.385	(776)	(55)
Living Botucatu Empreendimento	50,00%	50,00%	21.271	23.703	(2.432)	(8.355)	10.636	11.852	(1.216)	(4.178)
Living Talara Empreendimentos I	60,00%	60,00%	2.298	2.515	(217)	(549)	1.379	1.509	(130)	(329)
Luar do Paraíso Incorporadora L	100,00%	100,00%	4.279	4.808	(529)	(235)	4.279	4.808	(529)	(235)
Madagascar Incorporadora SPE	100,00%	100,00%	124	127	(46)	7	124	127	(46)	7
Manilha Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	66	80	(56)	(357)	66	80	(56)	(357)
Mérito Empreendimentos Imob. S	100,00%	100,00%	44	69	(53)	(36)	44	69	(53)	(36)
Mnr 6 Empreendimentos Imobiliár	70,00%	70,00%	10.648	12.095	(1.448)	(1.803)	7.453	8.467	(1.013)	(1.262)
Monterey Incorporadora SPE Ltd	100,00%	100,00%	21.619	6.648	4.485	(26)	21.619	6.648	4.485	(26)
Moron Investimento Imobiliários L	50,00%	50,00%	(475)	(424)	(114)	(188)	(238)	(212)	(57)	(94)
Nova Delhi Incorporadora SPE Lt	100,00%	100,00%	(33)	7	(314)	(295)	(33)	7	(314)	(295)
Parada do Sol Incorporadora Ltd	60,00%	60,00%	162	327	(166)	2	97	196	(99)	1
Piedade Empreendimento Imobiliá	50,00%	50,00%	9.676	17.562	114	(3.287)	4.838	8.781	57	(1.644)
Plaza del Arte Incorporadora Ltd	100,00%	100,00%	58	62	(77)	(238)	58	62	(77)	(238)
Porto Esperança Incorporadora I	100,00%	100,00%	55	151	(134)	(12)	55	151	(134)	(12)
Província Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	427	526	(139)	(36)	427	526	(139)	(36)
R023 Ourives Emp. e Part. Ltda.	50,00%	50,00%	30.764	26.641	4.124	4.766	15.382	13.320	2.062	2.383
R033 Vila Ema 3000 Emp. e Part.	100,00%	100,00%	5.869	6.317	(448)	(260)	5.869	6.317	(448)	(130)
Saint Simon Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	(9.961)	(9.585)	(377)	(772)	(4.981)	(4.792)	(188)	(386)
SCP CCISA19 Incorporadora Ltd	80,00%	80,00%	2.610	3.558	(948)	(272)	2.088	2.846	(758)	(218)
Vicente Lima Cleto Incorporador	100,00%	100,00%	1.528	1.862	(1.091)	(2.175)	1.528	1.862	(1.091)	(2.175)
Vienna Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(1)	(1)	1	1	(1)	(1)
Villarreal Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	10.385	10.241	-	(3)	5.192	5.120	-	(2)
Total							**1.372.378**	**1.206.065**	**307.263**	**206.518**

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	
Investidas	jun/23	dez/22	jun/23	dez/22	jun/23	jun/22	jun/23	dez/22	jun/23	jun/22
BRO 2020 Participações S.A	2,30%	2,30%	-	-	-	-	2.500	2.500	-	-
Carcavelos Empreendimentos Imobil. Ltda.	4,00%	4,00%	5.926	9.752	(3.583)	-	178	390	(108)	-
CBR046 Empreendimentos Imobiliários Ltda	41,50%	41,50%	31.811	34.109	2.244	4.177	13.202	14.254	931	1.733
CBR002 Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00%	0,00%	11.923	-	(329)	-	4.769	-	(132)	-
Chillan Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	16.222	16.781	(49)	(865)	8.111	8.391	(25)	(433)
Ipanema Investimento Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	(1.388)	(1.363)	(161)	(32)	(694)	(681)	(81)	(16)
Moron Investimento Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	(475)	(424)	(114)	(188)	(238)	(212)	(57)	(94)
Piedade Empreendimento Imobiliário Ltda	50,00%	50,00%	9.676	17.562	114	(3.287)	4.838	8.781	57	(1.644)
Total							**32.666**	**33.423**	**586**	**(452)**

As movimentações dos investimentos em 30 de junho 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	57.527	786
Distribuição de Lucros de investidas	(198.477)	(2.129)
Resultado com equivalência patrimonial	307.263	586
Saldo em 30 de junho de 2023	**1.372.378**	**32.666**

11 Imobilizado

A movimentação do imobilizado em 30 de junho de 2023 é apresentada como segue:

		Controladora			
	% Taxa anual	Saldo em 31/12/2022	Adições/ Baixas	Depreciação	Saldo em 30/06/2023
Móveis e utensílios	10	121	-	(10)	111
Computadores e periféricos	20	741	337	(121)	957
Máquinas e equipamentos	10	697	-	(48)	649
Direitos de uso	33	2.034	2.734	(1.192)	3.576
Moldes	10	208	-	(49)	159
		3.801	**3.071**	**(1.420)**	**5.452**

		Consolidado			
	% Taxa anual	Saldo em 31/12/2022	Adições/ Baixas	Depreciação	Saldo em 30/06/2023
Móveis e utensílios	10	121	-	(10)	111
Computadores e periféricos	20	741	337	(121)	957
Estandes de vendas	(i)	18.972	18.951	(10.163)	27.760
Máquinas e equipamentos	10	856	(1)	(125)	730
Direitos de uso		2.033	2.735	(1.192)	3.576
Moldes	10	208	-	(49)	159
		22.931	**22.022**	**(11.660)**	**33.293**

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.

12 Empréstimos e financiamentos

			Controladora		Consolidado	
Instituição financeira	**Classificação**	**Taxas**	**30/06/2023**	**31/12/2022**	**30/06/2023**	**31/12/2022**
Debêntures 1ª emissão (b)	Dívida corporativa (capital de giro)	CDI 102,4%	128.159	128.226	128.159	128.226
Debêntures 2ª emissão (c)	Dívida corporativa (capital de giro)	CDI+1,85%	213.807	214.349	213.807	214.349
Debêntures 3ª emissão (d)	Dívida corporativa (capital de giro)	CDI+1,10% IPCA+6,83%	105.155	102.572	105.155	102.572
Despesas financeiras a Apropriar	custos transações	-	(3.055)	(3.693)	(3.055)	(3.693)
Caixa Econômica Federal "CEF" (a)	Dívida operacional (crédito associativo)	5,0%-8,3% Poupança/TR	-	-	55.541	39.534
Total			**444.066**	**441.454**	**499.607**	**480.988**
Circulante			**83.426**	**81.372**	**138.967**	**120.906**
Não circulante			**360.640**	**360.082**	**360.640**	**360.082**

a) Sistema Financeiro de Habitação – SFH e Crédito associativo
Os financiamentos estão sujeitos a juros de 5,0 a 8,3% ao ano, indexados pela Taxa Referencial – TR e Poupança, 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 Opea Securitizadora S.A. (anteriormente denominada 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 30 de junho 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 realizado junto ao agente fiduciário Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
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-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 30 de junho 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 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022, a Companhia está adimplente com as cláusulas restritivas ("*covenants*") atreladas à operação.

A movimentação dos empréstimos e financiamentos é apresentada como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	**31/12/2022**	**30/06/2023**	**31/12/2022**
Saldo inicial	441.454	369.007	480.988	391.228
Captações	-	100.000	70.654	161.348
Juros provisionados	30.391	48.611	33.164	51.634
Despesas financeiras a apropriar	637	(957)	637	(957)
Pagamento de principal	-	(36.667)	(55.045)	(79.538)
Pagamento de juros	(28.416)	(38.540)	(30.791)	(42.727)
Saldo final	**444.066**	**441.454**	**499.607**	**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	
	30/06/2023	**31/12/2022**	**30/06/2023**	**31/12/2022**
Em 12 meses	83.426	81.372	138.967	120.906
de 12 a 24 meses	62.221	61.663	62.221	61.663
acima de 24 meses	298.419	298.419	298.419	298.419
	444.066	**441.454**	**499.607**	**480.988**

13 Fornecedores

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	**31/12/2022**	**30/06/2023**	**31/12/2022**
Fornecedores	9.505	5.954	100.961	99.333
Retenções contratuais de fornecedores (i)	135	96	17.997	15.258
	9.640	**6.050**	**118.958**	**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**	**30/06/2023**	**31/12/2022**
Cury Construtora e Incorporadora	Ambev	102.382	110.191
Total Controladora		**102.382**	**110.191**
Circulante		**43.312**	**29.011**
Não Circulante		**59.070**	**81.180**

		Consolidado	
Devedora	**Nome do Terreno**	**30/06/2023**	**31/12/2022**
CCISA20 Incorporadora Ltda.	Residencial Completo Parque Brito	2.212	2.342
CCISA38 Incorporadora Ltda.	Residencial Dez Portal	1.223	-
CCISA48 Incorporadora Ltda.	Miguel Yunes	45.824	49.623
CCISA51 Incorporadora Ltda.	Completo Bonsucesso	-	642
CCISA57 Incorporadora Ltda.	Nova Irajá Residencial	7.161	-
CCISA59 Incorporadora Ltda.	Dez Ipiranga I e II	6.531	9.702
CCISA60 Incorporadora Ltda.	Urban Mooca I e II	-	1.001
CCISA62 Incorporadora Ltda.	Residencial Barra Funda I, II, III e IV	35.379	43.610
CCISA64 Incorporadora Ltda.	Dez Ramos	796	1.940
CCISA66 Incorporadora Ltda.	Cidade Mooca Vila Capri	53.545	57.630
CCISA68 Incorporadora Ltda.	Único Jacu Pessego	6.316	8.720
CCISA69 Incorporadora Ltda.	Dez Jardim	16.954	21.255
CCISA70 Incorporadora Ltda.	Único Nova Iguaçu	843	1.191
CCISA71 Incorporadora Ltda.	Dez Tatuapé	2.793	6.060
CCISA74 Incorporadora Ltda.	Gilberto Targon	-	842
CCISA75 Incorporadora Ltda.	Urban Downtown	3.389	2.050
CCISA76 Incorporadora Ltda.	Dez Canindé	9.741	12.997
CCISA77 Incorporadora Ltda.	Alexandre Mackenzie	42.860	28.628
CCISA78 Incorporadora Ltda.	Alto São Cristovão	2.704	-
CCISA79 Incorporadora Ltda.	Sabará	5.521	8.090
CCISA80 Incorporadora Ltda.	Guido Caloi	21.123	-
CCISA83 Incorporadora Ltda.	Porto Maravilha	28.013	31.789
CCISA85 Incorporadora Ltda.	Urban Tatuapé	10.387	13.701
CCISA87 Incorporadora Ltda.	Único Santo André	10.694	14.270
CCISA88 Incorporadora Ltda.	Nordestina São Miguel	12.853	13.400
CCISA90 Incorporadora Ltda.	Hannibal Porto	26.744	-
CCISA93 Incorporadora Ltda.	Máximo Butantã	6.520	8.843
CCISA97 Incorporadora Ltda.	Flow Santa Rosa	4.004	5.341
CCISA98 Incorporadora Ltda.	Único Bonsucesso	7.702	7.702
CCISA100 Incorporadora Ltda.	Procter & Gamble do Brasil Ltda.	20.945	29.073
CCISA107 Incorporadora Ltda.	Elo Santo André	29.525	22.519
CCISA108 Incorporadora Ltda.	Energy Guarulhos	15.292	16.850
CCISA112 Incorporadora Ltda.	Rio Energy Residencial	17.385	26.560
CCISA114 Incorporadora Ltda.	Cachambi	25.632	28.254
CCISA116 Incorporadora Ltda.	Pereira Reis - Cidade Lima	31.618	38.773
CCISA118 Incorporadora Ltda.	Amil Assist. Médica Inter. S/A.	40.651	54.175
CCISA120 Incorporadora Ltda.	Rua André de Almeida	20.676	23.030
CCISA122 Incorporadora Ltda.	Rua Major Sertório	25.038	-
CCISA139 Incorporadora Ltda.	Democráticos	7.691	-

		Consolidado	
Devedora	**Nome do Terreno**	**30/06/2023**	**31/12/2022**
CCISA140 Incorporadora Ltda.	Presidente Vargas	21.776	23.458
CCISA141 Incorporadora Ltda.	Baia Guanabara Residences	30.709	-
CCISA142 Incorporadora Ltda.	Visconde de Rio Branco Niterói	29.505	35.952
CCISA143 Incorporadora Ltda.	Epicentro	50.417	-
Cury Construtora e Incorporadora	Ambev	102.382	110.191
Living Botucatu	Residencial Mérito Zona Norte	1.683	2.671
Monterey Incorporador Spe Ltda.	Guedala Park	53.722	-
R023 Ourives Emp. e Part.	Dez Cursino e Dez Ourives	7.592	13.295
Total Consolidado		**904.072**	**776.170**
Circulante		**396.647**	**346.258**
Não Circulante		**507.425**	**429.912**

Cronograma de vencimentos Por período de vencimento	**Controladora**		**Consolidado**	
	30/06/2023	**31/12/2022**	**30/06/2023**	**31/12/2022**
a vencer até 12 meses	43.312	29.011	396.647	346.258
a vencer de 13 a 24 meses	41.473	57.004	334.901	283.742
acima de 24 meses	17.597	24.176	172.524	146.170
	102.382	**110.191**	**904.072**	**776.170**

15 Adiantamento de clientes

	Consolidado	
	30/06/2023	**31/12/2022**
Por recebimento de venda de imóveis (i)	37.287	309.646
Por permutas físicas na aquisição de terrenos (ii)	26.542	32.980
Total	**63.829**	**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 30 de junho 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:

	30/06/2023	
ACIONISTAS	**QUANTIDADE DE AÇÕES**	%
Controladores	100.518.059	34,44%
Diretoria	63.712.304	21,83%
Ações em tesouraria	1.990.800	0,68%
Ações em circulação	125.653.925	43,05%
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 de 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 30 de junho 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$10.734. No decorrer de 2019, o aumento nesta reserva decorre do ingresso de novos acionistas, dos quais o excesso do valor pago nas ações preferenciais foi registrado nesta reserva, e em 31 de janeiro de 2020, houve a conversão destas ações preferenciais em ações ordinárias. O saldo em 30 de junho de 2023 é de R$ 17.598 (R$ 17.598 em 31 de dezembro de 2022).

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.

iii. Pagamento dos valores complementares dos Dividendos Obrigatórios
Em 25 de maio de 2023, foram realizados os pagamentos dos valores complementares dos Dividendos Obrigatórios apurados com base no lucro líquido do exercício de 2022.
Os Dividendos foram aprovados na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 28 de abril de 2023, pagos em moeda corrente nacional e em parcela única.

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:

Básico e diluído (i)	30/06/2023	30/06/2022
Lucro líquido do período	**213.222**	**148.228**
(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$)	**0,7305**	**0,5078**

(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 30 de junho 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	
Passivo	**30/06/2023**	**31/12/2022**
Empresas tributadas pelo lucro presumido e Regime Especial de Tributação "RET":		
Imposto de renda e contribuição social	26.052	22.126
PIS e COFINS	28.223	23.969
	54.275	**46.095**
Circulante	**17.632**	**13.853**
Não circulante	**36.643**	**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			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
(=) Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	121.373	213.222	86.325	148.228
Ajustes para refletir a alíquota efetiva				
(-) Resultado de equivalência patrimonial	172.300	307.263	115.720	206.518
Outras ((+) adições (-) exclusões)	2.816	3.840	37	(670)
(=) Base de cálculo negativo	**(48.111)**	**(90.201)**	**(29.358)**	**(58.960)**
(x) IRPJ – 25% e CSLL – 9%	34%	34%	34%	34%
(+) Créditos fiscais não constituídos	16.358	30.668	9.982	20.046
(=) 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 30 de junho de 2023 é de R$ 790.155 (R$ 699.953 em 31 de dezembro de 2022).

	Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
(=) Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	142.265	251.657	107.387	182.375
Ajustes para refletir a alíquota efetiva				
(-) Resultado de equivalência patrimonial	696	586	(141)	(452)
Outras ((+) adições (-) exclusões)	2.816	3.840	37	(670)
(=) Base de cálculo negativo	**144.385**	**254.911**	**107.565**	**182.157**
(x) IRPJ – 25% e CSLL – 9%	34%	34%	34%	34%
(=) Encargos nominal	(49.091)	(86.670)	(36.572)	(61.933)
(+) Créditos fiscais não constituídos	16.358	30.668	9.982	20.046
(+) Efeito da tributação do lucro presumido e/ou RET	14.538	22.470	12.142	15.802
(=) Total	**(18.195)**	**(33.531)**	**(14.448)**	**(26.085)**
(=) Imposto de renda e contribuição social correntes	(15.906)	(29.615)	(12.324)	(21.831)
(=) Imposto de renda e contribuição social diferidos	(2.289)	(3.916)	(2.124)	(4.254)
Total despesas com impostos	**(18.195)**	**(33.531)**	**(14.448)**	**(26.085)**
% alíquota efetiva	**12,60%**	**13,15%**	**13,43%**	**14,32%**

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 30 de junho de 2023 e de 2022 apresentam os valores a seguir:

Informações dos empreendimentos em construção "REF"	**Consolidado**	
	30/06/2023	**30/06/2022**
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	**3.245.796**	**2.064.638**
Empreendimentos em construção		
(a) Receita de vendas contratadas	6.811.768	4.672.603
(b) Receita de vendas apropriadas, líquidas	(3.565.972)	(2.607.965)
(ii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita (CPC 47, item9)	-	-
(iii) Provisão para distratos	**(826)**	**(2.668)**
(a) Ajuste em Receitas apropriadas e em contas a receber	(2.447)	(5.879)
(b) Ajuste em Custo apropriado e em imóveis a comercializar	1.621	3.211
(iv) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas	**1.885.672**	**1.227.463**
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros) "CO"	3.997.173	2.838.099
(b) Custo de construção incorridos "CI"	(2.111.501)	(1.610.636)
"POC" (CI/CO)	52,82%	56,75%
(v) Custo orçado a apropriar em Estoque (unidades não vendidas)	**532.580**	**456.916**
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	826.099	616.077
(b) Custo de construção incorridos	(293.519)	(159.161)
Unidades vendidas (Qtde.)	27.234	21.338

Resultado de vendas de imóveis a apropriar não reconhecidos nestas Informações financeiras Intermediárias	**Consolidado**	
	30/06/2023	**30/06/2022**
Receita de vendas a apropriar (i)	3.245.796	2.064.638
(-) Custos orçados de unidades vendidas	(1.885.672)	(1.227.464)
(=) Resultado de vendas de imóveis a apropriar	**1.360.124**	**837.174**

(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 30 de junho de 2023 é de:

Expectativa de desembolso financeiro para construção das unidades vendidas e não vendidas em:	**30/06/2023**	**30/06/2022**
Até 12 meses	1.947.626	1.400.109
Após 12 meses	471.271	284.271
Total	**2.418.897**	**1.684.380**

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:

	Controladora		**Consolidado**	
Descrição	**30/06/2023**	**31/12/2022**	**30/06/2023**	**31/12/2022**
Cível	6.648	4.559	6.648	4.559
Trabalhista	14.353	14.309	14.353	14.309
Saldo final	**21.001**	**18.868**	**21.001**	**18.868**
Circulante	**11.097**	**10.189**	**11.097**	**10.189**
Não circulante	**9.904**	**8.679**	**9.904**	**8.679**

A movimentação das provisões para contingências prováveis está abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**30/06/2023**	**31/12/2022**	**30/06/2023**	**31/12/2022**
Saldo inicial	18.868	21.079	18.868	21.079
(+) Adições	3.488	8.418	10.327	26.569
(-) baixas e pagamentos	(1.355)	(10.629)	(8.194)	(28.780)
Saldo final	**21.001**	**18.868**	**21.001**	**18.868**

A Companhia declara ainda que, possui processos com perdas possíveis de natureza cíveis, trabalhistas e tributárias no valor de R$ 154.915 em 30 de junho de 2023 (R$ 132.119 em 31 de dezembro de 2022).

20 Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados

A Companhia não possui receitas provenientes de outros países.

	Controladora			
	01/04/2023 a 30/06/2023	**01/01/2023 a 30/06/2023**	**01/04/2022 a 30/06/2022**	**01/01/2022 a 30/06/2022**
Receita com prestação de serviços e locação	4.081	7.965	12.788	19.733
Impostos incidentes sobre vendas (i)	(376)	(804)	(1.165)	(1.831)
	3.705	**7.161**	**11.623**	**17.902**

	Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	**01/01/2023 a 30/06/2023**	**01/04/2022 a 30/06/2022**	**01/01/2022 a 30/06/2022**
Receita de imóveis vendidos	743.265	1.352.263	619.527	1.078.944
Receita com prestação de serviços e locação	1.173	2.749	1.756	2.821
Provisão contábil para distratos	(382)	(2.447)	(4.298)	(5.870)
Devoluções sobre vendas	(704)	(1.790)	(578)	(1.318)
Impostos incidentes sobre vendas (i)	(15.606)	(28.073)	(13.624)	(24.420)
	727.746	**1.322.702**	**602.783**	**1.050.157**

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

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

	Controladora			
	01/04/2023 a 30/06/2023	**01/01/2023 a 30/06/2023**	**01/04/2022 a 30/06/2022**	**01/01/2022 a 30/06/2022**
Custo dos serviços prestados e locação	(8.182)	(17.705)	(6.740)	(14.560)
Despesas comerciais	(1.203)	(1.951)	(903)	(2.085)
Depreciação e amortização	(674)	(1.420)	(412)	(820)
Pessoal e encargos	(12.001)	(21.022)	(9.225)	(16.178)
Serviços prestados de terceiros	(13.175)	(21.650)	(12.291)	(18.422)
Utilidades e serviços	(1.645)	(2.588)	(855)	(1.793)
Outras despesas gerais	(1.856)	(3.228)	(1.465)	(2.907)
	(38.736)	**(69.564)**	**(31.891)**	**(56.765)**
Total por natureza				
Custo dos serviços prestados	(8.182)	(17.705)	(6.740)	(14.560)
Despesas comerciais	(1.203)	(1.951)	(903)	(2.085)
Despesas gerais e administrativas	(29.351)	(49.908)	(24.248)	(40.120)

	Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Custo de construção	(452.163)	(823.613)	(388.579)	(668.172)
Encargos de financiamentos	(1.415)	(2.714)	(564)	(1.358)
Provisão para distratos	725	2.202	2.608	3.212
Custo dos serviços prestados e locação	(339)	(861)	(751)	(2.433)
Despesas comerciais	(66.728)	(128.759)	(53.835)	(98.252)
Depreciação e amortização	(721)	(1.497)	(459)	(913)
Pessoal e encargos	(12.443)	(21.434)	(9.448)	(16.539)
Serviços prestados de terceiros	(14.774)	(24.512)	(14.766)	(23.053)
Utilidades e serviços	(5.011)	(9.942)	(3.334)	(5.724)
Outras despesas gerais	(9.139)	(18.078)	(6.136)	(10.724)
	(562.008)	**(1.029.208)**	**(475.264)**	**(823.956)**
Total por natureza				
Custo dos imóveis vendidos	(452.853)	(824.125)	(386.722)	(666.318)
Custo dos serviços prestados	(339)	(861)	(564)	(2.433)
Despesas comerciais	(66.728)	(128.759)	(53.835)	(98.252)
Despesas gerais e administrativas	(42.088)	(75.463)	(34.143)	(56.953)

22 Resultado financeiro líquido

	Controladora			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Despesas financeiras				
Juros	(15.327)	(31.049)	(12.027)	(22.054)
Despesas bancárias	(5)	(10)	(24)	(32)
Despesas com Derivativos Swap	-	(175)	-	-
Outras despesas financeiras	(2.285)	(4.021)	(4.027)	(5.403)
	(17.617)	**(35.255)**	**(16.078)**	**(27.489)**
Receitas financeiras				
Receitas com aplicações financeiras	3.134	5.632	3.973	7.198
Receitas com Derivativos Swap	261	261	-	-
Outras receitas financeiras	1.283	2.265	3.152	5.524
	4.678	**8.158**	**7.125**	**12.722**
Resultado financeiro líquido	**(12.939)**	**(27.097)**	**(8.953)**	**(14.767)**

	Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Despesas financeiras				
Juros	(15.519)	(31.483)	(12.108)	(22.427)
Despesas bancárias	(526)	(986)	(457)	(785)
Despesas com Derivativos Swap	-	(175)	-	-
Outras despesas financeiras	(2.303)	(4.074)	(4.094)	(5.564)
Descontos concedidos	(7.678)	(14.980)	(5.555)	(10.500)
	(26.026)	**(51.698)**	**(22.214)**	**(39.276)**
Receitas financeiras				
Receitas com aplicações financeiras	16.365	31.850	13.246	23.963
Receitas com Derivativos Swap	261	261	-	-
Outras receitas financeiras	3.799	8.542	4.359	6.619
	20.425	**40.653**	**17.605**	**30.582**
Resultado financeiro líquido	**(5.601)**	**(11.045)**	**(4.609)**	**(8.694)**

23 Outras receitas e despesas operacionais

	Controladora			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Outras receitas operacionais				
Outras receitas operacionais	-	-	44	805
	-	**-**	**44**	**805**
Outras despesas operacionais				
Despesas e provisão para demandas judiciais	(2.015)	(3.488)	(218)	(5.465)
Outras despesas operacionais	(942)	(1.053)	-	-
	(2.957)	**(4.541)**	**(218)**	**(5.465)**
Outros resultados operacionais líquido	**(2.957)**	**(4.541)**	**(174)**	**(4.660)**

	Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Outras despesas operacionais				
Provisão para perdas esperadas “PECLD”	(10.773)	(18.790)	(6.880)	(14.812)
Despesas e provisão para demandas judiciais	(6.197)	(10.327)	(4.341)	(14.399)
Outras despesas operacionais	(1.598)	(2.261)	(4.161)	(5.469)
	(18.568)	**(31.378)**	**(15.382)**	**(34.680)**
Outros resultados operacionais líquido				
	(18.568)	**(31.378)**	**(15.382)**	**(34.680)**

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 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:

	30/06/2023	
Descrição	**Controladora**	**Consolidado**
Dívida total com empréstimos e financiamentos	444.066	499.607
(-) Caixa e equivalentes de caixa	42.681	556.696
(-) Títulos e valores mobiliários	23.050	278.694
(=) Dívida líquida ou (recursos disponíveis)	**378.335**	**(335.783)**

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	816.977	(138.967)	(396.647)	**281.363**
de 12 a 24 meses	151.465	(62.221)	(334.901)	**(245.657)**
acima de 24 meses	255.964	(298.419)	(172.524)	**(214.979)**
	1.224.406	**(499.607)**	**(904.072)**	**(179.273)**

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 30 de junho de 2023 e de 31 de dezembro de 2022 estão abaixo apresentados, bem como sua classificação:

	Controladora		Consolidado		Categoria/mensuração do instrumento financeiro
	30/06/2023	**31/12/2022**	**30/06/2023**	**31/12/2022**	
Ativos financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa (a)	42.681	85.334	556.696	562.264	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários (a)	23.050	11.876	278.694	227.162	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	68.494	75.107	1.085.689	1.179.262	Custo amortizado
Valores a receber entre partes relacionadas	15.096	12.134	9.220	5.073	Custo amortizado
Derivativos a receber "*Swap*" (b)	1.003	-	1.003	-	Custo amortizado
Passivos financeiros					
Empréstimos e financiamentos	444.066	441.454	499.607	480.988	Custo amortizado
Fornecedores	9.640	6.050	118.958	114.591	Custo amortizado
Credores por imóveis compromissados	102.382	110.191	904.072	776.170	Custo amortizado
Valores a pagar entre partes relacionadas	7.291	8.139	-	-	Custo amortizado
Derivativos a pagar "*Swap*" (b)	-	1.055	-	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 nocional de R$ 57.000, para proteção de dívida indexada pelo IPCA (Nota explicativa 12.e – Debentures 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 30 de junho de 2023, a posição do *Swap* é:

Posição do SWAP (em milhares de R$)						**Impacto DRE**	
Instrumento financeiro	**Data de Contratação**	**Data de vencimento**	**Valor Nocional**	**Taxas anuais**	**Valor em 30/06/2023**	**Acumulado**	**Em 2023**
Debêntures 3ª emissão-2ª Série	set/22	set/28	57.000	IPCA + 6,8301%	60.390	(5.210)	(4.207)
SWAP financeiro 3ª emissão	set/22	set/28	**Ponta ativa**	IPCA + 6,8301%	60.341	5.312	4.289
Debêntures 2ª Série R$ 57.000.000	set/22	set/28	**Ponta passiva**	CDI + 1,0900%	59.339	(6.282)	(4.204)
(=) Posição líquida *SWAP* - ganho (perda) com operação						**(969)**	**(86)**

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 30 de junho 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 30 de junho de 2023

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

		Controladora					Consolidado				
30/06/2023 Instrumento financeiro	**Nota Expl.**	**Posição 30/06/2023**	**Fator de risco**	**Cenário I Provável**	**Cenário II Possível**	**Cenário III Remoto**	**Posição 30/06/2023**	**Fator de risco**	**Cenário I Provável**	**Cenário II Possível**	**Cenário III Remoto**
Caixa e equivalentes de caixa											
Certificados de depósitos bancários "CDBs"	3	**42.559**	CDI	13,54% **5.762**	10,16% **4.322**	6,77% **2.881**	**555.544**	CDI	13,54% **75.221**	10,16% **56.415**	6,77% **37.610**
Títulos e valores mobiliários											
Valores bloqueados	4	**-**	Poupança	6,97% **-**	5,23% **-**	3,48% **-**	**225.431**	Poupança	6,97% **15.708**	5,23% **11.781**	3,48% **7.854**
Certificados de depósitos bancários "CDBs"	4	**23.050**	CDI	13,54% **3.121**	10,16% **2.341**	6,77% **1.560**	**53.263**	CDI	13,54% **7.212**	10,16% **5.409**	6,77% **3.606**
Contas a receber de clientes											
Unidades em construção	5	**-**	INCC	4,31% **-**	3,23% **-**	2,15% **-**	**978.622**	INCC	4,31% **42.148**	3,23% **31.611**	2,15% **21.074**
Unidades concluídas + Títulos a receber	5	**68.494**	IGP-M	-6,85% **- 4.691**	-5,14% **- 3.519**	-3,42% **- 2.346**	**245.784**	IGP-M	-6,85% **- 16.835**	-5,14% **- 12.626**	-3,42% **- 8.417**
Derivativos a receber	8	**1.003**	CDI	13,54% **136**	10,16% **102**	6,77% **68**	**1.003**	CDI	13,54% **136**	10,16% **102**	6,77% **68**
Financiamentos para construção (Créditos Associativos)	12	**-**	TR	0,80% **-**	0,60% **-**	0,40% **-**	**55.541**	TR	0,80% **(444)**	0,60% **(333)**	0,40% **(222)**
Operações de capital de giro (CRIs e Debêntures)	12	**386.731**	CDI	13,54%	16,93%	20,31%	**386.731**	CDI	13,54%	16,93%	20,31%
		60.390	IPCA	3,16% **(54.273)**	3,95% **(67.841)**	4,74% **(81.409)**	**60.390**	IPCA	3,16% **(54.273)**	3,95% **(67.841)**	4,74% **(81.409)**
Credores para imóveis compromissados	14	**102.382**	INCC	4,31% **(4.409)**	5,38% **(5.512)**	6,46% **(6.614)**	**904.072**	INCC	4,31% **(38.937)**	5,38% **(48.672)**	6,46% **(58.406)**
Adiantamento de clientes	15	**-**	INCC	4,31% **-**	5,38% **-**	6,46% **-**	**63.829**	INCC	4,31% **(2.749)**	5,38% **(3.436)**	6,46% **(4.124)**
Resultado líquido projetado				**(54.354)**	**(70.107)**	**(85.859)**			**27.186**	**(27.590)**	**(82.366)**

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$ 7.168.167

26 Aprovação das Informações financeiras Intermediárias

As informações financeiras intermediárias da controladora e consolidadas da Companhia para o período findo em 30 de junho de 2023 tiveram sua divulgação autorizada pelo Conselho de Administração em 07 de agosto 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 30 de junho 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 – 12° 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 30 de junho de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos naquela data, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findos 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 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 nota explicativa 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 seis 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, 07 de agosto 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 SEGUNDO 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 segundo 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, 07 de agosto 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 aplicavél

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 SEGUNDO 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 07 de agosto de 2023, na sede social da Companhia, apreciou as informações financeiras da Companhia referentes ao segundo 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, 07 de agosto 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, §1°, 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 30 de Junho de 2023.

São Paulo, 07 de agosto 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, §1°, 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 30 de junho de 2023.

São Paulo, 07 de agosto de 2023.

A Diretoria