

**Demonstrações financeiras individuais
da controladora e consolidadas**

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

31 de dezembro de 2025
com o relatório do auditor independente



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2025



CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Relatório da Administração – Exercício 2025

São Paulo, 10 de março de 2026

Prezados acionistas,

A administração da Cury Construtora e Incorporadora S.A. ("Cury" ou "Companhia"), em conformidade com as disposições legais e estatutárias, tem a satisfação de submeter à sua apreciação as Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, acompanhadas deste Relatório da Administração, Parecer do Conselho Fiscal, Relatório do Comitê de Auditoria Não Estatutário e Relatório do Auditor Independente. As informações operacionais e financeiras da Companhia, exceto onde estiver indicado de outra forma, são apresentadas com base em números consolidados e contemplam as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards – IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários "CVM"..



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Em 2025, a Cury consolidou um ciclo consistente de crescimento, ampliando escala, rentabilidade e geração de valor. O desempenho operacional ao longo do ano foi marcado por forte velocidade de vendas, disciplina na execução e alocação eficiente de capital, refletindo a maturidade do nosso modelo de negócios.

Celebramos marcos relevantes em nossa trajetória, comemoramos cinco anos de listagem na B3, ingresso no Ibovespa e a realização de um follow-on que fortaleceu nossa estrutura de capital, ampliou o free float e elevou a liquidez das ações.

O fortalecimento da estrutura de capital, aliado à robusta geração de caixa no exercício, permitiu a distribuição recorde de R\$ 1,4 # bilhão em dividendos em 2025, refletindo a solidez financeira da Companhia e sua disciplina na alocação de capital.

Em 2025, a Cury atingiu um novo nível de escala operacional. Encerramos o ano com 84 obras em andamento, totalizando 57 mil unidades em construção. Esse volume inédito reforça nossa capacidade

de execução e amplia nossa experiência operacional, preparando a Companhia para os próximos ciclos de crescimento.

Os recordes operacionais alcançados ao longo do exercício foram acompanhados por resultados financeiros históricos, com crescimento da receita, margens elevadas, lucro líquido de R\$ 1,1 bilhão e ROE de 79%, reforçando a solidez e a eficiência da Companhia.

Um indicador que merece destaque é a conversão do lucro líquido em caixa operacional, que atingiu 70% em 2025 e se manteve em níveis altos ao longo de toda a nossa trajetória. Esse padrão de desempenho reflete uma diretriz estratégica permanente da Companhia, baseada em disciplina financeira e excelência na operação do crédito associativo, elementos centrais da nossa estratégia de longo prazo.

Já neste início de 2026, a dinâmica operacional permanece em ritmo acelerado, com lançamentos relevantes: Novo Mundo Carrão, em São Paulo, com VGV de R\$ 410,7 milhões e mais de 70% das unidades vendidas, e o Luzes do Rio, em São Cristóvão, no Rio de Janeiro, com VGV de R\$ 184,0 milhões e mais de 60% das unidades vendidas. A performance de vendas nos primeiros meses do ano reforça nossa percepção quanto à resiliência da demanda.

Seguimos confiantes na solidez da Companhia e na consistência de sua estratégia. Tenho convicção de que os valores que construímos ao longo desses anos permanecerão como pilares da Cury.

Fábio Cury – CEO



PERFIL

A Cury foi fundada em 1963, acumulando expertise de mais de 60 anos em engenharia de baixo custo de construção. Atualmente, está entre as grandes construtoras do Brasil com capital aberto, sendo uma das construtoras líderes no segmento residencial. Desde setembro de 2020, é listada no Novo Mercado da B3, segmento especial de listagem que reúne companhias com práticas diferenciadas de governança corporativa.

A Companhia atua na região metropolitana de São Paulo e Rio de Janeiro, tendo como pilar de sua atuação a busca pela eficiência máxima no emprego de capital. Trabalha a compra de terrenos com

permutas ou parcelamentos alinhados com o ciclo de construção, combinados a alto nível de repasses nos primeiros meses pós lançamento e alta eficiência construtiva.

Estratégia de atuação

A Cury sempre focou em construir grandes empreendimentos com lazer e segurança, a preços justos, focados em disciplina de custos em seus processos construtivos. Hoje em dia, a Companhia trabalha com faixas mais altas do programa Minha Casa Minha Vida – principal programa habitacional no Brasil, e uma faixa fora do programa, concentrados nas regiões metropolitanas de São Paulo e Rio de Janeiro. Oferece empreendimentos em terrenos localizados em áreas centrais, que contam com demanda resiliente de uma faixa de renda que tem se mostrado menos sensível a aumentos de preço, se comparadas às faixas mais baixas do programa Minha Casa Minha Vida.

A estratégia de crescimento da Cury se baseia em pilares sólidos em todas as frentes, desde a aquisição dos terrenos, pagos em permuta financeira ou em parcelas que acompanham o prazo de construção, passando pelo lançamento e vendas. A Companhia tem uma estratégia comercial única para seu segmento de atuação, trabalhando com equipe própria de corretores e com plantão de vendas que possuem características de alto padrão, como maquetes dos empreendimentos. Tudo sem perder a análise criteriosa de crédito dos clientes e o repasse ágil para o agente financeiro, garantindo geração de caixa positiva durante o processo de construção.

No processo construtivo, a Companhia conta com disciplina de custos e altos níveis de qualidade, que garantem a satisfação de seus clientes. A Cury reúne todas as condições para aproveitar as oportunidades de crescimento em um País com alto déficit habitacional. Nesse sentido, o planejamento mantém foco nas regiões metropolitanas de São Paulo e do Rio de Janeiro, áreas extremamente estratégicas no Brasil e onde ainda há grande potencial de crescimento. O objetivo é o crescimento das atividades sem perder todas as características de um negócio saudável e sustentável, criando valor para toda a sociedade, contribuindo para a redução do déficit habitacional no Brasil e, ao mesmo tempo, gerar valor para os acionistas.



DESEMPENHO OPERACIONAL

LANÇAMENTOS

Em 2025 a Companhia lançou 37 empreendimentos, sendo 25 localizados em SP e 12 localizados no RJ, atingindo o VGV de R\$ 8.284,7 milhões, aumento de 25,9% em relação ao mesmo período do ano anterior. O preço médio das unidades lançadas atingiu R\$ 314,2 mil em 2025, redução de -0,9% em relação a 2024.

VENDAS

No acumulado do ano, as vendas líquidas atingiram R\$ 7.750,3 milhões, crescimento de 25,8% em relação ao mesmo período do ano anterior. O preço médio de venda atingiu R\$ 308,3 mil em 2025, portanto, houve aumento de 1,5% em relação ao ano anterior.

VELOCIDADE DE VENDAS – VSO

A velocidade de vendas, medida pelo indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO), foi de 76,3% nos últimos doze meses, representando uma redução de -0,8 p.p. em relação a 2024.

ESTOQUES

A Cury encerrou 2025 com estoque de R\$ 2.406,3 milhões. Desse total, 97,4% se referem a unidades lançadas ou em construção e apenas 2,6% a unidades concluídas.

REPASSES

Em 2025, a Companhia apresentou incremento em seus níveis de Repasse, tanto em unidades quanto em VGV repassado. Considerando o desempenho de 2025, o VGV repassado teve um aumento de 33,3% e a evolução das unidades repassadas foi de 16.115 em 2024 para 21.040 em 2025.

BANCO DE TERRENOS

Considerando os lançamentos recentes, bem como as aquisições realizadas, a Companhia encerrou 2025 com carteira de terrenos de R\$ 24.641,3 milhões em VGV potencial, o que representa o total de

81.240 mil unidades. Atualmente, o banco de terrenos da Cury é composto por R\$ 19.024,10 milhões em São Paulo e R\$ 5.617,2 milhões no Rio de Janeiro.

GERAÇÃO DE CAIXA

Em 2025, a Companhia atingiu R\$ 683,3 milhões de geração de caixa operacional, 46,4% superior aos R\$ 466,7 milhões gerados em 2024. Este é o 27º trimestre consecutivo de geração de caixa positiva.

DIVIDENDOS

Em dezembro de 25, captamos R\$ 574 milhões por meio de um follow-on. A operação ampliou o free float, elevou a liquidez das ações, que aliado a robusta geração de caixa no exercício, viabilizou o pagamento de dividendos recordes de R\$ 1.352 milhões.



DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

Em 2025, a receita operacional líquida totalizou o montante de R\$ 5.399,4 milhões, o crescimento foi de 37,5% frente o registrado em 2024.

Receita líquida (R\$ milhões, exceto %)	2025	2024	% A/A
Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados	5.399,4	3.926,3	37,5%
Custos com imóveis vendidos e serviços prestados	-3.252,8	-2.413,4	34,8%
Lucro Bruto	2.146,6	1.512,9	41,9%
Margem Bruta	39,8%	38,5%	1,3 p.p.

LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

Em 2025, o lucro bruto somou R\$ 2.146,6 milhões, o crescimento frente a 2024 foi de 41,9%. A margem bruta alcançou 39,8% em 2024, aumento de 1,3 p.p. em relação a 2024.

DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Em 2025, as despesas comerciais totalizaram o montante de R\$ 494,9 milhões, superando em 26,3% os R\$ 391,9 milhões registrados em 2024.

As despesas gerais e administrativas atingiram R\$ 239,3 milhões, aumento de 6,6%, ante os R\$ 224,4 milhões reportados em 2024.

O resultado líquido da conta de outras receitas e despesas operacionais em 2025 correspondeu à despesa de R\$ 151,7 milhões, 77,4% superior aos R\$ 85,5 milhões registrados em 2024.

EBITDA E MARGEM EBITDA

O EBITDA da Companhia em 2025 alcançou R\$ 1.302,9 milhões, crescimento de 53,1% em relação a 2024. A margem EBITDA atingiu 24,1%, o que evidencia um crescimento de 2,4 p.p. quando comparado com a margem registrada no ano de 2024.

EBITDA (R\$ milhões, exceto %)	2025	2024	% A/A
Lucro antes do resultado financeiro	1.268,1	819,7	54,7%
(+) Depreciação e amortização	34,9	31,1	12,2%
Ebitda	1.302,9	850,8	53,1%
Margem Ebitda	24,1%	21,7%	2,4 p.p.
(+) custos com encargos de financiamentos	12,6	8,4	50,0%
Ebitda ajustado	1315,5	859,2	53,1%
Margem Ebitda ajustada	24,4%	21,9%	2,5 p.p.

RESULTADO FINANCEIRO

Em 2025, o resultado financeiro da Companhia totalizou despesa líquida R\$ 47,8 milhões, montante que representa um aumento de 53,7% em relação a despesa financeira líquida de R\$ 31,1 milhões registrada no ano de 2024.

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

A Cury registrou lucro líquido da atividade (100%) de R\$ 1.081,2 milhões, o que representa aumento de 54,7% em comparação ao ano anterior, enquanto o resultado do percentual atribuível à Cury (parte Cury) totalizou R\$ 975,5 milhões, montante 50,1% superior ao auferido em 2024. Dessa forma, a margem líquida da atividade (100%) alcançou 20,0%, 2,2 p.p. superior ao ano anterior, ao mesmo tempo que a margem parte Cury foi de 18,1%, 1,6 p.p. acima da margem reportada em 2024.



ANÁLISE BALANÇO PATRIMONIAL

CAIXA E EQUIVALENTES E TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Em 31-12-2025, a posição de Caixa da Companhia, incluindo títulos e valores mobiliários, era de R\$ 1.790,9 milhões, crescimento de 26,5% frente ao registrado em 31-12-2024.

CONTAS A RECEBER

O saldo de contas a receber (ativo circulante e não circulante), em 31-12-2025, somava R\$ 2.157,9, registrou um crescimento de 50,1% ante à posição registrada em 31-12-2024.

ENDIVIDAMENTO

Com dívida bruta de R\$ 1.474,9 milhões e posição de caixa e equivalentes de R\$ 1.790,9 milhões, a Companhia registrou saldo de caixa líquido positivo de R\$ 316,0 milhões no 4T25, ante caixa líquido positivo de R\$ 429,8 milhões no 4T24. Ao final do trimestre, 79,7% da dívida bruta da Cury tinha seu vencimento no longo prazo, até 2035.

Endividamento (R\$ milhões)	31-12-2025	31-12-2024	Var %
Curto prazo	299,9	208,9	43,6%
Longo prazo	1.175,0	777,5	51,1%
Dívida Bruta	1.474,9	986,4	49,5%
Caixa e Equivalentes e Títulos e valores mobiliários	1.790,9	1.416,2	26,5%
Dívida - (Caixa) líquida	-316,0	-429,8	-26,5%

RESULTADO A APROPRIAR (REF)

O resultado de vendas de imóveis a apropriar não reconhecido nas informações financeiras trimestrais atingiu R\$ 3.381,8 milhões, alta de 40,0% em relação ao registrado em 31-12-2025. A Margem Bruta do resultado a apropriar foi de 43,3%, estável em relação a 31-12-2024.



RECURSOS HUMANOS

A Cury Construtora mantém o compromisso de promover um ambiente de trabalho ético, diverso e inclusivo, baseado no respeito aos direitos humanos, na valorização das pessoas e na igualdade de oportunidades.

Em julho de 2025, a Companhia conquistou a certificação Great Place to Work (GPTW), reconhecimento concedido às empresas que se destacam pela qualidade do ambiente de trabalho e pelas boas práticas de gestão de pessoas.

A Companhia mantém uma Política de Gestão de Pessoas, Diversidade e Direitos Humanos, que estabelece princípios e diretrizes voltados à inclusão, equidade e valorização da diversidade humana e cultural, independentemente de idade, gênero, deficiência, raça, etnia, religião, orientação sexual ou qualquer outra característica individual.

Nesse contexto, a Cury busca atrair, desenvolver e reter talentos, promovendo um ambiente profissional baseado no respeito, na colaboração e no reconhecimento do desempenho. A Companhia incentiva o desenvolvimento contínuo de seus profissionais por meio de programas de capacitação e iniciativas voltadas ao fortalecimento da cultura organizacional.

Em 2025, a Cury tem ampliado iniciativas voltadas à diversidade e inclusão, estabelecendo ações para aumentar a representatividade e promover a equidade no ambiente de trabalho. Entre os compromissos públicos da Companhia estão a ampliação da participação feminina em cargos de liderança, a promoção da diversidade racial e o incentivo à inclusão da comunidade LGBTQIAPN+, além de iniciativas para ampliar a presença feminina também nos canteiros de obra.

Internamente, a empresa promove Grupos de Afinidade, espaços de diálogo e construção coletiva que contribuem para o fortalecimento da cultura de respeito e pertencimento. Atualmente, contamos com quatro grupos principais:

- Edificando Cores, voltado à valorização da diversidade étnico-racial e ao desenvolvimento de talentos negros.
- Mulheres Concretas, dedicado à equidade de gênero e ao fortalecimento da liderança feminina.

- Conexões Plurais, focado no respeito à diversidade sexual e de gênero e na inclusão de pessoas LGBTQIAPN+
- Fundação Inclusiva, voltado à promoção da acessibilidade e inclusão de pessoas com deficiência.

Por meio de rodas de conversa, campanhas internas e ações educativas, esses grupos contribuem para ampliar o conhecimento sobre diversidade, estimular a empatia e apoiar a evolução de práticas cada vez mais inclusivas na Companhia.

Em linha com essas iniciativas, a Companhia acompanha indicadores que refletem o avanço da diversidade e da equidade em sua estrutura organizacional.

A seguir, apresentamos a quantidade e a proporção de mulheres entre nossos profissionais e nos órgãos da Administração ao final de 2025 e 2024, bem como informações sobre remuneração segregada por gênero.

Total Profissionais

2024	Masculino	Feminino	% Mulheres
Liderança	481	129	22%
Não Liderança	2.206	549	20%

2025	Masculino	Feminino	% Mulheres
Liderança	495	163	25%
Não Liderança	3.162	665	17%

Total Conselho e Diretoria

2024	Masculino	Feminino	% Mulheres
Conselho	6	1	14%
Diretoria	7*	2*	22%

2025	Masculino	Feminino	% Mulheres
Conselho	6	1	14%
Diretoria	7*	2*	22%

*2 integrantes masculinos e as duas integrantes femininas, não fazem parte da Diretoria Estatutária.

Salário Médio

2024	Masculino	Feminino
Liderança	76%	24%
Não Liderança	77%	23%

2025	Masculino	Feminino
Liderança	75%	25%
Não Liderança	81%	19%



SUSTENTABILIDADE

Em 2025, a Cury reforçou a sustentabilidade como eixo estratégico do negócio, combinando governança, transparência e engajamento interno com iniciativas concretas nos canteiros e nas comunidades. No período, a Companhia ampliou e consolidou metas ESG divulgadas em seu Relatório Anual de Sustentabilidade, incluindo diretrizes para gestão formal de resíduos em obras, manutenção e evolução do inventário de GEE ao longo da cadeia de valor e o compromisso de elevar a credibilidade das informações por meio de auditoria independente dos dados reportados, além de iniciativas ligadas a índices e boas práticas de governança. Em mobilização e cultura, realizou a Semana do Meio Ambiente (3 a 6 de junho) com ações nos escritórios do RJ e SP e nas obras — palestras, oficinas e rodas de conversa — reforçando a integração do tema ao dia a dia operacional. Ainda em 2025, a Cury avançou em frentes de economia circular e inovação no canteiro, com retorno de materiais (como resíduos de blocos) para reaproveitamento na cadeia produtiva, e estruturou o fortalecimento do pilar social com a atuação do Instituto Cury, ampliando a agenda de capacitação e impacto nos territórios onde opera.



RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

Em conformidade com a Resolução CVM nº 162/22, informamos que os auditores independentes Ernst & Young Auditores Independentes ("EY"), prestaram serviços no decorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 relacionados ao processo de emissão de carta de conforto em conexão com a oferta primária de ações ordinárias da Companhia no mercado brasileiro, com esforços de distribuição internacionais, de consultorias e diagnósticos relacionados ao IFRS S1 e S2 e às conformidades aos padrões ESG (Relatório de Sustentabilidade e Inventário GEE), além dos serviços relacionados com a auditoria independente de nossas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. A contratação de auditores independentes está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes. As informações no relatório de desempenho que não estão claramente identificadas como cópia das informações constantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, não foram objeto de auditoria ou revisão pelos auditores independentes.

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas

31 de dezembro de 2025

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas 1

Balanço patrimonial da controladora e consolidado 8

Demonstrações do resultado do exercício 10

Demonstrações do resultado abrangente 11

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido 12

Demonstrações dos fluxos de caixa preparado pelo método indireto 13

Demonstrações do valor adicionado 14

Notas explicativas das demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025..... 15



**Shape the future
with confidence**

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 10º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da
Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Cury Construtora e Incorporadora S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Companhia em 31 de dezembro de 2025, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais (*IFRS Accounting Standards*), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).



**Shape the future
with confidence**

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Chamamos a atenção para as notas explicativas 2.2, 2.4.1.a, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), 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 manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.



**Shape the future
with confidence**

Reconhecimento de receitas de imóveis vendidos e não concluídos

Conforme mencionado nas notas explicativas 2.2, 2.4.1.a e 20, a Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas dos contratos de compra e venda de imóveis vendidos e não concluídos utilizando-se do método de Porcentagem de Conclusão - *Percentage of Completion* – “PoC”). De acordo com CPC 47 / IFRS 15 - Receita de contrato com cliente e com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação deste Pronunciamento Técnico, o reconhecimento de receita da Companhia e suas controladas requer a mensuração do progresso da Companhia em relação ao cumprimento da obrigação de performance satisfeita ao longo do tempo.

O método do PoC requer que a diretoria da Companhia estime os custos a incorrer até a conclusão da construção das unidades imobiliárias vendidas dos empreendimentos de incorporação imobiliária. A partir daí, com base nos custos incorridos e nas condições contratuais, estima-se o valor justo das receitas de vendas que serão reconhecidas em cada período, na proporção em relação ao que foi estimado.

Devido à relevância, complexidade e julgamentos envolvidos na determinação das receitas de imóveis vendidos e não concluídos a serem reconhecidas, e o risco de impactos relevantes no resultado de cada período que essas mudanças de estimativas podem trazer, consideramos este assunto significativo para nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) Inspeção física em bases amostrais dos empreendimentos imobiliários em construção, com o objetivo de evidenciar a existência e analisar os estágios de execução de determinadas obras; (b) confronto dos registros auxiliares do PoC com os saldos contábeis; (c) verificação da exatidão dos cálculos aritméticos dos valores das receitas de vendas de imóveis vendidos e não concluídos; (d) obtenção de representação da diretoria sobre os orçamentos de custos a incorrer considerados no PoC; (e) comparação dos orçamentos dos empreendimentos imobiliários para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 com o exercício anterior para avaliar mudanças significativas; (f) inspeção em bases amostrais dos documentos suporte para custos incorridos, contratos de venda, recebimentos dos promitentes, medição física externa executada pela instituição financeira e comprovantes de liquidação financeira durante o exercício que corroboram essas transações; (g) realização de procedimentos analíticos para corroborar a assertividade da diretoria na elaboração dos orçamentos, por meio da avaliação da média histórica dos custos totais incorridos ao término da obra frente ao custo total inicialmente orçado; (h) realização de procedimentos analíticos para avaliar a razoabilidade da suficiência orçamentária, por meio da comparação entre os percentuais de andamento físico e financeiro, bem como os eventuais desvios significativos identificados; (i) Avaliamos também, a adequação das divulgações nas respectivas notas explicativas sobre este assunto às demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2025.



**Shape the future
with confidence**

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela diretoria para o reconhecimento das receitas de venda de imóveis vendidos e não concluídos, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas 2.2, 2.4.1.a e 20, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado, individual e consolidada, foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício anterior auditadas por outro auditor independente

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram auditadas por outro auditor independente que emitiu relatório datado em 10 de março de 2025, sem modificação.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.



**Shape the future
with confidence**

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.



**Shape the future
with confidence**

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com os requisitos éticos pertinentes, de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar as ameaças ou as salvaguardas aplicadas.

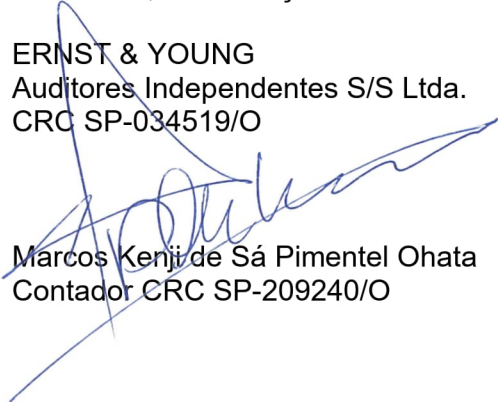


**Shape the future
with confidence**

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 9 de março de 2026.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
Contador CRC SP-209240/O

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Balanço patrimonial da controladora e consolidado
em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(em milhares de Reais - R\$)

		Controladora		Consolidado	
Ativo	Nota explicativa	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	355.800	262.176	1.355.394	975.224
Títulos e valores mobiliários	4	228.442	94.213	435.543	441.012
Contas a receber	5	39.488	25.073	286.215	345.783
Imóveis a comercializar	6	4.194	4.604	919.547	808.203
Adiantamentos a fornecedores		7.884	1.033	11.708	17.033
Outros créditos	8	-	-	203.465	138.882
Total do ativo circulante		635.808	387.099	3.211.872	2.726.137
Não circulante					
Contas a receber	5	51.132	35.550	1.871.728	1.091.454
Imóveis a comercializar	6	-	-	429.102	384.925
Valores a receber entre partes relacionadas	7	22.527	38.663	11.893	19.811
Outros créditos	8	36.470	23.365	47.276	33.123
Investimentos	9	2.071.981	1.812.150	41.321	42.244
Imobilizado	10	2.016	2.006	41.203	41.601
Total do ativo não circulante		2.184.126	1.911.734	2.442.523	1.613.158
Total do ativo		2.819.934	2.298.833	5.654.395	4.339.295

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras da controladora e consolidadas.

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Balanco patrimonial da controladora e consolidado
em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(em milhares de Reais - R\$)

		Controladora		Consolidado	
	Nota explicativa	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Fornecedores	12	36.133	8.032	278.476	187.317
Empréstimos e financiamentos	11	34.498	156.797	299.859	208.869
Obrigações trabalhistas		21.854	18.569	43.999	32.592
Obrigações tributárias		961	486	42.103	27.898
Credores por imóveis compromissados	13	23.592	55.931	717.439	521.618
Adiantamento de clientes	14	-	-	333.123	184.216
Impostos e contribuições diferidos	17	-	-	10.146	7.330
Dividendos a pagar	16 e.	-	54.338	-	54.338
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	19	12.388	13.493	12.388	13.493
Outras contas a pagar	15	5.832	12.273	6.167	12.294
Total do passivo circulante		135.258	319.919	1.743.700	1.249.965
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	1.175.028	742.444	1.175.028	777.513
Provisão para garantia de obra		-	-	91.000	60.743
Credores por imóveis compromissados	13	52.723	70.340	864.061	843.900
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	19	28.640	13.769	28.640	13.769
Provisão para perdas com investimentos	9	22.738	18.458	896	756
Impostos e contribuições diferidos	17	-	-	71.175	50.677
Valores a pagar entre partes relacionadas	7	6.000	6.000	-	-
Outras contas a pagar	15	17.841	32.433	17.841	32.433
Total do passivo não circulante		1.302.970	883.444	2.248.641	1.779.791
Patrimônio líquido					
Capital social	16 a.	642.267	491.054	642.267	491.054
Ações em tesouraria	16 b.	-	(12.210)	-	(12.210)
Reserva de capital	16 c.	462.875	17.598	462.875	17.598
Reserva legal	16 d.	93.860	93.860	93.860	93.860
Reservas de lucros		182.704	505.168	182.704	505.168
Subtotal do patrimônio líquido		1.381.706	1.095.470	1.381.706	1.095.470
Participação dos sócios não controladores		-	-	280.348	214.069
Total do patrimônio líquido		1.381.706	1.095.470	1.662.054	1.309.539
Total do passivo e patrimônio líquido		2.819.934	2.298.833	5.654.395	4.339.295

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras da controladora e consolidadas.

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Demonstrações dos resultados
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		01/01/2025 a 31/12/2025	01/01/2024 a 31/12/2024	01/01/2025 a 31/12/2025	01/01/2024 a 31/12/2024
Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados	20	45.029	21.872	5.399.424	3.926.310
Custo dos imóveis vendidos	21	-	-	(3.248.989)	(2.410.748)
Custo dos serviços prestados	21	(26.586)	(29.435)	(3.848)	(2.622)
Total dos custos		(26.586)	(29.435)	(3.252.837)	(2.413.370)
Lucro (prejuízo) bruto		18.443	(7.563)	2.146.587	1.512.940
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas comerciais	21	(6.905)	(5.718)	(494.891)	(391.872)
Despesas gerais e administrativas	21	(171.289)	(140.310)	(239.339)	(224.429)
Resultado com equivalência patrimonial	9	1.248.205	868.990	7.390	8.539
Outras receitas (despesas) operacionais	23	(7.302)	(4.935)	(151.687)	(85.498)
Total receitas/despesas operacionais		1.062.709	718.027	(878.527)	(693.260)
Lucro antes do resultado financeiro		1.081.152	710.464	1.268.060	819.680
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	22	(171.379)	(102.856)	(217.836)	(137.165)
Receitas financeiras	22	65.763	42.235	170.022	106.081
Total resultado financeiro		(105.616)	(60.621)	(47.814)	(31.084)
Lucro antes dos impostos		975.536	649.843	1.220.246	788.596
Imposto de renda e contribuição social					
Correntes	17	-	-	(127.835)	(86.551)
Diferidos	17	-	-	(11.191)	(3.233)
Total do imposto de renda e contribuição social		-	-	(139.026)	(89.784)
Lucro líquido do exercício		975.536	649.843	1.081.220	698.812
Atribuível aos:					
Acionistas controladores		975.536	649.843	975.536	649.843
Acionistas não controladores		-	-	105.684	48.969
Lucro por ação (básico e diluído)	16 f.	3,3307	2,2417	3,3307	2,2417

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras da controladora e consolidadas.

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(em milhares de Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2025 a 31/12/2025	01/01/2024 a 31/12/2024	01/01/2025 a 31/12/2025	01/01/2024 a 31/12/2024
Lucro líquido do exercício	975.536	649.843	1.081.220	698.812
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado total do exercício	975.536	649.843	1.081.220	698.812
Atribuível a:				
Acionistas controladores	975.536	649.843	975.536	649.843
Acionistas não controladores	-	-	105.684	48.969

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras da controladora e consolidadas.

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	Reserva de capital				Reservas de lucros			Proposta de distribuição de dividendos adicionais	Patrimônio líquido da controladora	Participação dos sócios não controladores	Patrimônio líquido consolidado
		Capital social	Ações em Tesouraria	Ágio na emissão de ações	Ágio na alienação de ações em tesouraria	Reserva Legal	Retenção de lucros	Lucros acumulados				
Saldos em 31 de dezembro de 2023		291.054	(12.210)	17.598	-	61.368	507.155	-	-	864.965	132.015	996.980
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	649.843	-	649.843	48.969	698.812
Transações com sócios não controladores		-	-	-	-	-	-	-	-	-	33.085	33.085
Aumento de capital com reservas de lucros	16 a.	200.000	-	-	-	-	(200.000)	-	-	-	-	-
Dividendos adicionais deliberados	16 e.	-	-	-	-	-	(265.000)	-	-	(265.000)	-	(265.000)
Destinações:												
Reserva legal	16 d.	-	-	-	-	32.492	-	(32.492)	-	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	16 d.	-	-	-	-	-	-	(154.338)	-	(154.338)	-	(154.338)
Proposta de dividendos adicionais	16 e.	-	-	-	-	-	-	(100.000)	100.000	-	-	-
Retenção de lucros	16 d.	-	-	-	-	-	363.013	(363.013)	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024		491.054	(12.210)	17.598	-	93.860	405.168	-	100.000	1.095.470	214.069	1.309.539
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	975.536	-	975.536	105.684	1.081.220
Transações com sócios não controladores		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(39.405)	(39.405)
Alienação de ações em tesouraria	16 c.	-	12.210	-	47.082	-	-	-	-	59.292	-	59.292
Aumento de capital com emissão de novas ações	16 a.	151.213	-	422.911	-	-	-	-	-	574.124	-	574.124
(-) Custos de transação na emissão de novas ações	16 c.	-	-	(24.716)	-	-	-	-	-	(24.716)	-	(24.716)
Dividendos adicionais deliberados	16 e.	-	-	-	-	-	(405.168)	-	(100.000)	(505.168)	-	(505.168)
Destinações:												
Dividendos mínimos obrigatórios	16 d.	-	-	-	-	-	-	(243.884)	-	(243.884)	-	(243.884)
Dividendos pagos antecipadamente	16 e.	-	-	-	-	-	-	(548.948)	-	(548.948)	-	(548.948)
Retenção de lucros	16 d.	-	-	-	-	-	182.704	(182.704)	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2025		642.267	-	415.793	47.082	93.860	182.704	-	-	1.381.706	280.348	1.662.054

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras da controladora e consolidadas.

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa preparado pelo método indireto para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 (em milhares de Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2025 a 31/12/2025	01/01/2024 a 31/12/2024	01/01/2025 a 31/12/2025	01/01/2024 a 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	975.536	649.843	1.220.246	788.596
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)	865	2.673	34.878	31.129
Resultado de equivalência patrimonial de controladas e coligadas	(1.248.205)	(868.990)	(7.390)	(8.539)
Amortização do custo de transação	5.019	3.183	5.019	3.183
Encargos financeiros de empréstimos, financiamentos e derivativos	160.178	92.288	160.178	100.680
Descontos financeiros concedidos	-	-	37.369	31.163
Provisão de garantia de obra	-	-	30.257	21.863
Provisão de impostos de recolhimentos diferidos	-	-	(11.191)	(3.233)
Provisão ou (reversão) para perdas de créditos com liquidação duvidosa	-	-	80.830	51.943
Provisão ou (reversão) contábil para distratos	-	-	4.801	(93)
(Ganho) ou perda de capital com alienação de ativos	-	-	-	1.348
Ajuste a valor presente	-	-	28.222	22.239
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	21.502	6.174	38.969	26.840
Variação nos ativos e passivos operacionais:				
(Aumento) redução de contas a receber	(29.997)	2.179	(879.111)	(403.531)
(Aumento) redução de imóveis a comercializar	-	(630)	681.171	473.606
(Aumento) redução de adiantamentos a fornecedores	(6.441)	733	(9.056)	(3.486)
(Aumento) redução de outros créditos	280	5.601	(69.641)	(50.337)
Aumento (redução) de fornecedores	3.385	(1.174)	66.443	15.413
Aumento (redução) de obrigações tributárias	475	95	24.939	3.790
Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas	3.285	5.524	7.117	9.858
Aumento (redução) de adiantamento de clientes	-	-	148.907	82.348
Aumento (redução) de credores por imóveis compromissados	(49.956)	(7.559)	(587.578)	(515.289)
Aumento (redução) de provisão riscos trabalhistas, cíveis e tributários	(7.736)	(2.350)	(25.203)	(23.016)
Aumento (redução) de outras contas a pagar	(627)	10.111	8.267	8.394
Transações com partes relacionadas	16.136	(18.637)	7.918	(6.934)
Dividendos recebidos de empresas controladas	1.042.450	734.210	5.548	4.854
Juros pagos	(128.644)	(96.622)	(139.608)	(104.065)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(115.255)	(79.160)
Fluxo de caixa líquido proveniente das atividades operacionais	757.505	516.652	747.046	479.564
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
(Acréscimo) ou redução de títulos e valores imobiliários	(134.229)	(30.951)	5.469	(92.373)
(Acréscimo) ou redução de investimentos	(49.796)	(246.984)	2.905	2.306
(Acréscimo) ou redução de Propriedades para investimentos	-	-	-	66.000
(Acréscimo) ou redução do imobilizado	(875)	(530)	(34.480)	(37.640)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	(184.900)	(278.465)	(26.106)	(61.707)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(150.000)	(262.500)	(316.811)	(431.350)
Ingressos de empréstimos e financiamentos	389.941	665.363	734.368	837.015
Aumento de capital com emissão de novas ações	574.124	-	574.124	-
Venda (recompra) de ações em tesouraria	59.292	-	59.292	-
Transações com sócios não controladores	-	-	(39.405)	(8.391)
Dividendos pagos a acionistas	(1.352.338)	(483.537)	(1.352.338)	(483.537)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	(478.981)	(80.674)	(340.770)	(86.263)
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	93.624	157.513	380.170	331.594
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	262.176	104.663	975.224	643.630
No fim do exercício	355.800	262.176	1.355.394	975.224
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	93.624	157.513	380.170	331.594

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras da controladora e consolidadas.

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Demonstrações do valor adicionado
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(em milhares de Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2025 a 31/12/2025	01/01/2024 a 31/12/2024	01/01/2025 a 31/12/2025	01/01/2024 a 31/12/2024
Receitas				
Vendas de Mercadorias, produtos e serviços	51.625	25.736	5.578.087	4.019.534
Provisão para perdas esperadas "PECLD"	-	-	(80.830)	(51.942)
	51.625	25.736	5.497.257	3.967.592
Insumos adquiridos de Terceiros				
Custo de produtos, mercadorias, e serviços vendidos	(26.586)	(29.435)	(3.252.837)	(2.412.876)
Materiais, energias, serviços de terceiros e outros	(131.135)	(105.220)	(609.766)	(470.190)
	(157.721)	(134.655)	(3.862.603)	(2.883.066)
Valor adicionado bruto	(106.096)	(108.919)	1.634.654	1.084.526
Retenções				
Depreciações e amortizações	(865)	(2.673)	(34.878)	(31.129)
	(865)	(2.673)	(34.878)	(31.129)
Valor adicionado líquido produzido pela companhia	(106.961)	(111.592)	1.599.776	1.053.397
Valor adicionado recebido em transferências				
Resultado de equivalência patrimonial	1.248.205	868.990	7.390	8.539
Receita financeiras	65.763	42.235	170.022	106.081
Valor total adicionado recebido em transferências	1.313.968	911.225	177.412	114.620
Valor adicionado total a distribuir	1.207.007	799.633	1.777.188	1.168.017
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal e encargos				
Salários - Remuneração direta	25.049	19.424	26.770	20.192
Salários - Benefícios	11.272	8.392	11.309	8.345
Salários - FGTS	1.890	1.459	2.050	1.619
Comissão sobre vendas	-	-	158.691	115.935
Honorários da administração	4.902	4.646	4.902	4.646
	43.113	33.921	203.722	150.737
Impostos, taxas e contribuições				
Impostos, taxas e contribuições - Federais	11.678	8.902	267.425	176.138
Impostos, taxas e contribuições - Municipais	1.689	883	2.577	1.441
	13.367	9.785	270.002	177.579
Remuneração de capitais de terceiros				
Aluguéis	3.611	3.229	4.409	3.725
Juros	171.380	102.855	180.467	106.001
Outros	-	-	37.368	31.163
	174.991	106.084	222.244	140.889
Remuneração de capitais próprios				
Dividendos	792.832	254.338	792.832	254.338
Lucros retidos	182.704	395.505	182.704	395.505
Parcela do lucro atribuída aos sócios não controladores	-	-	105.684	48.969
	975.536	649.843	1.081.220	698.812
Valor adicionado total distribuído	1.207.007	799.633	1.777.188	1.168.017

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras da controladora e consolidadas.

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

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").

1.1. Reforma Tributária sobre consumo (Emenda Constitucional nº132/2023)

Em 20 de dezembro de 2023 foi promulgada a Emenda Constitucional nº 132/2023, que instituiu a reforma do sistema tributário brasileiro incidente sobre o consumo, estabelecendo a substituição gradual dos tributos PIS, COFINS, ICMS, ISS e IPI por um modelo de Imposto sobre Valor Agregado ("IVA") dual, composto pela Contribuição sobre Bens e Serviços ("CBS"), de competência federal, e pelo Imposto sobre Bens e Serviços ("IBS"), de competência estadual e municipal, além do Imposto Seletivo ("IS").

A implementação ocorrerá de forma faseada entre 2026 e 2033, com início de testes em 2026, redução progressiva dos tributos atuais entre 2027 e 2032 e plena vigência do novo regime a partir de 2033, conforme legislação complementar.

Características gerais do novo modelo

O novo sistema prevê, entre outros aspectos:

- tributação no destino;
- regime não cumulativo amplo, com creditamento financeiro;
- incidência "por fora" do preço;
- uniformização de bases de cálculo;
- possibilidade de regimes diferenciados ou específicos para determinados setores econômicos, incluindo o setor imobiliário, ainda pendentes de regulamentação.

Contexto operacional da Companhia acerca da Reforma Tributária

A Companhia atua na incorporação, desenvolvimento, construção e comercialização de empreendimentos imobiliários, estruturando seus projetos, majoritariamente, por meio de Sociedades de Propósito Específico ("SPEs"), com adoção do Regime Especial de Tributação ("RET"), nos termos da Lei nº 10.931/2004, bem como por meio de operações de permuta física de terrenos e unidades imobiliárias. Atualmente, suas operações estão sujeitas, principalmente:

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

- ao RET, com tributação concentrada sobre a receita mensal recebida;
- a PIS e COFINS, cumulativos ou não cumulativos, conforme o regime aplicável;
- ao ISS sobre serviços de construção e administração de obras;
- ao ICMS sobre aquisição de insumos e materiais.

Potenciais impactos para a Companhia

A Administração realizou avaliação preliminar dos possíveis efeitos da reforma tributária, que poderão impactar, de forma relevante, as operações e demonstrações financeiras da Companhia, incluindo:

(i) Regime Especial de Tributação – RET

A eventual extinção, substituição ou adaptação do RET ao novo modelo de CBS/IBS poderá alterar a sistemática simplificada atualmente aplicável às SPEs, com impactos na carga tributária efetiva, no fluxo de caixa dos empreendimentos e na previsibilidade dos resultados por projeto.

(ii) Estruturação por SPEs

Mudanças nas regras de incidência, creditamento e compensação de CBS/IBS poderão afetar a eficiência fiscal da segregação por empreendimento, exigindo revisão de estruturas societárias, fluxos de faturamento e controles de créditos tributários por entidade.

(iii) Permutas físicas e aquisição de terrenos

A definição da incidência de CBS/IBS sobre operações de permuta física, integralizações de terrenos e entregas futuras de unidades imobiliárias poderá alterar o momento de reconhecimento de tributos, custos e créditos, com potenciais efeitos no custo dos estoques, margens e fluxo de caixa dos projetos.

(iv) Receita de contratos com clientes (CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente)

Alterações na forma de incidência dos tributos sobre vendas imobiliárias poderão impactar:

- a determinação do preço de transação;
- a apresentação da receita líquida;
- a avaliação sobre a Companhia atuar como principal ou agente quanto aos tributos;
- o reconhecimento de receitas ao longo do tempo ou em determinado momento.

(v) Estoques imobiliários e custos de construção (CPC 16 – Estoques)

O creditamento financeiro amplo poderá gerar recuperação de tributos sobre materiais, serviços, subempreitadas e demais custos de obra, modificando o custo de produção das unidades e a mensuração dos estoques.

(vi) Capital de giro e fluxo de caixa

Possíveis descasamentos temporais entre geração e utilização de créditos tributários poderão demandar maior capital de giro durante o período de transição.

(vii) Sistemas, controles internos e compliance

Serão necessárias adaptações relevantes em sistemas fiscais, ERP, processos de faturamento, escrituração digital e controles internos.

Mensuração contábil

Até a data de emissão destas demonstrações financeiras, a regulamentação infraconstitucional aplicável ao setor imobiliário — especialmente quanto a regimes específicos, tratamento das SPEs, permutas e alíquotas efetivas — ainda não foi integralmente definida.

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

Dessa forma, nos termos do CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro, a Administração concluiu que não é possível mensurar, com confiabilidade, os impactos quantitativos da reforma tributária, razão pela qual nenhum ajuste contábil foi reconhecido nas presentes demonstrações financeiras.

Os efeitos serão reconhecidos prospectivamente quando as regras se tornarem aplicáveis e passíveis de mensuração.

Monitoramento e plano de adequação

A Administração instituiu plano estruturado para acompanhamento e implementação da reforma, contemplando:

- modelagem de impactos financeiros e tributários por empreendimento (SPE);
- revisão de estruturas contratuais de venda, construção, permuta e aquisição de terrenos;
- avaliação da manutenção ou adaptação do RET;
- atualização de sistemas e controles fiscais;
- capacitação das equipes envolvidas.

A administração da Companhia continuará acompanhando a evolução legislativa e divulgará tempestivamente quaisquer efeitos relevantes que possam impactar suas demonstrações financeiras.

2. Elaboração das demonstrações financeiras e declaração de conformidade

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários “CVM”. As demonstrações financeiras individuais da controladora foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na CVM.

Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 / IFRS 15.

As demonstrações financeiras individuais da controladora não estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade por considerarem o resultado de equivalência patrimonial em controladas mesmo quando estas estiverem com patrimônio líquido negativo.

A Administração da Companhia declara e confirma que todas as informações relevantes próprias e constantes nestas demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas, estão sendo evidenciadas e correspondem às informações utilizadas pela Administração da Companhia na sua gestão.

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

2. Elaboração das demonstrações financeiras e declaração de conformidade-- Continuidade

2.2. Base de elaboração das demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas

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

As demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico como base de valor, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos (vide nota explicativa nº 25c) 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).

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.

2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

As demonstrações financeiras consolidadas e os princípios de consolidação, compreendem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas, que estão mencionadas na nota explicativa nº 9.

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 demonstrações financeiras de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que a Companhia obtiver o controle, encerrando-se na data em que o controle deixa de existir.

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as informações financeiras de controladas são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial.

Nas demonstrações financeiras 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 do grupo econômico. 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

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

2. Elaboração das demonstrações financeiras e declaração de conformidade-- Continuidade

2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas--Continuação

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. Práticas contábeis materiais aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas

2.4.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária

A Administração da Companhia aplicou a partir de 1º de janeiro de 2018 os conceitos definidos no CPC 47 (IFRS 15) – Receita de Contratos com Clientes, o qual estabelece registros contábeis referentes ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluídas nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. A Administração, em sua aplicação do CPC 47, contemplou na adoção inicial as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/no 02/2018 (“Ofício CVM”) o qual estabeleceu procedimentos para o reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

De acordo com os conceitos do CPC 47 e orientações do Ofício CVM, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (at a point in time) ou ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”.

A apropriação da receita com vendas de unidades imobiliárias não concluídas é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; e 5) reconhecimento da receita.

Desta forma, as políticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas rubricas de receita de incorporação imobiliária, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes, seguiram as políticas e orientações previstas no CPC 47 e Ofício CVM, conforme acima descritos e detalhados a seguir:

a) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados e quando possa ser mensurada de forma confiável.

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros pré-fixados e as variações monetárias de IGPM e INCC são apropriados ao resultado na rubrica “receita com imóveis vendidos”, observando-se o regime de competência.

Nas vendas de unidades não concluídas, a Companhia avalia seus contratos de vendas de unidades imobiliárias, tendo como base as análises trazidas pela orientação técnica Ofício CVM/SNC/SEP/no 02/2018 e pronunciamento técnico CPC 47 – Receita de Contratos com Clientes.

A Receita com o imóvel vendido “RIV” é reconhecida à medida que ocorre a construção e há a transferência dos riscos e benefícios de forma contínua para o promitente comprador do imóvel, atendendo os critérios do modelo das cinco etapas:

Etapas	Crítérios atendidos
1ª etapa: Identificação do contrato	Foram identificados os contratos de compra e venda de unidades imobiliárias, como dentro do escopo da norma, uma vez que: • Possuem substância comercial; • É provável o recebimento da contraprestação; • Os direitos e condições de pagamento podem ser identificados; • Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.
2ª etapa: Identificação das obrigações de desempenho	Entrega da unidade imobiliária aos promitentes compradores.
3ª etapa: Determinação do preço da transação	Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos.
4ª etapa: Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho	Alocação direta e simples do preço da transação, uma vez que os contratos acima detalhados possuem apenas uma obrigação de desempenho (a entrega da unidade imobiliária).
5ª etapa: Reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo (<i>over time</i>)

Detalhamos a seguir outros aspectos importantes na apuração do resultado de incorporação e vendas de imóveis:

- o **custo incorrido das unidades vendidas**, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado no momento em que incorre à venda;
- as receitas de vendas são apropriadas ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento “POC” (*Percentage of Completion*), sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
- as receitas de vendas apuradas conforme o item (ii), incluindo a atualização monetária, líquida das parcelas já recebidas, são contabilizadas em contrapartida ao contas a

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

- receber ou adiantamentos de clientes, devido à relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos;
- (iv) as despesas comerciais inerentes à atividade de comercialização são qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência;
 - (v) a provisão para garantia é constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no período de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida do resultado, à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento; e
 - (vi) os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção.

b) Receita com prestação de serviços

As receitas decorrentes da prestação de serviços são representadas por atividades de gerenciamento de obras, administração imobiliária e instalações elétricas e hidráulicas, sendo apropriadas ao resultado da Companhia de acordo com sua competência.

2.4.2. Estimativas contábeis

Na preparação das demonstrações financeiras, são adotadas premissas para o reconhecimento das estimativas para registro de certos ativos, passivos e outras operações, como vida útil dos bens do imobilizado, percentual de andamento de obra, resultado de incorporação e venda de imóveis e imposto de renda sobre receitas: corrente e diferido, classificação de curto e longo prazos e provisão para garantia, entre outros. Os resultados a serem apurados quando da concretização dos fatos que resultaram no reconhecimento dessas estimativas poderão ser diferentes dos valores reconhecidos nas presentes demonstrações financeiras. A Administração monitora e revisa, periódica e tempestivamente, essas estimativas e suas premissas.

Julgamentos, estimativas e premissas contábeis materiais

- **Julgamento:** a preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras;
- **Custos orçados dos empreendimentos:** os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes, com base nessa revisão, são refletidos no resultado da Companhia de acordo com o método contábil utilizado;

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

- **Impostos:** a Companhia e suas controladas estão sujeitas, no curso normal dos negócios, a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista e societária, entre outros. Dependendo do objeto das investigações, de processos judiciais ou de procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e suas controladas, os impostos poderão ser adversamente afetados, independentemente do respectivo resultado final;
- **Provisão para riscos contingentes:** a Companhia reconhece provisão para causas cíveis, tributárias e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais;
- **Provisão para perdas esperadas com créditos de liquidação duvidosa:** A Administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade. Exemplos: (a) atrasos no pagamento das parcelas; (b) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão é registrada, sendo que o modelo adotado pela Companhia é a abordagem simplificada;
- **Provisão para distratos:** A Administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade. Exemplos: (i) atrasos no pagamento das parcelas; (ii) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão para distrato é registrada (Nota Explicativa nº 5). O montante a ser registrado nestas provisões considera que o imóvel será recuperado pela Companhia, e que eventuais montantes poderão ser retidos quando do pagamento das indenizações aos respectivos promitentes compradores, entre outros;
- **Provisão para redução ao valor recuperável:** A Companhia avalia eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do valor recuperável dos ativos com vida útil definida.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas podem levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetando em exercícios futuros.

2.4.3. Apresentação de demonstrações por segmento

A Administração entende que a divulgação de demonstrações por segmento não é aplicável às atividades da Companhia, pois efetua o monitoramento de suas atividades, a avaliação de desempenho e a tomada de decisão, para alocação de recursos ao nível de empreendimento imobiliário e não ao nível de segmentos.

2.4.4. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras da controladora e a consolidada, foram preparadas em reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia e de suas investidas e os valores estão expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma. A Companhia não possui transações em moeda estrangeiras.

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

2.4.5. Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins. A Companhia mantém aplicações financeiras, substancialmente, representadas por Certificados de Depósito Bancário (CDBs) e fundos de investimentos, e considera equivalentes de caixa quando há conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e está sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um fundo de investimento, normalmente, qualifica-se como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

2.4.6. Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários são classificados de acordo com as seguintes categorias: custo amortizado, valor justo por meio do resultado "VJR" e/ou valor justo por meio de resultados abrangentes "VJORA".

A classificação depende do propósito para qual o investimento está sendo adquirido e a mensuração nestas demonstrações financeiras estão de acordo com as políticas dos instrumentos financeiros da Companhia divulgados na Nota Explicativa nº 25c.

O caixa restrito oriundo dos créditos associativos "valores bloqueados", são depositados pelo o agente financeiro em contas bancárias de investimentos e mensurados pelo seu valor justo por meio do resultado "VJR" durante o processo de liberação, cuja a expectativa de conclusão são de 90 dias.

2.4.7. Contas a receber de clientes

São apresentadas aos valores presentes e de realização. A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa do fluxo de vencimento dos contratos. As contas a receber de clientes por incorporação de imóveis são atualizadas conforme cláusulas contratuais, sendo:

- Até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Nacional de Construção Civil (INCC);
- Após a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM), com juros anual prefixados (tabela "Price"), quando aplicável.

As perdas esperadas na realização de créditos são constituídas com base na análise dos riscos de realização das contas a receber, considerando as condições atuais e as premissas sobre condições econômicas futuras.

Estão apresentados em montante considerado suficiente pela Administração, levando em consideração, substancialmente, as parcelas de alienações fiduciárias com garantias em notas promissórias, bem como atualizações monetárias de contas a receber em atraso, uma vez que a carteira possui, substancialmente, a garantia do próprio imóvel objeto da venda.

O ajuste a valor presente é calculado sobre as unidades não concluídas e contabilizado pelo mesmo critério de apropriação da receita de venda de imóveis. Os valores são apurados com base em taxa efetivas de juros. Os itens monetários integrantes do contas a receber, quando decorrentes de operações de curto prazo, se relevantes, e longo prazo, sujeitas a: (i) juros pré-fixados; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros são passíveis destes ajustes.

2.4.8. Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

estoque representa o custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, composto por custos dos materiais e dos terrenos utilizados para a construção, das casas, apartamentos ou dos conjuntos comerciais. Nessa rubrica também são considerados os encargos financeiros e os gastos com novos projetos.

A Companhia adquire os terrenos para futuras incorporações, com condições de pagamento em moeda corrente, por meio da participação na receita do empreendimento ou por meio de permuta física, com o compromisso de entrega de unidades imobiliárias do empreendimento a ser desenvolvido nos respectivos terrenos ou em outros empreendimentos.

A classificação entre circulante e não circulante é realizada com base na expectativa de lançamento dos empreendimentos imobiliários.

A Companhia e suas investidas revisam anualmente o valor contábil dos imóveis a comercializar e terrenos para futuras incorporações, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar que seu valor realizável líquido seja menor que o valor contábil registrado.

O critério dessa avaliação leva em consideração a expectativa de lançamento dos empreendimentos imobiliários, o fluxo de caixa projetado descontado e o valor de mercado dos imóveis.

2.4.9. Gastos com comissões de vendas de unidades imobiliárias

As despesas com vendas incluem os gastos com comissões por comercializações de unidades imobiliárias relacionados aos empreendimentos, sendo apropriados ao resultado da companhia de acordo com os mesmos critérios adotados para o reconhecimento das receitas com o imóvel vendido (vide nota explicativa nº 2.4.1.a), ou seja, à medida que ocorre a construção e há a transferência dos riscos e benefícios de forma contínua para o promitente comprador do imóvel.

2.4.10. Investimentos

Os investimentos em empresas controladas e coligadas são avaliados pelo método de equivalência patrimonial, apurado de acordo com percentual de participação da companhia controladora.

De acordo com o método de equivalência patrimonial, esses investimentos são reconhecidos inicialmente no balanço patrimonial ao custo e posteriormente ajustado para reconhecer a participação da Companhia no resultado e em outros resultados abrangentes.

Quando a participação da Companhia nas perdas de uma investida ultrapassa a participação da entidade (que inclui quaisquer participações de longo prazo que, em sua essência, formam parte do investimento líquido), a Companhia deixa de reconhecer sua participação em perdas adicionais. As perdas adicionais são reconhecidas somente na medida em que incorrer em obrigações legais ou presumidas ou assumiu obrigações em nome da investida.

Na aquisição do investimento, qualquer valor pago que ultrapasse a participação da Companhia no valor justo líquido dos ativos e passivos identificáveis da investida é reconhecido como ágio, que é incluído no valor contábil do investimento.

Quando uma entidade da Companhia realiza uma transação com outra entidade do mesmo Grupo, os lucros e prejuízos resultantes da transação são reconhecidos nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia somente na extensão das participações que não sejam relacionadas à Companhia.

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

2.4.11. Imobilizado

É avaliado ao custo de aquisição, líquido das depreciações registradas pelo método linear, considerando as respectivas taxas. São incluídos os gastos com a construção do estande de vendas, quando a vida útil estimada é superior a 12 meses, e são depreciados de acordo com a sua vida útil (conforme Nota Explicativa nº 10).

O valor residual, a vida útil do imobilizado e o método de depreciação são revistos no encerramento de cada exercício e ajustados quando aplicável. Um imobilizado é baixado quando vendido, ou, quando nenhum benefício econômico for esperado. O eventual resultado da baixa é incluído no resultado do exercício.

2.4.12. Intangível

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e perdas do valor recuperável ("impairment"), quando aplicável. Atualmente, os intangíveis da Companhia são softwares.

2.4.13. Impostos

Imposto de renda e contribuição social - correntes

As alíquotas de imposto de renda e contribuição social são representadas por 15% (acrescida de adicional de 10% sobre lucros anuais superiores a R\$240, quando aplicável) e 9%, respectivamente. As bases são apuradas de acordo com os critérios estabelecidos pela legislação fiscal.

Conforme facultado pela legislação, há algumas empresas investidas, que adotam o regime de tributação do lucro presumido, no qual a base de cálculo do Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ é calculada à razão de 8% e a da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL à razão de 12% sobre as receitas brutas, e de 100% para as receitas financeiras.

Regime especial de tributação "RET"

Alguns ativos relativos aos empreendimentos da Companhia estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação "Patrimônio de Afetação", como facultado pela Lei nº 10.931/04 e a tributação das receitas recebidas oriundas desses ativos segregados, estão submetidas ao Regime Especial de Tributação "RET".

O RET, incentivo fiscal de caráter opcional e irretratável, é o regime tributário pelo qual as incorporadoras imobiliárias a ele submetidas ficam sujeitas, no que tange à incorporação afetada, a tributação de sua receita recebida mensal, mediante aplicação de uma alíquota equivalente a 1% (um por cento) para os projetos de incorporação de imóveis residenciais de interesse social (Minha Casa, Minha Vida), e 4% (quatro por cento) para os demais empreendimentos, que compreende o pagamento unificado de IRPJ-1,26%, CSLL-0,66%, PIS/PASEP-0,37% e COFINS-1,71%.

PIS e COFINS incidentes sobre receitas financeiras - decreto no 8.426

O Decreto no 8.426, de 1º de abril de 2015, restabeleceu as alíquotas da contribuição para o PIS e a COFINS incidentes sobre receitas financeiras auferidas pelas pessoas jurídicas sujeitas ao regime de apuração não cumulativa das referidas contribuições. Este Decreto entrou em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 1º de julho de 2015. Consequentemente, a Companhia e suas controladas passaram a tributar as receitas financeiras.

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

Imposto de renda e contribuição social - diferidos

São registrados os efeitos do imposto de renda e da contribuição social, considerando as diferenças temporárias de reconhecimento de receitas e despesas para fins contábeis e tributários (vide nota explicativa nº 17). O imposto de renda diferido é gerado por diferenças temporárias da data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis.

2.4.14. Benefícios a empregados

Os salários e benefícios concedidos à empregados e administradores da Sociedade incluem as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros). Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, à medida que são incorridos.

2.4.15. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes

Nas operações de aquisições de imóveis, os compromissos podem ser assumidos para pagamento em espécie, classificados como contas a pagar por aquisição de terrenos, ou, com a entrega de futuras unidades imobiliárias, classificados como adiantamentos de clientes - permuta. Os valores são reconhecidos conforme cláusulas contratuais, considerando o valor justo do terreno adquirido e, nos casos de entrega de futuras unidades imobiliárias, pela determinação do produto a ser desenvolvido no terreno.

O registro da operação de permuta é efetuado somente quando da definição do projeto a ser viabilizado e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica de "receita com imóveis vendidos" pelos mesmos critérios da Nota Explicativa no 2.4.1.a.

2.4.16. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os ativos são reconhecidos no balanço patrimonial quando os recursos advêm de eventos passados, e que a entidade tenha controle e se tem certeza absoluta de que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Os passivos são reconhecidos no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação for provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

2.4.17. Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

Ativos contingentes são reconhecidos quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

Os passivos contingentes e/ou provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultantes de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável. O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no fim de cada exercício, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Quando a provisão é mensurada com base nos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa (em que o efeito do valor temporal do dinheiro é relevante).

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

▪ Contratos onerosos

Obrigações presentes resultantes de contratos onerosos são reconhecidas e mensuradas como provisões. Um contrato oneroso existe quando os custos inevitáveis para satisfazer as obrigações do contrato excedem os benefícios econômicos que se esperam que sejam recebidos ao longo do mesmo contrato.

▪ Obrigações legais

Obrigações legais com expectativa de perda provável por parte da administração, são registradas como circulante ou não circulante conforme expectativa do desembolso financeiro, independentemente da avaliação sobre as possibilidades de êxito de processos (Nota Explicativa nº 19).

2.4.18. Avaliação do valor recuperável de ativos “*impairment test*”

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando essas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração (“*impairment*”) ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

2.4.19. Ajustes a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados ao seu valor presente, levando-se em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita e, em certos casos, implícita dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, são apropriados ao resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

2.4.20. Resultados básico e diluído por ação

O cálculo básico do resultado por ação é feito por meio da divisão do lucro líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício.

O resultado diluído por ação é calculado por meio da divisão do lucro líquido atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período, mais a quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas em ações ordinárias.

2.4.21. Dividendos

A proposta de distribuição de dividendos é efetuada pela Administração da Companhia, e a parcela equivalente ao dividendo mínimo obrigatório, está sendo registrado como passivo circulante, na rubrica contábil “Dividendos a pagar”, por se tratar de uma obrigação legal prevista na lei 6.404/76 (Lei das S/As) e no estatuto social da Companhia.

2.4.22. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando uma entidade for parte das disposições contratuais do instrumento. Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. O valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial, exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado.

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

Ativos financeiros

A classificação de ativos financeiros é baseada no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais (binômio fluxo de caixa contratual e modelo de negócios), conforme resumo demonstrado a seguir:

Categorias/mensuração (de acordo com o CPC 48 – IFRS 9)	Condições para definição da categoria e mensuração
Custo amortizado	Os Ativos Financeiros mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócio da Companhia
A valor justo por meio de resultados abrangentes ("VJORA")	Não há definição específica quanto à manutenção dos Ativos Financeiros para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou realizar as vendas dos Ativos Financeiros no modelo de negócio da Companhia.
A valor justo por meio de resultado ("VJR")	Todos os outros ativos financeiros

Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como: (i) Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado"; ou (ii) Outros passivos financeiros - custo amortizado.

(i) Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os passivos financeiros classificados como valor justo por meio do resultado são aqueles mantidos para negociação ou designados pelo valor justo por meio do resultado. Mudanças no valor justo são reconhecidas no resultado do exercício;

(ii) Outros passivos financeiros – custo amortizado

Os outros passivos financeiros, são inicialmente mensurados pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Posteriormente, são mensurados pelo método do custo amortizado, ou seja, utiliza-se o método de juros efetivos, e a despesa financeira é reconhecida com base na remuneração efetiva.

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo período aplicável. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados ao longo da vida estimada do passivo financeiro.

A receita é reconhecida com base nos juros efetivos para os instrumentos de dívida não caracterizados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

(iii) Instrumentos derivativos designados como *hedge accounting*

A Administração utiliza instrumento financeiro derivativo designado como instrumento de hedge accounting, classificado como "Swap", para proteção de contratos de instrumentos financeiros (debentures) com taxa pré-fixada. Tal instrumento financeiro derivativo está reconhecidos pelo seu valor justo e possui as mesmas condições, prazos, datas para pagamento de juros e principal que a dívida financeira objeto de "hedge".

Estes instrumentos estão classificados como instrumentos financeiros "mensurados ao valor justo por meio do resultado" e suas variações são reconhecidas no resultado financeiro (vide nota explicativa nº 25c).

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

(iv) Desreconhecimento

Um passivo financeiro é desreconhecido (baixado) quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirada.

Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecido na demonstração do resultado.

2.4.23. Políticas para adoção de hedge accounting

As práticas de hedge accounting adotadas estão em conformidade com o pronunciamento contábil CPC 48 (IFRS 9) e estão sendo aplicados para todas as operações de hedge realizadas pela companhia, incluindo hedge de valor justo, hedge de fluxo de caixa e hedge de investimento líquido no exterior, quando aplicáveis.

Definição dos tipos de Hedge

- **Hedge de Valor Justo:** Protege contra mudanças no valor justo de um ativo ou passivo reconhecido ou um compromisso firme;
- **Hedge de Fluxo de Caixa:** Protege contra variações nos fluxos de caixa futuros atribuíveis a um risco específico associado a um ativo ou passivo reconhecido ou a uma transação prevista; e
- **Hedge de Investimento Líquido no Exterior:** Protege variações no investimento em operações no exterior devido a mudanças na taxa de câmbio;

Crítérios de elegibilidade para aplicação do hedge accounting

Para que um relacionamento de hedge seja qualificado para contabilidade de hedge, deve atender aos seguintes requisitos:

- A relação entre o instrumento de *hedge* e o item objeto de *hedge* deve ser formalmente documentada no momento do reconhecimento inicial;
- Deve haver uma relação econômica entre o item objeto de *hedge* e o instrumento de *hedge*;
- O impacto do risco de crédito na relação de *hedge* não pode dominar as mudanças no valor resultantes dessa relação; e
- A razão de *hedge* deve ser consistente com a estratégia de gestão de risco da companhia.

Reconhecimento e mensuração

- O instrumento de hedge deve ser reconhecido pelo seu valor justo no balanço patrimonial;
- Mudanças no valor justo dos instrumentos de hedge devem ser tratadas da seguinte forma:
- **Hedge de Valor Justo:** As variações no valor justo do instrumento de hedge e do item objeto de hedge são reconhecidas no resultado;
- **Hedge de Fluxo de Caixa:** A parte eficaz da variação no valor justo do instrumento de hedge é reconhecida no "Outros Resultados Abrangentes", enquanto a parte ineficaz é reconhecida no resultado; e
- **Hedge de Investimento Líquido no Exterior:** A variação no valor justo é reconhecida no "Outros Resultados Abrangentes" e transferida para o resultado quando o investimento for descontinuado.

Avaliação da eficácia do hedge

A administração da companhia avalia a eficácia da relação de hedge no reconhecimento inicial e, posteriormente, de forma prospectiva e retrospectiva, para garantir que a relação de hedge continua a atender aos critérios de *hedge accounting*.

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

Descontinuação do hedge accounting

A contabilidade de hedge deve ser descontinuada quando:

- O instrumento de hedge expirar ou for encerrado.
- O hedge deixar de atender aos critérios estabelecidos.
- O item objeto de hedge for liquidado ou deixar de existir.

Impactos nas demonstrações financeiras

A companhia divulga informações detalhadas sobre suas relações de hedge nas demonstrações financeiras, incluindo:

- A natureza dos riscos cobertos;
- A descrição dos instrumentos de hedge utilizados;
- O impacto do hedge accounting nos resultados financeiros; e
- As variações nos "Outros Resultados Abrangentes", quando aplicável.

2.4.24. Arrendamento mercantil

Ativos de direito de uso

A Companhia reconhece os ativos de direito de uso na data de início da locação (ou seja, a data em que o ativo subjacente está disponível para uso). Os ativos do direito de uso são mensurados pelo custo, deduzido de qualquer depreciação acumulada e perdas por redução ao valor recuperável, e ajustados por qualquer nova remensuração dos passivos de arrendamento. O custo dos ativos de direito de uso inclui o valor dos passivos de arrendamento reconhecidos, custos diretos iniciais incorridos e pagamentos de arrendamentos feitos antes ou na data de início menos os incentivos de arrendamento recebidos. A menos que seja razoavelmente certo que a Companhia obtenha a propriedade do ativo arrendado ao final do prazo do arrendamento, os ativos de direito de uso reconhecidos são depreciados pelo método linear durante o período de sua vida útil estimada e do prazo do arrendamento.

Passivos de arrendamento

Na data de início do arrendamento, a Companhia reconhece os passivos de arrendamento mensurados pelo valor presente dos pagamentos do arrendamento a serem realizados durante o prazo do arrendamento. Os pagamentos da locação incluem pagamentos fixos (incluindo pagamentos fixos na substância) menos quaisquer incentivos de arrendamento a receber, pagamentos de arrendamento variáveis que dependem de um índice ou taxa, e valores esperados a serem pagos sob garantias de valor residual.

Os pagamentos da locação também incluem o preço de exercício de uma opção de compra razoavelmente certo de ser exercido pela Companhia e pagamentos de multas pela rescisão de uma locação, se o prazo da locação refletir a Companhia que exerce a opção de rescisão. Os pagamentos variáveis do arrendamento que não dependem de um índice ou taxa são reconhecidos como despesa no período em que o evento ou condição que determina o pagamento ocorre. Ao calcular o valor presente dos pagamentos da locação, a Companhia usa a taxa de captação de empréstimo incremental na data de início da locação se a taxa de juros implícita na locação não for facilmente determinável. Após a data de início, o valor do passivo de arrendamento é aumentado para refletir o acréscimo de juros e reduzido pelos pagamentos de arrendamento feitos. Além disso, o valor contábil dos passivos de arrendamento é remensurado se houver uma modificação, uma mudança no prazo do arrendamento mercantil, uma mudança nos pagamentos fixos de arrendamento de substância ou uma mudança na avaliação para comprar o ativo subjacente.

Arrendamentos de curto prazo e com ativos de baixo valor – salas comerciais

A Companhia aplica a isenção de reconhecimento dos seus arrendamentos de curto prazo (ou seja, arrendamentos que têm um prazo de arrendamento de 12 meses ou menos a partir da data de início e não contêm opção de compra) e que são considerados de baixo valor. Os pagamentos desses arrendamentos de curto prazo e de baixo valor são reconhecidos como

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

despesa pelo método linear ao longo do prazo determinado nos contratos formalizados com os locatários.

Arrendamentos sem o controle do bem – máquinas e equipamentos

A Companhia também aplica a isenção de reconhecimento de arrendamentos para os bens que ela não possui o controle total, podendo ter que devolver o ativo ou espaço arrendado a qualquer momento pela solicitação do arrendador. Os pagamentos desse tipo de arrendamento são reconhecidos como despesa pelo método linear ao longo do prazo do contrato.

2.4.25. Plano de Incentivo de Longo Prazo

A Administração da Companhia implementou a partir de 2023, Plano de Incentivos de Longo Prazo “ILP”, como parte de sua estratégia de supervisão e retenção de funcionários-chave. Os ILP da Companhia são regidos pelas seguintes políticas contábeis:

- i. **Mensuração Inicial:** Os ILP são inicialmente mensurados pelo valor justo na data de concessão, levando em consideração fatores como a variação do preço de mercado das ações de referência da companhia, o período de aquisição e outros critérios relevantes;
- ii. **Reconhecimento no Resultado:** Os custos do ILP são reconhecidos como despesa no resultado durante o período de aquisição, refletindo o valor justo a serem concedidas. O reconhecimento ocorre de forma sistemática ao longo do período de aquisição;
- iii. **Estimativas de Desempenho:** A administração da companhia avalia regularmente se as metas de desempenho associadas ao ILP serão atingidas, refletindo qualquer alteração nas estimativas de desempenho de maneira prospectiva; e
- iv. **Ação de Referência:** não confere ao Beneficiário o status de acionista da Companhia, nem qualquer direito ou prerrogativa inerente a tal condição, incluindo direito de voto, direito a dividendos e outros direitos políticos ou econômicos, sendo apenas uma unidade referencial fictícia utilizada para dar base ao cálculo do Incentivo decorrente da valorização de Ações CURY3.

2.4.26. Demonstração do fluxo de caixa “DFC”

A demonstração dos fluxos de caixa foi preparada e está apresentada de acordo com o pronunciamento técnico CPC 03 (R2). Reflete as modificações no caixa, que ocorreram nos exercícios apresentados, utilizando-se do método indireto. Os termos utilizados na demonstração dos fluxos de caixa são os seguintes:

- **Atividades operacionais:** referem-se às principais transações da Sociedade e outras atividades que não são de investimento e financiamento;
- **Atividades de investimento:** referem-se às adições e baixas dos ativos não circulantes e outros investimentos não incluídos em caixa e equivalentes de caixa; e
- **Atividades de financiamento:** referem-se às atividades que resultam em mudanças na composição do patrimônio e empréstimos e financiamentos.

2.4.27. Demonstração do Valor Adicionado “DVA”

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), controladora e consolidado, 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 “CPC 09 (R1)”. Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado exercício.

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 do valor adicionado está

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras às normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

2.4.28. Normas e interpretações novas, revisadas e emitidas

As tabelas abaixo apresentam as alterações recentes nas normas que deverão ser aplicadas a partir de sua data efetiva:

i. Alterações em pronunciamentos contábeis com vigência a partir de 2025:

Norma	Descrição das alterações	Vigência
Resolução CVM nº 223/OCPC 10: Créditos de Carbono (tCO ₂ e), Permissões de emissão (allowances) e Crédito de Descarbonização (CBIO).	O objetivo desta orientação contábil é estabelecer os requisitos para o reconhecimento, mensuração e divulgação de créditos de carbono (tCO ₂ e), permissões de emissão (<i>allowances</i>) e créditos de descarbonização (CBIO) das entidades atuantes no mercado de capitais brasileiro. Consequentemente, visa reduzir a diversidade de práticas contábeis adotadas nas demonstrações financeiras.	01/01/2025, aplicação retrospectiva

A administração da Companhia não identificou impactos relevantes na aplicação da norma em suas demonstrações financeiras.

ii. Alterações em pronunciamentos contábeis com vigência a partir de 01/01/2026:

Norma	Descrições das alterações	Vigência
IFRS 7 (CPC 40): Divulgação de instrumentos financeiros/	As emendas estabelecem requerimentos de divulgação relativos a: (i) investimentos em participação societária mensurados a valor justo através dos outros resultados abrangentes, e (ii) instrumentos financeiros com características contingentes que não se relacionam diretamente com riscos e custos básicos de empréstimo.	01/01/2026, aplicação retrospectiva
IFRS 9 (CPC 48): Classificação e mensuração de instrumentos financeiros	As emendas estabelecem requerimentos relativos a: (i) liquidação de passivos financeiros por meio de sistema de pagamento eletrônico; e (ii) avaliar as características contratuais do fluxo de caixa dos ativos financeiros, incluindo aqueles com características ambientais, sociais e de governança (ASG ou ESG)	01/01/2026, aplicação retrospectiva
IFRS 18 (CPC 51): Apresentação e divulgação das Demonstrações Financeiras	A nova norma introduz três categorias definidas para receitas e despesas – operacionais, de investimento e de financiamento – para melhorar a estrutura da demonstração de resultados e exige que todas as entidades forneçam novos subtotais definidos, incluindo o lucro operacional. A estrutura melhorada e os novos subtotais darão aos investidores um ponto de partida consistente para analisar o desempenho das companhias. A IFRS 18 também exige que as companhias divulguem explicações sobre as medidas específicas que estão relacionadas com a demonstração dos resultados, referidas como medidas de desempenho definidas pela Administração. Os novos requisitos irão melhorar a disciplina e a transparência das medidas de desempenho definidas pela Administração e provavelmente torná-las sujeitas a auditoria. A IFRS 18 (CPC 51) substituirá a IAS 1 (CPC 26): Apresentação das Demonstrações Financeiras.	01/01/2027, aplicação retrospectiva

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

Norma	Descrições das alterações	Vigência
IFRS 19 - Subsidiárias sem Obrigação Pública de Prestação de Contas: Divulgações e alterações	Esta nova norma e alterações permitem que certas subsidiárias elegíveis de entidades controladoras que reportam sob normas contábeis internacionais (<i>IFRS Accounting Standards</i>) apliquem requisitos de divulgação reduzidos, de forma a equilibrar as necessidades de informação dos usuários das demonstrações financeiras das subsidiárias elegíveis com a economia de custos para os preparadores.	01/01/2027, O IFRS 19 é uma norma voluntária para subsidiárias elegíveis.

A Administração da Companhia espera impactos substanciais na estrutura de apresentação da Demonstração de Resultado, originados pela aplicação da IFRS 18 (CPC 51) e está avaliando as mudanças referentes a este normativo em suas demonstrações financeiras no decorrer exercício de 2026 para a correta implementação.

Em relação aos demais normativos em discussão no IASB ou com data de vigência estabelecida em exercício futuro, a Companhia está acompanhando as discussões e até o momento não identificou a possibilidade de ocorrência de impactos significativos.

iii. Normas IFRS S1 e S2 (CBPS 01 e 02): Requisitos gerais para divulgação de informações financeiras relacionadas à sustentabilidade e ao clima

Adicionalmente, em 31 de março de 2025, a CVM publicou a Resolução nº 227, que determina que as companhias abertas passem a elaborar e divulgar, de forma separada, um relatório de informações financeiras relacionadas à sustentabilidade para os exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026. Esse relatório deverá observar os padrões internacionais estabelecidos nas normas IFRS S1 e IFRS S2, emitidas pelo *International Sustainability Standards Board (ISSB)*. Essas normas foram traduzidas e emitidas no Brasil pelo Comitê Brasileiro de Pronunciamentos de Sustentabilidade (CBPS), sob os Pronunciamentos CBPS 01 e CBPS 02.

A Companhia não realizou a adoção voluntária para 2025, mas está avaliando os impactos das normas em conjunto com consultoria especializada em temas climáticos e ressalta que os impactos quantitativos e definitivos da adoção ainda não podem ser mensurados com razoável segurança e continuará avaliando os efeitos das normas ao longo de 2026, incluindo possíveis impactos retrospectivos, requerimentos adicionais de divulgação e ajustes nos controles internos e processos operacionais.

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

3. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Caixa	-	-	293	293
Conta corrente bancária	270	99	9.283	5.740
Aplicações financeiras	355.530	262.077	1.345.818	969.191
	355.800	262.176	1.355.394	975.224

As aplicações financeiras referem-se, substancialmente, a Certificados de Depósito Bancário - CDBs e cotas de fundos de renda fixa, com rentabilidade média equivalente de 14,42% ao ano em 2025 (10,92% no ano de 2024), com liquidez imediata e vencimento em até 90 dias, compromissados com direito de recompra.

4. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Certificados de depósitos bancários (i)	228.442	94.213	242.346	111.188
Valores bloqueados (ii)	-	-	193.197	329.824
Circulante	228.442	94.213	435.543	441.012

- (i) Referem-se, substancialmente, a Certificados de Depósito Bancário - CDBs, com rentabilidade média equivalente de 14,42% ao ano em 2025 (10,92% no ano de 2024), 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	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Unidades concluídas	-	-	258.102	242.929
Unidades em construção	-	-	2.130.268	1.351.809
Títulos a receber (i)	68.663	45.021	68.663	45.021
Duplicatas a receber (ii)	21.957	15.602	-	-
Total dos Recebíveis	90.620	60.623	2.457.033	1.639.759
(-) Provisão para perdas esperadas (iii)	-	-	(188.499)	(132.137)
(-) Provisão para distratos (iv)	-	-	(51.812)	(39.828)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(58.779)	(30.557)
Total das Provisões	-	-	(299.090)	(202.522)
Total do Contas a Receber	90.620	60.623	2.157.943	1.437.237
Circulante	39.488	25.073	286.215	345.783
Não circulante	51.132	35.550	1.871.728	1.091.454

- (i) Títulos a receber por conta de venda de cotas de participação em Sociedades de Propósitos Específicos "SPEs" para parceiro de negócios, participantes em projetos imobiliários desenvolvidos em conjunto;
- (ii) Referem-se a serviços prestados de Administração, Instalações e Manutenções para empresas coligadas e controladas do grupo ("SPEs");
- (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 aplicou a sua política de efetivação dos distratos e efetuou a provisão contábil para distratos de parte de seus clientes.

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

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 líquida das dívidas corporativas/capital de giro, sem inflação ("taxa média líquida"). A taxa média líquida anual utilizada para o exercício é de 4,87% (4,19% em 2024).

(iii) Provisão para perdas esperadas de créditos com liquidação duvidosa

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

Descrição	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	(132.137)	(92.499)
(+) adições no período (exercício)	(92.417)	(59.036)
(-) reversões no período (exercício)	11.587	7.093
(-) baixas de créditos por perdas efetivas	24.468	12.305
Saldo final	(188.499)	(132.137)

(iv) Provisão contábil para distratos de contratos de vendas de unidades imobiliárias

A provisão contábil para distrato (receita) está sendo apurado 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:

Descrição	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	(39.828)	(41.942)
(+) adições no período (exercício)	(39.046)	(49.045)
(-) reversões no período (exercício)	27.062	51.159
Saldo final	(51.812)	(39.828)

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:

Em milhares de reais	Consolidado	
	Saldo bruto em 31/12/2025	Saldo bruto em 31/12/2024
A vencer em:		
A vencer de 1 a 360 dias	446.345	395.159
A vencer de 361 a 720 dias	705.133	227.658
A vencer acima de 721 dias	1.166.595	863.796
Total a vencer	2.318.073	1.486.613
Vencidos:		
Vencido de 1 a 30 dias	21.363	24.548
Vencido de 31 a 90 dias	11.980	19.157
Vencido há mais de 90 dias	105.617	109.441
Total vencidos	138.960	153.146
Total das contas a receber	2.457.033	1.639.759

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

6. Imóveis a comercializar

Os estoques são mensurados pelo menor valor entre o custo e o valor realizável líquido ("VRL") e estão representados, principalmente, pelos terrenos disponíveis para incorporação e pelos custos de construção e formação das unidades imobiliárias disponíveis para vendas:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Terrenos (a)	-	-	766.382	793.435
Imóveis em construção (b)	-	-	458.124	322.629
Imóveis concluídos	-	-	30.652	10.397
Adiantamento para compra de terrenos	4.194	4.604	62.689	43.049
Provisão para distratos (c)	-	-	30.802	23.618
	4.194	4.604	1.348.649	1.193.128
Circulante	4.194	4.604	919.547	808.203
Não circulante	-	-	429.102	384.925

- a) Os terrenos adquiridos são registrados na contabilidade quando superado as cláusulas resolutivas e/ou suspensivas, mediante a posse da escritura definitiva e da confissão de dívida junto ao credor. 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. Em 31 de dezembro de 2025 o saldo a amortizar era de R\$ 263 (R\$ 36 em 31 de dezembro de 2024); 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.

A movimentação da provisão para distratos (custos), está apresentado a seguir:

Descrição	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	23.618	25.639
(+) adições no período (exercício)	24.029	29.202
(-) reversões no período (exercício)	(16.845)	(31.223)
Saldo final	30.802	23.618

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 nestas demonstrações financeiras individuais da controladora estão assim apresentados:

Controladora	Ativo não circulante		Passivo não circulante	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Casaviva Incorporadora e Construtora Ltda	-	4.733	-	-
CBR046 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	415	-	-
CCISA19 Incorporadora Ltda.	980	573	-	-
CCISA54 Incorporadora Ltda.	-	500	-	-
CCISA128 Incorporadora Ltda.	1.260	6.647	-	-
CCISA206 Incorporadora Ltda.	585	-	-	-
Construtora Tenda S/A	-	8.458	-	-
Dalaveca Incorporadora Ltda.	88	88	-	-
Ipanema Investimentos Imobiliários Ltda	2.881	2.719	-	-
Império Ocidente Incorporadora Ltda	42	42	-	-
Lamballe Incorporadora Ltda	-	-	6.000	6.000
Parada do Sol Incorporadora	713	-	-	-

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

Controladora	Ativo não circulante		Passivo não circulante	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
João Fortes Engenharia S/A	4.334	3.157	-	-
Piedade Empreendimentos Imobiliários Ltda	252	252	-	-
Saint Simon Incorporadora Ltda	10.666	10.458	-	-
Outros	726	621	-	-
Total	22.527	38.663	6.000	6.000

As operações de empréstimos mútuos para parceiros de negócios em coligadas e apresentados nestas demonstrações financeiras consolidadas estão suportadas por contratos firmados entre as partes envolvidas e estão sujeitos a atualizações atrelados ao CDI. A realização dos valores tem como garantia a geração de caixa dos projetos desenvolvidos em conjunto e/ou outros ativos operacionais, não possuindo data de vencimento definido. Os saldos destas transações estão assim apresentados:

Consolidado	Ativo não circulante	
	31/12/2025	31/12/2024
Casaviva Incorporadora e Construtora	-	4.733
Construtora Tenda	-	8.458
João Fortes Engenharia	1.764	1.824
Lavvi Incorporadora	241	-
Riva Incorporadora	6.669	1.754
Tecnisa	3.219	3.042
Total ativo não circulante	11.893	19.811

No curso normal dos seus negócios, a companhia é contratada para prestar serviços de Administração, Instalações e Manutenções para as suas coligadas e seus parceiros de negócios. Tais transações ocorrem em condições semelhantes às praticadas com terceiros e não foram materiais, individualmente ou em conjunto, no exercício. Em 31 de dezembro de 2025, os saldos a receber com essas partes relacionadas não eram relevantes.

Remunerações dos administradores e conselheiros

A remuneração total dos administradores e conselheiros em 31 de dezembro de 2025 foi de R\$ 29.410 na qual inclui remuneração fixa e variável dos administradores e conselheiros (em 31 de dezembro de 2024 a remuneração total foi de R\$ 39.098). A Companhia não tem benefícios pós-emprego.

8. Outros créditos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Créditos com terceiros	-	-	522	522
Impostos a recuperar e ativo fiscal diferido (i)	17.924	18.629	26.986	26.391
Comissões sobre vendas	-	-	203.465	138.360
Derivativos a receber - Swap (ii)	16.236	1.230	16.236	1.230
Depósitos judiciais	2.310	3.506	3.532	5.502
	36.470	23.365	250.741	172.005
Circulante	-	-	203.465	138.882
Não circulante	36.470	23.365	47.276	33.123

(i) Composto por imposto de renda retido na fonte sobre aplicações financeiras com pedidos de restituições em andamento (R\$ 16.293 controladora e R\$ 25.985 consolidado) e IRPJ e CSSL diferidos no valor de R\$ 1.001 na controladora e consolidado.

(ii) Derivativos a receber "SWAP", contratado em conjunto com a emissão da 2ª série da 3ª debentures e da 3ª e 4ª séries da 6ª debentures, mensurados ao valor justo por meio do resultado conforme comentado na NE 25.C itens (b) e (d).

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

9. Investimentos e provisão para perdas com investimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Investimentos em coligadas e controladas	2.071.981	1.812.150	41.321	42.244
Provisão para perdas com investimentos	(22.738)	(18.458)	(896)	(756)
Total investimentos líquido de perdas	2.049.243	1.793.692	40.425	41.488

As movimentações dos investimentos em 31 de dezembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, estão resumidas a seguir:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	1.411.928	40.109
Aportes e/ou reduções	246.984	(2.306)
Distribuição de lucros de investidas	(734.210)	(4.854)
Resultado com equivalência patrimonial	868.990	8.539
Saldo em 31 de dezembro de 2024	1.793.692	41.488
Aportes e/ou reduções	49.796	(2.905)
Distribuição de lucros de investidas	(1.042.450)	(5.548)
Resultado com equivalência patrimonial	1.248.205	7.390
Saldo em 31 de dezembro de 2025	2.049.243	40.425

As principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos da demonstração financeira individual da controladora estão resumidas a seguir:

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

Controladora	Participações		Patrimônio Líquido		Lucro / Prejuízo do Exercício		Investimento		Resultado com Equivalência	
Investidas	dez/25	dez/24	dez/25	dez/24	dez/25	dez/24	dez/25	dez/24	dez/25	dez/24
Acrópole Incor. Ltda.	100,00%	100,00%	335	324	11	(192)	335	324	11	(192)
API SPE 35 Plan.Des.E.I.Ltda.	100,00%	100,00%	1.524	1.802	(277)	(893)	1.524	1.802	(277)	(893)
Autêntico V. C. E. I. Ltda.	100,00%	100,00%	15	15	-	-	15	15	-	-
BNI Cury Guara. D. I. Ltda.	50,00%	50,00%	1.548	1.518	30	(14)	774	759	15	(7)
BRO 2020 Parti. S.A	2,30%	2,30%	-	-	-	-	2.500	2.500	-	-
Capri Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	(5.508)	2.527	(16.758)	(1.448)	(5.508)	2.527	(16.758)	(1.448)
Carcavelos Emp. Imobil. Ltda.	2,82%	2,82%	6.573	6.574	-	155	185	185	-	4
CBR 046 Emp. Imobil. Ltda.	41,50%	41,50%	9.646	19.110	(1.264)	10.002	4.003	7.931	(524)	4.151
CCISA01 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	262	232	30	(200)	262	232	30	(200)
CCISA02 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.295	3.605	(410)	144	2.295	3.605	(410)	144
CCISA03 Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	23.508	27.066	(2.557)	(4.377)	11.754	13.533	(1.279)	(2.188)
CCISA04 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.385	2.895	315	501	2.385	2.895	315	501
CCISA05 Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	2.624	2.570	454	(4.881)	1.312	1.285	227	(2.440)
CCISA06 Engenharia Ltda.	100,00%	100,00%	42	435	107	39	42	435	107	39
CCISA07 Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	508	513	(5)	(33)	254	257	(3)	(16)
CCISA08 Consul. Imobil. Ltda.	99,99%	99,99%	5.173	2.680	2.557	1.090	5.173	2.680	2.557	1.090
CCISA08 Consul. Imobil. Ltda.	99,99%	99,99%	(3.083)	171	(1.939)	(1.082)	(3.083)	171	(1.939)	(1.082)
CCISA09 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	115	274	(229)	(461)	115	274	(229)	(461)
CCISA10 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	493	822	(374)	(1.084)	493	822	(374)	(1.084)
CCISA11 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.911	1.932	(33)	(615)	1.911	1.932	(33)	(615)
CCISA12 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.156	1.484	(329)	(1.174)	1.156	1.484	(329)	(1.174)
CCISA13 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	806	886	(79)	(74)	806	886	(79)	(74)
CCISA14 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.566	1.777	(211)	(244)	1.566	1.777	(211)	(244)
CCISA15 Instaladora Ltda.	100,00%	100,00%	3.366	3.371	(5)	4	3.366	3.371	(5)	4
CCISA16 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.597	1.651	(173)	(94)	1.597	1.651	(173)	(94)
CCISA17 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.877	2.251	(374)	(893)	1.877	2.251	(374)	(893)
CCISA18 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	15	15	-	-	15	15	-	-
CCISA19 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	(7)	(7)	-	-	(7)	(7)	-	-
CCISA20 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	18.871	15.264	10.006	(3.060)	18.871	15.264	10.006	(3.060)
CCISA21 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.158	2.210	(53)	(644)	2.158	2.210	(53)	(644)
CCISA22 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	4.310	4.042	268	330	4.310	4.042	268	330
CCISA23 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	704	886	(182)	(452)	704	886	(182)	(452)
CCISA24 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.658	2.014	(356)	(718)	1.658	2.014	(356)	(718)
CCISA25 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.208	2.471	(1.694)	(2.290)	1.208	2.471	(1.694)	(2.290)
CCISA26 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	785	867	(83)	(80)	785	867	(83)	(80)
CCISA27 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.892	2.605	287	(320)	2.892	2.605	287	(320)
CCISA28 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	14.111	11.308	1.934	4.038	14.111	11.308	1.934	4.038
CCISA29 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	30.217	30.334	39.360	8.451	30.217	30.334	39.360	8.451
CCISA30 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	(48)	760	(808)	(441)	(48)	760	(808)	(441)
CCISA31 Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	5.971	5.501	470	(1.202)	2.985	2.751	235	(601)
CCISA32 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	625	1.170	54	(395)	625	1.170	54	(395)
CCISA33 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	23.077	8.363	44.398	(509)	23.077	8.363	44.398	(509)
CCISA34 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	17.083	15.971	13.724	5.835	17.083	15.971	13.724	5.835
CCISA35 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	10.881	293	(973)	(22)	10.881	293	(973)	(22)
CCISA36 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.472	72	(13)	(2)	1.472	72	(13)	(2)
CCISA37 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	51.925	32.402	57.172	19.275	51.925	32.402	57.172	19.275
CCISA38 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.591	2.697	(1.107)	(126)	1.591	2.697	(1.107)	(126)
CCISA39 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	885	859	(26)	(3)	885	859	(26)	(3)
CCISA40 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	22.261	2.687	(301)	(1)	22.261	2.687	(301)	(1)
CCISA41 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.337	103	-	1	1.337	103	-	1
CCISA42 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	336	463	(127)	(369)	336	463	(127)	(369)
CCISA43 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	17.220	14.707	24.672	7.952	17.220	14.707	24.672	7.952
CCISA44 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	8	317	(558)	(2)	8	317	(558)	(2)
CCISA45 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	955	1.711	(6)	(276)	955	1.711	(6)	(276)
CCISA46 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.197	2.198	(1)	(99)	2.197	2.198	(1)	(99)
CCISA47 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2	209	(293)	-	2	209	(293)	-
CCISA48 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	94.457	24.941	86.193	75.921	94.457	24.941	86.193	75.921
CCISA49 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	24.215	1.654	13.614	(7)	24.215	1.654	13.614	(7)
CCISA50 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.128	2.421	(293)	(115)	2.128	2.421	(293)	(115)
CCISA51 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.125	2.345	(219)	(793)	2.125	2.345	(219)	(793)
CCISA52 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	510	96	(3)	-	510	96	(3)	-
CCISA54 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.255	2.166	(911)	(231)	1.255	2.166	(911)	(231)

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

Controladora	Participações		Patrimônio Líquido		Lucro / Prejuízo do Exercício		Investimento		Resultado com Equivalência		
	Investidas	dez/25	dez/24	dez/25	dez/24	dez/25	dez/24	dez/25	dez/24	dez/25	dez/24
CCISA55 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	971	1.438	(467)	622	971	1.438	(467)	622
CCISA56 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1	2	-	-	1	2	-	-
CCISA57 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	85.582	113.528	34.809	45.889	85.582	113.528	34.809	45.889
CCISA58 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	778	777	-	-	778	777	-	-
CCISA59 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1.548	2.009	(460)	(328)	1.548	2.009	(460)	(328)
CCISA60 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	542	935	(393)	(474)	542	935	(393)	(474)
CCISA61 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	2.653	7.119	(466)	(980)	2.653	7.119	(466)	(980)
CCISA62 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	4.539	(5.393)	(13.665)	(8.521)	4.539	(5.393)	(13.665)	(8.521)
CCISA63 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1.100	2.317	(216)	(168)	1.100	2.317	(216)	(168)
CCISA64 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1.897	7.202	295	(503)	1.897	7.202	295	(503)
CCISA65 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	17	18	(1)	-	17	18	(1)	-
CCISA66 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	106.430	142.640	122.983	83.238	106.430	142.640	122.983	83.238
CCISA67 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	76.628	83.642	5.471	8.712	76.628	83.642	5.471	8.712
CCISA68 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	2.202	2.685	(483)	(961)	2.202	2.685	(483)	(961)
CCISA69 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	6.593	11.692	(18.918)	26.054	6.593	11.692	(18.918)	26.054
CCISA70 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1.233	1.758	(524)	(675)	1.233	1.758	(524)	(675)
CCISA71 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1.139	3.669	(31)	(708)	1.139	3.669	(31)	(708)
CCISA72 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	3.516	336	(20)	(1.484)	3.516	336	(20)	(1.484)
CCISA73 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	19.817	48.884	41.704	26.252	19.817	48.884	41.704	26.252
CCISA74 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	4.100	4.957	(57)	(4.631)	4.100	4.957	(57)	(4.631)
CCISA75 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	3.112	7.024	356	(2.895)	3.112	7.024	356	(2.895)
CCISA76 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1.482	2.202	(720)	(608)	1.482	2.202	(720)	(608)
CCISA77 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	4.448	28.768	16.748	58.045	4.448	28.768	16.748	58.045
CCISA78 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	5.655	5.888	(234)	(500)	5.655	5.888	(234)	(500)
CCISA79 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	3.227	5.373	(992)	(8.496)	3.227	5.373	(992)	(8.496)
CCISA80 Incorporadora Ltda.		50,00%	50,00%	24.266	52.396	27.903	32.617	12.133	26.198	13.951	16.309
CCISA81 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	5.088	326	(412)	(1)	5.088	326	(412)	(1)
CCISA82 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	28.827	3.228	6.648	(798)	28.827	3.228	6.648	(798)
CCISA83 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	5.557	14.715	(8.158)	(25.955)	5.557	14.715	(8.158)	(25.955)
CCISA84 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	16.155	9.111	20.785	(1.111)	16.155	9.111	20.785	(1.111)
CCISA85 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	12.071	10.551	(1.387)	21.595	12.071	10.551	(1.387)	21.595
CCISA86 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	14.262	5.357	20.769	(484)	14.262	5.357	20.769	(484)
CCISA87 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1.117	5.959	(2.342)	3.822	1.117	5.959	(2.342)	3.822
CCISA88 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	3.211	5.750	4.905	26.153	3.211	5.750	4.905	26.153
CCISA89 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	3.043	12.616	(4.248)	(8.217)	3.043	12.616	(4.248)	(8.217)
CCISA90 Incorporadora Ltda.		60,00%	60,00%	85.804	64.322	21.482	18.293	51.482	38.593	12.889	10.976
CCISA91 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	811	841	(842)	(1)	811	841	(842)	(1)
CCISA92 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	9.669	2.827	12.177	(275)	9.669	2.827	12.177	(275)
CCISA93 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1.923	7.127	(5.203)	3.143	1.923	7.127	(5.203)	3.143
CCISA94 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	21.386	28.692	50.515	(258)	21.386	28.692	50.515	(258)
CCISA95 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	15.116	26.874	26.571	17.861	15.116	26.874	26.571	17.861
CCISA96 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	9.170	1.080	1.829	(3)	9.170	1.080	1.829	(3)
CCISA97 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	3.929	9.018	(6.213)	134	3.929	9.018	(6.213)	134
CCISA98 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1.661	15.440	(4.778)	1.438	1.661	15.440	(4.778)	1.438
CCISA99 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	22.799	14.838	(504)	(179)	22.799	14.838	(504)	(179)
CCISA100 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	41.216	61.614	15.858	23.026	41.216	61.614	15.858	23.026
CCISA101 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	24.525	822	12.816	(2)	24.525	822	12.816	(2)
CCISA102 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1	1	-	(344)	1	1	-	(344)
CCISA103 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	10	10	-	-	10	10	-	-
CCISA104 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	2	2	-	-	2	2	-	-
CCISA105 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	368	266	-	(2)	368	266	-	(2)
CCISA106 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	10.457	54.035	42.148	41.499	10.457	54.035	42.148	41.499
CCISA107 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	490	3.303	13.247	10.997	490	3.303	13.247	10.997
CCISA108 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	2.264	9.791	13.773	22.960	2.264	9.791	13.773	22.960
CCISA109 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	7.745	6.435	(559)	(1.722)	7.745	6.435	(559)	(1.722)
CCISA110 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	16.983	15.498	24.362	7.237	16.983	15.498	24.362	7.237
CCISA111 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	10.995	1.865	5.924	(24)	10.995	1.865	5.924	(24)
CCISA112 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	18.490	32.646	(11.560)	20.960	18.490	32.646	(11.560)	20.960
CCISA113 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	17.172	27.932	12.420	15.801	17.172	27.932	12.420	15.801
CCISA114 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	3.744	10.328	(9.295)	16.067	3.744	10.328	(9.295)	16.067
CCISA115 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1.476	4	-	(3)	1.476	4	-	(3)
CCISA116 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	23.148	11.477	21.152	33.393	23.148	11.477	21.152	33.393

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

Controladora	Participações		Patrimônio Líquido		Lucro / Prejuízo do Exercício		Investimento		Resultado com Equivalência		
	Investidas	dez/25	dez/24	dez/25	dez/24	dez/25	dez/24	dez/25	dez/24	dez/25	dez/24
CCISA117 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1.267	2.486	23.178	15.012	1.267	2.486	23.178	15.012
CCISA118 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	89.441	68.546	70.045	64.951	89.441	68.546	70.045	64.951
CCISA119 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	11.087	2.441	(4)	(1)	11.087	2.441	(4)	(1)
CCISA120 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	4.099	5.346	16.962	41.158	4.099	5.346	16.962	41.158
CCISA121 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	71	278	(278)	(21)	71	278	(278)	(21)
CCISA122 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	7.748	11.067	11.875	9.371	7.748	11.067	11.875	9.371
CCISA124 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	7.958	529	15.579	(1)	7.958	529	15.579	(1)
CCISA125 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	3.199	196	(3)	(1.311)	3.199	196	(3)	(1.311)
CCISA126 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	6.479	231	(1.327)	(42)	6.479	231	(1.327)	(42)
CCISA127 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	527	4	(129)	(2)	527	4	(129)	(2)
CCISA128 Incorporadora S.A		80,00%	80,00%	24.992	6.093	19.191	6.301	20.270	5.150	15.353	5.359
CCISA129 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	-	1	-	(2)	-	1	-	(2)
CCISA130 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	99	100	-	(2)	99	100	-	(2)
CCISA131 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	27.981	57.022	36.856	42.667	27.981	57.022	36.856	42.667
CCISA132 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	404	32	(1)	(2)	404	32	(1)	(2)
CCISA133 Incorporadora Ltda.		80,00%	100,00%	77.324	3.387	42.444	(41)	61.850	3.387	33.955	(41)
CCISA134 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	330	329	-	(3)	330	329	-	(3)
CCISA135 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	17.525	19.525	11.767	13.426	17.525	19.525	11.767	13.426
CCISA136 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	26.766	2.956	3.897	(3)	26.766	2.956	3.897	(3)
CCISA137 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1.663	1	(3)	(488)	1.663	1	(3)	(488)
CCISA138 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	2	2	(162)	(2)	2	2	(162)	(2)
CCISA139 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	8.739	7.501	(708)	14.275	8.739	7.501	(708)	14.275
CCISA140 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	15.494	19.840	(1.347)	9.598	15.494	19.840	(1.347)	9.598
CCISA141 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	9.439	17.457	18.442	7.087	9.439	17.457	18.442	7.087
CCISA142 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	31.587	28.771	21.616	11.373	31.587	28.771	21.616	11.373
CCISA143 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	47.827	51.942	33.552	28.311	47.827	51.942	33.552	28.311
CCISA144 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	11.527	10.806	(5)	(2)	11.527	10.806	(5)	(2)
CCISA145 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	13.504	21.215	19.196	8.100	13.504	21.215	19.196	8.100
CCISA146 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	35.515	18.932	16.701	(841)	35.515	18.932	16.701	(841)
CCISA147 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	29.851	2.395	15.406	(937)	29.851	2.395	15.406	(937)
CCISA148 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	-	33	(32)	(2)	-	33	(32)	(2)
CCISA149 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	2.582	2.176	(224)	(3)	2.582	2.176	(224)	(3)
CCISA150 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	24.174	85	10.619	(2)	24.174	85	10.619	(2)
CCISA151 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1.146	-	(2)	-	1.146	-	(2)	-
CCISA152 Incorporadora Ltda.		65,00%	100,00%	5.079	-	12	(2)	3.301	-	8	(2)
CCISA153 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	62	-	-	(2)	62	-	-	(2)
CCISA154 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	50	2	-	(2)	50	2	-	(2)
CCISA155 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	43	-	-	(2)	43	-	-	(2)
CCISA156 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	753	-	-	(2)	753	-	-	(2)
CCISA157 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	-	-	-	(2)	-	-	-	(2)
CCISA158 Incorporadora Ltda.		65,00%	100,00%	2.627	8	4	(2)	1.710	8	2	(2)
CCISA159 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	764	1	-	(2)	764	1	-	(2)
CCISA160 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
CCISA161 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	2	2	-	(2)	2	2	-	(2)
CCISA163 Incorporadora Ltda.		60,00%	60,00%	47.414	25.433	21.981	15.602	28.448	15.260	13.189	9.361
CCISA164 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	307	46	-	(1)	307	46	-	(1)
CCISA165 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	3.350	1.088	(1)	(1)	3.350	1.088	(1)	(1)
CCISA166 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	369	342	-	(1)	369	342	-	(1)
CCISA167 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	25	24	-	(1)	25	24	-	(1)
CCISA168 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1.240	291	(1)	(1)	1.240	291	(1)	(1)
CCISA169 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	4.906	602	(282)	(11)	4.906	602	(282)	(11)
CCISA170 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	859	804	(308)	(2)	859	804	(308)	(2)
CCISA171 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	20	20	-	(1)	20	20	-	(1)
CCISA172 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	2.738	8.022	49.078	(102)	2.738	8.022	49.078	(102)
CCISA173 Incorporadora Ltda.		60,00%	100,00%	40.696	3.098	13.022	(4)	24.416	3.098	7.813	(4)
CCISA174 Incorporadora Ltda.		60,00%	60,00%	20.231	4.445	6.718	(522)	12.138	2.667	4.031	(313)
CCISA175 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	422	11	(1)	(87)	422	11	(1)	(87)
CCISA176 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1	-	-	(50)	1	-	-	(50)
CCISA177 Incorporadora Ltda.		60,00%	60,00%	101.771	52.978	40.233	3.959	61.063	31.787	24.140	2.374
CCISA178 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	782	60	(1)	(2)	782	60	(1)	(2)
CCISA179 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	3.688	-	(1)	(2)	3.688	-	(1)	(2)
CCISA180 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	19.452	238	10.815	(2)	19.452	238	10.815	(2)

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

Controladora	Participações		Patrimônio Líquido		Lucro / Prejuízo do Exercício		Investimento		Resultado com Equivalência		
	Investidas	dez/25	dez/24	dez/25	dez/24	dez/25	dez/24	dez/25	dez/24	dez/25	dez/24
CCISA181 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	2	158	(210)	(3)	2	158	(210)	(3)
CCISA182 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	16	237	(244)	(2)	16	237	(244)	(2)
CCISA183 Incorporadora S.A		80,00%	100,00%	21.253	1.416	18.009	(172)	16.968	1.416	14.407	(172)
CCISA184 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1.283	66	(2)	(2)	1.283	66	(2)	(2)
CCISA185 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	911	102	(2)	(2)	911	102	(2)	(2)
CCISA186 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	4.283	66	(276)	(2)	4.283	66	(276)	(2)
CCISA187 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	4.628	43	(2)	(3)	4.628	43	(2)	(3)
CCISA188 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	10.947	647	(1.139)	(2)	10.947	647	(1.139)	(2)
CCISA189 Incorporadora Ltda.		60,00%	100,00%	19.231	210	2.566	(2)	11.538	210	1.540	(2)
CCISA190 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	2.077	32	(3)	(1)	2.077	32	(3)	(1)
CCISA191 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	4.073	1	(334)	-	4.073	1	(334)	-
CCISA192 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	2.286	21	(2)	-	2.286	21	(2)	-
CCISA193 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	459	-	2	-	459	-	2	-
CCISA194 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	774	1	(1)	-	774	1	(1)	-
CCISA195 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	996	1	(2)	-	996	1	(2)	-
CCISA196 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	416	1	(1)	-	416	1	(1)	-
CCISA197 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	648	1	(1)	-	648	1	(1)	-
CCISA198 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	373	1	(1)	-	373	1	(1)	-
CCISA199 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	201	1	-	-	201	1	-	-
CCISA200 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1.001	1	-	-	1.001	1	-	-
CCISA201 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	368	1	-	-	368	1	-	-
CCISA202 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	258	1	(1)	-	258	1	(1)	-
CCISA203 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	267	1	(1)	-	267	1	(1)	-
CCISA204 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	191	1	(1)	-	191	1	(1)	-
CCISA205 Incorporadora Ltda.		60,00%	60,00%	89.380	87.290	17	-	46.288	52.374	10	-
CCISA206 Incorporadora Ltda.		50,00%	50,00%	48.295	27.107	21.188	16.834	24.147	13.553	10.594	8.417
CCISA210 Incorporadora Ltda.		100,00%	0,00%	224	-	(1)	-	224	-	(1)	-
CCISA211 Incorporadora Ltda.		100,00%	0,00%	271	-	-	-	271	-	-	-
CCISA212 Incorporadora Ltda.		100,00%	0,00%	283	-	-	-	283	-	-	-
CCISA213 Incorporadora Ltda.		100,00%	0,00%	196	-	-	-	196	-	-	-
CCISA214 Incorporadora Ltda.		100,00%	0,00%	28	-	-	-	28	-	-	-
CCISA215 Incorporadora Ltda.		100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA216 Incorporadora Ltda.		100,00%	0,00%	51	-	-	-	51	-	-	-
CCISA217 Incorporadora Ltda.		100,00%	0,00%	52	-	-	-	52	-	-	-
CCISA218 Incorporadora Ltda.		100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA219 Incorporadora Ltda.		100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA220 Incorporadora Ltda.		100,00%	0,00%	1	-	(3)	-	1	-	(3)	-
CCISA221 Incorporadora Ltda.		100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA222 Incorporadora Ltda.		100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA223 Incorporadora Ltda.		100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA224 Incorporadora Ltda.		100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA225 Incorporadora Ltda.		100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA226 Incorporadora Ltda.		100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA227 Incorporadora Ltda.		100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA228 Incorporadora Ltda.		100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA229 Incorporadora Ltda.		100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA230 Incorporadora Ltda.		100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA231 Incorporadora Ltda.		100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA232 Incorporadora Ltda.		100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA233 Incorporadora Ltda.		100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA234 Incorporadora Ltda.		100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA235 Incorporadora Ltda.		100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA236 Incorporadora Ltda.		100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA237 Incorporadora Ltda.		100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA238 Incorporadora Ltda.		100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA239 Incorporadora Ltda.		100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
Cedro Consul. Imobil. Ltda.		100,00%	100,00%	736	765	(29)	5	736	765	(29)	5
Chillan Investi. Imobil. Ltda.		50,00%	50,00%	16.886	16.711	175	708	8.443	8.356	87	354
Cury Part. Societárias Ltda.		100,00%	100,00%	(2.504)	(2.504)	-	(2.506)	(2.504)	(2.504)	-	(2.506)
CURY Soluções Financ. Ltda.		100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
Dalaveca Incorporadora Ltda.		50,00%	50,00%	2.543	2.368	176	(257)	1.272	1.184	88	(128)
Emmerin Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	11.826	12.492	134	(811)	11.826	12.492	134	(811)

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

9. Investimentos e provisão para perdas com investimentos--Continuação

Controladora	Participações		Patrimônio Líquido		Lucro / Prejuízo do Exercício		Investimento		Resultado com Equivalência	
	dez/25	dez/24	dez/25	dez/24	dez/25	dez/24	dez/25	dez/24	dez/25	dez/24
Forest Ville Incor. Ltda.	100,00%	100,00%	173	240	(117)	(680)	173	240	(117)	(680)
Gran Via Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	(3)	(6)	-	(2)	(3)	(6)	-	(2)
Horto do Sol Incor. Ltda.	100,00%	100,00%	(1)	6	(14)	(197)	(1)	6	(14)	(197)
Império da França Incor. Ltda.	100,00%	100,00%	3	39	(44)	(13)	3	39	(44)	(13)
Império do Ocidente Inco. Ltda.	50,00%	50,00%	(6.331)	(6.182)	(149)	(934)	(3.166)	(3.091)	(75)	(467)
Império Romano Incor. Ltda.	100,00%	100,00%	57	14	(46)	(481)	57	14	(46)	(481)
Ipanema Investi. Imobil. Ltda.	50,00%	50,00%	(1.616)	(1.390)	(226)	(75)	(808)	(695)	(113)	(37)
Jaguariúna Empre. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	993	1.386	(1.557)	(1.324)	993	1.386	(1.557)	(1.324)
Joaquina Ramalho Em. I. Ltda.	80,00%	80,00%	5.529	5.102	426	283	4.423	4.082	341	226
Lamballe Incorporadora Ltda.	60,00%	60,00%	23.200	22.114	1.085	485	13.920	13.269	651	291
Living Botucatu Emp. I. Ltda.	50,00%	50,00%	15.792	13.996	1.796	(1.357)	7.896	6.998	898	(678)
Living Talara Empre. I. Ltda.	60,00%	60,00%	2.111	2.078	33	(304)	1.267	1.247	20	(183)
Luar do Paraíso Incor. Ltda.	100,00%	100,00%	2.503	2.386	117	(825)	2.503	2.386	117	(825)
Madagascar Incor. SPE Ltda.	100,00%	100,00%	97	99	(2)	(3)	97	99	(2)	(3)
Manilha Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3	67	(244)	(188)	3	67	(244)	(188)
Mérito Empre. Imob. SPE Ltda.	100,00%	100,00%	45	42	3	-	45	42	3	-
Mnr 6 Empre. Imobiliários S.A.	70,00%	70,00%	311	4.026	(3.715)	(3.517)	218	2.818	(2.600)	(2.462)
Monterey Incor. SPE Ltda.	100,00%	100,00%	14.109	27.839	26.116	28.663	14.109	27.839	26.116	28.663
Moron Investi. Imobil. Ltda.	50,00%	50,00%	(176)	(122)	(55)	(72)	(88)	(61)	(27)	(36)
Nova Delhi Incor. SPE Ltda.	100,00%	100,00%	18	169	(653)	(729)	18	169	(653)	(729)
Parada do Sol Incor. Ltda.	60,00%	60,00%	(686)	61	(747)	(64)	(412)	36	(448)	(38)
Piedade Empre. Imobi. Ltda.	50,00%	50,00%	7.031	7.585	(554)	(1.155)	3.516	3.793	(277)	(578)
Plaza del Arte Incor. Ltda.	100,00%	100,00%	(17)	48	(183)	(210)	(17)	48	(183)	(210)
Porto Esperança Incor. Ltda.	100,00%	100,00%	2	39	(226)	(261)	2	39	(226)	(261)
Província Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	183	196	(13)	(162)	183	196	(13)	(162)
R023 Ourives Em. e Par. Ltda.	100,00%	100,00%	2.824	9.318	(869)	(8.988)	2.824	9.318	(869)	(3.948)
R033 Vila Ema 3000E.eP. Ltda.	100,00%	100,00%	2.971	4.004	(282)	35	2.971	4.004	(282)	35
Saint Simon Incor. Ltda.	50,00%	50,00%	(13.600)	(13.403)	(197)	(2.519)	(6.800)	(6.701)	(98)	(1.259)
SCP CCISA19 Incor. Ltda.	80,00%	80,00%	(366)	1.651	(2.017)	(847)	(293)	1.321	(1.614)	(678)
Vicente Lima Cleto Incor. Ltda.	100,00%	100,00%	1.325	1.497	(434)	(1.979)	1.325	1.497	(434)	(1.979)
Vienna Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	-	-	1	1	-	-
Villarreal Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	11.414	10.660	17	5	5.707	5.330	9	2
Total							2.049.243	1.793.692	1.248.205	868.990

As principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos nas demonstrações financeiras consolidadas estão resumidas a seguir:

Consolidado	Participações		Patrimônio Líquido		Lucro / Prejuízo do Exercício		Investimento		Resultado com Equivalência	
	dez/25	dez/24	dez/25	dez/24	dez/25	dez/24	dez/25	dez/24	dez/25	dez/24
Coligadas										
BRO 2020 Parti. S.A	2,30%	2,30%	-	-	-	-	2.500	2.500	-	-
Carcavelos Emp. Imobil. Ltda.	2,82%	2,82%	6.573	6.574	-	155	185	185	-	4
CBR 046 Emp. Imobil. Ltda.	41,50%	41,50%	9.646	19.110	(1.264)	10.002	4.003	7.931	(524)	4.151
Chillan Investi. Imobil. Ltda.	50,00%	50,00%	16.886	16.711	175	708	8.443	8.356	87	354
Ipanema Investi. Imobil. Ltda.	50,00%	50,00%	(1.616)	(1.390)	(226)	(75)	(808)	(695)	(113)	(37)
Moron Investi. Imobil. Ltda.	50,00%	50,00%	(176)	(122)	(55)	(72)	(88)	(61)	(27)	(36)
Piedade Empre. Imobi. Ltda.	50,00%	50,00%	7.031	7.585	(554)	(1.155)	3.516	3.793	(277)	(578)
CBR 002 Emp. Imobi. Ltda	40,00%	40,00%	24.021	20.762	8.709	1.784	9.609	8.305	3.484	735
Berizal Emp. Imobi. Ltda	40,00%	40,00%	32.664	27.937	11.902	9.866	13.065	11.175	4.761	3.946
Total							40.425	41.488	7.390	8.539

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

10. Imobilizado

A movimentação do imobilizado em 31 de dezembro de 2025 é apresentada como segue:

Controladora					
	% Taxa anual	Saldo em 31/12/2024	Adições/ Baixas	Depreciação	Saldo em 31/12/2025
Móveis e utensílios	10	82	-	(14)	68
Computadores e periféricos	20	1.068	478	(431)	1.115
Máquinas e equipamentos	10	502	15	(98)	419
Direitos de uso	20	324	382	(292)	414
Moldes	10	30	-	(30)	-
		2.006	875	(865)	2.016

Consolidado					
	% Taxa anual	Saldo em 31/12/2024	Adições/ Baixas	Depreciação	Saldo em 31/12/2025
Móveis e utensílios	10	82	-	(14)	68
Computadores e periféricos	20	1.068	478	(431)	1.115
Estandes de vendas	(i)	39.595	33.605	(34.013)	39.187
Máquinas e equipamentos	10	502	15	(98)	419
Direitos de uso	20	324	382	(292)	414
Moldes	10	30	-	(30)	-
		41.601	34.480	(34.878)	41.203

A movimentação do imobilizado em 31 de dezembro de 2024 é apresentada como segue:

Controladora					
	% Taxa anual	Saldo em 31/12/2023	Adições/ Baixas	Depreciação	Saldo em 31/12/2024
Móveis e utensílios	10	101	-	(19)	82
Computadores e periféricos	20	888	530	(350)	1.068
Máquinas e equipamentos	10	600	-	(98)	502
Direitos de uso	20	2.451	-	(2.127)	324
Moldes	10	109	-	(79)	30
		4.149	530	(2.673)	2.006

Consolidado					
	% Taxa anual	Saldo em 31/12/2023	Adições/ Baixas	Depreciação	Saldo em 31/12/2024
Móveis e utensílios	10	101	-	(19)	82
Computadores e periféricos	20	888	530	(350)	1.068
Estandes de vendas	(i)	30.447	37.110	(27.962)	39.595
Máquinas e equipamentos	10	600	-	(98)	502
Direitos de uso	20	2.451	-	(2.127)	324
Moldes	10	109	-	(79)	30
		34.596	37.640	(30.635)	41.601

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

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

11. Empréstimos e financiamentos

Instituição financeira	Classificação	Taxas anuais	Controladora		Consolidado	
			31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Debêntures 3ª emissão (b)	Dívida corporativa (capital de giro)	CDI+1,10% IPCA+6,83%	111.871	108.406	111.871	108.406
Debêntures 4ª emissão (c)	Dívida corporativa (capital de giro)	CDI+1,52%	-	150.387	-	150.387
Debêntures 5ª emissão (d)	Dívida corporativa (capital de giro)	CDI 102,0% CDI+0,25% Pre 12,4437%	685.481	662.584	685.481	662.584
Debêntures 6ª emissão (e)	Dívida corporativa (capital de giro)	CDI 99,0% CDI 100,0% Pre 15,0905% IPCA+8,1125%	439.350	-	439.350	-
Despesas a apropriar	custos transações	-	(27.176)	(22.136)	(27.176)	(22.136)
Caixa Econômica Federal "CEF" (a)	Dívida operacional (crédito associativo)	8,3% a 9,9% e CDI+3,3%	-	-	265.361	87.141
Total			1.209.526	899.241	1.474.887	986.382
Circulante			34.498	156.797	299.859	208.869
Não circulante			1.175.028	742.444	1.175.028	777.513

a) Sistema Financeiro de Habitação "SFH" e Crédito associativo

Os financiamentos estão sujeitos a juros de 8,3% a 9,9% ao ano e pontualmente em dezembro de 2025, foram tomados créditos associativos a CDI+3,30% ao ano. As amortizações estão atreladas à geração de caixa dos projetos e/ou recursos próprios, no prazo limite de 24 meses. Estes financiamentos estão garantidos por hipotecas e outras avenças dos respectivos imóveis. Não possuem "covenants" financeiros e/ou não financeiros.

Eventos subsequentes – quitação de créditos associativos sujeito aos juros de CDI+3,30%

Os créditos associativos sujeito aos juros de CDI+3,30%, tomados pontualmente e que em 31 de dezembro de 2025 montava o total de R\$ 107.242, foram totalmente quitados em janeiro de 2026.

b) 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 Opea Securitizadora S.A. com distribuição pública, com esforços restritos de colocação em regime de garantia firme e valor de R\$ 100.000 (cem milhões de reais).

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

- 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
- 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.

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.

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

11. Empréstimos e financiamentos--Continuação

A Administração da Companhia acompanha periodicamente o cumprimento das cláusulas e em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, está adimplente com as cláusulas restritivas ("covenants"), referente aos indicadores financeiros e não financeiros atrelados às operações.

c) Debêntures simples - 4ª emissão (quitada em fevereiro de 2025)

Em setembro de 2023 foi integralizado a 4ª (quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, da Companhia, no valor principal de R\$ 150.000 (cento e cinquenta milhões de reais), com prazo de vencimento de 05 (cinco) anos contados da Data de Emissão vencendo, portanto, em 22 de setembro de 2028 e juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over* extra-grupo, na forma percentual ao ano, acrescida de taxa equivalente a 1,52% (um inteiro e cinquenta e dois centésimos por cento) ao ano. A instituição prestadora de serviços de banco liquidante das Debêntures é o Itaú Unibanco S.A e a Pentágono S.A emissora e agente fiduciário.

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 fevereiro de 2025 a 4ª (quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, teve o pagamento antecipado do seu valor principal e dos valores de encargos incorridos, sendo que na data base destas demonstrações financeiras encontra-se totalmente quitada.

d) Debêntures simples - 5ª emissão em três séries

Em junho de 2024 foi integralizado a 5ª (quinta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em três séries, com colocação privada e que servem de lastro (direito de crédito em face da Emissora) para a 309ª (trecentésima nona) emissão das 3 séries de certificados de recebíveis imobiliários da Opea Securitizadora S.A. com distribuição pública, com esforços restritos de colocação em regime de garantia firme e valor de R\$ 687.500 (seiscentos e oitenta e sete milhões e quinhentos mil reais).

Foram emitidas 687.500 (seiscentos e oitenta e sete mil) debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1 (hum mil reais), sendo:

- 1ª série – 363.091 (trezentos e sessenta e três mil e noventa e uma) debêntures, com prazo de vencimento em 26 de maio de 2027 e juros remuneratórios equivalente a 102% do CDI;
- 2ª série – 43.816 (quarenta e três mil e oitocentas e dezesseis) debêntures, com prazo de vencimento em 28 de maio de 2029 e juros remuneratórios equivalente a 100% do CDI acrescido de taxa de 0,25% ao ano; e
- 3ª série – 280.593 (duzentas e oitenta mil e quinhentas e noventa e três) debêntures, com prazo de vencimento em 26 de maio de 2031 e juros remuneratórios prefixado de 12,4437%;

Swap: Em conjunto com a emissão da 3ª série da 5ª emissão no valor total de R\$ 280.593 (duzentos e oitenta milhões e quinhentas e noventa e três mil reais), foi contratado um instrumento financeiro derivativo Swap, com o mesmo prazo de vencimento (26 de maio de 2031) e com o objetivo de converter a taxa prefixada contratada de 12,4437% pela variação de 105,05% do CDI. Portanto, a exposição à remuneração da 3ª série da 5ª emissão de Debêntures Simples passou a estar atrelada à variação do CDI acrescido do *spread* de crédito.

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.

A Administração da Companhia acompanha periodicamente o cumprimento das cláusulas e em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, está adimplente com as cláusulas restritivas ("covenants"), referente aos indicadores financeiros e não financeiros atrelados às operações.

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

11. Empréstimos e financiamentos--Continuação

e) Debêntures simples - 6ª emissão em quatro séries

Em fevereiro de 2025 foi integralizado a 6ª (sexta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em quatro séries, com colocação privada e que servem de lastro (direito de crédito em face da Emissora) para a 370ª (tricentésima septuagésima) emissão das 4 séries de certificados de recebíveis imobiliários da Opea Securitizadora S.A. com distribuição pública, com esforços restritos de colocação em regime de garantia firme e valor de R\$ 400.000 (quatrocentos milhões de reais).

Foram emitidas 400.000 (quatrocentos mil) debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1 (hum mil reais), sendo:

- 1ª série – 102.336 (cento e dois milhões e trezentos e trinta e seis mil) debêntures, com prazo de vencimento em 11 de janeiro de 2030 e juros remuneratórios equivalente a 99% do CDI;
- 2ª série – 61.969 (sessenta e um milhões e novecentos e sessenta e nove mil) debêntures, com prazo de vencimento em 13 de janeiro de 2032 e juros remuneratórios equivalente a 100% do CDI;
- 3ª série – 203.669 (duzentos e três milhões e seiscentos e sessenta e nove mil) debêntures, com prazo de vencimento em 13 de janeiro de 2032 e juros remuneratórios prefixado de 15,0905%;
- 4ª série – 32.026 (trinta e dois milhões e vinte e seis mil) debêntures, com prazo de vencimento em 11 de janeiro de 2035 e juros remuneratórios prefixado de 8,1125% e acréscimo de atualização monetária mensal pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo "IPCA".

Swap: Em conjunto com a emissão das 3ª e 4ª séries da 6ª debentures no valor total de R\$ 235.695 (duzentos e trinta e cinco milhões e seiscentos e noventa e cinco mil reais), foram contratados instrumentos financeiros derivativos Swap, com o mesmo prazo de vencimento que o instrumento de dívida e com o objetivo de converter as taxas prefixadas contratadas de 15,0905% e 8,1125%+IPCA, respectivamente, pela variação do CDI+0,03% ao ano para a 3ª série e CDI+0,111% ao ano para a 4ª série. Portanto, a exposição à remuneração da 3ª e 4ª séries da 6ª emissão de Debêntures Simples passou a estar atrelada à variação do CDI acrescido do spread de crédito.

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.

A Administração da Companhia acompanha periodicamente o cumprimento das cláusulas e em 31 de dezembro de 2025, está adimplente com as cláusulas restritivas ("covenants"), referente aos indicadores financeiros e não financeiros atrelados às operações.

A movimentação dos empréstimos e financiamentos é apresentada como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	899.241	529.962	986.382	613.352
Captações	400.000	687.500	744.427	859.152
Juros incorridos - despesas financeiras	160.178	92.288	160.178	92.288
Juros incorridos - capitalizados no estoque	-	-	11.568	8.392
Variação do valor justo (MTM)	33.791	(32.433)	33.791	(32.433)
Custos com captações a apropriar	(5.040)	(18.954)	(5.040)	(18.954)
Pagamento de principal	(150.000)	(262.500)	(316.811)	(431.350)
Pagamento de juros	(128.644)	(96.622)	(139.608)	(104.065)
Saldo final	1.209.526	899.241	1.474.887	986.382

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

Cronograma de vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Em 12 meses	34.498	156.797	299.859	208.869
de 12 a 24 meses	434.424	-	434.424	31.415
acima de 24 meses	740.604	742.444	740.604	746.098
	1.209.526	899.241	1.474.887	986.382

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

12. Fornecedores

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Fornecedores	36.009	7.958	243.157	162.130
Retenções contratuais de fornecedores (i)	124	74	35.319	25.187
	36.133	8.032	278.476	187.317

(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/ou obras concluídas.

13. Credores por imóveis compromissados

São compromissos contratuais assumidos na aquisição dos terrenos objeto da incorporação imobiliária, sem previsão de juros e com correção monetária (INCC ou IPCA). Os saldos estão sendo apresentados na data base pelo seu valor presente a taxa média líquida anual de 4,87% para o exercício de 2025:

Devedoras	Nome do Terreno	Controladora	
		31/12/2025	31/12/2024
Cury Construtora e Incorporadora	Cidade Mooca SP	-	26.573
Cury Construtora e Incorporadora	CEPAC Porto Maravilha RJ	-	15.408
Cury Construtora e Incorporadora	Mofarrej SP	76.315	84.290
Total		76.315	126.271
Circulante		23.592	55.931
Não Circulante		52.723	70.340

Devedoras	Nome do Terreno	Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024
Casaviva Muro Alto Empr. Ltda	Live, Lyne e Like Campo Limpo	15.461	34.235
CCISA20 Incorporadora Ltda.	Residencial Completo Parque Brito	7.095	8.836
CCISA29 Incorporadora Ltda.	Cidade Lapa Santa Marina	79.249	23.555
CCISA33 Incorporadora Ltda.	Mérito Guarulhos	63.803	30.941
CCISA34 Incorporadora Ltda.	Mérito Barra Funda	2.669	12.734
CCISA35 Incorporadora Ltda.	Luzes do Rio (Rua Escobar)	32.003	-
CCISA37 Incorporadora Ltda.	Dez/Mérito Belenzinho	41.029	50.953
CCISA40 Incorporadora Ltda.	Comendador Souza	27.750	-
CCISA43 Incorporadora Ltda.	Alto São Domingos	9.330	15.580
CCISA48 Incorporadora Ltda.	Miguel Yunes	15.527	29.696
CCISA49 Incorporadora Ltda.	Praça Santo Antônio	46.039	-
CCISA57 Incorporadora Ltda.	Bartolomeu Paes, Nova Irajá Residencial	27.809	1.031
CCISA62 Incorporadora Ltda.	Residencial Barra Funda I, II, III e IV	-	9.574
CCISA66 Incorporadora Ltda.	Cidade Mooca Vila Capri	-	13.898
CCISA69 Incorporadora Ltda.	Dez Jardim	-	2.260
CCISA70 Incorporadora Ltda.	Único Nova Iguaçu	843	843
CCISA73 Incorporadora Ltda.	Urban Vila Maria	18.912	29.592
CCISA77 Incorporadora Ltda.	Cidade Jaguaré	5.291	21.703
CCISA78 Incorporadora Ltda.	Alto São Cristóvão	869	563
CCISA80 Incorporadora Ltda.	Guido Parque	6.360	36.715
CCISA82 Incorporadora Ltda.	IMESC Barra Funda	59.164	-
CCISA83 Incorporadora Ltda.	Rio Wonder	4.493	13.973
CCISA84 Incorporadora Ltda.	360° Park View	27.320	39.715
CCISA86 Incorporadora Ltda.	Dez Butantã	27.983	37.794
CCISA87 Incorporadora Ltda.	Único Santo André	371	770
CCISA88 Incorporadora Ltda.	Nordestina São Miguel	1.964	3.044
CCISA90 Incorporadora Ltda.	Nova Norte Samba/Ginga	7.106	15.588
CCISA92 Incorporadora Ltda.	Mais Sacomã	9.323	15.234

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

Devedoras	Nome do Terreno	Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024
CCISA94 Incorporadora Ltda.	Arte Santa Marina	12.302	27.422
CCISA95 Incorporadora Ltda.	Mérito Vila Mascote	16.243	31.376
CCISA96 Incorporadora Ltda.	Mirae Bom Retiro	9.708	-
CCISA98 Incorporadora Ltda.	Único Bonsucesso	2.922	5.416
CCISA99 Incorporadora Ltda.	Rua Equador-Águia Branca	5.277	14.042
CCISA101 Incorporadora Ltda.	Caminhos da Guanabara	29.361	-
CCISA106 Incorporadora Ltda.	Mérito Santo Amaro	15.783	35.279
CCISA107 Incorporadora Ltda.	Elo Santo André	4.697	15.753
CCISA108 Incorporadora Ltda.	Energy Guarulhos	611	611
CCISA109 Incorporadora Ltda.	Rua Amergin	28.170	28.393
CCISA110 Incorporadora Ltda.	Dez Limão	1.319	3.151
CCISA111 Incorporadora Ltda.	Neo Sacomã	10.496	-
CCISA112 Incorporadora Ltda.	Rio Energy Residencial	-	3.131
CCISA114 Incorporadora Ltda.	Cachambi	9.911	16.734
CCISA116 Incorporadora Ltda.	Pateo Nazareth	5.066	15.138
CCISA117 Incorporadora Ltda.	Cidade Central	1.556	2.277
CCISA119 Incorporadora Ltda.	Ermano Marchetti	22.718	-
CCISA120 Incorporadora Ltda.	Connect São Mateus	5.282	11.799
CCISA122 Incorporadora Ltda.	AR.Que Arquitetura que Respira	12.210	20.508
CCISA124 Incorporadora Ltda.	Modern Moóca	17.941	-
CCISA126 Incorporadora Ltda.	Supreme Vila Romana	29.755	-
CCISA128 Incorporadora Ltda.	Américas 19	39.950	45.271
CCISA131 Incorporadora Ltda.	Heitor dos Prazeres	53.538	73.036
CCISA133 Incorporadora Ltda.	Residencial Pixinguinha	117.632	-
CCISA135 Incorporadora Ltda.	The Pier Residencial	16.024	27.553
CCISA136 Incorporadora Ltda.	Residencial Cartola I	37.328	-
CCISA139 Incorporadora Ltda.	Connect Bonsucesso	-	2.906
CCISA140 Incorporadora Ltda.	Vargas 1140 Residencial	7.214	13.914
CCISA141 Incorporadora Ltda.	Baia Guanabara Residences	4.017	11.952
CCISA142 Incorporadora Ltda.	Rio Branco 220 Residencial	4.748	15.421
CCISA143 Incorporadora Ltda.	Epicentro	-	7.388
CCISA144 Incorporadora Ltda.	Pro-Matre	-	18.351
CCISA145 Incorporadora Ltda.	Quinta do Bispo	2.458	5.478
CCISA146 Incorporadora Ltda.	Arcos do Porto	4.458	8.862
CCISA147 Incorporadora Ltda.	Ciata Residencial	10.584	14.542
CCISA150 Incorporadora Ltda.	Farol da Guanabara	23.501	-
CCISA152 Incorporadora Ltda.	Lumina 2	1.533	-
CCISA163 Incorporadora Ltda.	Residencial Porto Maravilha	13.419	18.690
CCISA169 Incorporadora Ltda.	Coronel Rodovalho	10.736	-
CCISA172 Incorporadora Ltda.	The One Chácara Santo Antonio	52.107	55.000
CCISA173 Incorporadora Ltda.	Astro Santa Marina	21.603	-
CCISA174 Incorporadora Ltda.	Residencial Nova Olaria	5.400	5.677
CCISA177 Incorporadora Ltda.	Cidade Vila Lobos	112.684	139.870
CCISA180 Incorporadora Ltda.	Alexandre Dumas	21.478	-
CCISA183 Incorporadora Ltda.	Supreme Anália Franco	23.758	15.300
CCISA188 Incorporadora Ltda.	Novo Mundo Carrão	37.604	-
CCISA189 Incorporadora Ltda.	Atmosfera Jaguaré	27.815	-
CCISA191 Incorporadora Ltda.	Cecilia Lottenberg 2.0	27.181	-
CCISA206 Incorporadora Ltda.	Orla Mauá	27.615	41.910
Cury Construtora e Incorporadora	Cidade Mooca SP	-	26.573
Cury Construtora e Incorporadora	CEPAC Porto Maravilha RJ	-	15.408
Cury Construtora e Incorporadora	Mofarrej SP	76.315	84.290
Living Botucatu	Residencial Mérito Zona Norte	944	1.156
Monterey Incorporador SPE Ltda.	Guedala Park	20.765	37.113
Total Consolidado		1.581.500	1.365.518
Circulante		717.439	521.618
Não Circulante		864.061	843.900

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

Cronograma de vencimentos	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
a vencer até 12 meses	23.592	55.931	717.439	521.618
a vencer de 13 a 24 meses	34.797	46.424	570.280	556.974
acima de 24 meses	17.926	23.916	293.781	286.926
	76.315	126.271	1.581.500	1.365.518

14. Adiantamento de clientes

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Por recebimento de venda de imóveis (i)	258.360	117.773
Por permutas físicas na aquisição de terrenos (ii)	74.763	66.443
Total	333.123	184.216

- (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 contabilizados pelo seu valor justo.

15. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Derivativos a pagar – Swap (i)	17.841	40.498	17.841	40.498
Outras contas a pagar	5.832	4.208	6.167	4.229
	23.673	44.706	24.008	44.727
Circulante	5.832	12.273	6.167	12.294
Não circulante	17.841	32.433	17.841	32.433

- (i) Derivativos a pagar "SWAP", contratado em conjunto com a emissão da 3ª série da 5ª debentures, mensurados ao valor justo por meio do resultado conforme comentado na NE 25.C item (c).

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\$1.000.000 (um bilhão de reais).

Em 11 de novembro de 2024, foi aprovado pelo Conselho de Administração o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do capital autorizado, no montante de R\$ 200.000 (duzentos milhões de reais), sem a emissão de novas ações, mediante a capitalização parcial da reserva de lucros da Companhia, nos termos do artigo 169 da Lei das S.A., passando a ser de R\$ 506.847 dividido em 291.875.088 ações ordinárias nominativas (reduzido pelos custos da transação de emissão dos valores mobiliários no montante de R\$ 15.793, totalizando o valor líquido em 31 de dezembro de 2024 de R\$491.054).

Em 04 de dezembro de 2025, o Conselho de Administração aprovou a oferta pública primária de 16.172.506 novas ações as quais foram totalmente subscritas em 16 de dezembro de 2025 perfazendo um montante captado de R\$ 574.124, sendo R\$ 151.213 integralizados no capital social da companhia e R\$ 422.911 destinados a Reserva de Capital referente ao ágio gerado na

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

emissão das novas ações, reduzido pelo montante de R\$ 24.716 referente aos custos de transação gerados nesta nova emissão.

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, passou a ser de R\$ 658.060, sendo reduzido pelos custos da transação da 1ª emissão (IPO) no montante de R\$ 15.793, totalizando nesta data base o valor líquido de R\$ 642.267, representado por 308.047.594 ações ordinárias nominativas, distribuídas da seguinte forma:

ACIONISTAS	31/12/2025		31/12/2024	
	Quantidade de ações	%	Quantidade de ações	%
Controladores	160.988.431	52,26%	148.624.794	50,92%
Diretoria	6.055.069	1,97%	6.142.069	2,10%
Ações em tesouraria	-	-	1.990.800	0,68%
Ações em circulação	141.004.094	45,77%	135.117.425	46,30%
Total	308.047.594	100,00%	291.875.088	100,00%

b) Ações em tesouraria

Em 31 de dezembro de 2025, as ações em tesouraria foram totalmente vendidas gerando um acréscimo na Reserva de Capital no montante de R\$ 47.082, por conta do ágio gerado na alienação das 1.990.800 ações. Estas ações foram adquiridas ao custo total de R\$ 12.210 (em 31 de dezembro de 2024, a Companhia mantinha o montante de 1.990.800 ações ao custo total de R\$ 12.210).

Programa de Recompra de ações 2024 – encerramento em abril de 2025

Em 18 de dezembro de 2024 a administração da companhia comunicou seus acionistas e ao mercado em geral a aprovação do novo programa de recompra de ações. Conforme aprovado pelo Conselho de Administração, a Companhia poderia adquirir, no âmbito do Programa de Recompra 2024, até 11.720.002 novas ações de sua emissão para tesouraria, respeitando o limite de 10% (dez por cento) das ações em circulação da Companhia, em observância à RCVM 77. O Programa de Recompra 2024 teria a vigência de 18 (dezoito) meses e em 17 de abril de 2025 a Companhia comunicou aos seus acionistas e ao mercado em geral o encerramento antecipado do “Programa de Recompra de Ações 2024”, esclarecendo na oportunidade que não houve aquisições de novas ações.

Programa de Recompra de ações 2025

O Conselho de Administração da Cury aprovou, em reunião realizada em 4 de agosto de 2025, o Programa de Recompra 2025, que autoriza a companhia a adquirir até 10% das ações ordinárias em circulação. O programa visa gerar valor para os acionistas, com duração de 18 meses, utilizando recursos disponíveis para recomprar ações a preços de mercado, podendo estas serem mantidas em tesouraria, canceladas ou alienadas. Na respectiva data base destas demonstrações financeiras, a Cury não possui ações ordinárias em tesouraria, o que significa que o limite máximo de recompra autorizado pelo programa corresponde a 14.481.592 ações ordinárias.

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. Em junho de 2025, houve um acréscimo na Reserva de Capital no montante de R\$ 47.082, por conta do ganho gerado na alienação das 1.990.800 ações que se encontravam em tesouraria.

Em 04 de dezembro de 2025, o Conselho de Administração aprovou a oferta pública primária de 16.172.506 novas ações as quais foram totalmente subscritas em 16 de dezembro de 2025

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

perfazendo um montante captado de R\$ 574.124, sendo R\$ 151.213 integralizados no capital social da companhia e R\$ 422.911 destinados a Reserva de Capital referente ao ágio gerado na emissão das novas ações, reduzido pelo montante de R\$ 24.716 referente aos custos de transação gerados nesta nova emissão.

O saldo em 31 de dezembro de 2025, considerando as movimentações citadas nos parágrafos anteriores é de R\$ 462.875 (R\$ 17.598 em 31 de dezembro de 2024).

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 se a soma dela com as reservas de capital ultrapassarem 30% do capital social integralizado;
- 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	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido do exercício da controladora	975.536	649.843
(-) Reserva Legal: 5% para formação da Reserva legal da Companhia, nos termos do artigo 193 da Lei das S.A. Em 2025 não foi destinado por conta do limite de reservas atingido no exercício.	-	(32.492)
(-) Dividendos mínimos obrigatórios: 25% declarado e distribuído a título de dividendos mínimos obrigatório. Destinação de 2025 foi pago antecipadamente em dezembro de 2025.	(243.884)	(154.338)
(-) Dividendos intercalares 2025: pagamentos de dividendos antecipados oriundos do resultado do exercício e aprovados nas RCA de nov-25 e dez-25.	(548.948)	-
(-) Proposta de distribuição de dividendos adicionais: declaração de dividendo adicional ao previsto legal ou estatutariamente, sujeita a deliberação definitiva do Conselho de Administração.	-	(100.000)
(-) 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.	(182.704)	(363.013)

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

e) Dividendos pagos e a pagar

i. Dividendos adicionais pagos em 10 de julho de 2024

Em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 30 de abril de 2024, foi aprovado a título de dividendos adicionais aos dividendos mínimos obrigatórios de 2023, o montante de R\$ 265.000, tendo como lastro as reservas de lucros existentes. O pagamento dos Dividendos adicionais foi realizado em moeda corrente nacional em 10 de julho de 2024.

ii. Dividendos intermediários pagos em 31 de outubro de 2024

Em outubro de 2024, o conselho de administração da companhia aprovou a distribuição de dividendos intermediários no montante de R\$ 100.000, tendo como lastro as reservas de lucros existentes. O pagamento dos dividendos foi realizado em moeda corrente nacional, em uma única parcela, no dia 31 de outubro de 2024.

iii. Dividendos declarados e aprovados - pagos em fevereiro de 2025

Em 05 de fevereiro de 2025, o conselho de administração da companhia aprovou a distribuição de dividendos intermediários no montante de R\$ 175.000, tendo como lastro as reservas de lucros existentes. O pagamento dos dividendos foi realizado em moeda corrente nacional, em uma única parcela, no dia 20 de fevereiro de 2025.

iv. Dividendos declarados e aprovados - pagos em maio de 2025

Em 23 de abril de 2025, o conselho de administração aprovou o pagamento dos dividendos declarados na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Companhia realizada em 17 de abril de 2025 ("AGOE 17.04.2025"), no montante total de R\$ 154.338 (R\$ 54.338 referente valor residual dos dividendos mínimos obrigatórios de 2024 e R\$ 100.000 referente dividendos adicionais propostos no encerramento do exercício de 2024), de forma única, pago em 06 de maio de 2025.

v. Dividendos declarados e aprovados - pagos em outubro de 2025

Em 25 de setembro de 2025, o conselho de administração aprovou a distribuição de dividendos adicionais no montante total de R\$ 200.000, correspondente a R\$ 0,6852246328 por ação ordinária e pagamento realizado em 7 de outubro de 2025.

vi. Dividendos declarados e aprovados - pagos em novembro de 2025

Em 24 de novembro de 2025, o conselho de administração aprovou a distribuição de dividendos adicionais no montante total de R\$ 250.000, correspondente a R\$ 0,8565307910 por ação ordinária e pagamento realizado em 27 de novembro de 2025.

vii. Dividendos declarados e aprovados - pagos em dezembro de 2025

Em 11 de dezembro de 2025, o conselho de administração aprovou a distribuição de dividendos adicionais no montante total de R\$ 573.000, correspondente a R\$ 1,8601021763 por ação ordinária, cujo pagamento foi realizado em 17 de dezembro de 2025.

Do montante total, o valor de R\$ 243.884 está sendo imputado aos dividendos mínimos obrigatórios relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

viii. Dividendos declarados e aprovados – eventos subsequentes

Em 30 de janeiro de 2026, o conselho de administração aprovou a distribuição de dividendos adicionais no montante total de R\$ 140.000, correspondente a R\$ 0,4544752263 por ação ordinária. O pagamento dos Dividendos será realizado em moeda corrente nacional, em uma única parcela, até 31 de dezembro de 2026. A data de pagamento dos dividendos será oportunamente informada pela Companhia.

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

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 pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis:

Básico e diluído (i)	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido do exercício	975.536	649.843
(x) média ponderada da quantidade de ações ordinárias para o lucro básico por ação (excluídas as mantidas em tesouraria)	292.890.997	289.884.288
Resultado por ação básico e diluído (expresso em R\$)	3,3307	2,2417

- (i) De acordo com o CPC 41, o cálculo do resultado diluído por ação não presume a conversão, o exercício ou outra emissão de ações ordinárias potenciais que teria efeito antidiluidor sobre o resultado por ação, portanto, em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 não há diferença entre o lucro básico e o lucro diluído por ação.

17. Impostos e contribuições correntes e diferidos

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

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Passivo		
Empresas tributadas pelo lucro presumido e Regime Especial de Tributação "RET":		
Imposto de renda e contribuição social	39.034	27.843
PIS e COFINS	42.287	30.164
	81.321	58.007
Circulante	10.146	7.330
Não circulante	71.175	50.677

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

Conciliação das provisões de imposto de renda e contribuição social

	Controladora	
	01/01/2025 a 31/12/2025	01/01/2024 a 31/12/2024
(=) Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	975.536	649.843
Ajustes para refletir a alíquota efetiva		
(-) Resultado de equivalência patrimonial	1.248.205	868.990
Outras ((+) adições (-) exclusões)	48.591	44.799
(=) Base de cálculo negativo	(224.078)	(174.348)
(x) IRPJ – 25% e CSLL – 9%	34%	34%
(+) Créditos fiscais não constituídos	76.187	59.278
(=) Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-
(=) Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-
Total	-	-

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

Prejuízo fiscal (controladora)

O saldo do prejuízo fiscal e da base negativa, para os quais não há prazo prescricional, que está controlado em livros fiscais auxiliares e não reconhecidos nos registros contábeis em 31 de dezembro de 2025 é de R\$ 1.258.634 (R\$ 1.035.557 em 31 de dezembro de 2024).

	Consolidado	
	01/01/2025 a 31/12/2025	01/01/2024 a 31/12/2024
(=) Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	1.220.246	788.596
Ajustes para refletir a alíquota efetiva		
(-) Resultado de equivalência patrimonial	7.390	8.539
Outras ((+) adições (-) exclusões)	48.591	44.799
(=) Base de cálculo negativo	1.261.447	824.856
(x) IRPJ – 25% e CSLL – 9%	34%	34%
(=) Encargos nominal	(428.892)	(280.451)
(+) Créditos fiscais não constituídos	76.187	59.278
(+) Efeito da tributação do lucro presumido e/ou RET	213.679	131.389
(=) Total	(139.026)	(89.784)
(=) Imposto de renda e contribuição social correntes	(127.835)	(86.551)
(=) Imposto de renda e contribuição social diferidos	(11.191)	(3.233)
Total despesas com impostos	(139.026)	(89.784)
% alíquota efetiva	11,02%	10,88%

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 demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas.

As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades vendidas em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, são:

Informações dos empreendimentos em construção "REF"	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	7.802.275	5.565.297
Empreendimentos em construção		
(a) Receita de vendas contratadas	16.630.051	11.952.920
(b) Receita de vendas apropriadas, líquidas	(8.827.776)	(6.387.623)
(ii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita (CPC 47, item9)	-	-
(iii) Provisão para distratos	(4.801)	93
(a) Ajuste em Receitas apropriadas e em contas a receber	(11.984)	2.114
(b) Ajuste em Custo apropriado e em imóveis a comercializar	7.183	(2.021)
(iv) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas	4.420.540	3.150.416
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros) "CO"	9.464.867	6.863.181
(b) Custo de construção incorridos "CI"	(5.044.327)	(3.712.765)
"POC" (CI/CO)	53,30%	54,10%

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

(v) Custo orçado a apropriar em estoque (unidades não vendidas)	904.155	714.378
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.357.507	1.031.706
(b) Custo de construção incorridos	(453.352)	(317.328)
Unidades vendidas (Qtde.)	54.240	41.589

Resultado de vendas de imóveis a apropriar não reconhecidos nestas informações financeiras

Consolidado

	31/12/2025	31/12/2024
Receita de vendas a apropriar	7.802.275	5.565.297
(-) Custos orçados de unidades vendidas	(4.420.540)	(3.150.416)
(=) Resultado de vendas de imóveis a apropriar (i)	3.381.735	2.414.881

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

A expectativa de desembolso financeiro para construção a incorrer em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 é de:

Expectativa de desembolso financeiro para construção das unidades vendidas e não vendidas em:

	31/12/2025	31/12/2024
Até 12 meses	3.113.091	2.237.188
Após 12 meses	2.211.604	1.627.607
Total	5.324.695	3.864.795

19. Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Cível	3.665	4.004	3.665	4.004
Trabalhistas e previdenciários	37.363	22.258	37.363	22.258
Ambiental	-	1.000	-	1.000
Saldo final	41.028	27.262	41.028	27.262
Circulante	12.388	13.493	12.388	13.493
Não circulante	28.640	13.769	28.640	13.769

A movimentação das provisões para contingências prováveis está abaixo demonstrada:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	27.262	23.438	27.262	23.438
(+) Adições	21.502	6.174	38.969	26.840
(-) baixas e pagamentos	(7.736)	(2.350)	(25.203)	(23.016)
Saldo final	41.028	27.262	41.028	27.262

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

A Companhia declara ainda que possui processos judiciais com perdas possíveis de natureza cíveis, trabalhistas e tributárias, o qual revisou seus critérios de avaliação, estimativas de perdas e mensuração dos valores apresentados nas demandas judiciais a partir da sua citação. Em 31 de dezembro de 2025 o valor revisado é de R\$ 71.098 (R\$ 50.295 em 31 de dezembro de 2024).

20. Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados

A Companhia não possui receitas provenientes de outros países.

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2025 a 31/12/2025	01/01/2024 a 31/12/2024	01/01/2025 a 31/12/2025	01/01/2024 a 31/12/2024
Receita de imóveis vendidos	-	-	5.567.252	4.016.820
Receita com prestação de serviços e locação	51.625	25.736	10.835	2.714
Provisão contábil para distratos	-	-	(11.984)	2.114
Devoluções sobre vendas	-	-	(42.968)	(14.025)
Impostos incidentes sobre vendas (i)	(6.596)	(3.864)	(123.711)	(81.313)
	45.029	21.872	5.399.424	3.926.310

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

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2025 a 31/12/2025	01/01/2024 a 31/12/2024	01/01/2025 a 31/12/2025	01/01/2024 a 31/12/2024
Custo de construção	-	-	(3.243.616)	(2.400.366)
Encargos de financiamentos	-	-	(12.556)	(8.361)
Provisão para distratos	-	-	7.183	(2.021)
Custo dos serviços prestados e locação	(26.586)	(29.435)	(3.848)	(2.622)
Despesas comerciais	(6.905)	(5.718)	(494.891)	(391.872)
Depreciação e amortização	(865)	(2.673)	(865)	(2.673)
Pessoal e encargos	(70.731)	(67.670)	(73.140)	(69.149)
Serviços prestados de terceiros	(71.710)	(55.746)	(91.337)	(77.388)
Utilidades e serviços	(23.568)	(12.499)	(35.372)	(23.337)
Outras despesas gerais	(4.415)	(1.722)	(38.625)	(51.882)
	(204.780)	(175.463)	(3.987.067)	(3.029.671)
Total por natureza				
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(3.248.989)	(2.410.748)
Custo dos serviços prestados	(26.586)	(29.435)	(3.848)	(2.622)
Despesas comerciais	(6.905)	(5.718)	(494.891)	(391.872)
Despesas gerais e administrativas	(171.289)	(140.310)	(239.339)	(224.429)

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

22. Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2025 a 31/12/2025	01/01/2024 a 31/12/2024	01/01/2025 a 31/12/2025	01/01/2024 a 31/12/2024
Despesas financeiras				
Juros de empréstimos e financiamentos	(165.939)	(96.393)	(168.823)	(97.078)
Despesas bancárias	(7)	(4)	(2.510)	(2.111)
Despesas com derivativos e MTM dívidas	(3.681)	(2.728)	(3.681)	(2.728)
Outras despesas financeiras	(1.752)	(3.731)	(5.453)	(4.085)
Descontos concedidos	-	-	(37.369)	(31.163)
	(171.379)	(102.856)	(217.836)	(137.165)
Receitas financeiras				
Receitas com aplicações financeiras	60.335	38.546	153.625	85.749
Receitas com derivativo e MTM dívidas	527	272	527	272
Outras receitas financeiras	4.901	3.417	15.870	20.060
	65.763	42.235	170.022	106.081
Resultado financeiro líquido	(105.616)	(60.621)	(47.814)	(31.084)

23. Outras receitas e despesas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2025 a 31/12/2025	01/01/2024 a 31/12/2024	01/01/2025 a 31/12/2025	01/01/2024 a 31/12/2024
Outras receitas (despesas) operacionais				
Provisão para perdas esperadas "PECLD"	-	-	(80.830)	(51.942)
Despesas e provisão para demandas judiciais	(21.502)	(6.770)	(44.515)	(27.308)
Outras receitas (despesas) operacionais (i)	14.200	1.835	(26.342)	(6.248)
Outras receitas (despesas) operacionais	(7.302)	(4.935)	(151.687)	(85.498)

(i) Em 2025 o valor é formado por: R\$ 6.000 referente baixa de ativos sem expectativa de realização; R\$ 13.000 referente pagamentos de prêmio por desempenho em projetos idealizados pelos sócios participantes e o restante são baixas de gastos com estudos e avaliação de terrenos cujo a compra foi declinada/não concretizada.

24. Plano de Incentivo de Longo Prazo – programa de ações de referência

A Companhia implementou o Programa de Outorga de ações de referência no âmbito do Plano de Incentivo de Longo Prazo ("ILP") como parte de sua estratégia de retenção de talentos, motivação e alinhamento de interesses dos colaboradores com os objetivos de longo prazo da organização.

Para fins de esclarecimento, as ações de referência não conferem ao beneficiário o *status* de acionista da Companhia, nem qualquer direito ou prerrogativa inerente a tal condição, incluindo direito de voto, direito a dividendos e outros direitos políticos ou econômicos, sendo apenas uma unidade referencial fictícia utilizada para dar base ao cálculo do incentivo decorrente da valorização de Ações CURY3.

Descrição do Plano de ILP

Identificação do Plano	Data da aprovação	Data da Outorga	Período de vesting	Em 31-12-25 (Em milhares de R\$)	Vencimento final
Programa 2023-1	29-Abr-2022	31-Dez-2023	31-12-2023 a 31-12-2024	3.214	03-03-2027
Programa 2023-2	29-Abr-2022	31-Dez-2023	31-12-2024 a 31-12-2025	2.185	03-03-2028
Programa 2023-3	29-Abr-2022	31-Dez-2023	31-12-2025 a 31-12-2026	-	03-03-2029

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

O Plano de ILP da Companhia consiste, principalmente, em pagamentos de premiações em efetivo (cash) baseados no crescimento do valor da Companhia, medido pela valorização das ações de referência CURY3 outorgadas aos beneficiários, após um prazo determinado “vesting”.

Cada componente do plano é projetado para recompensar e incentivar o desempenho excepcional e a dedicação dos funcionários-chaves elegíveis. Para os fins deste programa, estão sendo considerados os gatilhos de atingimento de metas, de pelo menos 80% dos seguintes indicadores “Target”: (i) Geração de Caixa; (ii) Lançamentos de novos empreendimentos; e (iii) Lucro Líquido.

A quantidade de ações de referência a cada beneficiário deverá ser correspondente à divisão: (i) do montante de salários fixos dos respectivos beneficiários no mês de dezembro de 2023 conforme definido em contrato; pelo (ii) preço médio das ações da companhia relativas aos 30 (trinta) últimos pregões que antecedem o período de vesting dos programas.

Valores apropriados no resultado do período

Durante o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025, foi incorrido a despesa de R\$ 5.399 (R\$ 1.516 em 31 de dezembro de 2024), relacionados aos Planos de ILP – Programa 2023-1 e Programa 2023-2.

Riscos e Incertezas

Os Planos de ILP estão sujeitos a riscos e incertezas, incluindo variações no valor do mercado das ações da companhia, mudanças nas condições de emprego e desempenho financeiro da companhia. Esses fatores podem afetar o custo e o impacto financeiro dos Planos de ILP.

25. 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. 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,

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

as contas a receber de clientes, quando relativas a obras concluídas e em andamento, podem ser negociadas em operações de securitização e/ou cessão.

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

Risco de realização de créditos

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

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

Risco de liquidez

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

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

Descrição	31/12/2025	
	Controladora	Consolidado
Dívida total com empréstimos e financiamentos	1.209.526	1.474.887
(-) Caixa e equivalentes de caixa	355.800	1.355.394
(-) Títulos e valores mobiliários	228.442	435.543
(=) Dívida líquida ou (recursos disponíveis)	625.284	(316.050)

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

Descrição	31/12/2024	
	Controladora	Consolidado
Dívida total com empréstimos e financiamentos	899.241	986.382
(-) Caixa e equivalentes de caixa	262.176	975.224
(-) Títulos e valores mobiliários	94.213	441.012
(=) Dívida líquida ou (recursos disponíveis)	542.852	(429.854)

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

	Consolidado			Saldo
	Contas a receber	Empréstimos e financiamentos	Credores por imóveis compromissados	
	ATIVO	PASSIVO	PASSIVO	
em 12 meses	585.305	(299.859)	(717.439)	(431.993)
de 12 a 24 meses	705.133	(434.424)	(570.280)	(299.571)
acima de 24 meses	1.166.595	(740.604)	(293.781)	132.211
	2.457.033	(1.474.887)	(1.581.500)	(599.353)

c) 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 dos passivos financeiros, são razoavelmente aproximados com o saldo contábil e serão mantidos até o vencimento, conforme intenção da Administração. O saldo do contas a receber é atualizado conforme índices contratuais praticados no mercado.

Os instrumentos financeiros mantidos pela Companhia em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 estão abaixo apresentados, bem como sua classificação:

	Controladora		Consolidado		Categoria/mensuração do instrumento financeiro
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	
Ativos financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa (a)	355.800	262.176	1.355.394	975.224	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários (a)	228.442	94.213	435.543	441.012	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	90.620	60.623	2.157.943	1.437.237	Custo amortizado
Valores a receber entre partes relacionadas	22.527	38.663	11.893	19.811	Custo amortizado
Derivativo a receber não designado "Swap" (b)	4.395	1.230	4.395	1.230	Valor justo por meio do resultado
Derivativos a receber <i>hedge accounting</i> "Swap"	11.841	-	11.841	-	Valor justo por meio do resultado
Passivos financeiros					
Empréstimos e financiamentos	672.499	647.930	937.860	735.071	Custo amortizado
Debentures 5ª emissão-3ª série (c)	273.048	251.311	273.048	251.311	Valor justo por meio do resultado
Debentures 6ª emissão-3ª e 4ª séries (d)	263.979	-	263.979	-	Valor justo por meio do resultado
Fornecedores	36.133	8.032	278.476	187.317	Custo amortizado
Credores por imóveis compromissados	76.315	126.271	1.581.500	1.365.518	Custo amortizado
Valores a pagar entre partes relacionadas	6.000	6.000	-	-	Custo amortizado
Derivativos a pagar <i>hedge accounting</i> "Swap"	17.841	40.498	17.841	40.498	Valor justo por meio do resultado

- (a) Hierarquia do valor justo: Nível 1 - preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos a que a entidade possa ter acesso na data da mensuração.
- (b) Derivativo não designado como instrumento de *hedge accounting* – Nível 2: em setembro de 2022 a Administração da Companhia contratou *Swap* de taxa de juros com o valor notional de R\$ 57.000, para proteção de dívida indexada pelo IPCA (Nota explicativa 12.d – 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 31 de dezembro de 2025, a posição do *Swap* é:

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

Posição do SWAP - 3ª Debêntures-2ª série					(em milhares de R\$)	Resultado financeiro	Impacto DRE
Instrumento financeiro	Data de Contratação	Data de vencimento	Valor Ncional	Taxas anuais	Valor em 31/12/2025	Acumulado	2025
Debêntures 3ª emissão-2ª Série	Set/22	Set/28	57.000	IPCA + 6,8301%	66.910	(21.697)	(7.244)
SWAP financeiro 3ª emissão	Set/22	Set/28	Ponta ativa	IPCA + 6,8301%	65.209	20.246	7.678
Debêntures 2ª Série R\$ 57.000.000	Set/22	Set/28	Ponta passiva	CDI + 1,0900%	60.815	(26.237)	(8.102)
(=) Posição líquida SWAP – (ganho) ou perda para a Companhia					4.395	(5.990)	(425)

- (c) Dívida e derivativo designados como instrumento de hedge accounting – Nível 2: em conjunto com a emissão da 3ª série da 5ª emissão no valor total de R\$ 280.593 (duzentos e oitenta milhões e quinhentos e noventa e três mil reais), foi contratado um instrumento financeiro derivativo Swap, com o mesmo prazo de vencimento (26 de maio de 2031) e com o objetivo de converter a taxa prefixada contratada de 12,4437% pela variação de 105,05% do CDI. Esta designação foi classificada como hedge accounting de valor justo, uma vez que reduz o risco de mercado decorrente da variação do valor justo, sendo que, tanto o derivativo contratado quanto a 3ª série da 5ª debênture, são mensurados ao valor justo por meio de resultado, havendo a expectativa de que as mudanças nos valores justos se compensem mutuamente. Portanto, a exposição à remuneração da dívida passou a estar atrelada à variação do CDI acrescido do spread de crédito:

Posição do SWAP - 5ª Debêntures-3ª série					(em milhares de R\$)	Resultado Financeiro + MTM	Impacto DRE
Instrumento financeiro	Data de Contratação	Data de vencimento	Valor Ncional	Taxas anuais	Valor em 31/12/2025	Acumulado	2025
Debêntures 5ª emissão-3ª Série	Mai/24	Mai/31	280.593	PRE 12,4437%	273.048	10.433	(22.000)
SWAP financeiro 5ª emissão	Mai/24	Mai/31	Ponta ativa	PRE 12,4437%	273.048	43.017	55.629
Debêntures 3ª Série R\$ 280.593.000	Mai/24	Mai/31	Ponta passiva	CDI 105,05%	290.888	(58.095)	(39.159)
(=) Posição líquida SWAP – (ganho) ou perda para a Companhia					(17.841)	(15.078)	16.470

- (d) Dívida e derivativo designados como instrumento de hedge accounting – Nível 2: em conjunto com a emissão da 3ª e 4ª séries da 6ª emissão no valor total de R\$ 235.695 (duzentos e trinta e cinco milhões e seiscentos e noventa e cinco mil reais), foram contratados instrumentos financeiros derivativos SWAP, com os mesmos prazos de vencimentos das dívidas e com o objetivo de converter as taxas prefixadas contratadas de 15,0905% e 8,1125%+IPCA, respectivamente, pela variação do CDI+0,03% ao ano para a 3ª série e CDI+0,111% ao ano para a 4ª série. Esta designação foi classificada como hedge accounting de valor justo, uma vez que reduz o risco de mercado decorrente da variação do valor justo, sendo que, tanto os derivativos contratados quanto as 3ª e 4ª série da 6ª debênture, são mensurados ao valor justo por meio de resultado, havendo a expectativa de que as mudanças nos valores justos se compensem mutuamente. Portanto, a exposição à remuneração das dívidas passou a estar atrelada à variação do CDI acrescido do spread de crédito:

Posição do SWAP - 6ª Debêntures-3ª série					(em milhares de R\$)	Resultado Financeiro + MTM	Impacto DRE
Instrumento financeiro	Data de Contratação	Data de vencimento	Valor Ncional	Taxas anuais	Valor em 31/12/2025	Acumulado	2025
Debêntures 6ª emissão-3ª Série	Jan/25	Jan/32	203.669	PRE 15,0905%	228.252	(10.607)	(10.607)
SWAP financeiro 6ª emissão	Jan/25	Jan/32	Ponta ativa	PRE 15,0905%	228.252	37.469	37.469
Debêntures 3ª Série R\$ 203.669.000	Jan/25	Jan/32	Ponta passiva	CDI +0,03%	217.738	(25.924)	(25.924)
(=) Posição líquida SWAP – (ganho) ou perda para a Companhia					10.513	11.545	11.545

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

Posição do SWAP - 6ª Debêntures-4ª série					Resultado Financeiro + MTM	Impacto DRE
(em milhares de R\$)						
Instrumento financeiro	Data de Contratação	Data de vencimento	Valor Nominal	Taxas anuais	Valor em 31/12/2025	2025
Debêntures 6ª emissão-4ª Série	Jan/25	Jan/35	32.026	IPCA + 8,1125%	35.727	(1.184)
SWAP financeiro 6ª emissão	Jan/25	Jan/35	Ponta ativa	IPCA + 8,1125%	35.727	4.842
Debêntures 4ª Série				CDI+		
R\$ 32.026.000	Jan/25	Jan/35	Ponta passiva	0,111%	34.399	(4.101)
(=) Posição líquida SWAP – (ganho) ou perda para a Companhia					1.328	741

d) 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 setembro de 2025, 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:

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

25. Instrumentos financeiros--Continuação

d) Análise de sensibilidade para os ativos e passivos financeiros--Continuação

31/12/2025	Controladora						Consolidado				
	Nota Expl.	Posição 31/12/2025	Fator de risco	Cenário I Provável	Cenário II Possível	Cenário III Remoto	Posição 31/12/2025	Fator de risco	Cenário I Provável	Cenário II Possível	Cenário III Remoto
Instrumento financeiro											
Caixa e equivalentes de caixa											
Certificados de depósitos bancários "CDBs"	3	355.530	CDI	14,32%	10,74%	7,16%	1.345.818	CDI	14,32%	10,74%	7,16%
				50.912	38.184	25.456			192.721	144.541	96.361
Títulos e valores mobiliários											
Valores bloqueados	4	-	Poupança	9,27%	6,95%	4,63%	193.197	Poupança	9,27%	6,95%	4,63%
				-	-	-			17.905	13.428	8.952
Certificados de depósitos bancários "CDBs"	4	228.442	CDI	14,32%	10,74%	7,16%	242.346	CDI	14,32%	10,74%	7,16%
				32.713	24.535	16.356			34.704	26.028	17.352
Contas a receber de clientes											
Unidades em construção	5	-	INCC	6,09%	4,57%	3,04%	2.130.268	INCC	6,09%	4,57%	3,04%
				-	-	-			129.721	97.290	64.860
Unidades concluídas + Títulos a receber	5	90.620	IGP-M	-1,04%	-0,78%	-0,52%	326.765	IGP-M	-1,04%	-0,78%	-0,52%
				(944)	(708)	(472)			(3.406)	(2.554)	(1.703)
Derivativos a receber	8	16.236	CDI	14,32%	10,74%	7,16%	16.236	CDI	14,32%	10,74%	7,16%
				2.325	1.744	1.162			2.325	1.744	1.162
Financiamentos para construção (Créditos Associativos)	12	-	Poupança	9,27%	6,95%	4,63%	265.361	Poupança	9,27%	6,95%	4,63%
				-	-	-			(24.593)	(18.444)	(12.296)
Operações de capital de giro (CRIs e Debêntures)	12	632.765	CDI	14,32%	17,90%	21,48%	632.765	CDI	14,32%	17,90%	21,48%
	12	102.637	IPCA	4,26%	5,33%	6,40%	102.637	IPCA	4,26%	5,33%	6,40%
	12	273.048	Pré12,4%	12,44%	15,55%	18,67%	273.048	Pré12,4%	12,44%	15,55%	18,67%
	12	228.252	Pré15,1%	15,09%	18,86%	22,64%	228.252	Pré15,1%	15,09%	18,86%	22,64%
				(163.410)	(204.263)	(245.116)			(163.410)	(204.263)	(245.116)
Credores para imóveis compromissados	14	76.315	INCC	6,09%	7,61%	9,13%	1.581.500	INCC	6,09%	7,61%	9,13%
				(4.647)	(5.809)	(6.971)			(96.304)	(120.380)	(144.456)
Derivativos a pagar	16	17.841	CDI	14,32%	17,90%	21,48%	17.841	CDI	14,32%	17,90%	21,48%
				(2.555)	(3.194)	(3.832)			(2.555)	(3.194)	(3.832)
Adiantamento de clientes	15	-	INCC	6,09%	7,61%	9,13%	333.123	INCC	6,09%	7,61%	9,13%
				-	-	-			(20.285)	(25.356)	(30.428)
Resultado líquido projetado				(85.607)	(149.511)	(213.416)			66.823	(91.160)	(249.143)

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

25. Instrumentos financeiros--Continuação

d) Análise de sensibilidade para os ativos e passivos financeiros--Continuação

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.

26. 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\$ 31.650; e
- Indenização referente aos empreendimentos contra incêndio e explosão, no valor de R\$ 20.793.872

27. Aprovação das demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas

A Diretoria da CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A ("Companhia") em 09 de março de 2026, declara, nos termos do artigo 27, parágrafo 1o, incisos V e VI, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 80/2022, conforme alterada, que: (i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas da Companhia relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as quais foram elaboradas nos termos da lei e do Estatuto Social da Companhia; e (ii) reviram e discutiram as conclusões expressas no relatório do auditor independente relativo ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025 e concordam com tais conclusões e razões.

* * * * *

Fábio Cury
Presidente

João Carlos Mazzuco
Diretor Financeiro

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

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

COMPANHIA ABERTA

CNPJ/MF nº 08.797.760/0001-83

NIRE 35.300.348.231 | CÓDIGO CVM nº 02510-0

RELATÓRIO ANUAL RESUMIDO DO COMITÊ DE AUDITORIA INTERNO NÃO ESTATUTÁRIO

Aos Srs. Membros do Conselho de Administração da **CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A** ("Companhia").

1. APRESENTAÇÃO

O Comitê de Auditoria Interno Não Estatutário ("Comitê") é órgão colegiado, não estatutário, de assessoramento vinculado diretamente ao Conselho de Administração, de caráter permanente, regido pelas disposições previstas em seu Regimento Interno ("Regimento Interno do Comitê").

Em reunião realizada em 14 de fevereiro de 2020, o Conselho de Administração aprovou a criação e instalação do Comitê, bem como a aprovação do Regimento Interno do Comitê ("RCA 14.02.20").

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 12 de maio de 2025 foi aprovada a reeleição dos membros do Comitê, eleitos originalmente em 23 de fevereiro de 2023, com mandato de 1 (um) ano, até a primeira reunião do Conselho de Administração após a Assembleia Geral Ordinária da Companhia: (i) Luiz Antonio Nogueira de França, como membro independente do Comitê de Auditoria e Coordenador do Comitê; (ii) Luciano Douglas Colauto, como membro independente; e (iii) Alvin Gilmar Francischetti, como membro independente.

O Comitê reporta-se ao Conselho de Administração e suas competências e responsabilidades são desempenhadas em cumprimento às atribuições aplicáveis, em especial ao Regimento Interno do Comitê.

2. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS

Nos termos do Regimento Interno do Comitê, as reuniões ordinárias do Comitê serão realizadas, no mínimo, trimestralmente, ou, extraordinariamente, sempre que convocado pelo coordenador do Comitê, por solicitação de qualquer membro do Comitê ou a pedido do Conselho de Administração.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, o Comitê reuniu-se 4 vezes, compreendendo 4 reuniões ordinárias.

As principais atividades realizadas pelo Comitê no exercício social de 2025 foram: (a) Análise e recomendação acerca das Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 (DF 2024); (b) Análise e recomendação acerca das informações financeiras da Companhia referentes aos períodos encerrados em 31 de março de 2025 (1T25), 30 de junho de 2025 (2T25) e 30 de setembro de 2025 (3T25); e (c) reporte trimestral do Comitê ao Conselho de Administração da Companhia.

Adicionalmente, os membros do Comitê de Auditoria Interno se reuniram na data de 09 de março de 2026, às 10hs, para a análise e recomendação acerca das Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025 (DF 2025).

3. CONCLUSÕES

Os membros do Comitê, no exercício de suas atribuições, apreciaram as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, acompanhadas do parecer dos auditores independentes e as eventuais recomendações de melhoria por eles sugeridas, o relatório da administração sobre os negócios sociais e os principais fatos administrativos do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025, considerando todas as análises, estudos e debates realizados no transcorrer das reuniões e dos trabalhos de acompanhamento e supervisão efetuados pelo Comitê ao longo do exercício social, os membros do Comitê manifestam que não encontraram objeção no encaminhamento dos referidos documentos para a devida apreciação pelo Conselho de Administração da Companhia, com a posterior recomendação de aprovação aos acionistas em Assembleia Geral Ordinária.

São Paulo/SP, 09 de março de 2026.

Membros do Comitê de Auditoria:

Luiz Antonio Nogueira de França

Luciano Douglas Colauto

Alvin Gilmar Francischetti

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

COMPANHIA ABERTA

CNPJ/MF nº 08.797.760/0001-83

NIRE 35.300.348.231 | CÓDIGO CVM nº 02510-0

**PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA INTERNO NÃO ESTATUTÁRIO SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES
FINANCEIRAS DA COMPANHIA REFERENTES AO EXERCÍCIO SOCIAL DE 2025**

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 da CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A (“Companhia”), no uso das suas atribuições regulamentares, em reunião realizada às 10 horas em 09 de março de 2026, na sede social da Companhia, apreciou as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social de 2025, acompanhadas das respectivas notas explicativas, do relatório da administração e das contas dos administradores referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025 e da proposta de destinação de resultados da Companhia apurados no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025. Com base nos exames efetuados, nos esclarecimentos prestados pela Administração e, considerando ainda, o parecer dos auditores sem ressalvas da Ernst & Young Auditores Independentes, o Comitê de Auditoria Interno Não Estatutário da Companhia concluiu que as citadas demonstrações financeiras e documentos correlatos, em todos os seus aspectos relevantes, estão adequadamente apresentadas e recomendam o seu encaminhamento para deliberação do Conselho de Administração, com posterior recomendação de aprovação aos acionistas em assembleia geral.”

São Paulo/SP, 09 de março de 2026.

Membros do Comitê de Auditoria:

Luiz Antonio Nogueira de França

Luciano Douglas Colauto

Alvin Gilmar Francischetti

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

COMPANHIA ABERTA

CNPJ/MF N° 08.797.760/0001-83
NIRE 35.300.348.231 | CÓDIGO CVM N.º 02510-0

**PARECER DO CONSELHO FISCAL SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA COMPANHIA
REFERENTES AO EXERCÍCIO SOCIAL DE 2025**

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 demonstrações financeiras da Companhia acompanhadas das respectivas notas explicativas, do relatório do auditor independente e do parecer do Comitê de Auditoria Interno Não Estatutário da Companhia, do relatório da administração e das contas dos administradores e da proposta de destinação do resultado, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, conclui, por unanimidade, que os referidos documentos refletem adequadamente a situação financeira e patrimonial da Companhia e que estão em condições de serem submetidos à apreciação da Assembleia Geral.

São Paulo/SP, 09 de março de 2026.

Conselheiros Fiscais:

Luiz Augusto Marques Paes

Marcos Sampaio de Almeida Prado

Luciano de Almeida Prado Neto

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE O RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Em cumprimento ao artigo 27 da Resolução CVM n.º 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada, os abaixo assinados, diretores da **Cury Construtora e Incorporadora S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, n.º 411, 13º andar, conjunto 132-D, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.797.760/0001-83 ("Companhia"), declaram que:

(i) nos termos da lei e do Estatuto Social da Companhia, reviram, discutiram e concordaram com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

São Paulo, 09 de março de 2026.

Diretores:

Fabio Elias Cury

Diretor Presidente

Ronaldo Cury de Capua

Diretor de Relações com Investidores

João Carlos Mazzuco

Diretor sem designação específica

Leonardo Mesquita da Cruz

Diretor sem designação específica

Paulo Sergio Beyruti Curi

Diretor sem designação específica

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em cumprimento ao artigo 27 da Resolução CVM n.º 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada, os abaixo assinados, diretores da **Cury Construtora e Incorporadora S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, n.º 411, 13º andar, conjunto 132-D, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.797.760/0001-83 ("Companhia"), declaram que:

(i) nos termos da lei e do Estatuto Social da Companhia, reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

São Paulo, 09 de março de 2026.

Diretores:

Fabio Elias Cury

Diretor Presidente

Ronaldo Cury de Capua

Diretor de Relações com Investidores

João Carlos Mazzuco

Diretor sem designação específica

Leonardo Mesquita da Cruz

Diretor sem designação específica

Paulo Sergio Beyruti Curi

Diretor sem designação específica