



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2024



CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Relatório da Administração – Exercício 2024

São Paulo, 11 de março de 2025

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 referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, acompanhadas deste Relatório da Administração, Parecer do Conselho Fiscal e Parecer dos Auditores Independentes. 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 aplicáveis pelos pronunciamentos emitidos pelo CPC às entidades de incorporação imobiliária e as normas contábeis internacionais, conforme estabelecido pelo International Financial Reporting Standards (IFRS).



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Em 2024, consolidamos mais um ano de alta performance e resultados ultrapassando recordes históricos, reforçando nossa estratégia diferenciada e vencedora. Mesmo em um cenário desafiador para a economia brasileira e, especificamente, para o setor de construção civil, demonstramos resiliência, adquirindo terrenos bem localizados e garantindo uma conversão eficiente de vendas em repasses. Esse desempenho resultou em geração de caixa operacional positiva e na continuidade da distribuição de dividendos aos acionistas. A manutenção de margens – incluindo um ROE de 66% – reforça a nossa solidez financeira, que também foi reconhecida pelo mercado com a obtenção do rating máximo pela Moody's, evidenciando a confiança na nossa estratégia e governança.

No último trimestre do ano, lançamos sete empreendimentos, totalizando R\$ 1,4 bilhão em VGV. No acumulado do ano, nossos lançamentos alcançaram 34 lançamentos e R\$ 6,6 bilhões em VGV, enquanto o landbank chegou ao recorde de R\$ 20,1 bilhões, garantindo um pipeline robusto para os próximos ciclos.

As recentes alterações no Plano Diretor ampliaram as oportunidades para novos projetos nas regiões metropolitanas de São Paulo e Rio de Janeiro. O aumento da capacidade construtiva, a extensão da

operação urbana no Porto e as intervenções urbanísticas em São Paulo estão agregando valor aos empreendimentos, promovendo habitações populares em localizações estratégicas e aumentando a atratividade dos produtos.

À medida que 2025 se inicia, temos mantido um ritmo acelerado. Até esta data, já lançamos 14 empreendimentos em São Paulo e no Rio de Janeiro, somando R\$ 2,8 bilhões em VGV. Esse volume reflete nossa estratégia de concentrar lançamentos no primeiro semestre.

Entre os destaques de empreendimentos já lançados este ano, estão o Supreme-Anália Franco, em São Paulo, vendas iniciadas em fevereiro, com 625 unidades e VGV de R\$ 203,8 milhões, que já atingiu mais de 70% de vendas, e o Residencial Nova Olaria I, na Zona Norte do Rio de Janeiro, vendas iniciadas em janeiro, com 498 unidades e VGV de R\$ 127,4 milhões, que alcançou mais de 70% de vendas.

Também tivemos avanços significativos no campo ESG com iniciativas que reforçam nosso compromisso com a criação de valor para toda a sociedade. Como parte dessa jornada, criamos em 2025 o Instituto Cury, consolidando o nosso Investimento Social Privado e ampliando nosso impacto na sociedade. O Instituto tem como foco Educação para Inclusão Socioprodutiva e Esporte para Mobilidade Social, promovendo ações que geram transformação e oportunidades.

A busca pela eficiência operacional também marcou 2024, com a gestão otimizada de 67 canteiros de obra. Como reflexo desse compromisso, obtivemos as certificações ISO 14001 e ISO 45001, um marco na implementação de novos procedimentos voltados à gestão ambiental, saúde e segurança, fortalecendo as melhores práticas do setor.

Para 2025, seguimos atentos aos desafios macroeconômicos, como a alta de juros e a pressão inflacionária que exigem ainda mais disciplina e uma abordagem conservadora na análise de viabilidade. No entanto, mantemos a confiança no crescimento sustentável dos nossos indicadores operacionais e financeiros. Nossa solidez e estratégia bem definida continuarão nos guiando, permitindo que avancemos com consistência, eficiência e resiliência.

Fábio Cury – CEO



PERFIL

A Cury foi fundada em 1963, acumulando expertise de mais de 61 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 2024 a Companhia lançou 34 empreendimentos, sendo 20 localizados em SP e 14 localizados no RJ, atingindo o VGV de R\$ 6.579,6 milhões, aumento de 48,2% em relação ao mesmo período do ano anterior. O preço médio das unidades lançadas atingiu R\$ 316,9 mil em 2024, aumento de 11,9% em relação a 2023.

VENDAS

No acumulado do ano, as vendas líquidas atingiram R\$ 6.162,3 milhões, crescimento de 48,5% em relação ao mesmo período do ano anterior. O preço médio de venda atingiu R\$ 303,8 mil em 2024, portanto, houve aumento de 9,9% em relação ao ano anterior.

VELOCIDADE DE VENDAS – VSO

A velocidade de vendas, medida pelo indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO), foi de 77,1% nos últimos doze meses, representando um aumento de 2,6 p.p. em relação a 2023.

ESTOQUES

A Cury encerrou 2024 com estoque de R\$ 1.833,3 milhões. Desse total, 98,6% se referem a unidades lançadas ou em construção e apenas 1,4% a unidades concluídas.

REPASSES

Em 2024, a Companhia apresentou incremento em seus níveis de Repasse, tanto em unidades quanto em VGV repassado. Considerando o desempenho de 2024, o VGV repassado teve um aumento de 32,8% e a evolução das unidades repassadas foi de 13.266 em 2023 para 16.115 em 2024.

BANCO DE TERRENOS

Considerando os lançamentos recentes, bem como as aquisições realizadas, a Companhia encerrou 2024 com carteira de terrenos de R\$ 20.122,4 milhões em VGV potencial, o que representa o total de 69,6 mil unidades. Atualmente, o banco de terrenos da Cury é composto por R\$ 14.428,5 milhões em São Paulo e R\$ 5.693,9 milhões no Rio de Janeiro.

GERAÇÃO DE CAIXA

Em 2024, a Companhia atingiu R\$ 466,7 milhões de geração de caixa operacional, 10,0% superior aos R\$ 424,2 milhões gerados em 2023. Em 2024, foram pagos R\$ 484 milhões em dividendos, não classificados como caixa operacional, portanto não computados na geração de caixa reportada.



DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

Em 2024, a receita operacional líquida totalizou o montante de R\$ 3.926,3 milhões, o crescimento foi de 36,0% frente o registrado em 2023.

Receita líquida (R\$ milhões, exceto %)	2024	2023	% A/A
Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados	3.926,3	2.886,2	36,0%
Custos com imóveis vendidos e serviços prestados	-2.413,4	-1.790,8	34,8%
Lucro Bruto	1.512,9	1.095,4	38,1%
Margem Bruta	38,5%	38,0%	0,5 p.p.

LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

Em 2024, o lucro bruto somou R\$ 1.512,9 milhões, o crescimento frente a 2023 foi de 38,1%. A margem bruta alcançou 38,5% em 2024, aumento de 0,5 p.p. em relação a 2023.

DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Em 2024, as despesas comerciais totalizaram o montante de R\$ 391,9 milhões, superando em 37,4% os R\$ 285,2 milhões registrados em 2023.

As despesas gerais e administrativas atingiram R\$ 224,4 milhões, aumento de 35,3%, ante os R\$ 165,8 milhões reportados em 2023.

O resultado líquido da conta de outras receitas e despesas operacionais em 2024 correspondeu à despesa de R\$ 85,5 milhões, 33,6% superior aos R\$ 64,0 milhões registrados em 2023.

EBITDA E MARGEM EBITDA

O EBITDA da Companhia em 2024 alcançou R\$ 850,8 milhões, crescimento de 40,0% em relação a 2023. A margem EBITDA atingiu 21,7%, o que evidencia um crescimento de 0,6 p.p. quando comparado com a margem registrada no ano de 2023.

EBITDA (R\$ milhões, exceto %)	2024	2023	% A/A
Lucro antes do resultado financeiro	819,7	581,9	40,9%
(+) Depreciação e amortização	31,1	25,9	20,1%
Ebitda	850,8	607,8	40,0%
Margem Ebitda	21,7%	21,1%	0,6 p.p.
(+) custos com encargos de financiamentos	8,4	6,0	39,4%
Ebitda ajustado	859,2	613,8	40,0%
Margem Ebitda ajustada	21,9%	21,3%	0,6 p.p.

RESULTADO FINANCEIRO

Em 2024, o resultado financeiro da Companhia totalizou despesa líquida R\$ 31,1 milhões, montante que representa um aumento de 123,7% em relação a despesa financeira líquida de R\$ 13,9 milhões registrada no ano de 2023.

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

A Cury registrou lucro líquido da atividade (100%) de R\$ 698,8 milhões, o que representa aumento de 41,0% em comparação ao ano anterior, enquanto o resultado do percentual atribuível à Cury (parte Cury) totalizou R\$ 649,8 milhões, montante 34,9% superior ao auferido em 2023. Dessa forma, a

margem líquida da atividade (100%) alcançou 17,8%, 0,6 p.p. superior ao ano anterior, ao mesmo tempo que a margem parte Cury foi de 16,6%, 0,1 p.p. abaixo da margem reportada em 2023.



ANÁLISE BALANÇO PATRIMONIAL

CAIXA E EQUIVALENTES E TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Em 31-12-2024, a posição de Caixa da Companhia, incluindo títulos e valores mobiliários, era de R\$ 1.416,2 milhões, crescimento de 42,7% frente ao registrado em 31-12-2023.

CONTAS A RECEBER

O saldo de contas a receber que, em 31-12-2024, somava R\$ 1.437,2, registrou um crescimento de 31,8% ante à posição registrada em 31-12-2023.

ENDIVIDAMENTO

Com dívida bruta de R\$ 986,4 milhões e posição de caixa e equivalentes de R\$ 1.416,2 milhões, a Companhia registrou saldo de caixa líquido positivo de R\$ 429,8 milhões no 4T24, ante caixa líquido positivo de R\$ 378,9 milhões no 4T23. Ao final do trimestre, 78,8% da dívida bruta da Cury tinha seu vencimento no longo prazo, até 2031.

Endividamento (R\$ milhões)	31-12-2024	31-12-2023	Var %
Curto prazo	208,9	124,3	68,1%
Longo prazo	777,5	489,1	59,0%
Dívida Bruta	986,4	613,4	60,8%
Caixa e Equivalentes	1.416,2	992,3	42,7%
Dívida - (Caixa) líquida	-429,8	-378,9	13,4%

RESULTADO A APROPRIAR (REF)

O resultado de vendas de imóveis a apropriar não reconhecido nas informações financeiras trimestrais atingiu R\$ 2.414,9 milhões, alta de 64,3% em relação ao registrado em 31-12-2023. A Margem Bruta do resultado a apropriar foi de 43,4% o que representa crescimento de 1,4 p.p. em relação a 31-12-2023.



RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

Em atendimento à Resolução CVM nº 162, de 13 de julho de 2022, a Companhia informa que a KPMG Auditores Independentes Ltda. foi contratada, pelo montante de R\$ 425 mil, para a prestação dos seguintes serviços:

- i. auditoria das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRS"); e
- ii. revisão das informações contábeis intermediárias trimestrais de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executadas pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity", respectivamente).

A Companhia não contratou o auditor independente para outros trabalhos que não os serviços de auditoria das demonstrações financeiras.

A contratação do auditor independente está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em:

- a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho;
- b) não exercer funções gerenciais; e
- c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes.

Além disso, a Administração obtém do auditor independente declaração de que os serviços especiais prestados não afetam a sua independência profissional.

As informações no relatório de desempenho que não estão claramente identificadas como cópia das informações constantes das demonstrações financeiras, não foram objeto de auditoria ou revisão.

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

**Demonstrações financeiras individuais e
consolidadas em 31 de dezembro de 2024**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	3
Balanço patrimonial controladora e consolidado	9
Demonstrações do resultado do exercício	11
Demonstrações do resultado abrangente	12
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	13
Demonstrações dos fluxos de caixa preparado pelo método indireto	14
Demonstrações do valor adicionado	15
Notas explicativas das demonstrações financeiras da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024	16



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos acionistas e administradores da
Cury Construtora e Incorporadora S.A.
São Paulo - SP

Opinião

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 2024 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 Cury Construtora e Incorporadora S.A. em 31 de dezembro de 2024, 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 Cury Construtora e Incorporadora S.A. em 31 de dezembro de 2024, 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 contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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 dos auditores 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, 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

Conforme descrito nas notas explicativas 2.2 as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação 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.

Reconhecimento de Receita - mensuração do progresso para cumprimento da obrigação de performance

Notas explicativas 2.4.1 e 20 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principais assuntos de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
As controladas e coligadas da Companhia efetuam o reconhecimento de suas receitas oriundas de vendas de unidades imobiliárias em construção ao longo do tempo, conforme o entendimento da Companhia quanto à aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. A mensuração do progresso para cumprimento da obrigação de performance é definida com base no Percentual de Conclusão da Obra ("POC" –	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Obtivemos o entendimento do desenho dos processos de elaboração, aprovação e monitoramento dos orçamentos. • Inspecionamos as formalizações das aprovações de orçamento dos empreendimentos lançados no exercício pelas controladas da Companhia. • Apuramos as variações ocorridas no custo orçado durante o exercício, dentro de um determinado parâmetro estipulado pela

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

“Percentage of completion”) apurado na mesma proporção dos custos efetivamente incorridos em relação ao custo total orçado de cada projeto (obra). A estimativa do custo total e a respectiva evolução da obra, utilizados como base para a determinação do progresso da obrigação de performance e consequentemente do montante de receitas a serem reconhecidas, requerem um alto grau de julgamento da Companhia. Devido ao volume de transações, relevância e complexidade dos julgamentos envolvidos nas estimativas do custo total e a incorrer, estágio de conclusão das unidades imobiliárias e o potencial impacto desses assuntos sobre o reconhecimento de receita nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, e também, no saldo dos investimentos e resultado de equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais da Companhia, consideramos esse assunto significativo para nossa auditoria.	auditoria que considera variações usuais, e obtivemos as explicações da Companhia sobre a razoabilidade destas variações. • Adicionalmente, confrontamos os índices utilizados pelas controladas da Companhia no cálculo da atualização monetária das estimativas de custos a incorrer, com os respectivos índices de mercado. • Por meio de amostragem, confrontamos o valor dos custos incorridos com a respectiva documentação comprobatória. Além disso, analisamos a apuração do progresso, confrontando o custo incorrido com o custo orçado. • Recalculamos a receita de incorporação imobiliária, considerando as vendas efetivas com o percentual de evolução da obra. • Avaliamos também as divulgações realizadas pela Companhia. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos que o reconhecimento da receita e as respectivas divulgações são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.
---	--

Contas a Receber – Provisão para perdas esperadas de créditos com liquidação duvidosa e distratos de clientes

Notas explicativas 2.4.2 e 5 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principais assuntos de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
A Companhia, por meio de suas controladas, possui um saldo significativo de contas a receber, que consiste substancialmente no valor de venda das unidades imobiliárias comercializadas. A Companhia efetua uma análise do risco de incerteza de entrada de fluxo de caixa, e, consequentemente, registra provisão para distratos e provisão para perdas esperadas de créditos com liquidação duvidosa. A provisão para distratos e a provisão para perdas esperadas de créditos com liquidação duvidosa requerem que a Companhia avalie o histórico de inadimplência e distratos dos contratos e exerça julgamento relacionado às incertezas inerentes às condições de mercado, sendo que quaisquer mudanças podem impactar	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Para o saldo de contas a receber das controladas da Companhia, obtivemos o entendimento do processo de monitoramento dos recebíveis. • Avaliamos a razoabilidade das premissas utilizadas para a determinação da mensuração da provisão para distratos e a provisão para perdas esperadas de créditos com liquidação duvidosa sobre o contas a receber, considerando os níveis de inadimplência, garantias atreladas e histórico de perdas e distratos.

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

o valor do saldo de contas a receber nas demonstrações financeiras consolidadas, e também, o saldo dos investimentos e resultado de equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais da Companhia.

Devido à relevância do assunto e ao grau de julgamento envolvido na determinação da provisão para perdas esperadas de créditos com liquidação duvidosa e da provisão para distratos, consideramos esse tema um assunto significativo em nossa auditoria.

- Recalculamos a provisão para perdas esperadas de créditos com liquidação duvidosa e distratos de clientes.
- Avaliamos também as divulgações realizadas pela Companhia.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos aceitáveis os saldos da provisão para distratos e da provisão para perdas esperadas de créditos com liquidação duvidosa, bem como as divulgações relacionadas, 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 2024, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS Accounting Standards aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras 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 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.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório dos auditores

A administração 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.

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

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (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 administração 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 administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas 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 dos auditores 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 detectam 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.
- 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 administração.

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, 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 e suas controladas. 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 e suas controladas a não mais se manterem 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.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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.

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, 10 de março de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda

CRC 2SP-027685/O-0 F SP



Thaís de Lima Rodrigues Leandrini

Contador CRC 1SP280836/O-5

Cury Construtora e Incorporadora S.A.
Balanço patrimonial controladora e consolidado
em 31 de dezembro de 2024 e de 2023



(em milhares de Reais - R\$)

		Controladora		Consolidado	
Ativo	Nota explicativa	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	262.176	104.663	975.224	643.630
Títulos e valores mobiliários	4	94.213	63.262	441.012	348.639
Contas a receber	5	25.073	17.781	345.783	481.218
Imóveis a comercializar	6	4.604	3.974	808.203	641.546
Adiantamentos a fornecedores		1.033	1.766	17.033	13.547
Outros créditos	8	-	266	138.882	84.228
Total do ativo circulante		387.099	191.712	2.726.137	2.212.808
Não circulante					
Contas a receber	5	35.550	-	1.091.454	609.583
Imóveis a comercializar	6	-	-	384.925	76.002
Valores a receber entre partes relacionadas	7	38.663	20.026	19.811	12.877
Outros créditos	8	23.365	28.700	33.123	37.440
Propriedades para investimentos	9	-	-	-	67.842
Investimentos	10	1.812.150	1.423.925	42.244	40.875
Imobilizado	11	2.006	4.149	41.601	34.596
Total do ativo não circulante		1.911.734	1.476.800	1.613.158	879.215
Total do ativo		2.298.833	1.668.512	4.339.295	3.092.023

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

Cury Construtora e Incorporadora S.A.
Balanco patrimonial controladora e consolidado
em 31 de dezembro de 2024 e de 2023



(em milhares de Reais - R\$)

		Controladora		Consolidado	
	Nota explicativa	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Fornecedores	13	8.032	9.206	187.317	171.904
Empréstimos e financiamentos	12	156.797	79.208	208.869	124.271
Obrigações trabalhistas		18.569	13.045	32.592	22.734
Obrigações tributárias		486	391	27.898	19.051
Credores por imóveis compromissados	14	55.931	63.448	521.618	506.369
Adiantamento de clientes	15	-	-	184.216	97.208
Impostos e contribuições diferidos	18	-	-	7.330	12.772
Dividendos a pagar	17 e.	54.338	118.537	54.338	118.537
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	20	13.493	11.390	13.493	11.390
Outras contas a pagar	16	12.273	2.162	12.294	3.900
Total do passivo circulante		319.919	297.387	1.249.965	1.088.136
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	12	742.444	450.754	777.513	489.081
Provisão para garantia de obra		-	-	60.743	38.880
Credores por imóveis compromissados	14	70.340	25.361	843.900	423.231
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	20	13.769	12.048	13.769	12.048
Provisão para perdas com investimentos	10	18.458	11.997	756	766
Impostos e contribuições diferidos	18	-	-	50.677	42.901
Valores a pagar entre partes relacionadas	7	6.000	6.000	-	-
Outras contas a pagar	16	32.433	-	32.433	-
Total do passivo não circulante		883.444	506.160	1.779.791	1.006.907
Patrimônio líquido					
Capital social	17 a.	491.054	291.054	491.054	291.054
Ações em tesouraria	17 b.	(12.210)	(12.210)	(12.210)	(12.210)
Reserva de capital	17 c.	17.598	17.598	17.598	17.598
Reserva legal	17 d.	93.860	61.368	93.860	61.368
Reservas de lucros		505.168	507.155	505.168	507.155
Subtotal do patrimônio líquido		1.095.470	864.965	1.095.470	864.965
Participação de acionistas não controladores		-	-	214.069	132.015
Total do patrimônio líquido		1.095.470	864.965	1.309.539	996.980
Total do passivo e patrimônio líquido					
		2.298.833	1.668.512	4.339.295	3.092.023

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 2024 e de 2023

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

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		01/01/2024 a 31/12/2024	01/01/2023 a 31/12/2023	01/01/2024 a 31/12/2024	01/01/2023 a 31/12/2023
Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados	21	21.872	13.892	3.926.310	2.886.172
Custo dos imóveis vendidos	22	-	-	(2.410.748)	(1.789.464)
Custo dos serviços prestados	22	(29.435)	(23.693)	(2.622)	(1.355)
Total dos custos		(29.435)	(23.693)	(2.413.370)	(1.790.819)
Lucro (prejuízo) bruto		(7.563)	(9.801)	1.512.940	1.095.353
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas comerciais	22	(5.718)	(3.482)	(391.872)	(285.230)
Despesas gerais e administrativas	22	(140.310)	(120.765)	(224.429)	(165.783)
Resultado com equivalência patrimonial	10	868.990	678.922	8.539	1.647
Outras receitas (despesas) operacionais	24	(4.935)	(11.129)	(85.498)	(64.047)
Total receitas/despesas operacionais		718.027	543.546	(693.260)	(513.413)
Lucro antes do resultado financeiro		710.464	533.745	819.680	581.940
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	23	(102.856)	(69.447)	(137.165)	(100.127)
Receitas financeiras	23	42.235	17.467	106.081	86.216
Total resultado financeiro		(60.621)	(51.980)	(31.084)	(13.911)
Lucro antes dos impostos		649.843	481.765	788.596	568.029
Imposto de renda e contribuição social					
Correntes	18	-	-	(86.551)	(67.835)
Diferidos	18	-	-	(3.233)	(4.583)
Total do imposto de renda e contribuição social		-	-	(89.784)	(72.418)
Lucro líquido do exercício		649.843	481.765	698.812	495.611
Atribuível aos:					
Acionistas controladores				649.843	481.765
Acionistas não controladores				48.969	13.846
Lucro por ação (básico e diluído)	17 f.			2,2417	1,6619

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 2024 e de 2023

(em milhares de Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	649.843	481.765	698.812	495.611
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado total do exercício	649.843	481.765	698.812	495.611
Atribuível a:				
Acionistas controladores	649.843	481.765	649.843	481.765
Acionistas não controladores	-	-	48.969	13.846

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 2024 e de 2023
(em milhares de Reais - R\$)



Nota explicativa	Capital social	Ações em Tesouraria	Reserva de capital	Reservas de lucros			Proposta de distribuição de dividendos adicionais	Patrimônio líquido da controladora	Participação dos não controladores	Patrimônio líquido consolidado
			Ágio na emissão de ações	Reserva Legal	Retenção de lucros	Lucros acumulados				
Saldos em 31 de dezembro de 2022	291.054	(12.210)	17.598	53.750	401.545	-	-	751.737	126.011	877.748
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	481.765	-	481.765	13.846	495.611
Transações com sócios não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	(7.842)	(7.842)
Destinações:										
Reserva legal	17 d.	-	-	7.618	-	(7.618)	-	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	17 d.	-	-	-	-	(118.537)	-	(118.537)	-	(118.537)
Dividendos adicionais deliberados	17 e.	-	-	-	(250.000)	-	-	(250.000)	-	(250.000)
Retenção de lucros	17 d.	-	-	-	355.610	(355.610)	-	-	-	-
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
Aumento de capital com reservas de lucros	17 a.	200.000	-	-	(200.000)	-	-	-	-	-
Transações com sócios não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	33.085	33.085
Destinações:										
Reserva legal	17 d.	-	-	32.492	-	(32.492)	-	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	17 d.	-	-	-	-	(54.338)	-	(54.338)	-	(54.338)
Dividendos pagos antecipadamente	17 e.	-	-	-	-	(100.000)	-	(100.000)	-	(100.000)
Dividendos adicionais deliberados	17 e.	-	-	-	(265.000)	-	-	(265.000)	-	(265.000)
Proposta de dividendos adicionais	17 e.	-	-	-	-	(100.000)	100.000	-	-	-
Retenção de lucros	17 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

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 2024 e de 2023



(em milhares de Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	649.843	481.765	788.596	568.029
Ajustes para conciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social ao caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Depreciação e amortização (incluindo estande de vendas e Prop.Invest.)	2.673	2.816	31.129	25.872
Resultado de equivalência patrimonial de controladas e coligadas	(868.990)	(678.922)	(8.539)	(1.647)
Amortização do custo de transação	3.183	510	3.183	510
Encargos financeiros de empréstimos e financiamentos	92.288	61.800	100.680	67.517
Descontos financeiros concedidos	-	-	31.163	27.937
Provisão de garantia de obra	-	-	21.863	17.491
Provisão de impostos de recolhimentos diferidos	-	-	(3.233)	4.995
Provisão ou (reversão) para perdas de créditos com liquidação duvidosa	-	-	51.943	34.027
Provisão ou (reversão) contábil para distratos	-	-	(93)	1.369
(Ganho) ou perda de capital com alienação de ativos	-	-	1.348	-
Ajuste a valor presente	-	-	22.239	4.768
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	6.174	6.749	26.840	21.053
Variação nos ativos e passivos operacionais:				
(Aumento) redução de contas a receber	2.179	57.326	(403.531)	(196.225)
(Aumento) redução de imóveis a comercializar	(630)	(31)	473.606	400.304
(Aumento) redução de adiantamentos a fornecedores	733	(717)	(3.486)	(6.250)
(Aumento) redução de outros créditos	5.601	1.733	(50.337)	(33.913)
Aumento (redução) de fornecedores	(1.174)	3.156	15.413	57.313
Aumento (redução) de obrigações tributárias	95	(194)	3.790	(3.529)
Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas	5.524	1.702	9.858	4.247
Aumento (redução) de adiantamento de clientes	-	-	82.348	62.079
Aumento (redução) de credores por imóveis compromissados	(7.559)	(21.382)	(515.289)	(451.245)
Aumento (redução) de provisão riscos trabalhistas, cíveis e tributários	(2.350)	(2.179)	(23.016)	(16.483)
Aumento (redução) de outras contas a pagar	10.111	(1.131)	8.394	(3.488)
Transações com partes relacionadas	(18.637)	(10.031)	(6.934)	(7.804)
Dividendos recebidos de empresas controladas	734.210	491.218	4.854	5.712
Juros pagos	(96.622)	(61.302)	(104.065)	(66.642)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(79.160)	(60.095)
Fluxo de caixa líquido proveniente das atividades operacionais	516.652	332.886	479.564	455.902
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
(Acréscimo) ou redução de títulos e valores imobiliários	(30.951)	(51.386)	(92.373)	(121.477)
(Acréscimo) ou redução de investimentos	(246.984)	(18.159)	2.306	(10.751)
(Acréscimo) ou redução de Propriedades para investimentos	-	-	66.000	(915)
(Acréscimo) ou redução do imobilizado	(530)	(3.164)	(37.640)	(36.182)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	(278.465)	(72.709)	(61.707)	(169.325)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(262.500)	(62.500)	(431.350)	(191.968)
Ingressos de empréstimos e financiamentos	665.363	150.000	837.015	322.947
Transações com sócios não controladores	-	-	(8.391)	(7.842)
Dividendos pagos a acionistas	(483.537)	(328.348)	(483.537)	(328.348)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	(80.674)	(240.848)	(86.263)	(205.211)
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	157.513	19.329	331.594	81.366
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	104.663	85.334	643.630	562.264
No fim do exercício	262.176	104.663	975.224	643.630
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	157.513	19.329	331.594	81.366

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 2024 e de 2023



(em milhares de Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receitas				
Vendas de Mercadorias, produtos e serviços	25.736	15.641	4.019.534	2.955.480
	25.736	15.641	4.019.534	2.955.480
Insumos adquiridos de Terceiros				
Custo de produtos, mercadorias, e serviços vendidos	(29.435)	(23.693)	(2.412.876)	(1.789.464)
Materiais, energias, serviços de terceiros e outros	(105.220)	(88.975)	(522.132)	(370.857)
	(134.655)	(112.668)	(2.935.008)	(2.160.321)
Valor adicionado bruto	(108.919)	(97.027)	1.084.526	795.159
Retenções				
Depreciações, amortização e exaustão	(2.673)	(2.816)	(31.129)	(25.872)
	(2.673)	(2.816)	(31.129)	(25.872)
Valor adicionado líquido produzido pela companhia	(111.592)	(99.843)	1.053.397	769.287
Valor adicionado recebido em transferências				
Resultado de equivalência patrimonial	868.990	678.922	8.539	1.647
Receita financeiras	42.235	17.467	106.081	86.216
Valor total adicionado recebido em transferências	911.225	696.389	114.620	87.863
Valor adicionado total a distribuir	799.633	596.546	1.168.017	857.150
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal e encargos				
Salários - Remuneração direta	19.424	17.008	20.192	17.524
Salários - Benefícios	8.392	12.486	8.345	12.491
Salários - FGTS	1.459	1.197	1.619	1.281
Comissão sobre vendas	-	-	115.935	82.587
Honorários da administração	4.646	4.448	4.646	4.448
	33.921	35.139	150.737	118.331
Impostos, taxas e contribuições				
Impostos, taxas e contribuições - Federais	8.902	6.532	176.138	139.102
Impostos, taxas e contribuições - Municipais	883	482	1.441	670
	9.785	7.014	177.579	139.772
Remuneração de capitais de terceiros				
Aluguéis	3.229	3.181	3.725	3.309
Juros	102.855	69.411	106.001	72.190
Outros	-	36	31.163	27.937
	106.084	72.628	140.889	103.436
Remuneração de capitais próprios				
Dividendos	254.338	118.537	254.338	118.537
Lucros retidos	395.505	363.228	395.505	363.228
Parcela do lucro atribuída aos sócios não controladores	-	-	48.969	13.846
	649.843	481.765	698.812	495.611
Valor adicionado total distribuído	799.633	596.546	1.168.017	857.150

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
da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

1 Contexto operacional

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

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

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

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

2 Apresentação das práticas contábeis materiais aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras

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*), emitidas pelo *International Accounting Standard Board – IASB*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários "CVM". As demonstrações financeiras individuais 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 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 da controladora e consolidada, estão sendo evidenciadas e correspondem às informações utilizadas pela Administração da Companhia na sua gestão.

2.2 Base de elaboração

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 da controladora e consolidada 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 26b) 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).

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

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 10.

A Companhia controla uma entidade quando está exposta a, ou tem direito sobre, os retornos variáveis advindos de seu envolvimento com a entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo seu poder sobre a entidade. As 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 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 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

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

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.

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	Critérios 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 diretos 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:

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

- (i) o **custo incorrido das unidades vendidas**, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado no momento em que incorre à venda;
- (ii) 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;
- (iii) 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 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;
- (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;
- **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.

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,

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

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 26b.

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 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.

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

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.

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 11).

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

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

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 irrevogável, 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.

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

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

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).

- **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 são registradas como não circulante, independentemente da avaliação sobre as possibilidades de êxito de processos (Nota Explicativa nº 20).

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.

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

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.

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 “Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado” ou “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

Os outros passivos financeiros, incluindo empréstimos, financiamentos e debêntures, 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 não designados como hedge accounting

A Administração utiliza instrumento financeiro derivativo não designado como instrumento de *hedge accounting*, classificado como “Swap”, para proteção de contrato com taxa pré-fixada. Tal instrumento financeiro derivativo está reconhecidos pelo seu valor de custo amortizado e possui as mesmas condições, prazos, datas para pagamento de juros e principal que a dívida financeira objeto de “hedge”.

Este instrumento estar classificado como instrumentos financeiros “mensurados ao valor de custo amortizado” e suas variações são reconhecidas no resultado financeiro.

(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 justo valor, *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*.

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.

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

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 Propriedades para investimentos

A propriedade para investimentos está registrada pelo custo de aquisição, formação ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear a taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens. Os gastos incorridos com reparos e manutenção são contabilizados somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e os valores forem mensurados de forma confiável, enquanto os demais gastos são registrados diretamente no resultado quando incorridas. A recuperação das propriedades para investimentos por meio das operações futuras, as vidas úteis e o valor residual destes são acompanhados periodicamente e ajustados de forma prospectiva, se necessário. O valor justo das propriedades para investimento é determinado anualmente, somente para fins de divulgação.

Propriedade para investimento é a propriedade mantida para auferir receita de aluguel para valorização de capital ou para ambos, mas não para venda no curso normal dos negócios, fornecimento de serviços ou para propósitos administrativos. As edificações e benfeitorias classificadas como propriedade para investimento são mensuradas pelo custo no reconhecimento inicial e depreciadas pelo prazo de vida útil.

Em atenção ao CPC 28, a Companhia por meio de sua controlada CCISA05 Incorporadora Ltda. registra sua proporção de 9% do Shopping Center ParkShopping Jacarepaguá como propriedade para investimentos, dado que este empreendimento comercial é mantido para fins de arrendamento operacional.

2.4.25 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

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

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 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.

2.4.26 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.

2.4.27 Demonstração do fluxo de caixa “DFC”

A demonstração dos fluxos de caixa foi preparada e está apresentada de acordo com os pronunciamentos técnicos CPC. 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.

2.4.28 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

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

de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil NBC TG09 – Demonstração do Valor Adicionado “CPC 09”. 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 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.

2.5 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. Novas normas ou alterações adotadas em 2024:

Data efetiva	Novas normas ou alterações
1º de janeiro de 2024	Alterações ao CPC 06 (IFRS 16): passivo de arrendamento em uma venda e <i>leaseback</i>; Alteração ao CPC 26 (IAS 21): passivo não circulante com <i>covenants</i> e classificação de passivos como circulante ou não circulante; e Alteração ao CPC 03 (IAS 7) e ao CPC 40 (IFRS 7): informações sobre acordos financeiros com fornecedores;

A Administração da Companhia adotou as novas normas e interpretações emitidas, e não identificou mudanças e/ou impactos significativos em suas demonstrações financeiras da controladora e consolidadas.

ii. Futuros requerimentos a partir de 2025:

Data efetiva	Futuros requerimentos
1º de janeiro de 2025	Alteração ao CPC 02: ausência de conversibilidade;

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

3 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Caixa	-	-	293	19
Conta corrente bancária	99	123	5.740	10.634
Aplicações financeiras	262.077	104.540	969.191	632.977
	262.176	104.663	975.224	643.630

As aplicações financeiras referem-se, substancialmente, a Certificados de Depósito Bancário - CDBs e cotas de fundos de renda fixa, com rentabilidade média de 10,92% ao ano em 2024 (10,08% no ano de 2023), com liquidez imediata e vencimento em até 90 dias, compromissados com direito de recompra.

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

4 Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Certificados de depósitos bancários (i)	94.213	63.262	111.188	77.507
Valores bloqueados (ii)	-	-	329.824	271.132
Circulante	94.213	63.262	441.012	348.639

- (i) Referem-se, substancialmente, a Certificados de Depósito Bancário - CDBs, com rentabilidade média de 10,92% ao ano em 2024 (10,08% no ano de 2023), 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	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Unidades concluídas	-	-	242.929	232.729
Unidades em construção	-	-	1.351.809	997.193
Títulos a receber (i)	45.021	-	45.021	-
Duplicatas a receber (ii)	15.602	17.781	-	3.638
Total dos Recebíveis	60.623	17.781	1.639.759	1.233.560
(-) Provisão para perdas esperadas (iii)	-	-	(132.137)	(92.499)
(-) Provisão para distratos (iv)	-	-	(39.828)	(41.942)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(30.557)	(8.318)
Total das Provisões	-	-	(202.522)	(142.759)
Total do Contas a Receber	60.623	17.781	1.437.237	1.090.801
Circulante	25.073	17.781	345.783	481.218
Não circulante	35.550	-	1.091.454	609.583

- (i) Títulos a receber por conta de venda de cotas de participação em Sociedades de Propósitos Específicos “SPEs” para parceiro de negócios, participante 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.

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

Cury Construtora e Incorporadora S.A.



Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos. A taxa média anual utilizada para o exercício é de 3,98% (4,19% em 2023).

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	
	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	(92.499)	(75.055)
(+) adições no exercício	(59.036)	(34.597)
(-) reversões no exercício	7.093	570
(-) baixas de créditos por perdas efetivas	12.305	16.583
Saldo final	(132.137)	(92.499)

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 31/12/2024	Saldo bruto em 31/12/2023
A vencer em:		
A vencer de 1 a 360 dias	395.159	477.716
A vencer de 361 a 720 dias	227.658	256.018
A vencer acima de 721 dias	863.796	353.565
Total a vencer	1.486.613	1.087.299
Vencidos:		
Vencido de 1 a 30 dias	24.548	41.395
Vencido de 31 a 90 dias	19.157	13.105
Vencido há mais de 90 dias	109.441	91.761
Total vencidos	153.146	146.261
Total das contas a receber	1.639.759	1.233.560

6 Imóveis a comercializar

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Terrenos (a)	-	-	793.435	374.076
Imóveis em construção (b)	-	-	322.629	283.725
Imóveis concluídos	-	-	10.397	11.299
Adiantamento para compra de terrenos	4.604	3.974	43.049	22.809
Provisão para distratos (c)	-	-	23.618	25.639
	4.604	3.974	1.193.128	717.548
Circulante	4.604	3.974	808.203	641.546
Não circulante	-	-	384.925	76.002

- A classificação dos terrenos para futuras incorporações entre o ativo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela Administração;
- Os juros dos financiamentos são capitalizados e registrados em conjunto com os demais custos de construção de obras em andamento e apropriados ao resultado proporcionalmente às unidades vendidas. Em 31 de dezembro de 2024 o saldo era de R\$ 36 (R\$ 23 em 31 de dezembro de 2023); e
- Refere-se a provisão para distratos em linha com o Ofício CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita e consequentemente ao custo da unidade vendida quando da identificação de incertezas. Em função de um aumento das vendas diretas entre o promitente e a Companhia, bem como o aumento do prazo de repasse ao agente financeiro (CEF), a Companhia revisou a política de distratos e efetuou a provisão contábil para distratos de parte de seus clientes.

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

7 Valores a receber e a pagar entre partes relacionadas

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

Controladora	Ativo não circulante		Passivo não circulante	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Casaviva Incorporadora e Construtora Ltda	4.733	-	-	-
CBR046 Empreendimentos Imobiliários Ltda	415	-	-	-
CCISA19 Incorporadora Ltda.	573	573	-	-
CCISA54 Incorporadora Ltda.	500	-	-	-
CCISA128 Incorporadora Ltda.	6.647	-	-	-
Construtora Tenda S/A	8.458	5.187	-	-
Dalaveca Incorporadora Ltda.	88	88	-	-
Ipanema Investimentos Imobiliários Ltda	2.719	2.709	-	-
Império Ocidente Incorporadora Ltda	42	41	-	-
Lamballe Incorporadora Ltda	-	-	6.000	6.000
João Fortes Engenharia S/A	3.157	-	-	-
Piedade Empreendimentos Imobiliários Ltda	252	252	-	-
Saint Simon Incorporadora Ltda	10.458	8.127	-	-
Tegra Incorporadora S.A.	-	2.900	-	-
Outros	621	149	-	-
Total	38.663	20.026	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	
	31/12/2024	31/12/2023
Casaviva Incorporadora e Construtora Ltda	4.733	-
Construtora Tenda S.A.	8.458	5.187
João Fortes Engenharia S.A.	1.824	1.843
Riva Incorporadora S/A	1.754	-
Tecnisa S.A.	3.042	2.947
Tegra Incorporadora S.A.	-	2.900
Total ativo não circulante	19.811	12.877

Remunerações dos administradores e conselheiros

A remuneração total dos administradores e conselheiros em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 39.098, na qual inclui remuneração fixa e variável dos administradores e conselheiros (em 31 de dezembro de 2023 a remuneração total foi de R\$ 34.423). A Companhia não tem benefícios pós-emprego.

8 Outros créditos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Créditos com terceiros	-	266	522	788
Impostos a recuperar e ativo fiscal diferido (i)	18.629	23.395	26.391	30.236
Comissões sobre vendas	-	-	138.360	83.440
Derivativos a receber - Swap	1.230	1.835	1.230	1.835
Depósitos judiciais	3.506	3.470	5.502	5.369
	23.365	28.966	172.005	121.668
Circulante	-	266	138.882	84.228
Não circulante	23.365	28.700	33.123	37.440

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

- (i) Composto por imposto de renda retido na fonte sobre aplicações financeiras com pedidos de restituições em andamento (R\$ 11.629 controladora e R\$ 19.391 consolidado) e IRPJ e CSSL diferidos no valor de R\$ 7.000 na controladora e consolidado.

9 Propriedades para investimentos

A Companhia, por meio da sua controlada CCISA05 Incorporadora Ltda. era proprietária de 9% do shopping center denominado “ParkShopping Jacarepaguá”, inaugurado em novembro de 2021 na cidade e estado do Rio de Janeiro, em substituição aos créditos (notas promissórias) que possuía junto ao devedor Multiplan, liquidado entre as partes, mediante a dação em pagamento de 9% da fração ideal das acessões, benfeitorias e instalações que constituem o ParkShopping Jacarepaguá.

A propriedade para investimento foi registrada inicialmente ao seu valor de custo, e posteriormente depreciada e destinada para locação.

Em junho de 2024, a fração de 9% que a Companhia possuía no ParkShopping Jacarepaguá foi totalmente vendida pelo valor de R\$ 66.000 (sessenta e seis milhões de reais), sendo que R\$ 40.000 (quarenta milhões de reais) foram recebidos de forma imediata, no ato da assinatura da escritura. O saldo de R\$ 26.000 (vinte e seis milhões de reais) foi recebido em agosto-2024.

A seguir, os saldos e movimentações em 31 de dezembro de 2024 após a venda da fração:

Consolidado								
	% taxa depreciação	Saldo em 31/12/2022	Adições	Baixas	Saldo em 31/12/2023	Adições	Baixas pela venda	Saldo em 31/12/2024
Terreno	-	10.087	-	-	10.087	-	(10.087)	-
Edificações		45.443	882	(26)	46.299	-	(46.299)	-
(-) depreciação acumulada	1,67% aa	(591)	(618)	-	(1.209)	(307)	1.516	-
(=) valor líquido		44.852	264	(26)	45.090	(307)	(44.783)	-
Instalações		13.149	13	(6)	13.156	-	(13.156)	-
(-) depreciação acumulada	1,67% aa	(1.259)	(587)	-	(1.846)	(112)	1.958	-
(=) valor líquido		11.890	(574)	(6)	11.310	(112)	(11.198)	-
Outros		2.083	52	-	2.135	-	(2.135)	-
(-) depreciação acumulada	10% aa	(630)	(150)	-	(780)	(75)	855	-
(=) valor líquido		1.453	(98)	-	1.355	(75)	(1.280)	-
Total – custo de aquisição líquido de depreciação		68.282	(408)	(32)	67.842	(494)	(67.348)	-

10 Investimentos e provisão para perdas com investimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Investimentos em coligadas e controladas	1.812.150	1.423.925	42.244	40.875
Provisão para perdas com investimentos	(18.458)	(11.997)	(756)	(766)
Total investimentos líquido de perdas	1.793.692	1.411.928	41.488	40.109

Cury Construtora e Incorporadora S.A.



Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

As movimentações dos investimentos em 31 de dezembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2023, estão resumidas a seguir:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	1.206.065	33.423
Aportes e/ou reduções	18.159	10.751
Distribuição de Lucros de investidas	(491.218)	(5.712)
Resultado com equivalência patrimonial	678.922	1.647
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

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

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

Controladora	Participações		Patrimônio Líquido		Lucro / Prejuízo do Exercício		Investimento		Resultado com Equivalência		
	Investidas	dez/24	dez/23	dez/24	dez/23	dez/24	dez/23	dez/24	dez/23	dez/24	dez/23
Acrópole Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	324	516	(192)	9	324	516	(192)	9
API SPE 35 Plan. e Des. de I		100,00%	100,00%	1.802	2.695	(893)	(636)	1.802	2.695	(893)	(636)
Autêntico Vila Carrão Empree		100,00%	100,00%	15	16	-	(2)	15	16	-	(2)
BNI Cury Guarapiranga Deser		50,00%	50,00%	1.518	1.532	(14)	52	759	766	(7)	26
BRO 2020 Participações S.A		2,30%	2,30%	-	-	-	-	2.500	2.500	-	-
Capri Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	2.527	2.933	(1.448)	(697)	2.527	2.933	(1.448)	(697)
Carcavelos Empreendimentos		2,82%	3,00%	6.574	5.805	155	(3.705)	185	174	4	(111)
CBR 046 Empreendimentos Ir		41,50%	41,50%	19.110	24.376	10.002	9.009	7.931	10.116	4.151	3.739
CBR 104 Empreendimentos Ir		0,00%	60,00%	-	5	-	(2)	-	3	-	(1)
CBR 159 Empreendimentos Ir		0,00%	40,00%	-	2.821	-	(3)	-	1.129	-	(1)
CCISA01 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	232	432	(200)	(105)	232	432	(200)	(105)
CCISA02 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	3.605	4.461	144	(472)	3.605	4.461	144	(472)
CCISA03 Incorporadora Ltda.		50,00%	50,00%	27.066	35.542	(4.377)	(7.412)	13.533	17.771	(2.188)	(3.706)
CCISA04 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	2.895	4.895	501	(1.878)	2.895	4.895	501	(1.878)
CCISA05 Incorporadora Ltda.		50,00%	50,00%	2.570	70.922	(4.881)	1.908	1.285	35.461	(2.440)	954
CCISA06 Consultoria Imobiliária		0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
CCISA06 Engenharia Ltda.		100,00%	100,00%	435	396	39	(118)	435	396	39	(118)
CCISA07 Incorporadora Ltda.		50,00%	50,00%	513	546	(33)	(1)	257	273	(16)	-
CCISA08 Consultoria Imobiliária		99,99%	100,00%	2.680	1.377	1.090	(1.237)	2.680	1.377	1.090	(1.237)
CCISA08 Consultoria Imobiliária		99,99%	100,00%	171	213	(1.082)	(2.390)	171	213	(1.082)	(2.390)
CCISA09 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	274	517	(461)	(1.116)	274	517	(461)	(1.116)
CCISA10 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	822	909	(1.084)	(507)	822	909	(1.084)	(507)
CCISA11 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1.932	2.546	(615)	(769)	1.932	2.546	(615)	(769)
CCISA12 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1.484	3.266	(1.174)	(1.348)	1.484	3.266	(1.174)	(1.348)
CCISA13 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	886	1.960	(74)	(134)	886	1.960	(74)	(134)
CCISA14 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1.777	2.521	(244)	(811)	1.777	2.521	(244)	(811)
CCISA15 Incorporadora Ltda.		0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
CCISA15 Instaladora Ltda.		100,00%	100,00%	3.371	3.367	4	1	3.371	3.367	4	1
CCISA16 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1.651	1.682	(94)	(132)	1.651	1.682	(94)	(132)
CCISA17 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	2.251	3.144	(893)	(1.201)	2.251	3.144	(893)	(1.201)
CCISA18 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	15	10	-	(1)	15	10	-	(1)
CCISA19 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	(7)	(7)	-	-	(7)	(7)	-	-
CCISA20 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	15.264	13.911	(3.060)	(1.825)	15.264	13.911	(3.060)	(1.825)
CCISA21 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	2.210	2.854	(644)	(683)	2.210	2.854	(644)	(683)
CCISA22 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	4.042	4.712	330	(1.327)	4.042	4.712	330	(1.327)
CCISA23 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	886	1.337	(452)	(512)	886	1.337	(452)	(512)
CCISA24 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	2.014	2.732	(718)	(365)	2.014	2.732	(718)	(365)
CCISA25 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	2.471	4.314	(2.290)	(2.693)	2.471	4.314	(2.290)	(2.693)
CCISA26 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	867	948	(80)	(241)	867	948	(80)	(241)
CCISA27 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	2.605	3.925	(320)	(312)	2.605	3.925	(320)	(312)
CCISA28 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	11.308	329	4.038	(156)	11.308	329	4.038	(156)
CCISA29 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	30.334	2.654	8.451	(2)	30.334	2.654	8.451	(2)
CCISA30 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	760	1.200	(441)	(341)	760	1.200	(441)	(341)
CCISA31 Incorporadora Ltda.		50,00%	50,00%	5.501	6.703	(1.202)	(1.033)	2.751	3.352	(601)	(516)
CCISA32 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1.170	1.566	(395)	(452)	1.170	1.566	(395)	(452)
CCISA33 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	8.363	1.668	(509)	(27)	8.363	1.668	(509)	(27)
CCISA34 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	15.971	812	5.835	(3)	15.971	812	5.835	(3)
CCISA35 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	293	17	(22)	-	293	17	(22)	-
CCISA36 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	72	18	(2)	-	72	18	(2)	-
CCISA37 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	32.402	239	19.275	(1)	32.402	239	19.275	(1)
CCISA38 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	2.697	3.824	(126)	(324)	2.697	3.824	(126)	(324)
CCISA39 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	859	707	(3)	(1)	859	707	(3)	(1)
CCISA40 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	2.687	-	(1)	-	2.687	-	(1)	-
CCISA41 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	103	-	1	-	103	-	1	-
CCISA42 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	463	694	(369)	(463)	463	694	(369)	(463)
CCISA43 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	14.707	1.650	7.952	(1)	14.707	1.650	7.952	(1)
CCISA44 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	317	149	(2)	(24)	317	149	(2)	(24)
CCISA45 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1.711	3.187	(276)	(766)	1.711	3.187	(276)	(766)
CCISA46 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	2.198	3.047	(99)	(15)	2.198	3.047	(99)	(15)
CCISA47 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	209	209	-	-	209	209	-	-
CCISA47 Incorporadora Ltda.		0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
CCISA48 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	24.941	30.515	75.921	55.656	24.941	30.515	75.921	55.656

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

Controladora	Participações		Patrimônio Líquido		Lucro / Prejuízo do Exercício		Investimento		Resultado com Equivalência	
	Investidas	dez/24	dez/23	dez/24	dez/23	dez/24	dez/23	dez/24	dez/23	dez/24
CCISA49 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.654	989	(7)	(3)	1.654	989	(7)	(3)
CCISA50 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.421	2.535	(115)	(239)	2.421	2.535	(115)	(239)
CCISA51 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.345	3.137	(793)	340	2.345	3.137	(793)	340
CCISA52 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	96	1	-	-	96	1	-	-
CCISA54 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.166	4.397	(231)	(3.073)	2.166	4.397	(231)	(3.073)
CCISA55 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.438	2.166	622	631	1.438	2.166	622	631
CCISA56 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2	2	-	-	2	2	-	-
CCISA57 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	113.528	53.632	45.889	25.773	113.528	53.632	45.889	25.773
CCISA58 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	777	777	-	-	777	777	-	-
CCISA59 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.009	(1.074)	(328)	(5.928)	2.009	(1.074)	(328)	(5.928)
CCISA60 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	935	2.409	(474)	(345)	935	2.409	(474)	(345)
CCISA61 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	7.119	18.899	(980)	11.629	7.119	18.899	(980)	11.629
CCISA62 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	(5.393)	(2.057)	(8.521)	575	(5.393)	(2.057)	(8.521)	575
CCISA63 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.317	2.484	(168)	238	2.317	2.484	(168)	238
CCISA64 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	7.202	12.705	(503)	1.824	7.202	12.705	(503)	1.824
CCISA65 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	18	18	-	(1)	18	18	-	(1)
CCISA66 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	142.640	87.432	83.238	78.921	142.640	87.432	83.238	78.921
CCISA67 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	83.642	49.853	8.712	12.938	83.642	49.853	8.712	12.938
CCISA68 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.685	3.646	(961)	815	2.685	3.646	(961)	815
CCISA69 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	11.692	15.087	26.054	30.343	11.692	15.087	26.054	30.343
CCISA70 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.758	2.433	(675)	(148)	1.758	2.433	(675)	(148)
CCISA71 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3.669	5.577	(708)	(4.267)	3.669	5.577	(708)	(4.267)
CCISA72 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	336	1.820	(1.484)	25	336	1.820	(1.484)	25
CCISA73 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	48.884	24.357	26.252	9.227	48.884	24.357	26.252	9.227
CCISA74 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	4.957	17.588	(4.631)	15.627	4.957	17.588	(4.631)	15.627
CCISA75 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	7.024	12.420	(2.895)	471	7.024	12.420	(2.895)	471
CCISA76 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.202	(22)	(608)	(1.509)	2.202	(22)	(608)	(1.509)
CCISA77 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	28.768	43.243	58.045	39.082	28.768	43.243	58.045	39.082
CCISA78 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	5.888	7.794	(500)	(3.558)	5.888	7.794	(500)	(3.558)
CCISA79 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	5.373	16.214	(8.496)	29.639	5.373	16.214	(8.496)	29.639
CCISA80 Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	52.396	19.778	32.617	8.743	26.198	9.889	16.309	4.372
CCISA81 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	326	1	(1)	-	326	1	(1)	-
CCISA82 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3.228	662	(798)	-	3.228	662	(798)	-
CCISA83 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	14.715	21.927	(25.955)	41.553	14.715	21.927	(25.955)	41.553
CCISA84 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	9.111	3.976	(1.111)	(16)	9.111	3.976	(1.111)	(16)
CCISA85 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	10.551	18.456	21.595	12.059	10.551	18.456	21.595	12.059
CCISA86 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	5.357	961	(484)	(2)	5.357	961	(484)	(2)
CCISA87 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	5.959	20.737	3.822	17.465	5.959	20.737	3.822	17.465
CCISA88 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	5.750	20.997	26.153	19.854	5.750	20.997	26.153	19.854
CCISA89 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	12.616	20.833	(8.217)	20.831	12.616	20.833	(8.217)	20.831
CCISA90 Incorporadora Ltda.	60,00%	60,00%	64.322	41.743	18.293	6.527	38.593	25.046	10.976	3.916
CCISA91 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	841	294	(1)	(1)	841	294	(1)	(1)
CCISA92 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.827	201	(275)	(8)	2.827	201	(275)	(8)
CCISA93 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	7.127	14.984	3.143	14.237	7.127	14.984	3.143	14.237
CCISA94 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	28.692	5.488	(258)	(1)	28.692	5.488	(258)	(1)
CCISA95 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	26.874	40	17.861	-	26.874	40	17.861	-
CCISA96 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.080	284	(3)	-	1.080	284	(3)	-
CCISA97 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	9.018	8.883	134	6.956	9.018	8.883	134	6.956
CCISA98 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	15.440	29.636	1.438	14.418	15.440	29.636	1.438	14.418
CCISA99 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	14.838	3.832	(179)	(102)	14.838	3.832	(179)	(102)
CCISA100 Incorporadora Ltda	100,00%	100,00%	61.614	40.085	23.026	7.510	61.614	40.085	23.026	7.510
CCISA101 Incorporadora Ltda	100,00%	100,00%	822	1	(2)	(462)	822	1	(2)	(462)
CCISA102 Incorporadora Ltda	100,00%	100,00%	1	107	(344)	1	1	107	(344)	1
CCISA103 Incorporadora Ltda	100,00%	100,00%	10	10	-	-	10	10	-	-
CCISA104 Incorporadora Ltda	100,00%	100,00%	2	2	-	(1)	2	2	-	(1)
CCISA105 Incorporadora Ltda	100,00%	100,00%	266	24	(2)	-	266	24	(2)	-
CCISA106 Incorporadora Ltda	100,00%	100,00%	54.035	9.372	41.499	(638)	54.035	9.372	41.499	(638)
CCISA107 Incorporadora Ltda	100,00%	100,00%	3.303	16.333	10.997	15.747	3.303	16.333	10.997	15.747
CCISA108 Incorporadora Ltda	100,00%	100,00%	9.791	19.292	22.960	16.982	9.791	19.292	22.960	16.982
CCISA109 Incorporadora Ltda	100,00%	100,00%	6.435	14	(1.722)	-	6.435	14	(1.722)	-
CCISA110 Incorporadora Ltda	100,00%	100,00%	15.498	5.935	7.237	1.474	15.498	5.935	7.237	1.474
CCISA111 Incorporadora Ltda	100,00%	100,00%	1.865	83	(24)	-	1.865	83	(24)	-

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

Controladora	Participações		Patrimônio Líquido		Lucro / Prejuízo do Exercício		Investimento		Resultado com Equivalência		
	Investidas	dez/24	dez/23	dez/24	dez/23	dez/24	dez/23	dez/24	dez/23	dez/24	dez/23
CCISA112 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	32.646	42.836	20.960	24.692	32.646	42.836	20.960	24.692
CCISA113 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	27.932	19.667	15.801	(227)	27.932	19.667	15.801	(227)
CCISA114 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	10.328	23.909	16.067	10.228	10.328	23.909	16.067	10.228
CCISA115 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	4	1	(3)	-	4	1	(3)	-
CCISA116 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	11.477	19.684	33.393	11.332	11.477	19.684	33.393	11.332
CCISA117 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	2.486	1.619	15.012	7.633	2.486	1.619	15.012	7.633
CCISA118 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	68.546	63.326	64.951	39.934	68.546	63.326	64.951	39.934
CCISA119 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	2.441	8	(1)	-	2.441	8	(1)	-
CCISA120 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	5.346	51.571	41.158	32.318	5.346	51.571	41.158	32.318
CCISA121 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	278	39	(21)	(9)	278	39	(21)	(9)
CCISA122 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	11.067	13.050	9.371	2.104	11.067	13.050	9.371	2.104
CCISA124 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	529	-	(1)	-	529	-	(1)	-
CCISA125 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	196	1.310	(1.311)	-	196	1.310	(1.311)	-
CCISA126 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	231	67	(42)	-	231	67	(42)	-
CCISA127 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	4	1	(2)	-	4	1	(2)	-
CCISA128 Incorporadora S.A	80,00%	100,00%	100,00%	6.093	1.034	6.301	(203)	5.150	1.034	5.359	(203)
CCISA129 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	1	1	(2)	-	1	1	(2)	-
CCISA130 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	100	102	(2)	-	100	102	(2)	-
CCISA131 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	57.022	1.278	42.667	-	57.022	1.278	42.667	-
CCISA132 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	32	1	(2)	-	32	1	(2)	-
CCISA133 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	3.387	5	(41)	-	3.387	5	(41)	-
CCISA134 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	329	322	(3)	-	329	322	(3)	-
CCISA135 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	19.525	414	13.426	(1)	19.525	414	13.426	(1)
CCISA136 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	2.956	276	(3)	-	2.956	276	(3)	-
CCISA137 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	1	1	(488)	-	1	1	(488)	-
CCISA138 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	2	2	(2)	-	2	2	(2)	-
CCISA139 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	7.501	25.065	14.275	10.197	7.501	25.065	14.275	10.197
CCISA140 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	19.840	14.531	9.598	5.095	19.840	14.531	9.598	5.095
CCISA141 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	17.457	25.422	7.087	21.133	17.457	25.422	7.087	21.133
CCISA142 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	28.771	31.286	11.373	20.901	28.771	31.286	11.373	20.901
CCISA143 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	51.942	47.702	28.311	30.223	51.942	47.702	28.311	30.223
CCISA144 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	10.806	8.000	(2)	(64)	10.806	8.000	(2)	(64)
CCISA145 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	21.215	15.329	8.100	2.547	21.215	15.329	8.100	2.547
CCISA146 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	18.932	3.996	(841)	(3)	18.932	3.996	(841)	(3)
CCISA147 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	2.395	1	(937)	-	2.395	1	(937)	-
CCISA148 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	33	1	(2)	-	33	1	(2)	-
CCISA149 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	2.176	2.097	(3)	-	2.176	2.097	(3)	-
CCISA150 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	85	1	(2)	-	85	1	(2)	-
CCISA151 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
CCISA152 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	-	1	(2)	(4)	-	1	(2)	(4)
CCISA153 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	-	1	(2)	(5)	-	1	(2)	(5)
CCISA154 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	2	3	(2)	(2)	2	3	(2)	(2)
CCISA155 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	-	1	(2)	(4)	-	1	(2)	(4)
CCISA156 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	-	1	(2)	(4)	-	1	(2)	(4)
CCISA157 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	-	1	(2)	(4)	-	1	(2)	(4)
CCISA158 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	8	9	(2)	(5)	8	9	(2)	(5)
CCISA159 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	1	3	(2)	(4)	1	3	(2)	(4)
CCISA160 Incorporadora Ltda		100,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
CCISA161 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	2	4	(2)	(2)	2	4	(2)	(2)
CCISA163 Incorporadora Ltda	60,00%	60,00%	60,00%	25.433	2.197	15.602	(355)	15.260	1.318	9.361	(213)
CCISA164 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	46	(1)	(1)	(1)	46	(1)	(1)	(1)
CCISA165 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	1.088	-	(1)	-	1.088	-	(1)	-
CCISA166 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	342	-	(1)	-	342	-	(1)	-
CCISA167 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	24	-	(1)	-	24	-	(1)	-
CCISA168 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	291	-	(1)	-	291	-	(1)	-
CCISA169 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	602	-	(11)	-	602	-	(11)	-
CCISA170 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	804	-	(2)	-	804	-	(2)	-
CCISA171 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	20	-	(1)	-	20	-	(1)	-
CCISA172 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	8.022	-	(102)	-	8.022	-	(102)	-
CCISA173 Incorporadora Ltda		100,00%	100,00%	3.098	-	(4)	-	3.098	-	(4)	-
CCISA174 Incorporadora Ltda	60,00%	0,00%	0,00%	4.445	-	(522)	-	2.667	-	(313)	-
CCISA175 Incorporadora Ltda		100,00%	0,00%	11	-	(87)	-	11	-	(87)	-

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

Controladora	Participações		Patrimônio		Lucro / Prejuízo		Investimento		Resultado com	
	Investidas	dez/24	dez/23	Líquido	do Exercício	do Exercício	do Exercício	do Exercício	Equivalência	do Exercício
CCISA176 Incorporadora Ltda	100,00%	0,00%	-	-	(50)	-	-	-	(50)	-
CCISA177 Incorporadora Ltda	60,00%	0,00%	52.978	-	3.959	-	31.787	-	2.374	-
CCISA178 Incorporadora Ltda	100,00%	0,00%	60	-	(2)	-	60	-	(2)	-
CCISA179 Incorporadora Ltda	100,00%	0,00%	-	-	(2)	-	-	-	(2)	-
CCISA180 Incorporadora Ltda	100,00%	0,00%	238	-	(2)	-	238	-	(2)	-
CCISA181 Incorporadora Ltda	100,00%	0,00%	158	-	(3)	-	158	-	(3)	-
CCISA182 Incorporadora Ltda	100,00%	0,00%	237	-	(2)	-	237	-	(2)	-
CCISA183 Incorporadora Ltda	100,00%	0,00%	1.416	-	(172)	-	1.416	-	(172)	-
CCISA184 Incorporadora Ltda	100,00%	0,00%	66	-	(2)	-	66	-	(2)	-
CCISA185 Incorporadora Ltda	100,00%	0,00%	102	-	(2)	-	102	-	(2)	-
CCISA186 Incorporadora Ltda	100,00%	0,00%	66	-	(2)	-	66	-	(2)	-
CCISA187 Incorporadora Ltda	100,00%	0,00%	43	-	(3)	-	43	-	(3)	-
CCISA188 Incorporadora Ltda	100,00%	0,00%	647	-	(2)	-	647	-	(2)	-
CCISA189 Incorporadora Ltda	100,00%	0,00%	210	-	(2)	-	210	-	(2)	-
CCISA190 Incorporadora Ltda	100,00%	0,00%	32	-	(1)	-	32	-	(1)	-
CCISA191 Incorporadora Ltda	100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA192 Incorporadora Ltda	100,00%	0,00%	21	-	-	-	21	-	-	-
CCISA193 Incorporadora Ltda	100,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
CCISA194 Incorporadora Ltda	100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA195 Incorporadora Ltda	100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA196 Incorporadora Ltda	100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA197 Incorporadora Ltda	100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA198 Incorporadora Ltda	100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA199 Incorporadora Ltda	100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA200 Incorporadora Ltda	100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA201 Incorporadora Ltda	100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA202 Incorporadora Ltda	100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA203 Incorporadora Ltda	100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA204 Incorporadora Ltda	100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA205 Incorporadora Ltda	60,00%	0,00%	87.290	-	-	-	52.374	-	-	-
CCISA206 Incorporadora Ltda	50,00%	0,00%	27.107	-	16.834	-	13.553	-	8.417	-
Cedro Consultoria Imobiliária I	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
Cedro Consultoria Imobiliária I	100,00%	100,00%	765	760	5	5	765	760	5	5
Chillan Investimentos Imobiliária	50,00%	50,00%	16.711	16.317	708	239	8.356	8.158	354	119
Cury Participações Societária	100,00%	100,00%	(2.504)	2	(2.506)	(1)	(2.504)	2	(2.506)	(1)
Dalaveca Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	2.368	2.624	(257)	(1.035)	1.184	1.312	(128)	(517)
Emmerin Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	12.492	14.603	(811)	(2.703)	12.492	14.603	(811)	(2.703)
Forest Ville Incorporadora Ltda	100,00%	100,00%	240	412	(680)	(778)	240	412	(680)	(778)
Gran Via Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	(6)	(4)	(2)	(2)	(6)	(4)	(2)	(2)
Horto do Sol Incorporadora Ltda	100,00%	100,00%	6	168	(197)	(55)	6	168	(197)	(55)
Império da França Incorporadora	100,00%	100,00%	39	53	(13)	(15)	39	53	(13)	(15)
Império do Ocidente Incorporadora	50,00%	50,00%	(6.182)	(5.248)	(934)	(922)	(3.091)	(2.624)	(467)	(461)
Império Romano Incorporadora	100,00%	100,00%	14	220	(481)	(739)	14	220	(481)	(739)
Ipanema Investimento Imobiliário	50,00%	50,00%	(1.390)	(1.375)	(75)	(222)	(695)	(688)	(37)	(111)
Jaguariúna Empreendimentos	100,00%	100,00%	1.386	2.478	(1.324)	(618)	1.386	2.478	(1.324)	(618)
Joaquina Ramalho Empreendimentos	80,00%	80,00%	5.102	4.820	283	179	4.082	3.856	226	143
Lamballe Incorporadora Ltda.	60,00%	60,00%	22.114	21.629	485	(679)	13.269	12.977	291	(408)
Living Botucatu Empreendimentos	50,00%	50,00%	13.996	15.352	(1.357)	(3.351)	6.998	7.676	(678)	(1.675)
Living Talara Empreendimentos	60,00%	60,00%	2.078	2.383	(304)	(133)	1.247	1.430	(183)	(80)
Luar do Paraíso Incorporadora	100,00%	100,00%	2.386	4.239	(825)	(569)	2.386	4.239	(825)	(569)
Madagascar Incorporadora	100,00%	100,00%	99	103	(3)	(105)	99	103	(3)	(105)
Manilha Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	67	81	(188)	(153)	67	81	(188)	(153)
Mérito Empreendimentos	100,00%	100,00%	42	42	-	(55)	42	42	-	(55)
Mnr 6 Empreendimentos	70,00%	70,00%	4.026	7.875	(3.517)	(4.220)	2.818	5.512	(2.462)	(2.954)
Monterey Incorporadora SPE	100,00%	100,00%	27.839	27.638	28.663	9.814	27.839	27.638	28.663	9.814
Moron Investimento Imobiliário	50,00%	50,00%	(122)	(156)	(72)	(422)	(61)	(78)	(36)	(211)
Nova Delhi Incorporadora SPE	100,00%	100,00%	169	243	(729)	(776)	169	243	(729)	(776)
Parada do Sol Incorporadora	60,00%	60,00%	61	124	(64)	(203)	36	75	(38)	(122)
Piedade Empreendimento	50,00%	50,00%	7.585	8.741	(1.155)	(822)	3.793	4.370	(578)	(411)
Plaza del Arte Incorporadora	100,00%	100,00%	48	57	(210)	(254)	48	57	(210)	(254)
Porto Esperança Incorporadora	100,00%	100,00%	39	61	(261)	(247)	39	61	(261)	(247)
Provincia Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	196	358	(162)	(208)	196	358	(162)	(208)

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

Controladora	Participações		Patrimônio Líquido		Lucro / Prejuízo do Exercício		Investimento		Resultado com Equivalência	
	Investidas	dez/24	dez/23	dez/24	dez/23	dez/24	dez/23	dez/24	dez/23	dez/24
R023 Ourives Emp. e Part. Lt	100,00%	50,00%	9.318	20.505	(8.988)	4.865	9.318	10.253	(3.948)	2.432
R033 Vila Ema 3000 Emp. e I	100,00%	100,00%	4.004	5.768	35	(549)	4.004	5.768	35	(549)
Saint Simon Incorporadora Ltr	50,00%	50,00%	(13.403)	(10.884)	(2.519)	(1.299)	(6.701)	(5.442)	(1.259)	(650)
SCP CCISA19 Incorporadora	80,00%	80,00%	1.651	2.498	(847)	(1.059)	1.321	1.999	(678)	(847)
Vicente Lima Cleto Incorporac	100,00%	100,00%	1.497	1.753	(1.979)	(2.025)	1.497	1.753	(1.979)	(2.025)
Vienna Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	-	-	(1)	1	-	-	(1)
Villarreal Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	10.660	10.697	5	(5)	5.330	5.349	2	(3)
Total							1.793.692	1.411.928	868.990	678.922

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

Consolidado			Patrimônio		Lucro / Prejuízo				Resultado com	
	Participações		Líquido		do Exercício		Investimento		Equivalência	
	dez/24	dez/23	dez/24	dez/23	dez/24	dez/23	dez/24	dez/23	dez/24	dez/23
Investidas										
BRO 2020 Participações S.A	2,30%	2,30%	-	-	-	-	2.500	2.500	-	-
Carcavelos Empreendimentos Imobil. Ltda.	2,82%	3,00%	6.574	5.805	155	(3.705)	185	174	4	(111)
CBR 046 Empreendimentos Imobiliários Ltda	41,50%	41,50%	19.110	24.376	10.002	9.009	7.931	10.116	4.151	3.739
CBR 104 Empreendimentos Imobiliários Ltda	0,00%	60,00%	-	5	-	(2)	-	3	-	(1)
CBR 159 Empreendimentos Imobiliários Ltda	0,00%	40,00%	-	2.821	-	(3)	-	1.129	-	(1)
Chillan Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	16.711	16.317	708	239	8.356	8.158	354	119
Ipanema Investimento Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	(1.390)	(1.375)	(75)	(222)	(695)	(688)	(37)	(111)
Moron Investimento Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	(122)	(156)	(72)	(422)	(61)	(78)	(36)	(211)
Piedade Empreendimento Imobiliário Ltda	50,00%	50,00%	7.585	8.741	(1.155)	(822)	3.793	4.370	(578)	(411)
CBR 002 Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00%	40,00%	20.762	10.931	1.784	(3.411)	8.305	4.372	735	(1.364)
Berizal Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00%	0,00%	27.937	-	9.866	-	11.175	-	3.946	-
Casaviva Muro Alto Empreendimentos Imobiliários	0,00%	90,00%	-	11.168	-	-	-	10.051	-	-
Total							41.488	40.109	8.539	1.647

11 Imobilizado

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

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

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

	% Taxa anual	Controladora			
		Saldo em 31/12/2022	Adições/ Baixas	Depreciação	Saldo em 31/12/2023
Móveis e utensílios	10	121	-	(20)	101
Computadores e periféricos	20	741	430	(283)	888
Máquinas e equipamentos	10	697	-	(97)	600
Direitos de uso	20	2.034	2.734	(2.317)	2.451
Moldes	10	208	-	(99)	109
		3.801	3.164	(2.816)	4.149

	% Taxa anual	Consolidado			
		Saldo em 31/12/2022	Adições/ Baixas	Depreciação	Saldo em 31/12/2023
Móveis e utensílios	10	121	-	(20)	101
Computadores e periféricos	20	741	430	(283)	888
Estandes de vendas	(i)	18.972	33.017	(21.542)	30.447
Máquinas e equipamentos	10	856	-	(256)	600
Direitos de uso	20	2.033	2.735	(2.317)	2.451
Moldes	10	208	-	(99)	109
		22.931	36.182	(24.517)	34.596

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

12 Empréstimos e financiamentos

Instituição financeira	Classificação	Taxas anuais	Controladora		Consolidado	
			31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Debêntures 1ª emissão (b)	Dívida corporativa (capital de giro)	CDI 102,4%	-	63.890	-	63.890
Debêntures 2ª emissão (c)	Dívida corporativa (capital de giro)	CDI+1,85%	-	213.338	-	213.338
Debêntures 3ª emissão (d)	Dívida corporativa (capital de giro)	CDI+1,10% IPCA+6,83%	108.406	105.552	108.406	105.552
Debêntures 4ª emissão (e)	Dívida corporativa (capital de giro)	CDI+1,52%	150.387	150.364	150.387	150.364
Debêntures 5ª emissão (f)	Dívida corporativa (capital de giro)	CDI 102,0% CDI+0,25% Pre 12,4437%	662.584	-	662.584	-
Despesas a apropriar	custos transações	-	(22.136)	(3.182)	(22.136)	(3.182)
Caixa Econômica Federal "CEF" (a)	Dívida operacional (crédito associativo)	5,0%-9,7% Poupança/TR	-	-	87.141	83.390
Total			899.241	529.962	986.382	613.352
Circulante			156.797	79.208	208.869	124.271
Não circulante			742.444	450.754	777.513	489.081

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

Os financiamentos estão sujeitos a juros de 5,0% a 9,7% ao ano, indexados pela Taxa Referencial – TR e Poupança, com amortizações atreladas à geração de caixa do Projeto e/ou recursos próprios, no prazo de 24 meses. Estes financiamentos estão garantidos por hipotecas e outras avenças dos respectivos imóveis. Não possuem "covenants" financeiros e/ou não financeiros;

b) Debêntures 1ª emissão - Cessão de Crédito Imobiliário

No exercício de 2019, a Companhia realizou uma operação de Cessão de Créditos Imobiliários com a Opea Securitizadora S.A. (anteriormente denominada RB Capital

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

Em outubro de 2024 a 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, teve o pagamento total do seu valor principal e dos encargos incorridos, sendo que na data base destas demonstrações financeiras encontra-se totalmente quitado.

c) Debêntures simples - 2ª emissão – quitada em junho-2024

Em julho de 2021 foi integralizado a 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para distribuição pública, com esforços restritos, sob regime de garantia firme da própria Companhia realizado junto ao agente fiduciário Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Foram emitidas 200.000 (duzentas mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1 (mil reais), perfazendo o valor total de R\$200.000 (duzentos milhões de reais) na data de emissão, com prazo de vencimento de 60 (sessenta) meses, a contar da data de emissão, vencendo-se portanto em 12 de julho de 2026 e juros remuneratórios equivalente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia acrescida de taxa de 1,85% (um inteiro e oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano.

Em junho de 2024 a 2ª (segunda) 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 informações financeira encontra-se totalmente quitado.

d) Debêntures simples - 3ª emissão em duas séries

Em Setembro de 2022 foi integralizado a 3ª (terceira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em duas séries, com colocação privada e que servem de lastro (direito de crédito em face da Emissora) para a 75ª (septuagésima quinta) emissão da 1ª e 2ª séries de certificados de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A. com distribuição pública, com esforços restritos de colocação em regime de garantia firme e valor de R\$ 100.000 (cem milhões de reais).

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

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

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

Cláusula restritiva

Estas debêntures possuem cláusulas restritivas determinando níveis máximos de endividamento e alavancagem da Companhia. A seguir, demonstramos os índices requeridos:

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

Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, a Companhia está adimplente com as cláusulas restritivas (“*covenants*”), referente aos indicadores financeiros e não financeiros atrelados às operações.

e) Debêntures simples - 4ª emissão

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 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, a Companhia está adimplente com as cláusulas restritivas (“*covenants*”), referente aos indicadores financeiros e não financeiros atrelados às operações.

Eventos subsequentes destas demonstrações financeiras – quitação total das debêntures 4ª emissão.

Em 21 de fevereiro de 2025 a companhia quitou totalmente de forma antecipada as suas Debêntures - 4ª Emissão, conforme comunicado divulgado ao mercado em 11 de fevereiro de 2025. A partir da data de quitação as debêntures pagas pela emitente foram automaticamente canceladas pela emissora.

f) 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 True 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:

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

- 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.

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia 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	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	529.962	441.454	613.352	480.988
Captações	687.500	150.000	859.152	322.947
Juros provisionados	92.288	61.800	100.680	67.517
Variação do valor justo (MTM)	(32.433)	-	(32.433)	-
Despesas financeiras a apropriar	(18.954)	510	(18.954)	510
Pagamento de principal	(262.500)	(62.500)	(431.350)	(191.968)
Pagamento de juros	(96.622)	(61.302)	(104.065)	(66.642)
Saldo final	899.241	529.962	986.382	613.352

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Cronograma de vencimento				
Em 12 meses	156.797	79.208	208.869	124.271
de 12 a 24 meses	-	99.461	31.415	137.788
acima de 24 meses	742.444	351.293	746.098	351.293
	899.241	529.962	986.382	613.352

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

13 Fornecedores

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Fornecedores	7.958	9.081	162.130	152.967
Retenções contratuais de fornecedores (i)	74	125	25.187	18.937
	8.032	9.206	187.317	171.904

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

14 Credores por imóveis compromissados

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

Devedoras	Nome do Terreno	Controladora	
		31/12/2024	31/12/2023
Cury Construtora e Incorporadora	Cidade Mooca SP	26.573	88.809
Cury Construtora e Incorporadora	CEPAC Porto Maravilha RJ	15.408	-
Cury Construtora e Incorporadora	Mofarrej SP	84.290	-
Total		126.271	88.809
Circulante		55.931	63.448
Não Circulante		70.340	25.361

Devedoras	Nome do Terreno	Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023
Casaviva Muro Alto Empr. Ltda	Live Campo Limpo	34.235	-
CCISA20 Incorporadora Ltda.	Residencial Completo Parque Brito	8.836	2.165
CCISA29 Incorporadora Ltda.	Cidade Lapa Santa Marina	23.555	-
CCISA33 Incorporadora Ltda.	Aurora	30.941	-
CCISA34 Incorporadora Ltda.	Mérito Barra Funda	12.734	-
CCISA34 Incorporadora Ltda.	Dez/Mérito Belenzinho	50.953	-
CCISA38 Incorporadora Ltda.	Residencial Dez Portal	-	1.223
CCISA43 Incorporadora Ltda.	Alto São Domingos	15.580	-
CCISA48 Incorporadora Ltda.	Miguel Yunes	29.696	41.214
CCISA57 Incorporadora Ltda.	Nova Irajá Residencial	1.031	1.836
CCISA59 Incorporadora Ltda.	Dez Ipiranga I e II	-	3.089
CCISA62 Incorporadora Ltda.	Residencial Barra Funda I, II, III e IV	9.574	27.100
CCISA66 Incorporadora Ltda.	Cidade Mooca Vila Capri	13.898	44.539
CCISA67 Incorporadora Ltda.	Orla Recreio Praia do Pontal	-	3.952
CCISA68 Incorporadora Ltda.	Único Jacu Pessego	-	3.871
CCISA69 Incorporadora Ltda.	Dez Jardim	2.260	12.125
CCISA70 Incorporadora Ltda.	Único Nova Iguaçu	843	843
CCISA73 Incorporadora Ltda.	Urban Vila Maria	29.592	39.139
CCISA75 Incorporadora Ltda.	Urban Downtown	-	2.664
CCISA76 Incorporadora Ltda.	Dez Canindé	-	6.437
CCISA77 Incorporadora Ltda.	Alexandre Mackenzie	21.703	51.241
CCISA78 Incorporadora Ltda.	Alto São Cristovão	563	1.395
CCISA79 Incorporadora Ltda.	Sabará	-	2.854
CCISA80 Incorporadora Ltda.	Guido Caloi	36.715	55.273
CCISA83 Incorporadora Ltda.	Porto Maravilha	13.973	23.313
CCISA84 Incorporadora Ltda.	Anastácio City América	39.715	40.850
CCISA85 Incorporadora Ltda.	Urban Tatuapé	-	6.750
CCISA86 Incorporadora Ltda.	Dez Butantã	37.794	-
CCISA87 Incorporadora Ltda.	Único Santo André	770	7.274
CCISA88 Incorporadora Ltda.	Nordestina São Miguel	3.044	9.908

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

Devedoras	Nome do Terreno	Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023
CCISA90 Incorporadora Ltda.	Hannibal Porto	15.588	23.111
CCISA92 Incorporadora Ltda.	Residencial Nova Olaria	15.234	-
CCISA93 Incorporadora Ltda.	Máximo Butantã	-	3.951
CCISA94 Incorporadora Ltda.	Vladimir Herzog	27.422	-
CCISA95 Incorporadora Ltda.	Mérito Vila Mascote	31.376	-
CCISA97 Incorporadora Ltda.	Flow Santa Rosa	-	2.529
CCISA98 Incorporadora Ltda.	Único Bonsucesso	5.416	7.702
CCISA99 Incorporadora Ltda.	Rua Equador-Águia Branca	14.042	-
CCISA100 Incorporadora Ltda.	My Jacarepaguá Style	-	11.837
CCISA106 Incorporadora Ltda.	João Dias	35.279	52.852
CCISA107 Incorporadora Ltda.	Elo Santo André	15.753	25.958
CCISA108 Incorporadora Ltda.	Energy Guarulhos	611	10.851
CCISA109 Incorporadora Ltda.	Rua Armegin	28.393	-
CCISA110 Incorporadora Ltda.	Dez Limão	3.151	6.200
CCISA112 Incorporadora Ltda.	Rio Energy Residencial	3.131	11.510
CCISA114 Incorporadora Ltda.	Cachambi	16.734	22.584
CCISA116 Incorporadora Ltda.	Pereira Reis - Cidade Lima	15.138	24.718
CCISA117 Incorporadora Ltda.	Cidade Central	2.277	3.513
CCISA118 Incorporadora Ltda.	Square Panamby	-	26.568
CCISA120 Incorporadora Ltda.	Rua André de Almeida	11.799	17.679
CCISA122 Incorporadora Ltda.	AR.Que Arquitetura que Respira	20.508	24.472
CCISA128 Incorporadora Ltda.	Américas 19	45.271	-
CCISA131 Incorporadora Ltda.	Heitor dos Prazeres	73.036	-
CCISA135 Incorporadora Ltda.	The Pier Residencial	27.553	-
CCISA139 Incorporadora Ltda.	Democráticos	2.906	6.103
CCISA140 Incorporadora Ltda.	Presidente Vargas	13.914	20.793
CCISA141 Incorporadora Ltda.	Baia Guanabara Residences	11.952	23.771
CCISA142 Incorporadora Ltda.	Visconde de Rio Branco Niterói	15.421	25.477
CCISA143 Incorporadora Ltda.	Epicentro	7.388	34.787
CCISA144 Incorporadora Ltda.	Pro-Matre	18.351	-
CCISA145 Incorporadora Ltda.	Quinta do Bispo	5.478	8.438
CCISA146 Incorporadora Ltda.	Porto Maravilha	8.862	-
CCISA147 Incorporadora Ltda.	Cidade Lima	14.542	-
CCISA163 Incorporadora Ltda.	Porto Maravilha	18.690	-
CCISA172 Incorporadora Ltda.	Alexandre Dumas - Lottemberg	55.000	-
CCISA174 Incorporadora Ltda.	Residencial Nova Olaria	5.677	-
CCISA177 Incorporadora Ltda.	Cidade Vila Lobos	139.870	-
CCISA183 Incorporadora Ltda.	Supremo Analia Franco-Guapeva	15.300	-
CCISA206 Incorporadora Ltda.	Orla Mauá	41.910	-
Cury Construtora e Incorporadora	Cidade Mooca SP	26.573	88.809
Cury Construtora e Incorporadora	CEPAC Porto Maravilha RJ	15.408	-
Cury Construtora e Incorporadora	Mofarrej SP	84.290	-
Living Botucatu	Residencial Mérito Zona Norte	1.156	1.300
Monterey Incorporador Spe Ltda.	Guedala Park	37.113	51.441
R023 Ourives Emp. e Part.	Dez Cursino e Dez Ourives	-	3.593
Total Consolidado		1.365.518	929.600
Circulante		521.618	506.369
Não Circulante		843.900	423.231

Cronograma de vencimentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
a vencer até 12 meses	55.931	63.448	521.618	506.369
a vencer de 13 a 24 meses	46.424	25.361	556.974	279.333
acima de 24 meses	23.916	-	286.926	143.898
	126.271	88.809	1.365.518	929.600

15 Adiantamento de clientes

		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023
Por recebimento de venda de imóveis (i)		117.773	68.889
Por permutas físicas na aquisição de terrenos (ii)		66.443	28.319
Total		184.216	97.208
(i)	Refere-se aos recebimentos de clientes cuja receita com imóvel vendido ainda não foi apropriada no resultado da companhia pelo critério de evolução de obra (POC);		
(ii)	Terrenos adquiridos para desenvolvimento de projetos imobiliários, negociados através de permutas físicas.		

16 Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Derivativos a pagar – SWAP (i)	40.498	-	40.498	-
Outras contas a pagar	4.208	2.162	4.229	3.900
	44.706	2.162	44.727	3.900
Circulante	12.273	2.162	12.294	3.900
Não circulante	32.433	-	32.433	-

- (i) Derivativos a pagar “SWAP”, contratado em conjunto com a emissão da 3ª série da 5ª emissão de debentures, mensurado ao valor justo por meio do resultado conforme comentado na NE 26.B.C.

17 Patrimônio Líquido**a. Capital social**

Nos termos do Estatuto Social, a Companhia está autorizada a aumentar o capital social e emitir novas ações mediante deliberação do Conselho de Administração e independente de reforma estatutária, no limite de R\$300.000 (trezentos milhões 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.

Em 31 de dezembro de 2024, após a realização do aumento, o capital social integralizado da Companhia passou a ser de R\$ 506.847, reduzido pelos custos da transação de emissão dos valores mobiliários no montante de R\$ 15.793, totalizando nesta data o valor líquido de R\$491.054 (R\$ 291.054 em 31 de dezembro de 2023) e está representado por 291.875.088 ações ordinárias, distribuídas da seguinte forma:

ACIONISTAS	31/12/2024		31/12/2023	
	Quantidade de ações	%	Quantidade de ações	%
Controladores	148.624.794	50,92%	158.088.294	54,16%
Diretoria	6.142.069	2,10%	6.145.819	2,11%
Ações em tesouraria	1.990.800	0,68%	1.990.800	0,68%
Ações em circulação	135.117.425	46,30%	125.650.175	43,05%
Total	291.875.088	100,00%	291.875.088	100,00%

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

b. Ações em tesouraria

Em 31 de dezembro de 2024 a companhia mantém em tesouraria o montante de 1.990.800 ações ao custo total de R\$ 12.210 (em 31 de dezembro de 2023, a companhia mantinha o montante de 1.990.800 ações ao custo total de R\$ 12.210).

Programa de Recompra de ações 2024

Em 18 de dezembro de 2024 a administração da companhia comunicou seus acionistas e ao mercado em geral que a aprovação do novo programa de recompra de ações.

Conforme aprovado pelo Conselho de Administração, a Companhia poderá 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 RCMV 77. O Programa de Recompra 2024 terá a vigência de 18 (dezoito) meses e até 31 de dezembro de 2024, a companhia não adquiriu ações no âmbito do programa de recompra de ações 2024.

c. Reserva de capital

Refere-se ao valor integralizado pela Cyrela Brazil Realty, em 2 de julho de 2007, no montante de R\$10.734. No decorrer de 2019, o aumento nesta reserva decorre do ingresso de novos acionistas, dos quais o excesso do valor pago nas ações preferenciais foi registrado nesta reserva, e em 31 de janeiro de 2020, houve a conversão destas ações preferenciais em ações ordinárias. O saldo em 31 de dezembro de 2024 é de R\$ 17.598 (R\$ 17.598 em 31 de dezembro de 2023).

d. Destinações dos resultados dos exercícios

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

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

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

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	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício da controladora	649.843	481.765
(-) Reserva Legal: 5% para formação da Reserva legal da Companhia, nos termos do artigo 193 da Lei das S.A.	(32.492)	(7.618)
(-) Dividendos mínimos obrigatórios: 25% declarado e distribuído a título de dividendos mínimos obrigatório.	(154.338)	(118.537)
(-) 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.	(363.013)	(355.610)

e. Dividendos pagos e a pagar

i. Dividendos mínimos obrigatórios 2024 e 2023

Os dividendos a pagar apresentado em 31 de dezembro de 2024, referem-se aos dividendos mínimos obrigatórios de R\$ 154.338 reduzido pelo pagamento antecipado de R\$ 100.000 em 31 de outubro de 2024, totalizando o valor líquido a pagar de R\$ 54.338, os quais são oriundos dos lucros líquidos do exercício de 2024, constituídos conforme descrito na nota explicativa 16d. (R\$ 118.537 refere-se a 31 de dezembro de 2023).

ii. 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.

iii. 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.

iv. Dividendos intermediários - eventos subsequentes destas demonstrações financeiras

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.

f. Lucro por ação básico e diluído

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

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

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

Básico e diluído (i)	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	649.843	481.765
(x) média ponderada da quantidade de ações ordinárias para o lucro básico por ação (excluídas as mantidas em tesouraria)	289.884.288	289.884.288
Resultado por ação básico e diluído (expresso em R\$)	2,2417	1,6619

- (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 2024 e de 2023 não há diferença entre o lucro básico e o lucro diluído por ação.

18 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	
Passivo	31/12/2024	31/12/2023
Empresas tributadas pelo lucro presumido e Regime Especial de Tributação "RET":		
Imposto de renda e contribuição social	27.843	26.723
PIS e COFINS	30.164	28.950
	58.007	55.673
Circulante	7.330	12.772
Não circulante	50.677	42.901

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

	01/01/2024 a 31/12/2024	01/01/2023 a 31/12/2023
(=) Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	649.843	481.765
Ajustes para refletir a alíquota efetiva		
(-) Resultado de equivalência patrimonial	868.990	678.922
Outras ((+) adições (-) exclusões)	44.799	35.504
(=) Base de cálculo negativo	(174.348)	(161.653)
(x) IRPJ – 25% e CSLL – 9%	34%	34%
(+) Créditos fiscais não constituídos	59.278	54.962
(=) Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-
(=) Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-
Total	-	-

Prejuízo fiscal (controladora)

O saldo do prejuízo fiscal e da base negativa, para os quais não há prazo prescricional, que está controlado em livros fiscais auxiliares e não reconhecidos nos registros contábeis em 31 de dezembro de 2024 é de R\$ 1.035.954 (R\$ 861.606 em 31 de dezembro de 2023).

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

	01/01/2024 a 31/12/2024	01/01/2023 a 31/12/2023
(=) Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	788.596	568.029
Ajustes para refletir a alíquota efetiva		
(-) Resultado de equivalência patrimonial	8.539	1.647
Outras ((+) adições (-) exclusões)	44.799	35.504
(=) Base de cálculo negativo	824.856	601.886
(x) IRPJ – 25% e CSLL – 9%	34%	34%
(=) Encargos nominal	(280.451)	(204.641)
(+) Créditos fiscais não constituídos	59.278	54.962
(+) Efeito da tributação do lucro presumido e/ou RET	131.389	77.261
(=) Total	(89.784)	(72.418)
(=) Imposto de renda e contribuição social correntes	(86.551)	(67.835)
(=) Imposto de renda e contribuição social diferidos	(3.233)	(4.583)
Total despesas com impostos	(89.784)	(72.418)
% alíquota efetiva	10,88%	12,03%

19 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 2024 e de 2023, são:

Informações dos empreendimentos em construção "REF"	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	5.565.297	3.501.917
<u>Empreendimentos em construção</u>		
(a) Receita de vendas contratadas	11.952.920	8.078.096
(b) Receita de vendas apropriadas, líquidas	(6.387.623)	(4.576.178)
(ii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita (CPC 47, item 9)	-	-
(iii) Provisão para distratos	93	(1.369)
(a) Ajuste em Receitas apropriadas e em contas a receber	2.114	(1.185)
(b) Ajuste em Custo apropriado e em imóveis a comercializar	(2.021)	(184)
(iv) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas	3.150.416	2.032.161
<u>Empreendimentos em construção</u>		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros) "CO"	6.863.181	4.713.561
(b) Custo de construção incorridos "CI"	(3.712.765)	(2.681.400)
"POC" (CI/CO)	54,10%	56,89%
(v) Custo orçado a apropriar em Estoque (unidades não vendidas)	714.378	490.839
<u>Empreendimentos em construção</u>		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.031.706	770.293
(b) Custo de construção incorridos	(317.328)	(279.454)
Unidades vendidas (Qtde.)	41.589	31.239

Resultado de vendas de imóveis a apropriar não reconhecidos nestas demonstrações financeiras	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Receita de vendas a apropriar	5.565.297	3.501.917
(-) Custos orçados de unidades vendidas	(3.150.416)	(2.032.161)
(=) Resultado de vendas de imóveis a apropriar (i)	2.414.881	1.469.756

(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 2024 e de 2023 é de:

Expectativa de desembolso financeiro para construção das unidades vendidas e não vendidas em:	31/12/2024	31/12/2023
Até 12 meses	2.237.188	1.846.799
Após 12 meses	1.627.607	676.201
Total	3.864.795	2.523.000

20 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	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Cível	4.004	5.442	4.004	5.442
Trabalhista	22.258	17.996	22.258	17.996
Ambiental	1.000	-	1.000	-
Saldo final	27.262	23.438	27.262	23.438
Circulante	13.493	11.390	13.493	11.390
Não circulante	13.769	12.048	13.769	12.048

A movimentação das provisões para contingências prováveis está abaixo demonstrada:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	23.438	18.868	23.438	18.868
(+) Adições	6.174	6.749	26.840	21.053
(-) baixas e pagamentos	(2.350)	(2.179)	(23.016)	(16.483)
Saldo final	27.262	23.438	27.262	23.438

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 nessas demandas judiciais a partir da sua citação. Em 31 de dezembro de 2024 o valor revisado é de R\$ 50.295 (R\$ 150.787 em 31 de dezembro de 2023).

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

21 Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados

A Companhia não possui receitas provenientes de outros países.

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2024 a 31/12/2024	01/01/2023 a 31/12/2023	01/01/2024 a 31/12/2024	01/01/2023 a 31/12/2023
Receita de imóveis vendidos	-	-	4.016.820	2.950.126
Receita com prestação de serviços e locação	25.736	15.641	2.714	5.353
Provisão contábil para distratos	-	-	2.114	(1.185)
Devoluções sobre vendas	-	-	(14.025)	(6.289)
Impostos incidentes sobre vendas (i)	(3.864)	(1.749)	(81.313)	(61.833)
	21.872	13.892	3.926.310	2.886.172

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

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

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2024 a 31/12/2024	01/01/2023 a 31/12/2023	01/01/2024 a 31/12/2024	01/01/2023 a 31/12/2023
Custo de construção	-	-	(2.400.366)	(1.783.316)
Encargos de financiamentos	-	-	(8.361)	(5.964)
Provisão para distratos	-	-	(2.021)	(184)
Custo dos serviços prestados e locação	(29.435)	(23.693)	(2.622)	(1.355)
Despesas comerciais	(5.718)	(3.482)	(391.872)	(285.230)
Depreciação e amortização	(2.673)	(2.816)	(2.673)	(2.975)
Pessoal e encargos	(67.670)	(65.444)	(69.149)	(66.305)
Serviços prestados de terceiros	(55.746)	(40.981)	(77.388)	(46.558)
Utilidades e serviços	(12.499)	(5.759)	(23.337)	(15.511)
Outras despesas gerais	(1.722)	(5.765)	(51.882)	(34.434)
	(175.463)	(147.940)	(3.029.671)	(2.241.832)
Total por natureza				
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(2.410.748)	(1.789.464)
Custo dos serviços prestados	(29.435)	(23.693)	(2.622)	(1.355)
Despesas comerciais	(5.718)	(3.482)	(391.872)	(285.230)
Despesas gerais e administrativas	(140.310)	(120.765)	(224.429)	(165.783)

23 Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2024 a 31/12/2024	01/01/2023 a 31/12/2023	01/01/2024 a 31/12/2024	01/01/2023 a 31/12/2023
Despesas financeiras				
Juros de empréstimos e financiamentos	(96.393)	(63.163)	(97.078)	(63.942)
Despesas bancárias	(4)	(114)	(2.111)	(2.087)
Despesas com Derivativos-SWAP	(2.728)	(1.171)	(2.728)	(1.171)
Outras despesas financeiras	(3.731)	(4.999)	(4.085)	(4.990)
Descontos concedidos	-	-	(31.163)	(27.937)
	(102.856)	(69.447)	(137.165)	(100.127)
Receitas financeiras				
Receitas com aplicações financeiras	38.546	14.425	85.749	67.309
Receitas com Derivativos-SWAP	272	-	272	-
Outras receitas financeiras	3.417	3.042	20.060	18.907
	42.235	17.467	106.081	86.216
Resultado financeiro líquido	(60.621)	(51.980)	(31.084)	(13.911)

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

24 Outras receitas e despesas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2024 a 31/12/2024	01/01/2023 a 31/12/2023	01/01/2024 a 31/12/2024	01/01/2023 a 31/12/2023
Outras receitas operacionais				
Outras receitas operacionais	2.244	-	2.965	-
	2.244	-	2.965	-
Outras despesas operacionais				
Provisão para perdas esperadas "PECLD"	-	-	(51.942)	(34.027)
Despesas e provisão para demandas judiciais	(6.770)	(6.749)	(27.308)	(23.525)
Outras despesas operacionais	(409)	(4.380)	(9.213)	(6.495)
	(7.179)	(11.129)	(88.463)	(64.047)
Outros resultados operacionais líquido	(4.935)	(11.129)	(85.498)	(64.047)

25 Plano de Incentivo de Longo Prazo – programa de ações de referência

A Companhia implementou o 1º 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 31-12-24 (Em milhares de R\$)	Vencimento final
Programa 2023-1	29-Abr-2022	31-Dez-2023	31-12-2023 a 31-12-2024	1.516	03-03-2025
Programa 2023-2	29-Abr-2022	31-Dez-2023	31-12-2024 a 31-12-2025	-	03-03-2026
Programa 2023-3	29-Abr-2022	31-Dez-2023	31-12-2025 a 31-12-2026	-	03-03-2027

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 1º 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 do exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.

Valores apropriados no resultado do exercício

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

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.

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

Gerenciamento de risco

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

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

Risco de mercado

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

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

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

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

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			
	Contas a receber	Empréstimos e financiamentos	Credores por imóveis compromissados	Saldo
	ATIVO	PASSIVO	PASSIVO	
em 12 meses	548.305	(208.869)	(521.618)	(182.182)
de 12 a 24 meses	227.658	(31.415)	(556.974)	(360.731)
acima de 24 meses	863.796	(746.098)	(286.926)	(169.229)
	1.639.759	(986.382)	(1.365.518)	(712.141)

b. Valor de mercado dos instrumentos financeiros

O valor de mercado de caixa e equivalentes de caixa (caixa, bancos e aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários), do saldo do contas a receber e 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 2024 e 31 de dezembro de 2023 estão abaixo apresentados, bem como sua classificação:

	Controladora		Consolidado		Categoria/mensuração do instrumento financeiro
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	
Ativos financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa (a)	262.176	104.663	975.224	643.630	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários (a)	94.213	63.262	441.012	348.639	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	60.623	17.781	1.437.237	1.090.801	Custo amortizado
Valores a receber entre partes relacionadas	38.663	20.026	19.811	12.877	Custo amortizado
Derivativos a receber "Swap" (b)	1.230	1.835	1.230	1.835	Valor justo por meio do resultado
Passivos financeiros					
Empréstimos e financiamentos	647.930	529.962	735.071	613.352	Custo amortizado
Debentures 5ª emissão-3ª série (c)	251.311	-	251.311	-	Valor justo por meio do resultado
Fornecedores	8.032	9.206	187.317	171.904	Custo amortizado
Credores por imóveis compromissados	126.271	88.809	1.365.518	929.600	Custo amortizado
Valores a pagar entre partes relacionadas	6.000	6.000	-	-	Custo amortizado
Derivativos a pagar "Swap" (c)	40.498	-	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 2024, a posição do Swap é:

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

Posição do SWAP - 3ª Debêntures-2ª série					(em milhares de R\$)	Resultado financeiro	Impacto DRE
Instrumento financeiro	Data de Contratação	Data de vencimento	Valor Nominal	Taxas anuais	Valor em 31/12/2024	Acumulado	2024
Debêntures 3ª emissão-2ª Série	Set/22	Set/28	57.000	IPCA + 6,8301%	63.949	(14.453)	(6.649)
SWAP financeiro 3ª emissão Debêntures 2ª Série R\$ 57.000.000	Set/22	Set/28	Ponta ativa	IPCA + 6,8301% CDI + 1,0900%	61.803	12.569	4.673
	Set/22	Set/28	Ponta passiva		60.573	(18.134)	(8.012)
(=) Posição líquida SWAP – (ganho) ou perda para a Companhia					1.230	(5.565)	(3.339)

(c) **Derivativo designado 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 Nominal	Taxas anuais	Valor em 31/12/2024	Acumulado	2024
Debêntures 5ª emissão-3ª Série	Mai/24	Mai/31	280.593	PRE 12,4437%	251.311	32.433	32.433
SWAP financeiro 5ª emissão Debêntures 3ª Série R\$ 280.593.000	Mai/24	Mai/31	Ponta ativa	PRE 12,4437% CDI 105,05%	251.311	(12.612)	(12.612)
	Mai/24	Mai/31	Ponta passiva		291.809	(18.936)	(18.936)
(=) Posição líquida SWAP – (ganho) ou perda para a Companhia					(40.498)	(31.548)	(31.548)

c. Análise de sensibilidade para os ativos e passivos financeiros

A Administração realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indicadores financeiros. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 31 de dezembro de 2024, 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
da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

31/12/2024	Nota Expl.	Controladora					Consolidado				
		Posição 31/12/2024	Fator de risco	Cenário I Provável	Cenário II Possível	Cenário III Remoto	Posição 31/12/2024	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	262.077	CDI	10,88%	8,16%	5,44%	969.191	CDI	10,88%	8,16%	5,44%
				28.514	21.385	14.257			105.448	79.086	52.724
Títulos e valores mobiliários											
Valores bloqueados	4	-	Poupança	9,23%	6,92%	4,62%	329.824	Poupança	9,23%	6,92%	4,62%
				-	-	-			30.454	22.840	15.227
Certificados de depósitos bancários "CDBs"	4	94.213	CDI	11,05%	8,29%	5,53%	111.188	CDI	11,05%	8,29%	5,53%
				10.411	7.808	5.205			12.286	9.215	6.143
Contas a receber de clientes											
Unidades em construção	5	-	INCC	5,22%	3,91%	2,61%	1.351.809	INCC	5,22%	3,91%	2,61%
				-	-	-			70.525	52.894	35.263
Unidades concluídas + Títulos a receber	5	60.623	IGP-M	4,52%	3,39%	2,26%	287.950	IGP-M	4,52%	3,39%	2,26%
				2.740	2.055	1.370			13.013	9.760	6.506
Derivativos a receber	8	1.230	CDI	11,05%	8,29%	5,53%	1.230	CDI	11,05%	8,29%	5,53%
				136	102	68			136	102	68
Financiamentos para construção (Créditos Associativos)	12	-	Poupança	9,23%	6,92%	4,62%	87.141	Poupança	9,23%	6,92%	4,62%
				-	-	-			(8.046)	(6.035)	(4.023)
Operações de capital de giro (CRIs e Debêntures)	12	606.117	CDI	4,52%	5,65%	6,78%	606.117	CDI	4,52%	5,65%	6,78%
	12	63.949	IPCA	4,42%	5,53%	6,64%	63.949	IPCA	4,42%	5,53%	6,64%
	12	251.311	Pré12,4%	12,44%	15,55%	18,67%	251.311	Pré12,4%	12,44%	15,55%	18,67%
				(61.493)	(76.866)	(92.239)			(61.493)	(76.866)	(92.239)
Credores para imóveis compromissados	14	126.271	INCC	5,22%	6,52%	7,83%	1.365.518	INCC	5,22%	6,52%	7,83%
				(6.588)	(8.235)	(9.882)			(71.240)	(89.051)	(106.861)
Derivativos a pagar	16	40.498	CDI	11,05%	13,81%	16,58%	40.498	CDI	11,05%	13,81%	16,58%
				(4.475)	(5.594)	(6.713)			(4.475)	(5.594)	(6.713)
Adiantamento de clientes	15	-	INCC	5,22%	6,52%	7,83%	184.216	INCC	5,22%	6,52%	7,83%
				-	-	-			(9.611)	(12.013)	(14.416)
Resultado líquido projetado				(30.756)	(59.345)	(87.934)	76.997 (15.662) (108.321)				

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

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

27 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\$ 30.750; e
- Indenização referente aos empreendimentos contra incêndio e explosão, no valor de R\$ 15.217.457

28 Eventos subsequentes – 6ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações.

Em 03 de fevereiro de 2025, foi integralizado a 6ª emissão de 400.000 (quatrocentos mil) Debêntures com valor nominal unitário de R\$ 1 (mil reais), sendo: (a) 102.336 (cento e dois mil e trezentos e trinta e seis) Debêntures da 1ª série, com prazo de duração 1.822 (mil oitocentos e vinte e dois) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de janeiro de 2030; (b) 61.969 (sessenta e um mil e novecentos e sessenta e nove) Debêntures da 2ª série, com prazo de duração de 2.554 (dois mil quinhentos e cinquenta e quatro) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de janeiro de 2032; (c) 203.669 (duzentos e três mil e seiscentos e sessenta e nove) Debêntures da 3ª série, com prazo de duração de 2.554 (dois mil quinhentos e cinquenta e quatro) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de janeiro de 2032, e (d) 32.026 (trinta e dois mil e vinte e seis) Debêntures da 4ª série, com prazo de duração de 3.648 (três mil seiscentos e quarenta e oito) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de janeiro de 2035, observados os termos e condições previstos no “Instrumento Particular de Escritura da 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da Cury Construtora e Incorporadora S.A.”, celebrado em 19 de dezembro de 2024 entre a Companhia e a Opea Securitizadora S.A., na qualidade de debenturista (“Debenturista”), registrado na JUCESP sob o n.º ED006330-7/000, em 2 de janeiro de 2025, conforme aditado em 30 de janeiro de 2025.

As Debêntures não serão conversíveis em ações de emissão da Emissora e serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, sem garantia e sem preferência.

29 Aprovação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras da controladora e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 tiveram suas divulgações autorizadas pelo Conselho de Administração em 10 de março de 2025, em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM no 480/09.0.

A diretoria da Companhia declarou que discutiu, revisou e concordou com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e com as conclusões expressas no parecer dos auditores independentes relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

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** N.º 02510-0

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO FISCAL REALIZADA EM 10 DE MARÇO DE 2025

ANEXO I

**PARECER DO CONSELHO FISCAL SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA
COMPANHIA REFERENTES AO EXERCÍCIO SOCIAL DE 2024**

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 da destinação do resultado, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, **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, 10 de março de 2025.

Conselheiros Fiscais:

Luiz Augusto Marques Paes

Marcos Sampaio de Almeida Prado

Luciano de Almeida Prado Neto

Cury RCF DFs 2024 5013142 1 pdf

Código do documento 62d2a774-ee5a-427c-9219-f8ff6dc8c4f4

Anexo: Cury _ RCF (DFs 2024)(5013142.1) 10.03.25 VL.pdf



Assinaturas

	Luiz Augusto Marques Paes luizpaes@apconsultoria.com.br Assinou	Luiz Augusto Marques Paes
	Marcos Sampaio de Almeida Prado mprado@apconsultoria.com.br Assinou	Marcos Sampaio de Almeida Prado
	Luciano de Almeida Prado Neto lprado@mbcadvs.com.br Assinou	1. ✓
	Raphael T E Fornari rfornari@kpmg.com.br Assinou	Raphael T E Fornari
	Thaís Rodrigues tlrodrigues@kpmg.com.br Assinou	
	Gabriella Delciello Ferreira gabriellaferreira@kpmg.com.br Assinou	Gabriella D. Ferreira
	João Carlos Cantisani Mazzuco joao.mazzuco@cury.net Assinou	
	MARCOS ROSA DA SILVA JUNIOR:28682737850 Certificado Digital marcos.junior@cury.net Assinou	

Eventos do documento

10 Mar 2025, 19:17:04

Documento 62d2a774-ee5a-427c-9219-f8ff6dc8c4f4 **criado** por GUILHERME PROTO (c7e9d859-e60c-49b5-a82d-94ae368d6d91). Email:guilherme.proto@cury.net. - DATE_ATOM: 2025-03-10T19:17:04-03:00

10 Mar 2025, 19:23:05

Assinaturas **iniciadas** por GUILHERME PROTO (c7e9d859-e60c-49b5-a82d-94ae368d6d91). Email:guilherme.proto@cury.net. - DATE_ATOM: 2025-03-10T19:23:05-03:00

10 Mar 2025, 19:23:32

GUILHERME PROTO (c7e9d859-e60c-49b5-a82d-94ae368d6d91). Email: guilherme.proto@cury.net. **ALTEROU** o signatário **luiz.paes@apconsultoria.com.br** para **luizpaes@apconsultoria.com.br** - DATE_ATOM: 2025-03-10T19:23:32-03:00

10 Mar 2025, 19:33:56

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - MARCOS ROSA DA SILVA JUNIOR:28682737850
Assinou Email: marcos.junior@cury.net. IP: 179.191.124.43 (mail07.cury.net porta: 48402). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC SAFEWEB RFB v5,OU=A1,CN=MARCOS ROSA DA SILVA JUNIOR:28682737850. - DATE_ATOM: 2025-03-10T19:33:56-03:00

10 Mar 2025, 19:34:37

JOÃO CARLOS CANTISANI MAZZUCO **Assinou** (514f4e18-b1a8-49f5-8c64-1c0ae6d26259) - Email: joao.mazzuco@cury.net - IP: 179.191.124.43 (mail07.cury.net porta: 14412) - [Geolocalização: -23.5945727 -46.6893969](#) - Documento de identificação informado: 050.851.088-09 - DATE_ATOM: 2025-03-10T19:34:37-03:00

10 Mar 2025, 19:51:04

LUCIANO DE ALMEIDA PRADO NETO **Assinou** - Email: lprado@mbcadvs.com.br - IP: 186.204.61.90 (bacc3d5a.virtua.com.br porta: 38210) - [Geolocalização: -23.5721028 -46.659065](#) - Documento de identificação informado: 214.869.008-60 - DATE_ATOM: 2025-03-10T19:51:04-03:00

10 Mar 2025, 20:06:57

GABRIELLA DELCIELLO FERREIRA **Assinou** - Email: gabriellaferreira@kpmg.com.br - IP: 177.140.107.234, 165.225.214.109 (porta: 57670) - Documento de identificação informado: 395.229.398-97 - **Assinado com EMBED** - Token validado por **email** - DATE_ATOM: 2025-03-10T20:06:57-03:00

10 Mar 2025, 21:44:55

THAÍS RODRIGUES **Assinou** - Email: tlrodrigues@kpmg.com.br - IP: 186.220.197.60, 165.225.214.116 (porta: 16632) - Documento de identificação informado: 320.631.158-69 - **Assinado com EMBED** - Token validado por **email** - DATE_ATOM: 2025-03-10T21:44:55-03:00

11 Mar 2025, 10:27:35

RAPHAEL T E FORNARI **Assinou** - Email: rforinari@kpmg.com.br - IP: 177.69.198.31, 165.225.214.113 (porta: 63910) - Documento de identificação informado: 345.749.548-33 - DATE_ATOM: 2025-03-11T10:27:35-03:00

11 Mar 2025, 10:28:12

LUIZ AUGUSTO MARQUES PAES **Assinou** - Email: luizpaes@apconsultoria.com.br - IP: 187.57.30.246 (187-57-30-246.dsl.telesp.net.br porta: 19808) - [Geolocalização: -23.5961736 -46.6671703](#) - Documento de identificação informado: 045.320.388-47 - **Assinado com EMBED** - Token validado por **email** - DATE_ATOM: 2025-03-11T10:28:12-03:00

11 Mar 2025, 11:00:53

MARCOS SAMPAIO DE ALMEIDA PRADO **Assinou** - Email: mprado@apconsultoria.com.br - IP: 177.95.241.248 (177-95-241-248.dsl.telesp.net.br porta: 56164) - [Geolocalização: -23.6417 -46.6526](#) - Documento de identificação informado: 095.833.608-30 - DATE_ATOM: 2025-03-11T11:00:53-03:00

Hash do documento original

(SHA256):29e8528a160645e68300883bbbde3f4bbb09107ffb61ad9f764d2cdc69c1b6c1

(SHA512):65cef8f06ba61060b1d69c2ff3de4acf626688355c1aad7ef5f6101e9e596dfd0a7cef0d5d4eeb1f640180ae38ab30a2e74186c8c4e06986901615512abbce1

Hash dos documentos anexos

Nome: Cury _ RCF (DFs 2024)(5013142.1) 10.03.25 VL.pdf

(SHA256):86df350cb55e969eba786903b5bc09c70d1ebba98e0b186ba91972c243038236

(SHA512):0bcfffe1846319b056839bfc1e7eaaad026274edf80c2fc28d04ba718749b672caba19238822401cd89007c43e2f9f471cc9c3857623f26a0568a3e8098633c3

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima



Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

CAPITAL ABERTO

CNPJ/MF Nº 08.797.760/0001-83

NIRE Nº 35.300.348.231 | CÓDIGO CVM Nº 02510-0

**ATA DE REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMITÊ DE AUDITORIA INTERNO
NÃO ESTATUTÁRIO**

- Data, Hora e Local:** 10 de março de 2025, às 10 horas, na sede social da **CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A** ("Companhia"), localizada na Rua Funchal, nº 411, 13º andar, conjunto 132-D, Vila Olímpia, São Paulo/SP, CEP 04551-060.
- Convocação:** Dispensadas todas as formalidades para a convocação, em virtude da presença da totalidade dos membros do Comitê de Auditoria Interno Não Estatutário da Companhia, nos termos do item 5.1.1 do Regimento Interno do Comitê de Auditoria Interno Não Estatutário ("Regimento Interno" e "Comitê").
- Instalação e Presença:** Constatada a presença da totalidade dos membros do Comitê, com a participação por meio de videoconferência ou teleconferência, nos termos do item 5.1.7 do Regimento Interno, a reunião foi devidamente instalada.
- Composição da Mesa:** Presidência da Mesa, **Luiz Antonio Nogueira de França**; e, Secretário, **Luciano Douglas Colauto**.
- Ordem do Dia:** Reuniram-se os membros do Comitê para as seguintes ordens do dia: **(i)** analisar e aprovar o reporte trimestral do Comitê ao Conselho de Administração da Companhia; **(ii)** examinar e opinar sobre as demonstrações financeiras da Companhia, acompanhadas das respectivas notas explicativas e do relatório do auditor independente referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 ("DFs 2024"); **(iii)** deliberar sobre a emissão de parecer a respeito das DFs 2024, do relatório da administração, das contas dos administradores referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 e da proposta de destinação de resultados da Companhia apurados no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024; **(iv)** analisar e aprovar o relatório anual resumido das atividades do Comitê, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024; **(v)** analisar e aprovar o plano anual das atividades do exercício de 2025 do Comitê, nos termos do documento cuja cópia fica arquivada na sede da Companhia; **(vi)** o encerramento dos serviços de auditoria independente; e **(vii)** a contratação da nova empresa responsável pelos serviços de auditoria independente;

6. Deliberações: Após o exame e discussão das matérias constantes da ordem do dia, e comentários da Companhia, os membros do Comitê, por unanimidade de votos e sem quaisquer ressalvas ou comentários, deliberaram o quanto segue:

6.1. Aprovar o reporte trimestral do Comitê ao Conselho de Administração da Companhia, conforme cópia que ficará arquivada na sede da Companhia.

6.2. Manifestar-se favoravelmente à aprovação das DFs 2024, com fundamento no item 2.1(b) do Regimento Interno, concluindo que o documento, em todos os seus aspectos relevantes, está adequadamente apresentado, recomendando assim o seu encaminhamento para deliberação do Conselho de Administração.

6.3. Aprovar a emissão de parecer a respeito das DFs 2024, do relatório da administração, das contas dos administradores referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 e da proposta de destinação de resultados da Companhia apurados no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, conforme o parecer nos termos do **Anexo I** à presente ata.

6.4. Aprovar o relatório anual resumido do Comitê, nos termos do item 2.2.1, do Regimento Interno, nos termos do **Anexo II** à presente ata.

6.5. Aprovar o plano anual das atividades do exercício de 2025 do Comitê, conforme cópias que ficam arquivadas na sede da Companhia.

6.6. Opinar favoravelmente ao encerramento da prestação de serviços de auditoria independente pela KPMG Auditores Independentes Ltda., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, n.º 105, Torre A, 8º andar, CEP 04711-90, inscrita no CNPJ sob o nº 57.755.217/0022-53, registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o código n.º 00418-9 ("KPMG"), tendo em vista o atingimento do prazo de rotatividade previsto no art. 31, *caput*, da Resolução CVM n.º 23, de 25 de fevereiro de 2021 ("RCVM 23").

6.6.1. Consignar que as atividades da KPMG como auditora independente da Companhia serão encerradas com a revisão das DFs 2024.

6.7. Opinar favoravelmente à contratação da Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda., sociedade com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº1909, Torre Norte, 8º andar, Vila Nova Conceição, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 61.366.936/0001-25, registrada na CVM sob o nº 00471-5 ("E&Y"), como empresa responsável pelos serviços de auditoria independente da Companhia.

6.7.1. Consignar que as atividades da E&Y como auditora independente da Companhia serão iniciadas a partir da revisão das informações trimestrais (ITRs) do 1º trimestre de 2025.

7. Encerramento: Nada mais havendo a tratar e deliberar, foi oferecida a palavra a quem quisesse se manifestar e, ante a ausência de manifestações, o Presidente da Mesa providenciou o encerramento da reunião, da qual foi lavrada a presente ata que, lida e aprovada, foi assinada por todos os membros do Comitê.

São Paulo/SP, 10 de março de 2025.

ASSINATURA ELETRÔNICA

Os signatários reconhecem a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia do presente instrumento e seus termos, nos moldes do art. 219 do Código Civil, em formato eletrônico e/ou assinado por meio de plataformas eletrônicas, bem como expressamente anuem, autorizam, aceitam e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de autoria das partes signatárias deste instrumento por meio de suas respectivas assinaturas por meio de quaisquer meios eletrônicos válidos emitidos ou não pela ICP-Brasil, nos termos do art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.220-2, de 24 de agosto de 2001 (“MP nº 2.220-2”), e ainda com a devida aprovação do Departamento de Registro Empresarial e Integração (DREI), conforme sua Instrução Normativa nº 75, de 2020, incorporada ao texto da Instrução Normativa nº 81, de 2020.

Mesa:

Luiz Antonio Nogueira de França
Presidente da Mesa

Luciano Douglas Colauto
Secretário da Mesa

Membros do Comitê de Auditoria:

Luiz Antonio Nogueira de França

Luciano Douglas Colauto

Alvin Gilmar Francischetti

[Página de assinaturas da Ata da Reunião Ordinária do Comitê de Auditoria Interno Não Estatutário da Cury Construtora e Incorporadora S/A, realizada em 10 de março de 2025.]

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

CAPITAL ABERTO

CNPJ/MF Nº 08.797.760/0001-83
NIRE 35.300.348.231 | Código CVM N.º 02510-0

**ATA DE REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMITÊ DE AUDITORIA INTERNO NÃO
ESTATUTÁRIO REALIZADA EM 10 DE MARÇO DE 2025**

ANEXO I

**PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA INTERNO NÃO ESTATUTÁRIO SOBRE AS
INFORMAÇÕES FINANCEIRAS DA COMPANHIA REFERENTES AO EXERCÍCIO SOCIAL DE
2024**

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

“O Comitê de Auditoria Interno Não Estatutário, no uso das suas atribuições regulamentares, em reunião realizada às 10 horas em 10 de março de 2025, na sede social da Companhia, apreciou as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social de 2024, acompanhadas das respectivas notas explicativas, do relatório da administração e das contas dos administradores referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 e da proposta de destinação de resultados da Companhia apurados no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024. Com base nos exames efetuados, nos esclarecimentos prestados pela Administração e, considerando ainda, o parecer de revisão sem ressalvas da KPMG Auditores Independentes, o Comitê de Auditoria Interno Não Estatutário 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, 10 de março de 2025.

Membros do Comitê de Auditoria:

Luiz Antonio Nogueira de França

Luciano Douglas Colauto

Alvin Gilmar Francischetti

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

CAPITAL ABERTO

CNPJ/MF Nº 08.797.760/0001-83
NIRE 35.300.348.231 | CÓDIGO CVM Nº 02510-0

**ATA DE REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMITÊ DE AUDITORIA INTERNO NÃO
ESTATUTÁRIO REALIZADA EM 10 DE MARÇO DE 2025**

ANEXO II

**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 6 de maio de 2024 foi aprovada a reeleição dos membros do Comitê, eleitos originalmente em 23 de fevereiro de 2023, com mandato de 1 (um) ano ou até a primeira reunião do Conselho de Administração após a Assembleia Geral Ordinária da Companhia, o que ocorrer por último: (i) Luiz Antonio Nogueira de França, como membro independente do Comitê e Coordenador do Comitê; (ii) Luciano Douglas Colauto, como membro independente; e (iii) Alvin Gilmar Francischetti, 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 2024, o Comitê reuniu-se 4 vezes, compreendendo, sendo 4 reuniões ordinárias.

As principais atividades realizadas pelo Comitê no exercício social de 2024 foram: (a) Análise e recomendação acerca das Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 (DF 2023); (b) Análise e recomendação acerca das informações financeiras da Companhia referentes aos períodos encerrados em 31 de março de 2024 (1T24), 30 de junho de 2024 (2T24) e 30 de setembro de 2024 (3T24).

3. CONCLUSÕES

Os membros do Comitê, no exercício de suas atribuições, apreciaram as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, 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 2024, 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.

São Paulo/SP, 10 de março de 2025.

Membros do Comitê de Auditoria:

Luiz Antonio Nogueira de França

Luciano Douglas Colaudo

Alvin Gilmar Francischetti

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 2024.

São Paulo, 11 de março de 2025.

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 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 2024.

São Paulo, 11 de março de 2025.

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