

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

| | |
|--|---|
| Balanço Patrimonial Ativo | 2 |
| Balanço Patrimonial Passivo | 3 |
| Demonstração do Resultado | 5 |
| Demonstração do Resultado Abrangente | 6 |
| Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) | 7 |

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

| | |
|----------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024 | 9 |
| DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023 | 10 |
| DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022 | 11 |
| Demonstração de Valor Adicionado | 12 |

DFs Consolidadas

| | |
|--|----|
| Balanço Patrimonial Ativo | 14 |
| Balanço Patrimonial Passivo | 16 |
| Demonstração do Resultado | 18 |
| Demonstração do Resultado Abrangente | 19 |
| Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) | 20 |

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

| | |
|----------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024 | 22 |
| DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023 | 23 |
| DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022 | 24 |
| Demonstração de Valor Adicionado | 25 |

| | |
|---|----|
| Relatório da Administração/Comentário do Desempenho | 27 |
|---|----|

| | |
|--------------------|----|
| Notas Explicativas | 36 |
|--------------------|----|

Pareceres e Declarações

| | |
|---|----|
| Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva | 88 |
| Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente | 91 |
| Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM) | 92 |
| Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não) | 93 |

Índice

| | |
|--|----|
| Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras | 95 |
| Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente | 96 |

Dados da Empresa / Composição do Capital

| Número de Ações (Unidades) | Último Exercício Social 31/12/2024 |
|---------------------------------|---------------------------------------|
| Do Capital Integralizado | |
| Ordinárias | 291.875.088 |
| Preferenciais | 0 |
| Total | 291.875.088 |
| Em Tesouraria | |
| Ordinárias | 1.990.800 |
| Preferenciais | 0 |
| Total | 1.990.800 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 31/12/2024 | Penúltimo Exercício 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício 31/12/2022 |
|-----------------|---|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| 1 | Ativo Total | 2.298.833 | 1.668.512 | 1.438.869 |
| 1.01 | Ativo Circulante | 387.099 | 191.712 | 177.575 |
| 1.01.01 | Caixa e Equivalentes de Caixa | 262.176 | 104.663 | 85.334 |
| 1.01.02 | Aplicações Financeiras | 94.213 | 63.262 | 11.876 |
| 1.01.02.01 | Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado | 94.213 | 63.262 | 11.876 |
| 1.01.02.01.02 | Títulos Designados a Valor Justo | 94.213 | 63.262 | 11.876 |
| 1.01.03 | Contas a Receber | 25.073 | 17.781 | 75.107 |
| 1.01.03.01 | Clientes | 25.073 | 17.781 | 75.107 |
| 1.01.04 | Estoques | 4.604 | 3.974 | 3.943 |
| 1.01.07 | Despesas Antecipadas | 1.033 | 1.766 | 1.049 |
| 1.01.08 | Outros Ativos Circulantes | 0 | 266 | 266 |
| 1.01.08.03 | Outros | 0 | 266 | 266 |
| 1.02 | Ativo Não Circulante | 1.911.734 | 1.476.800 | 1.261.294 |
| 1.02.01 | Ativo Realizável a Longo Prazo | 97.578 | 48.726 | 42.567 |
| 1.02.01.04 | Contas a Receber | 35.550 | 0 | 0 |
| 1.02.01.04.01 | Clientes | 35.550 | 0 | 0 |
| 1.02.01.09 | Créditos com Partes Relacionadas | 38.663 | 20.026 | 12.134 |
| 1.02.01.09.04 | Créditos com Outras Partes Relacionadas | 38.663 | 20.026 | 12.134 |
| 1.02.01.10 | Outros Ativos Não Circulantes | 23.365 | 28.700 | 30.433 |
| 1.02.01.10.03 | Outros Créditos | 23.365 | 28.700 | 30.433 |
| 1.02.02 | Investimentos | 1.812.150 | 1.423.925 | 1.214.926 |
| 1.02.02.01 | Participações Societárias | 1.812.150 | 1.423.925 | 1.214.926 |
| 1.02.02.01.01 | Participações em Coligadas | 42.244 | 40.875 | 34.316 |
| 1.02.02.01.02 | Participações em Controladas | 1.769.906 | 1.383.050 | 1.180.610 |
| 1.02.03 | Imobilizado | 2.006 | 4.149 | 3.801 |
| 1.02.03.01 | Imobilizado em Operação | 2.006 | 4.149 | 3.801 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 31/12/2024 | Penúltimo Exercício 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício 31/12/2022 |
|-----------------|---|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| 2 | Passivo Total | 2.298.833 | 1.668.512 | 1.438.869 |
| 2.01 | Passivo Circulante | 319.919 | 297.387 | 220.191 |
| 2.01.01 | Obrigações Sociais e Trabalhistas | 18.569 | 13.045 | 11.343 |
| 2.01.01.02 | Obrigações Trabalhistas | 18.569 | 13.045 | 11.343 |
| 2.01.02 | Fornecedores | 8.032 | 9.206 | 6.050 |
| 2.01.02.01 | Fornecedores Nacionais | 8.032 | 9.206 | 6.050 |
| 2.01.03 | Obrigações Fiscais | 486 | 391 | 585 |
| 2.01.03.02 | Obrigações Fiscais Estaduais | 293 | 291 | 570 |
| 2.01.03.03 | Obrigações Fiscais Municipais | 193 | 100 | 15 |
| 2.01.04 | Empréstimos e Financiamentos | 156.797 | 79.208 | 81.372 |
| 2.01.04.01 | Empréstimos e Financiamentos | 156.797 | 79.208 | 81.372 |
| 2.01.04.01.01 | Em Moeda Nacional | 156.797 | 79.208 | 81.372 |
| 2.01.05 | Outras Obrigações | 122.542 | 184.147 | 110.652 |
| 2.01.05.02 | Outros | 122.542 | 184.147 | 110.652 |
| 2.01.05.02.01 | Dividendos e JCP a Pagar | 54.338 | 118.537 | 78.348 |
| 2.01.05.02.04 | Outras contas a pagar | 12.273 | 2.162 | 3.293 |
| 2.01.05.02.05 | Credores por imóveis compromissados | 55.931 | 63.448 | 29.011 |
| 2.01.06 | Provisões | 13.493 | 11.390 | 10.189 |
| 2.01.06.01 | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 13.493 | 11.390 | 10.189 |
| 2.01.06.01.02 | Provisões Previdenciárias e Trabalhistas | 11.016 | 8.526 | 8.262 |
| 2.01.06.01.04 | Provisões Cíveis | 1.982 | 2.864 | 1.927 |
| 2.01.06.01.05 | Outras Provisões | 495 | 0 | 0 |
| 2.02 | Passivo Não Circulante | 883.444 | 506.160 | 466.941 |
| 2.02.01 | Empréstimos e Financiamentos | 742.444 | 450.754 | 360.082 |
| 2.02.01.01 | Empréstimos e Financiamentos | 742.444 | 450.754 | 360.082 |
| 2.02.01.01.01 | Em Moeda Nacional | 742.444 | 450.754 | 360.082 |
| 2.02.02 | Outras Obrigações | 108.773 | 31.361 | 89.319 |
| 2.02.02.01 | Passivos com Partes Relacionadas | 6.000 | 6.000 | 8.139 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 31/12/2024 | Penúltimo Exercício 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício 31/12/2022 |
|-----------------|---|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| 2.02.02.01.04 | Débitos com Outras Partes Relacionadas | 6.000 | 6.000 | 8.139 |
| 2.02.02.02 | Outros | 102.773 | 25.361 | 81.180 |
| 2.02.02.02.03 | Credores por imóveis compromissados | 70.340 | 25.361 | 81.180 |
| 2.02.02.02.04 | Outras contas a pagar | 32.433 | 0 | 0 |
| 2.02.04 | Provisões | 32.227 | 24.045 | 17.540 |
| 2.02.04.01 | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 13.769 | 12.048 | 8.679 |
| 2.02.04.01.02 | Provisões Previdenciárias e Trabalhistas | 11.242 | 9.470 | 6.046 |
| 2.02.04.01.04 | Provisões Cíveis | 2.022 | 2.578 | 2.633 |
| 2.02.04.01.05 | Outras Provisões | 505 | 0 | 0 |
| 2.02.04.02 | Outras Provisões | 18.458 | 11.997 | 8.861 |
| 2.02.04.02.04 | Provisão para perdas com investimentos | 18.458 | 11.997 | 8.861 |
| 2.03 | Patrimônio Líquido | 1.095.470 | 864.965 | 751.737 |
| 2.03.01 | Capital Social Realizado | 491.054 | 291.054 | 291.054 |
| 2.03.02 | Reservas de Capital | 5.388 | 5.388 | 5.388 |
| 2.03.02.01 | Ágio na Emissão de Ações | 17.598 | 17.598 | 17.598 |
| 2.03.02.05 | Ações em Tesouraria | -12.210 | -12.210 | -12.210 |
| 2.03.04 | Reservas de Lucros | 599.028 | 568.523 | 455.295 |
| 2.03.04.01 | Reserva Legal | 93.860 | 61.368 | 53.750 |
| 2.03.04.05 | Reserva de Retenção de Lucros | 505.168 | 507.155 | 401.545 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024 | Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022 |
|-----------------|--|---|--|--|
| 3.01 | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços | 21.872 | 13.892 | 35.071 |
| 3.02 | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos | -29.435 | -23.693 | -21.914 |
| 3.03 | Resultado Bruto | -7.563 | -9.801 | 13.157 |
| 3.04 | Despesas/Receitas Operacionais | 718.027 | 543.546 | 355.072 |
| 3.04.01 | Despesas com Vendas | -5.718 | -3.482 | -3.548 |
| 3.04.02 | Despesas Gerais e Administrativas | -140.310 | -120.765 | -104.732 |
| 3.04.04 | Outras Receitas Operacionais | 0 | 0 | 3.198 |
| 3.04.05 | Outras Despesas Operacionais | -4.935 | -11.129 | -11.729 |
| 3.04.06 | Resultado de Equivalência Patrimonial | 868.990 | 678.922 | 471.883 |
| 3.05 | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | 710.464 | 533.745 | 368.229 |
| 3.06 | Resultado Financeiro | -60.621 | -51.980 | -38.344 |
| 3.06.01 | Receitas Financeiras | 42.235 | 17.467 | 21.106 |
| 3.06.02 | Despesas Financeiras | -102.856 | -69.447 | -59.450 |
| 3.07 | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro | 649.843 | 481.765 | 329.885 |
| 3.09 | Resultado Líquido das Operações Continuadas | 649.843 | 481.765 | 329.885 |
| 3.11 | Lucro/Prejuízo do Período | 649.843 | 481.765 | 329.885 |
| 3.99 | Lucro por Ação - (Reais / Ação) | | | |
| 3.99.01 | Lucro Básico por Ação | | | |
| 3.99.01.01 | ON | 2.2417 | 1.6619 | 1.1302 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024 | Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022 |
|-----------------|---------------------------------|---|--|--|
| 4.01 | Lucro Líquido do Período | 649.843 | 481.765 | 329.885 |
| 4.03 | Resultado Abrangente do Período | 649.843 | 481.765 | 329.885 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024 | Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022 |
|-----------------|---|---|--|--|
| 6.01 | Caixa Líquido Atividades Operacionais | 516.652 | 332.886 | 201.140 |
| 6.01.01 | Caixa Gerado nas Operações | -114.829 | -125.282 | -84.243 |
| 6.01.01.01 | Lucro antes do imposto de renda e contribuição social | 649.843 | 481.765 | 329.885 |
| 6.01.01.02 | Depreciação | 2.673 | 2.816 | 1.683 |
| 6.01.01.03 | Resultado de equivalência patrimonial de controladas e coligadas | -868.990 | -678.922 | -471.883 |
| 6.01.01.05 | Amortização do custo de transação | 3.183 | 510 | -957 |
| 6.01.01.06 | Encargos financeiros de empréstimos e financiamentos | 92.288 | 61.800 | 48.611 |
| 6.01.01.07 | Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários | 6.174 | 6.749 | 8.418 |
| 6.01.02 | Variações nos Ativos e Passivos | 728.103 | 519.470 | 323.923 |
| 6.01.02.01 | (Aumento) redução de contas receber | 2.179 | 57.326 | 31.671 |
| 6.01.02.02 | (Aumento) redução de imóveis a comercializar | -630 | -31 | -1.147 |
| 6.01.02.03 | (Aumento) redução de adiantamentos a fornecedores | 733 | -717 | -237 |
| 6.01.02.04 | (Aumento) redução de outros créditos | 5.601 | 1.733 | -544 |
| 6.01.02.05 | Aumento (redução) de fornecedores | -1.174 | 3.156 | 2.050 |
| 6.01.02.06 | Aumento (redução) de obrigações tributárias | 95 | -194 | 183 |
| 6.01.02.07 | Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas | 5.524 | 1.702 | 3.155 |
| 6.01.02.08 | Aumento (redução) de provisão riscos trabalhistas, cíveis e tributários | -2.350 | -2.179 | -10.629 |
| 6.01.02.09 | Aumento (redução) de outras contas a pagar | 10.111 | -1.131 | 1.092 |
| 6.01.02.10 | Transações com partes relacionadas | -18.637 | -10.031 | -10.329 |
| 6.01.02.11 | Dividendos recebidos de empresas controladas | 734.210 | 491.218 | 306.800 |
| 6.01.02.12 | Aumento (redução) de credores por imóveis compromissados | -7.559 | -21.382 | 1.858 |
| 6.01.03 | Outros | -96.622 | -61.302 | -38.540 |
| 6.01.03.01 | Juros pagos | -96.622 | -61.302 | -38.540 |
| 6.02 | Caixa Líquido Atividades de Investimento | -278.465 | -72.709 | -62.958 |
| 6.02.01 | (Acréscimo) redução de títulos e valores mobiliários | -30.951 | -51.386 | 109.559 |
| 6.02.02 | (Acréscimo) redução de investimentos | -246.984 | -18.159 | -172.059 |
| 6.02.03 | (Acréscimo) redução do imobilizado | -530 | -3.164 | -458 |
| 6.03 | Caixa Líquido Atividades de Financiamento | -80.674 | -240.848 | -98.756 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024 | Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022 |
|-----------------|---|---|--|--|
| 6.03.01 | Pagamentos de empréstimos e financiamentos | -262.500 | -62.500 | -36.667 |
| 6.03.02 | Ingressos de empréstimos e financiamentos | 665.363 | 150.000 | 100.000 |
| 6.03.04 | Dividendos pagos a acionistas | -483.537 | -328.348 | -150.000 |
| 6.03.05 | Recompra de ações para manutenção em tesouraria | 0 | 0 | -12.089 |
| 6.05 | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes | 157.513 | 19.329 | 39.426 |
| 6.05.01 | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes | 104.663 | 85.334 | 45.908 |
| 6.05.02 | Saldo Final de Caixa e Equivalentes | 262.176 | 104.663 | 85.334 |

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido |
|-----------------|---|------------------------------|--|-------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 291.054 | 5.388 | 568.523 | 0 | 0 | 864.965 |
| 5.02 | Ajustes de Exercícios Anteriores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 291.054 | 5.388 | 568.523 | 0 | 0 | 864.965 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 200.000 | 0 | -465.000 | -154.338 | 0 | -419.338 |
| 5.04.01 | Aumentos de Capital | 200.000 | 0 | -200.000 | 0 | 0 | 0 |
| 5.04.08 | Dividendos mínimos obrigatórios | 0 | 0 | 0 | -54.338 | 0 | -54.338 |
| 5.04.09 | Dividendos adicionais deliberados | 0 | 0 | -265.000 | 0 | 0 | -265.000 |
| 5.04.10 | Dividendos pagos antecipadamente | 0 | 0 | 0 | -100.000 | 0 | -100.000 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | 649.843 | 0 | 649.843 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | 649.843 | 0 | 649.843 |
| 5.06 | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0 | 0 | 495.505 | -495.505 | 0 | 0 |
| 5.06.04 | Reserva legal | 0 | 0 | 32.492 | -32.492 | 0 | 0 |
| 5.06.05 | Retenção de lucros | 0 | 0 | 363.013 | -363.013 | 0 | 0 |
| 5.06.06 | Proposta de dividendos adicionais | 0 | 0 | 100.000 | -100.000 | 0 | 0 |
| 5.07 | Saldos Finais | 491.054 | 5.388 | 599.028 | 0 | 0 | 1.095.470 |

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido |
|-----------------|---|------------------------------|--|-------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 291.054 | 5.388 | 455.295 | 0 | 0 | 751.737 |
| 5.02 | Ajustes de Exercícios Anteriores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 291.054 | 5.388 | 455.295 | 0 | 0 | 751.737 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 0 | 0 | -250.000 | -118.537 | 0 | -368.537 |
| 5.04.09 | Dividendos Mínimos Obrigatórios | 0 | 0 | 0 | -118.537 | 0 | -118.537 |
| 5.04.10 | Dividendos Adicionais Deliberados | 0 | 0 | -250.000 | 0 | 0 | -250.000 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | 481.765 | 0 | 481.765 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | 481.765 | 0 | 481.765 |
| 5.06 | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0 | 0 | 363.228 | -363.228 | 0 | 0 |
| 5.06.04 | Reserva Legal | 0 | 0 | 7.618 | -7.618 | 0 | 0 |
| 5.06.05 | Retenção de Lucros | 0 | 0 | 355.610 | -355.610 | 0 | 0 |
| 5.07 | Saldos Finais | 291.054 | 5.388 | 568.523 | 0 | 0 | 864.965 |

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido |
|-----------------|---|------------------------------|--|-------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 291.054 | 17.477 | 282.567 | 0 | 0 | 591.098 |
| 5.02 | Ajustes de Exercícios Anteriores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 291.054 | 17.477 | 282.567 | 0 | 0 | 591.098 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 0 | -12.089 | -78.809 | -78.348 | 0 | -169.246 |
| 5.04.04 | Ações em Tesouraria Adquiridas | 0 | -12.089 | 0 | 0 | 0 | -12.089 |
| 5.04.08 | Dividendos mínimos Obrigatórios | 0 | 0 | 0 | -78.348 | 0 | -78.348 |
| 5.04.09 | Dividendos adicionais deliberados | 0 | 0 | -78.809 | 0 | 0 | -78.809 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | 329.885 | 0 | 329.885 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | 329.885 | 0 | 329.885 |
| 5.06 | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0 | 0 | 251.537 | -251.537 | 0 | 0 |
| 5.06.04 | Reserva legal | 0 | 0 | 16.494 | -16.494 | 0 | 0 |
| 5.06.05 | Retenção de lucros | 0 | 0 | 235.043 | -235.043 | 0 | 0 |
| 5.07 | Saldos Finais | 291.054 | 5.388 | 455.295 | 0 | 0 | 751.737 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024 | Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022 |
|-----------------|--|---|--|--|
| 7.01 | Receitas | 25.736 | 15.641 | 41.666 |
| 7.01.01 | Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços | 25.736 | 15.641 | 38.468 |
| 7.01.02 | Outras Receitas | 0 | 0 | 3.198 |
| 7.02 | Insumos Adquiridos de Terceiros | -134.655 | -112.668 | -103.603 |
| 7.02.01 | Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos | -29.435 | -23.693 | -21.914 |
| 7.02.02 | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -105.220 | -88.975 | -81.689 |
| 7.03 | Valor Adicionado Bruto | -108.919 | -97.027 | -61.937 |
| 7.04 | Retenções | -2.673 | -2.816 | -1.683 |
| 7.04.01 | Depreciação, Amortização e Exaustão | -2.673 | -2.816 | -1.683 |
| 7.05 | Valor Adicionado Líquido Produzido | -111.592 | -99.843 | -63.620 |
| 7.06 | Vlr Adicionado Recebido em Transferência | 911.225 | 696.389 | 492.989 |
| 7.06.01 | Resultado de Equivalência Patrimonial | 868.990 | 678.922 | 471.883 |
| 7.06.02 | Receitas Financeiras | 42.235 | 17.467 | 21.106 |
| 7.07 | Valor Adicionado Total a Distribuir | 799.633 | 596.546 | 429.369 |
| 7.08 | Distribuição do Valor Adicionado | 799.633 | 596.546 | 429.369 |
| 7.08.01 | Pessoal | 33.921 | 35.139 | 30.047 |
| 7.08.01.01 | Remuneração Direta | 19.424 | 17.008 | 15.170 |
| 7.08.01.02 | Benefícios | 8.392 | 12.486 | 9.899 |
| 7.08.01.03 | F.G.T.S. | 1.459 | 1.197 | 853 |
| 7.08.01.04 | Outros | 4.646 | 4.448 | 4.125 |
| 7.08.01.04.02 | Honorários da Administração | 4.646 | 4.448 | 4.125 |
| 7.08.02 | Impostos, Taxas e Contribuições | 9.785 | 7.014 | 7.025 |
| 7.08.02.01 | Federais | 8.902 | 6.532 | 5.993 |
| 7.08.02.03 | Municipais | 883 | 482 | 1.032 |
| 7.08.03 | Remuneração de Capitais de Terceiros | 106.084 | 72.628 | 62.412 |
| 7.08.03.01 | Juros | 102.855 | 69.411 | 59.059 |
| 7.08.03.02 | Aluguéis | 3.229 | 3.181 | 2.962 |
| 7.08.03.03 | Outras | 0 | 36 | 391 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024 | Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022 |
|-----------------|--------------------------------------|---|--|--|
| 7.08.04 | Remuneração de Capitais Próprios | 649.843 | 481.765 | 329.885 |
| 7.08.04.02 | Dividendos | 254.338 | 118.537 | 78.348 |
| 7.08.04.03 | Lucros Retidos / Prejuízo do Período | 395.505 | 363.228 | 251.537 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 31/12/2024 | Penúltimo Exercício 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício 31/12/2022 |
|-----------------|---|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| 1 | Ativo Total | 4.339.295 | 3.092.023 | 2.798.431 |
| 1.01 | Ativo Circulante | 2.726.137 | 2.212.808 | 2.063.522 |
| 1.01.01 | Caixa e Equivalentes de Caixa | 975.224 | 643.630 | 562.264 |
| 1.01.02 | Aplicações Financeiras | 441.012 | 348.639 | 227.162 |
| 1.01.02.01 | Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado | 441.012 | 348.639 | 227.162 |
| 1.01.02.01.02 | Títulos Designados a Valor Justo | 441.012 | 348.639 | 227.162 |
| 1.01.03 | Contas a Receber | 345.783 | 481.218 | 681.536 |
| 1.01.03.01 | Clientes | 345.783 | 481.218 | 681.536 |
| 1.01.04 | Estoques | 808.203 | 641.546 | 534.993 |
| 1.01.04.01 | Imóveis a Comercializar | 808.203 | 641.546 | 534.993 |
| 1.01.07 | Despesas Antecipadas | 17.033 | 13.547 | 7.297 |
| 1.01.08 | Outros Ativos Circulantes | 138.882 | 84.228 | 50.270 |
| 1.01.08.03 | Outros | 138.882 | 84.228 | 50.270 |
| 1.02 | Ativo Não Circulante | 1.613.158 | 879.215 | 734.909 |
| 1.02.01 | Ativo Realizável a Longo Prazo | 1.529.313 | 735.902 | 609.380 |
| 1.02.01.04 | Contas a Receber | 1.091.454 | 609.583 | 497.726 |
| 1.02.01.04.01 | Clientes | 1.091.454 | 609.583 | 497.726 |
| 1.02.01.05 | Estoques | 384.925 | 76.002 | 69.096 |
| 1.02.01.05.01 | Imóveis a Comercializar | 384.925 | 76.002 | 69.096 |
| 1.02.01.09 | Créditos com Partes Relacionadas | 19.811 | 12.877 | 5.073 |
| 1.02.01.09.04 | Créditos com Outras Partes Relacionadas | 19.811 | 12.877 | 5.073 |
| 1.02.01.10 | Outros Ativos Não Circulantes | 33.123 | 37.440 | 37.485 |
| 1.02.01.10.03 | Outros Créditos | 33.123 | 37.440 | 37.485 |
| 1.02.02 | Investimentos | 42.244 | 108.717 | 102.598 |
| 1.02.02.01 | Participações Societárias | 42.244 | 40.875 | 34.316 |
| 1.02.02.01.01 | Participações em Coligadas | 42.244 | 40.875 | 34.316 |
| 1.02.02.02 | Propriedades para Investimento | 0 | 67.842 | 68.282 |
| 1.02.03 | Imobilizado | 41.601 | 34.596 | 22.931 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 31/12/2024 | Penúltimo Exercício 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício 31/12/2022 |
|-----------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| 1.02.03.01 | Imobilizado em Operação | 41.601 | 34.596 | 22.931 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 31/12/2024 | Penúltimo Exercício 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício 31/12/2022 |
|-----------------|---|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| 2 | Passivo Total | 4.339.295 | 3.092.023 | 2.798.431 |
| 2.01 | Passivo Circulante | 1.249.965 | 1.088.136 | 1.067.486 |
| 2.01.01 | Obrigações Sociais e Trabalhistas | 32.592 | 22.734 | 18.487 |
| 2.01.01.02 | Obrigações Trabalhistas | 32.592 | 22.734 | 18.487 |
| 2.01.02 | Fornecedores | 187.317 | 171.904 | 114.591 |
| 2.01.02.01 | Fornecedores Nacionais | 187.317 | 171.904 | 114.591 |
| 2.01.03 | Obrigações Fiscais | 35.228 | 31.823 | 28.693 |
| 2.01.03.01 | Obrigações Fiscais Federais | 35.228 | 31.823 | 28.693 |
| 2.01.03.01.03 | Obrigações Ficiais Federais | 27.898 | 19.051 | 14.840 |
| 2.01.03.01.04 | Obrigações Fiscais Diferido | 7.330 | 12.772 | 13.853 |
| 2.01.04 | Empréstimos e Financiamentos | 208.869 | 124.271 | 120.906 |
| 2.01.04.01 | Empréstimos e Financiamentos | 208.869 | 124.271 | 120.906 |
| 2.01.04.01.01 | Em Moeda Nacional | 208.869 | 124.271 | 120.906 |
| 2.01.05 | Outras Obrigações | 772.466 | 726.014 | 774.620 |
| 2.01.05.02 | Outros | 772.466 | 726.014 | 774.620 |
| 2.01.05.02.01 | Dividendos e JCP a Pagar | 54.338 | 118.537 | 78.348 |
| 2.01.05.02.04 | Credores por imóveis compromissados | 521.618 | 506.369 | 346.258 |
| 2.01.05.02.05 | Adiantamento de clientes | 184.216 | 97.208 | 342.626 |
| 2.01.05.02.06 | Outras contas a pagar | 12.294 | 3.900 | 7.388 |
| 2.01.06 | Provisões | 13.493 | 11.390 | 10.189 |
| 2.01.06.01 | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 13.493 | 11.390 | 10.189 |
| 2.01.06.01.02 | Provisões Previdenciárias e Trabalhistas | 11.016 | 8.526 | 8.262 |
| 2.01.06.01.04 | Provisões Cíveis | 1.982 | 2.864 | 1.927 |
| 2.01.06.01.05 | Outras Provisões | 495 | 0 | 0 |
| 2.02 | Passivo Não Circulante | 1.779.791 | 1.006.907 | 853.197 |
| 2.02.01 | Empréstimos e Financiamentos | 777.513 | 489.081 | 360.082 |
| 2.02.01.01 | Empréstimos e Financiamentos | 777.513 | 489.081 | 360.082 |
| 2.02.01.01.01 | Em Moeda Nacional | 777.513 | 489.081 | 360.082 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 31/12/2024 | Penúltimo Exercício 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício 31/12/2022 |
|-----------------|---|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| 2.02.02 | Outras Obrigações | 876.333 | 423.231 | 429.912 |
| 2.02.02.02 | Outros | 876.333 | 423.231 | 429.912 |
| 2.02.02.02.03 | Credores por Imóveis Compromissados | 843.900 | 423.231 | 429.912 |
| 2.02.02.02.04 | Outras contas a pagar | 32.433 | 0 | 0 |
| 2.02.04 | Provisões | 125.945 | 94.595 | 63.203 |
| 2.02.04.01 | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 13.769 | 12.048 | 8.679 |
| 2.02.04.01.02 | Provisões Previdenciárias e Trabalhistas | 11.242 | 9.470 | 6.046 |
| 2.02.04.01.04 | Provisões Cíveis | 2.022 | 2.578 | 2.633 |
| 2.02.04.01.05 | Outras Provisões | 505 | 0 | 0 |
| 2.02.04.02 | Outras Provisões | 112.176 | 82.547 | 54.524 |
| 2.02.04.02.01 | Provisões para Garantias | 60.743 | 38.880 | 21.389 |
| 2.02.04.02.04 | Provisão para Perdas com Investimentos | 756 | 766 | 893 |
| 2.02.04.02.05 | Impostos e Contribuições Diferidas | 50.677 | 42.901 | 32.242 |
| 2.03 | Patrimônio Líquido Consolidado | 1.309.539 | 996.980 | 877.748 |
| 2.03.01 | Capital Social Realizado | 491.054 | 291.054 | 291.054 |
| 2.03.02 | Reservas de Capital | 5.388 | 5.388 | 5.388 |
| 2.03.02.01 | Ágio na Emissão de Ações | 17.598 | 17.598 | 17.598 |
| 2.03.02.05 | Ações em Tesouraria | -12.210 | -12.210 | -12.210 |
| 2.03.04 | Reservas de Lucros | 599.028 | 568.523 | 455.295 |
| 2.03.04.01 | Reserva Legal | 93.860 | 61.368 | 53.750 |
| 2.03.04.05 | Reserva de Retenção de Lucros | 505.168 | 507.155 | 401.545 |
| 2.03.09 | Participação dos Acionistas Não Controladores | 214.069 | 132.015 | 126.011 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024 | Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022 |
|-----------------|--|---|--|--|
| 3.01 | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços | 3.926.310 | 2.886.172 | 2.257.294 |
| 3.02 | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos | -2.413.370 | -1.790.819 | -1.420.402 |
| 3.02.01 | Custo dos Imóveis Vendidos | -2.410.748 | -1.789.464 | -1.415.751 |
| 3.02.02 | Custo dos serviços prestados | -2.622 | -1.355 | -4.651 |
| 3.03 | Resultado Bruto | 1.512.940 | 1.095.353 | 836.892 |
| 3.04 | Despesas/Receitas Operacionais | -693.260 | -513.413 | -407.451 |
| 3.04.01 | Despesas com Vendas | -391.872 | -285.230 | -212.188 |
| 3.04.02 | Despesas Gerais e Administrativas | -224.429 | -165.783 | -136.568 |
| 3.04.04 | Outras Receitas Operacionais | 0 | 0 | 2.756 |
| 3.04.05 | Outras Despesas Operacionais | -85.498 | -64.047 | -61.830 |
| 3.04.06 | Resultado de Equivalência Patrimonial | 8.539 | 1.647 | 379 |
| 3.05 | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | 819.680 | 581.940 | 429.441 |
| 3.06 | Resultado Financeiro | -31.084 | -13.911 | -24.437 |
| 3.06.01 | Receitas Financeiras | 106.081 | 86.216 | 64.031 |
| 3.06.02 | Despesas Financeiras | -137.165 | -100.127 | -88.468 |
| 3.07 | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro | 788.596 | 568.029 | 405.004 |
| 3.08 | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro | -89.784 | -72.418 | -56.564 |
| 3.08.01 | Corrente | -86.551 | -67.835 | -50.756 |
| 3.08.02 | Diferido | -3.233 | -4.583 | -5.808 |
| 3.09 | Resultado Líquido das Operações Continuadas | 698.812 | 495.611 | 348.440 |
| 3.11 | Lucro/Prejuízo Consolidado do Período | 698.812 | 495.611 | 348.440 |
| 3.11.01 | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora | 649.843 | 481.765 | 329.885 |
| 3.11.02 | Atribuído a Sócios Não Controladores | 48.969 | 13.846 | 18.555 |
| 3.99 | Lucro por Ação - (Reais / Ação) | | | |
| 3.99.01 | Lucro Básico por Ação | | | |
| 3.99.01.01 | ON | 2.2417 | 1.6619 | 1.1302 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024 | Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022 |
|-----------------|---|---|--|--|
| 4.01 | Lucro Líquido Consolidado do Período | 698.812 | 495.611 | 348.440 |
| 4.03 | Resultado Abrangente Consolidado do Período | 698.812 | 495.611 | 348.440 |
| 4.03.01 | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora | 649.843 | 481.765 | 329.885 |
| 4.03.02 | Atribuído a Sócios Não Controladores | 48.969 | 13.846 | 18.555 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024 | Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022 |
|-----------------|--|---|--|--|
| 6.01 | Caixa Líquido Atividades Operacionais | 479.564 | 455.902 | 347.366 |
| 6.01.01 | Caixa Gerado nas Operações | 1.067.119 | 771.921 | 577.919 |
| 6.01.01.01 | Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social | 788.596 | 568.029 | 405.004 |
| 6.01.01.02 | Depreciação | 31.129 | 25.872 | 23.596 |
| 6.01.01.03 | Resultado de equivalência patrimonial de controladas e coligadas | -8.539 | -1.647 | -379 |
| 6.01.01.05 | Amortização do custo de transação | 3.183 | 510 | -957 |
| 6.01.01.06 | Descontos financeiros concedidos | 31.163 | 27.937 | 27.013 |
| 6.01.01.07 | Provisão de garantia de obra | 21.863 | 17.491 | 8.169 |
| 6.01.01.08 | Provisão de impostos de recolhimentos diferidos | -3.233 | 4.995 | 7.597 |
| 6.01.01.09 | Provisão ou (reversão) para perder de créditos com liquidação duvidosa | 51.943 | 34.027 | 25.678 |
| 6.01.01.10 | Provisão ou (reversão) contábil para distratos | -93 | 1.369 | 4.437 |
| 6.01.01.11 | Ajuste a valor presente | 22.239 | 4.768 | -442 |
| 6.01.01.12 | Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários | 26.840 | 21.053 | 26.569 |
| 6.01.01.13 | Encargos financeiros de empréstimos e financiamentos | 100.680 | 67.517 | 51.634 |
| 6.01.01.14 | Ganho de capital com alienação de ativos | 1.348 | 0 | 0 |
| 6.01.02 | Variações nos Ativos e Passivos | -587.555 | -316.019 | -230.553 |
| 6.01.02.01 | (Aumento) redução de contas a receber | -403.531 | -196.225 | -239.662 |
| 6.01.02.02 | (Aumento) redução de imóveis a comercializar | 473.606 | 400.304 | 215.009 |
| 6.01.02.03 | (Aumento) redução de adiantamentos a fornecedores | -3.486 | -6.250 | -686 |
| 6.01.02.04 | (Aumento) redução de outros créditos | -50.337 | -33.913 | -24.056 |
| 6.01.02.05 | Aumento (redução) de fornecedores | 15.413 | 57.313 | 27.103 |
| 6.01.02.06 | Aumento (redução) de obrigações tributárias | 3.790 | -3.529 | -6.786 |
| 6.01.02.07 | Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas | 9.858 | 4.247 | 1.920 |
| 6.01.02.08 | Aumento(redução) de adiantamento de clientes | 82.348 | 62.079 | 68.866 |
| 6.01.02.09 | Aumento (redução) de credores por imóveis compromissados | -515.289 | -451.245 | -166.148 |
| 6.01.02.10 | Aumento (redução) de provisão riscos trabalhistas, cíveis e tributários | -23.016 | -16.483 | -28.780 |
| 6.01.02.11 | Aumento (redução) de outras contas a pagar | 8.394 | -3.488 | 1.445 |
| 6.01.02.12 | Transações com partes relacionadas | -6.934 | -7.804 | -752 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024 | Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022 |
|-----------------|---|---|--|--|
| 6.01.02.13 | Dividendos recebidos de empresas controladas | 4.854 | 5.712 | 2.197 |
| 6.01.02.14 | Juros pagos | -104.065 | -66.642 | -42.727 |
| 6.01.02.15 | Imposto de renda e contribuição social pagos | -79.160 | -60.095 | -37.496 |
| 6.02 | Caixa Líquido Atividades de Investimento | -61.707 | -169.325 | -41.012 |
| 6.02.01 | (Acréscimo) redução de títulos e valores imobiliários | -92.373 | -121.477 | -8.638 |
| 6.02.02 | (Acréscimo) redução de investimentos | 2.306 | -10.751 | -6.226 |
| 6.02.03 | (Acréscimo) redução do imobilizado | -37.640 | -36.182 | -18.763 |
| 6.02.05 | (Acréscimo) redução de Propriedade para Investimentos | 66.000 | -915 | -7.385 |
| 6.03 | Caixa Líquido Atividades de Financiamento | -86.263 | -205.211 | -120.053 |
| 6.03.01 | Pagamento de empréstimos e financiamentos | -431.350 | -191.968 | -79.538 |
| 6.03.02 | Ingressos de empréstimos e financiamentos | 837.015 | 322.947 | 161.348 |
| 6.03.03 | Transações com sócios não controladores | -8.391 | -7.842 | -39.774 |
| 6.03.05 | Dividendos pagos a acionistas | -483.537 | -328.348 | -150.000 |
| 6.03.06 | Recompra de ações para manutenção em tesouraria | 0 | 0 | -12.089 |
| 6.05 | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes | 331.594 | 81.366 | 186.301 |
| 6.05.01 | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes | 643.630 | 562.264 | 375.963 |
| 6.05.02 | Saldo Final de Caixa e Equivalentes | 975.224 | 643.630 | 562.264 |

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido | Participação dos Não Controladores | Patrimônio Líquido Consolidado |
|-----------------|--|------------------------------|--|-------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 291.054 | 5.388 | 568.523 | 0 | 0 | 864.965 | 132.015 | 996.980 |
| 5.02 | Ajustes de Exercícios Anteriores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 291.054 | 5.388 | 568.523 | 0 | 0 | 864.965 | 132.015 | 996.980 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 200.000 | 0 | -465.000 | -154.338 | 0 | -419.338 | 33.085 | -386.253 |
| 5.04.01 | Aumentos de Capital | 200.000 | 0 | -200.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.04.08 | Transações de capital com sócios não controladores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 33.085 | 33.085 |
| 5.04.09 | Dividendos mínimos obrigatórios | 0 | 0 | 0 | -54.338 | 0 | -54.338 | 0 | -54.338 |
| 5.04.10 | Dividendos adicionais deliberados | 0 | 0 | -265.000 | 0 | 0 | -265.000 | 0 | -265.000 |
| 5.04.11 | Dividendos pagos antecipadamente | 0 | 0 | 0 | -100.000 | 0 | -100.000 | 0 | -100.000 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | 649.843 | 0 | 649.843 | 48.969 | 698.812 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | 649.843 | 0 | 649.843 | 48.969 | 698.812 |
| 5.06 | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0 | 0 | 295.505 | -295.505 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.06.04 | Reserva legal | 0 | 0 | 32.492 | -32.492 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.06.05 | Retenção de lucros | 0 | 0 | 363.013 | -363.013 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.06.06 | Proposta de dividendos adicionais | 0 | 0 | -100.000 | 100.000 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.07 | Saldos Finais | 491.054 | 5.388 | 399.028 | 200.000 | 0 | 1.095.470 | 214.069 | 1.309.539 |

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido | Participação dos Não Controladores | Patrimônio Líquido Consolidado |
|-----------------|---|------------------------------|--|-------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 291.054 | 5.388 | 455.295 | 0 | 0 | 751.737 | 126.011 | 877.748 |
| 5.02 | Ajustes de Exercícios Anteriores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 291.054 | 5.388 | 455.295 | 0 | 0 | 751.737 | 126.011 | 877.748 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 0 | 0 | -250.000 | -118.537 | 0 | -368.537 | -7.842 | -376.379 |
| 5.04.08 | Transações com sócios não controladores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -7.842 | -7.842 |
| 5.04.09 | Dividendos Mínimos Obrigatórios | 0 | 0 | 0 | -118.537 | 0 | -118.537 | 0 | -118.537 |
| 5.04.10 | Dividendos Adicionais Deliberados | 0 | 0 | -250.000 | 0 | 0 | -250.000 | 0 | -250.000 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | 481.765 | 0 | 481.765 | 13.846 | 495.611 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | 481.765 | 0 | 481.765 | 13.846 | 495.611 |
| 5.06 | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0 | 0 | 363.228 | -363.228 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.06.04 | Reserva Legal | 0 | 0 | 7.618 | -7.618 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.06.05 | Retenção de Lucros | 0 | 0 | 355.610 | -355.610 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.07 | Saldos Finais | 291.054 | 5.388 | 568.523 | 0 | 0 | 864.965 | 132.015 | 996.980 |

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido | Participação dos Não Controladores | Patrimônio Líquido Consolidado |
|-----------------|--|------------------------------|--|-------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 291.054 | 17.477 | 282.567 | 0 | 0 | 591.098 | 147.230 | 738.328 |
| 5.02 | Ajustes de Exercícios Anteriores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 291.054 | 17.477 | 282.567 | 0 | 0 | 591.098 | 147.230 | 738.328 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 0 | -12.089 | -78.809 | -78.348 | 0 | -169.246 | -39.774 | -209.020 |
| 5.04.04 | Ações em Tesouraria Adquiridas | 0 | -12.089 | 0 | 0 | 0 | -12.089 | 0 | -12.089 |
| 5.04.08 | Transações de capital com sócios não controladores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -39.774 | -39.774 |
| 5.04.09 | Dividendos mínimos obrigatórios | 0 | 0 | 0 | -78.348 | 0 | -78.348 | 0 | -78.348 |
| 5.04.10 | Dividendos adicionais deliberados | 0 | 0 | -78.809 | 0 | 0 | -78.809 | 0 | -78.809 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | 329.885 | 0 | 329.885 | 18.555 | 348.440 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | 329.885 | 0 | 329.885 | 18.555 | 348.440 |
| 5.06 | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0 | 0 | 251.537 | -251.537 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.06.04 | Reserva legal | 0 | 0 | 16.494 | -16.494 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.06.05 | Retenção de lucros | 0 | 0 | 235.043 | -235.043 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.07 | Saldos Finais | 291.054 | 5.388 | 455.295 | 0 | 0 | 751.737 | 126.011 | 877.748 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024 | Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022 |
|-----------------|--|---|--|--|
| 7.01 | Receitas | 4.019.534 | 2.955.480 | 2.326.295 |
| 7.01.01 | Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços | 4.019.534 | 2.955.480 | 2.323.539 |
| 7.01.02 | Outras Receitas | 0 | 0 | 2.756 |
| 7.02 | Insumos Adquiridos de Terceiros | -2.935.008 | -2.160.321 | -1.725.802 |
| 7.02.01 | Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos | -2.412.876 | -1.789.464 | -1.418.564 |
| 7.02.02 | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -522.132 | -370.857 | -307.238 |
| 7.03 | Valor Adicionado Bruto | 1.084.526 | 795.159 | 600.493 |
| 7.04 | Retenções | -31.129 | -25.872 | -23.596 |
| 7.04.01 | Depreciação, Amortização e Exaustão | -31.129 | -25.872 | -23.596 |
| 7.05 | Valor Adicionado Líquido Produzido | 1.053.397 | 769.287 | 576.897 |
| 7.06 | Vlr Adicionado Recebido em Transferência | 114.620 | 87.863 | 64.410 |
| 7.06.01 | Resultado de Equivalência Patrimonial | 8.539 | 1.647 | 379 |
| 7.06.02 | Receitas Financeiras | 106.081 | 86.216 | 64.031 |
| 7.07 | Valor Adicionado Total a Distribuir | 1.168.017 | 857.150 | 641.307 |
| 7.08 | Distribuição do Valor Adicionado | 1.168.017 | 857.150 | 641.307 |
| 7.08.01 | Pessoal | 150.737 | 118.331 | 89.307 |
| 7.08.01.01 | Remuneração Direta | 20.192 | 17.524 | 15.439 |
| 7.08.01.02 | Benefícios | 8.345 | 12.491 | 9.925 |
| 7.08.01.03 | F.G.T.S. | 1.619 | 1.281 | 864 |
| 7.08.01.04 | Outros | 120.581 | 87.035 | 63.079 |
| 7.08.01.04.01 | Comissão sobre vendas | 115.935 | 82.587 | 58.954 |
| 7.08.01.04.02 | Honorários da administração | 4.646 | 4.448 | 4.125 |
| 7.08.02 | Impostos, Taxas e Contribuições | 177.579 | 139.772 | 111.389 |
| 7.08.02.01 | Federais | 176.138 | 139.102 | 110.291 |
| 7.08.02.03 | Municipais | 1.441 | 670 | 1.098 |
| 7.08.03 | Remuneração de Capitais de Terceiros | 140.889 | 103.436 | 92.171 |
| 7.08.03.01 | Juros | 106.001 | 72.190 | 61.456 |
| 7.08.03.02 | Aluguéis | 3.725 | 3.309 | 3.702 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024 | Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022 |
|-----------------|--|---|--|--|
| 7.08.03.03 | Outras | 31.163 | 27.937 | 27.013 |
| 7.08.04 | Remuneração de Capitais Próprios | 698.812 | 495.611 | 348.440 |
| 7.08.04.02 | Dividendos | 254.338 | 118.537 | 78.348 |
| 7.08.04.03 | Lucros Retidos / Prejuízo do Período | 395.505 | 363.228 | 251.537 |
| 7.08.04.04 | Part. Não Controladores nos Lucros Retidos | 48.969 | 13.846 | 18.555 |

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2024

INSTITUTO
CURY



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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 FINANCIERO

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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 apropiar 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 apropiar foi de 43,4% o que representa crescimento de 1,4 p.p. em relação a 31-12-2023.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**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.

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

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

Notas Explicativas

Conteúdo

| | |
|---|-----------|
| Balanço patrimonial controladora e consolidado | 3 |
| Demonstrações do resultado do exercício | 5 |
| Demonstrações do resultado abrangente | 6 |
| Demonstrações das mutações do patrimônio líquido | 7 |
| Demonstrações dos fluxos de caixa preparado pelo método indireto | 8 |
| Demonstrações do valor adicionado | 9 |
| Notas explicativas das demonstrações financeiras da controladora e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 | 10 |

Notas Explicativas

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\$)

| Ativo | Nota explicativa | Controladora | | Consolidado | |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | 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

Notas Explicativas

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\$)

| Passivo e patrimônio líquido | Nota explicativa | Controladora | | Consolidado | |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | 31/12/2024 | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
| 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

Notas Explicativas

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

Notas Explicativas

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

Notas Explicativas

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

Notas Explicativas

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

Notas Explicativas

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 financeira | 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



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

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



Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas Explicativas

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)

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 reflete 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: <ul style="list-style-type: none"> • 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

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;

Cury Construtora e Incorporadora S.A.



Notas Explicativas

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)

- **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 estrangeira.

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

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 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 taxas 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

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

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

PIS e COFINS incidentes sobre receitas financeiras - decreto no 8.426

O Decreto no 8.426, de 10 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 10 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

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 Explanatórias



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

(iv) Desreconhecimento

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas Explanatórias

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)

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;

Critérios 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



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 incorridos. 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

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



Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas Explicativas

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)

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 | <ul style="list-style-type: none"> 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 | <ul style="list-style-type: none"> 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

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

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

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas Explicativas



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 |



Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas Explanatórias

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) 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



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:

Saldo em 31 de dezembro de 2022

Aportes e/ou reduções
Distribuição de Lucros de investidas
Resultado com equivalência patrimonial

Saldo em 31 de dezembro de 2023

Aportes e/ou reduções
Distribuição de Lucros de investidas
Resultado com equivalência patrimonial

Saldo em 31 de dezembro de 2024

| | Controladora | Consolidado |
|--|---------------------|--------------------|
| | 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 |
| | 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 |
| | 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

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 |
| Acrópole Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 324 | 516 | (192) | 9 | 324 | 516 | (192) | 9 |
| API SPE 35 Plan. e Des. 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 I | 41,50% | 41,50% | 19.110 | 24.376 | 10.002 | 9.009 | 7.931 | 10.116 | 4.151 | 3.739 |
| CBR 104 Empreendimentos I | 0,00% | 60,00% | - | 5 | - | (2) | - | 3 | - | (1) |
| CBR 159 Empreendimentos I | 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 Imobiliá | 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 Imobiliá | 99,99% | 100,00% | 2.680 | 1.377 | 1.090 | (1.237) | 2.680 | 1.377 | 1.090 | (1.237) |
| CCISA08 Consultoria Imobiliá | 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 |
| 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 |
| 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% | 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% | 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% | 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
 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 |
| 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 | - | - |
| Cedra Consultoria Imobiliária | 0,00% | 0,00% | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Cedro Consultoria Imobiliária | 100,00% | 100,00% | 765 | 760 | 5 | 5 | 765 | 760 | 5 | 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 Ltd | 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 Lt | 100,00% | 100,00% | 6 | 168 | (197) | (55) | 6 | 168 | (197) | (55) | - |
| Império da França Incorporad | 100,00% | 100,00% | 39 | 53 | (13) | (15) | 39 | 53 | (13) | (15) | - |
| Império do Ocidente Incorpor | 50,00% | 50,00% | (6.182) | (5.248) | (934) | (922) | (3.091) | (2.624) | (467) | (461) | - |
| Império Romano Incoporadora | 100,00% | 100,00% | 14 | 220 | (481) | (739) | 14 | 220 | (481) | (739) | - |
| Ipanema Investimento Imobiliá | 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 Empreend | 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 Empreendime | 50,00% | 50,00% | 13.996 | 15.352 | (1.357) | (3.351) | 6.998 | 7.676 | (678) | (1.675) | - |
| Living Talara Empreendiment | 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 SF | 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 Imo | 100,00% | 100,00% | 42 | 42 | - | (55) | 42 | 42 | - | (55) | - |
| Mnr 6 Empreendimentos Imot | 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 Imobiliár | 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 I | 60,00% | 60,00% | 61 | 124 | (64) | (203) | 36 | 75 | (38) | (122) | - |
| Piedade Empreendimento Imc | 50,00% | 50,00% | 7.585 | 8.741 | (1.155) | (822) | 3.793 | 4.370 | (578) | (411) | - |
| Plaza del Arte Incorporadora I | 100,00% | 100,00% | 48 | 57 | (210) | (254) | 48 | 57 | (210) | (254) | - |
| Porto Esperança Incorporador | 100,00% | 100,00% | 39 | 61 | (261) | (247) | 39 | 61 | (261) | (247) | - |
| Província Incorporadora Ltda. | 100,00% | 100,00% | 196 | 358 | (162) | (208) | 196 | 358 | (162) | (208) | - |

Cury Construtora e Incorporadora S.A.



Notas Explicativas

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 Lt | 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 Incorpora | 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 | 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 |
| BRO 2020 Participações S.A | 2,30% | 2,30% | - | - | - | - | 2.500 | 2.500 | - | - |
| Caravelos 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 Imobili | 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:

| | % Taxa anual | Controladora | | | |
|----------------------------|--------------|---------------------|-----------------|----------------|---------------------|
| | | 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 |

| | % Taxa anual | Consolidado | | | |
|----------------------------|--------------|---------------------|-----------------|-----------------|---------------------|
| | | 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
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 |
| Móveis e utensílios | 10 | 121 | - | (20) |
| Computadores e periféricos | 20 | 741 | 430 | (283) |
| Máquinas e equipamentos | 10 | 697 | - | (97) |
| Direitos de uso | 20 | 2.034 | 2.734 | (2.317) |
| Moldes | 10 | 208 | - | (99) |
| | | 3.801 | 3.164 | (2.816) |
| | | | | 4.149 |

| | % Taxa anual | Consolidado | | |
|----------------------------|--------------|---------------------|-----------------|-----------------|
| | | Saldo em 31/12/2022 | Adições/ Baixas | Depreciação |
| Móveis e utensílios | 10 | 121 | - | (20) |
| Computadores e periféricos | 20 | 741 | 430 | (283) |
| Estandes de vendas | (i) | 18.972 | 33.017 | (21.542) |
| Máquinas e equipamentos | 10 | 856 | - | (256) |
| Direitos de uso | 20 | 2.033 | 2.735 | (2.317) |
| Moldes | 10 | 208 | - | (99) |
| | | 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

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas Explicativas

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)

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 1^a (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quiografária, 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 - 2^a emissão – quitada em junho-2024

Em julho de 2021 foi integralizado a 2^a (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quiografária, 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 2^a (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quiografária, 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 - 3^a emissão em duas séries

Em Setembro de 2022 foi integralizado a 3^a (terceira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quiografária, em duas séries, com colocação privada e que servem de lastro (direito de crédito em face da Emissora) para a 75^a (setuagésima quinta) emissão da 1^a e 2^a 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. 1^a 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. 2^a 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 2^a 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 2^a série da 3^a emissão de Debêntures Simples passou a estar atrelada à variação do CDI acrescido da taxa de 1,0900% ao ano.

Cury Construtora e Incorporadora S.A. Notas Explicativas



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)

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 - 4^a emissão

Em setembro de 2023 foi integralizado a 4^a (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 4^a emissão.

Em 21 de fevereiro de 2025 a companhia quitou totalmente de forma antecipada as suas Debêntures - 4^a 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 - 5^a emissão em três séries

Em junho de 2024 foi integralizado a 5^a (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 309^a (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 (seiscientos e oitenta e sete milhões e quinhentos mil reais).

Foram emitidas 687.500 (seiscientos 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

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. 1^a 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;
- b. 2^a 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
- c. 3^a 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 3^a série da 5^a 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. Portanto, a exposição à remuneração da 3^a série da 5^a 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:

| Cronograma de vencimento | Controladora | | Consolidado | |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 31/12/2024 | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
| 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

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 Explanatórias

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 |



Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas Explicativas

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)

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 |
| Circulante | 44.706 | 2.162 | 44.727 | 3.900 |
| Não circulante | 12.273 | 2.162 | 12.294 | 3.900 |
| | 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

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 RCVM 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;
- importânci, 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

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 apresentados 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

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.

| Passivo | Consolidado | |
|---|---------------|---------------|
| | 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

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, item9) | - | - | | |
| (iii) Provisão para distratros | 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 | | |

Cury Construtora e Incorporadora S.A.



Notas Explicativas

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)

| 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



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

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.

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas Explicativas

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)

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 apresentada:

| 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 |
| 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 nocional 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



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 Nocial | 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 | Set/22 | Set/28 | Ponta ativa | IPCA + 6,8301% CDI + 1,0900% | 61.803 | 12.569 | 4.673 |
| Debêntures 2ª Série R\$ 57.000.000 | 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 Nocial | 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 | Mai/24 | Mai/31 | Ponta ativa | PRE 12,4437% CDI | 251.311 | (12.612) | (12.612) |
| Debêntures 3ª Série R\$ 280.593.000 | Mai/24 | Mai/31 | Ponta passiva | 105,05% | 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:

Notas Explicativas**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 Instrumento financeiro | 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 | |
| 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) | | | | | | | | | | | | |
| 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) |

Notas Explicativas



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

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

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.

Enfase

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 nº 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 nº 02/2018.

A mensuração do progresso para cumprimento da obrigação de performance é definida com base no Percentual de Conclusão da Obra ("POC" – "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. (i) 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 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 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. (ii) 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.
- 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.

– Concluímos 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, consequentemente, 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 2SP027685/O-0 'F' SP

Thaís de Lima Rodrigues Leandrini
Contador CRC 1SP280836/O-5

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

CAPITAL ABERTO

CNPJ/ME Nº 08.797.760/0001-83

NIRE 35.300.348.231 | CÓDIGO CVM N.º 02510-0

PARECER DO CONSELHO FISCAL SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA COMPANHIA REFERENTE 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, dos pareceres do auditor independente e do Comitê de Auditoria Interno Não Estatutário da Companhia, do relatório da administração e das contas dos administradores, e da proposta da administração para destinação do resultado referente 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

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

Não aplicável

Pareceres e Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)

ANEXO I

PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA INTERNO NÃO ESTATUTÁRIO SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA COMPANHIA REFERENTE 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”.

ANEXO II

RELATÓRIO ANUAL RESUMIDO DO COMITÊ DE AUDITORIA INTERNO NÃO ESTATURÁRIO

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 Colauto

Alvin Gilmar Francischetti

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

CAPITAL ABERTO

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

DECLARAÇÕES
DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

“Declaramos, na qualidade de diretores da Cury Construtora e Incorporadora S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 411, 13º andar, CEP 04551-060, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.797.760/0001-83

“Companhia” nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024”.

São Paulo, 10 de março de 2025.

À Diretoria

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente**DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE O RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE****DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25, §1º, inciso VI, DA INSTRUÇÃO CVM nº 480/09**

“Declaramos, na qualidade de diretores da Cury Construtora e Incorporadora S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 411, 13º andar, CEP 04551-060, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.797.760/0001-83

“Companhia” nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024”.

São Paulo, 10 de março de 2025.

À Diretoria