

# Índice

## Dados da Empresa

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

## DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--	---

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	8
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

## DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	13
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	14
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15
--	----

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	18
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	19
----------------------------------	----

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

Notas Explicativas	46
--------------------	----

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	79
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	81
---	----

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	82
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	83
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	84
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2022</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	291.875.088
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>291.875.088</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	1.990.800
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>1.990.800</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2022</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2021</b>
1	Ativo Total	1.342.487	1.197.819
1.01	Ativo Circulante	197.981	228.328
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	51.503	45.908
1.01.02	Aplicações Financeiras	61.277	121.435
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	61.277	121.435
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	61.277	121.435
1.01.03	Contas a Receber	80.346	57.111
1.01.03.01	Clientes	80.346	57.111
1.01.04	Estoques	3.672	2.796
1.01.07	Despesas Antecipadas	917	812
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	266	266
1.01.08.03	Outros	266	266
1.02	Ativo Não Circulante	1.144.506	969.491
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	42.339	88.518
1.02.01.04	Contas a Receber	0	49.667
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	9.555	8.962
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	9.555	8.962
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	32.784	29.889
1.02.01.10.03	Outros Créditos	32.784	29.889
1.02.02	Investimentos	1.098.378	875.947
1.02.02.01	Participações Societárias	1.098.378	875.947
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	36.393	29.770
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.061.985	846.177
1.02.03	Imobilizado	3.789	5.026
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	3.789	5.026

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2022</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2021</b>
2	Passivo Total	1.342.487	1.197.819
2.01	Passivo Circulante	66.102	148.799
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	14.299	8.188
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	14.299	8.188
2.01.02	Fornecedores	5.845	4.000
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	5.845	4.000
2.01.03	Obrigações Fiscais	272	402
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	219	250
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	53	152
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	13.654	45.799
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	13.654	45.799
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	13.654	45.799
2.01.05	Outras Obrigações	21.766	78.630
2.01.05.02	Outros	21.766	78.630
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	71.191
2.01.05.02.04	Outras contas a pagar	1.063	2.201
2.01.05.02.05	Credores por imóveis compromissados	20.703	5.238
2.01.06	Provisões	10.266	11.780
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	10.266	11.780
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	8.573	9.505
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	1.693	2.275
2.02	Passivo Não Circulante	538.085	457.922
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	423.232	323.208
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	423.232	323.208
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	423.232	323.208
2.02.02	Outras Obrigações	99.357	118.391
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	9.124	15.296
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	9.124	15.296
2.02.02.02	Outros	90.233	103.095
2.02.02.02.03	Credores por imóveis compromissados	90.233	103.095
2.02.04	Provisões	15.496	16.323
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.656	9.299
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	4.194	4.650
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	3.462	4.649
2.02.04.02	Outras Provisões	7.840	7.024
2.02.04.02.04	Provisão para perdas com investimentos	7.840	7.024
2.03	Patrimônio Líquido	738.300	591.098
2.03.01	Capital Social Realizado	291.054	291.054
2.03.02	Reservas de Capital	5.388	17.477
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	17.598	17.598
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-12.210	-121
2.03.04	Reservas de Lucros	441.858	282.567
2.03.04.01	Reserva Legal	37.256	37.256
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	404.602	245.311

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	6.244	24.146	7.185	23.632
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-6.475	-21.035	-5.291	-18.315
3.03	Resultado Bruto	-231	3.111	1.894	5.317
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	100.453	260.106	69.101	196.880
3.04.01	Despesas com Vendas	-884	-2.969	-1.278	-3.299
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-40.615	-80.735	-24.939	-56.162
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	805	877	1.793
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	95	-5.370	0	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	141.857	348.375	94.441	254.548
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	100.222	263.217	70.995	202.197
3.06	Resultado Financeiro	-10.350	-25.117	-3.590	-6.196
3.06.01	Receitas Financeiras	4.919	17.641	1.932	3.883
3.06.02	Despesas Financeiras	-15.269	-42.758	-5.522	-10.079
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	89.872	238.100	67.405	196.001
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	89.872	238.100	67.405	196.001
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	89.872	238.100	67.405	196.001
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,3079	0,8158	0,2309	0,6715

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	89.872	238.100	67.405	196.001
4.03	Resultado Abrangente do Período	89.872	238.100	67.405	196.001

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	159.224	168.054
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-68.779	-49.641
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	238.100	196.001
6.01.01.02	Depreciação	1.222	905
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial de controladas e coligadas	-348.375	-254.548
6.01.01.05	Amortização do custo de transação	477	-1.051
6.01.01.06	Encargos financeiros de empréstimos e financiamentos	34.427	9.052
6.01.01.12	Provisão para riscos trabalhistas, civeis e tributários	5.370	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	258.361	222.255
6.01.02.01	(Aumento) redução de contas receber	26.432	7.351
6.01.02.02	(Aumento) redução de imóveis a comercializar	-876	-1.262
6.01.02.03	(Aumento) redução de adiantamentos a fornecedores	-105	-280
6.01.02.04	(Aumento) redução de outros créditos	-2.895	1.801
6.01.02.05	Aumento (redução) de fornecedores	1.845	-2.176
6.01.02.06	Aumento (redução) de obrigações tributárias	-130	-595
6.01.02.07	Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas	6.111	2.159
6.01.02.09	Aumento (redução) de provisão riscos trabalhistas, civeis e tributários	-8.527	-4.959
6.01.02.10	Aumento (redução) de outras contas a pagar	-1.138	3.099
6.01.02.11	Transações com partes relacionadas	-6.765	3.864
6.01.02.12	Dividendos recebidos de empresas controladas	241.806	213.253
6.01.02.13	Aumento (redução) de credores por imóveis compromissados	2.603	0
6.01.03	Outros	-30.358	-4.560
6.01.03.01	Juros pagos	-30.358	-4.560
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-54.873	-113.560
6.02.01	(Acréscimo) ou redução de títulos e valores mobiliários	60.158	31.940
6.02.02	Acréscimo) ou redução de investimentos	-115.046	-140.923
6.02.03	(Acréscimo) ou redução do imobilizado	15	-4.577
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-98.756	-23.120
6.03.01	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-36.667	-108.120
6.03.02	Ingressos de empréstimos e financiamentos	100.000	200.000
6.03.05	Dividendos pagos a acionistas	-150.000	-115.000
6.03.06	Recompra de ações para manutenção em tesouraria	-12.089	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	5.595	31.374
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	45.908	49.922
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	51.503	81.296

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	291.054	17.477	282.567	0	0	591.098
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	0	0	-90.898
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-12.089	0	0	0	-12.089
5.04.06	Dividendos	0	0	-78.809	0	0	-78.809
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	238.100	0	238.100
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	238.100	0	238.100
5.07	Saldos Finais	291.054	5.388	203.758	238.100	0	738.300

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	291.054	17.598	180.812	0	0	489.464
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	291.054	17.598	180.812	0	0	489.464
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	196.001	0	196.001
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	196.001	0	196.001
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-76.807	0	0	-76.807
5.06.04	Dividendos adicionais deliberados	0	0	-76.807	0	0	-76.807
5.07	Saldos Finais	291.054	17.598	104.005	196.001	0	608.658

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021</b>
7.01	Receitas	27.449	27.583
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	26.644	25.790
7.01.02	Outras Receitas	805	1.793
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-83.884	-49.253
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-21.035	-18.315
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-62.849	-30.938
7.03	Valor Adicionado Bruto	-56.435	-21.670
7.04	Retenções	-1.237	-903
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.237	-903
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-57.672	-22.573
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	366.016	258.431
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	348.375	254.548
7.06.02	Receitas Financeiras	17.641	3.883
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	308.344	235.858
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	308.344	235.858
7.08.01	Pessoal	24.988	27.620
7.08.01.01	Remuneração Direta	21.943	24.818
7.08.01.04	Outros	3.045	2.802
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.498	2.158
7.08.02.01	Federais	2.498	2.158
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	42.758	10.079
7.08.03.01	Juros	42.758	10.079
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	238.100	196.001
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	238.100	196.001

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2022</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2021</b>
1	Ativo Total	2.784.853	2.597.922
1.01	Ativo Circulante	2.033.840	1.846.949
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	394.522	375.963
1.01.02	Aplicações Financeiras	240.386	218.524
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	240.386	218.524
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	240.386	218.524
1.01.03	Contas a Receber	870.147	731.349
1.01.03.01	Clientes	870.147	731.349
1.01.04	Estoques	477.113	486.666
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	477.113	486.666
1.01.07	Despesas Antecipadas	8.343	6.611
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	43.329	27.836
1.01.08.03	Outros	43.329	27.836
1.02	Ativo Não Circulante	751.013	750.973
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	624.449	632.542
1.02.01.04	Contas a Receber	529.554	546.316
1.02.01.04.01	Clientes	529.554	546.316
1.02.01.05	Estoques	51.027	46.042
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	51.027	46.042
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	4.355	4.321
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	4.355	4.321
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	39.513	35.863
1.02.01.10.03	Outros Créditos	39.513	35.863
1.02.02	Investimentos	104.361	92.666
1.02.02.01	Participações Societárias	36.393	29.770
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	36.393	29.770
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	67.968	62.896
1.02.03	Imobilizado	22.203	25.765
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	22.203	25.765

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2022</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2021</b>
2	Passivo Total	2.784.853	2.597.922
2.01	Passivo Circulante	991.809	1.115.379
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	23.709	16.567
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	23.709	16.567
2.01.02	Fornecedores	104.282	87.488
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	104.282	87.488
2.01.03	Obrigações Fiscais	27.780	17.893
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	27.780	17.893
2.01.03.01.03	Obrigações Fiscais Federais	12.142	8.366
2.01.03.01.04	Obrigações Fiscais Diferido	15.638	9.527
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	32.789	68.020
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	32.789	68.020
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	32.789	68.020
2.01.05	Outras Obrigações	792.983	913.631
2.01.05.02	Outros	792.983	913.631
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	71.191
2.01.05.02.04	Credores por imóveis compromissados	299.651	321.259
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	489.825	515.238
2.01.05.02.06	Outras contas a pagar	3.507	5.943
2.01.06	Provisões	10.266	11.780
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	10.266	11.780
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	8.573	9.505
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	1.693	2.275
2.02	Passivo Não Circulante	920.711	744.215
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	423.232	323.208
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	423.232	323.208
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	423.232	323.208
2.02.02	Outras Obrigações	439.710	374.570
2.02.02.02	Outros	439.710	374.570
2.02.02.02.03	Credores por Imóveis Compromissados	439.710	374.570
2.02.04	Provisões	57.769	46.437
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.656	9.299
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	4.194	4.650
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	3.462	4.649
2.02.04.02	Outras Provisões	50.113	37.138
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	18.755	13.220
2.02.04.02.04	Provisão para Perdas com Investimentos	750	755
2.02.04.02.05	Impostos e Contribuições Diferidas	30.608	23.163
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	872.333	738.328
2.03.01	Capital Social Realizado	291.054	291.054
2.03.02	Reservas de Capital	5.388	17.477
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	17.598	17.598
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-12.210	-121
2.03.04	Reservas de Lucros	441.858	282.567
2.03.04.01	Reserva Legal	37.256	37.256
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	404.602	245.311

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2022</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2021</b>
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	134.033	147.230

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	626.659	1.676.816	456.449	1.247.072
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-392.916	-1.061.667	-281.478	-788.843
3.03	Resultado Bruto	233.743	615.149	174.971	458.229
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-119.273	-309.610	-88.924	-217.460
3.04.01	Despesas com Vendas	-59.384	-157.636	-47.954	-117.267
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-49.409	-106.362	-31.117	-75.775
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-11.456	-46.136	-8.907	-26.336
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	976	524	-946	1.918
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	114.470	305.539	86.047	240.769
3.06	Resultado Financeiro	-4.065	-12.759	-1.071	-11.481
3.06.01	Receitas Financeiras	18.795	49.377	10.356	16.502
3.06.02	Despesas Financeiras	-22.860	-62.136	-11.427	-27.983
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	110.405	292.780	84.976	229.288
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-15.534	-41.619	-10.329	-25.622
3.08.01	Corrente	-13.899	-35.730	-9.486	-21.094
3.08.02	Diferido	-1.635	-5.889	-843	-4.528
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	94.871	251.161	74.647	203.666
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	94.871	251.161	74.647	203.666
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	89.872	238.100	67.405	196.001
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	4.999	13.061	7.242	7.665
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,3079	0,8158	0,2309	0,6715

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	94.871	251.161	74.647	203.666
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	94.871	251.161	74.647	203.666
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	89.872	238.100	67.405	196.001
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	4.999	13.061	7.242	7.665

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	192.481	170.174
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	420.287	299.277
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	292.780	229.288
6.01.01.02	Depreciação	15.949	14.422
6.01.01.03	Resultdo de equivalência patrimonial de controladas e coligadas	-524	-1.918
6.01.01.05	Amortização do custo de transação	477	-1.051
6.01.01.06	Encargos financeiros de empréstimos e financiamentos	36.703	9.781
6.01.01.07	Descontos financeiros concedidos	17.850	13.360
6.01.01.08	Provisão de garantia de obra	5.535	2.253
6.01.01.09	Provisão de impostos de recolhimentos diferidos	7.667	4.095
6.01.01.10	Reversão e provisão para credits de liquidação duvidosa	19.450	10.403
6.01.01.11	Ajuste a valor presente	1.916	2.111
6.01.01.12	Provisão para riscos trabalhistas, civeis e tributários	18.897	11.826
6.01.01.13	Reversão e provisão contábil para distratos	3.587	4.707
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-163.768	-100.011
6.01.02.01	(Aumento) redução de contas receber	-210.419	-344.989
6.01.02.02	(Aumento) redução de imóveis a comercializar	242.681	145.210
6.01.02.03	(Aumento) redução de adiantamentos a fornecedores	-1.732	-1.335
6.01.02.04	(Aumento) redução de outros créditos	-19.143	-8.587
6.01.02.05	Aumento (redução) de fornecedores	16.794	46.304
6.01.02.06	Aumento (redução) de obrigações tributárias	-322	1.769
6.01.02.07	Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas	7.142	5.562
6.01.02.08	Aumento (redução) de adiantamento de clientes	-46.903	124.172
6.01.02.09	Aumento (redução) de provisão riscos trabalhistas, civeis e tributários	-22.054	-16.785
6.01.02.10	Aumento (redução) de outras contas a pagar	-2.436	-2.720
6.01.02.11	Aumento (redução) de credores por imóveis compromissados	-127.511	-53.454
6.01.02.12	Dividendos recebidos de empresas controladas	169	4.193
6.01.02.15	Transações com partes relacionadas	-34	649
6.01.03	Outros	-64.038	-29.092
6.01.03.01	Juros pagos	-32.406	-6.299
6.01.03.02	Imposto de renda e contribuição social pagos	-31.632	-22.793
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-45.594	-30.702
6.02.01	(Acréscimo) ou redução de títulos e valores mobiliários	-21.862	-521
6.02.02	(Acréscimo) ou redução de investimentos	-6.273	-4.849
6.02.03	(Acréscimo) ou redução do imobilizado	-10.906	-25.332
6.02.05	(Acréscimo) ou baixa de propriedade para investimentos	-6.553	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-128.328	-15.964
6.03.01	Pagamento de empréstimo e financiamentos	-60.463	-141.527
6.03.02	Ingressos de empréstimos e financiamentos	120.482	252.617
6.03.04	Transações com acionistas não controladores	-26.258	-12.054
6.03.05	Dividendos pagos a acionistas	-150.000	-115.000
6.03.06	Recompra de ações para manutenção em tesouraria	-12.089	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	18.559	123.508

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021</b>
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	375.963	291.125
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	394.522	414.633

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022****(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
5.03	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	0	0	-90.898	0	-90.898
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-12.089	0	0	0	-12.089	0	-12.089
5.04.06	Dividendos	0	0	-78.809	0	0	-78.809	0	-78.809
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	238.100	0	238.100	-13.197	224.903
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	238.100	0	238.100	13.061	251.161
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	-26.258	-26.258
5.05.02.06	Transações com sócios não controladores	0	0	0	0	0	0	-26.258	-26.258
5.07	Saldos Finais	291.054	5.388	203.758	238.100	0	738.300	134.033	872.333

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021****(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	17.598	180.812	0	0	489.464	152.923	642.387
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	291.054	17.598	180.812	0	0	489.464	152.923	642.387
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	196.001	0	196.001	4.451	200.452
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	196.001	0	196.001	7.665	203.666
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	-3.214	-3.214
5.05.02.06	Transações com sócios não controladores	0	0	0	0	0	0	-3.214	-3.214
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-76.807	0	0	-76.807	0	-76.807
5.06.04	Dividendos adicionais deliberados	0	0	-76.807	0	0	-76.807	0	-76.807
5.07	Saldos Finais	291.054	17.598	104.005	196.001	0	608.658	157.374	766.032

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021</b>
7.01	Receitas	1.725.095	1.275.746
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.725.095	1.275.746
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.313.102	-938.974
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-1.061.667	-788.843
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-251.435	-150.131
7.03	Valor Adicionado Bruto	411.993	336.772
7.04	Retenções	-1.345	-14.415
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.345	-14.415
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	410.648	322.357
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	49.901	18.420
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	524	1.918
7.06.02	Receitas Financeiras	49.377	16.502
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	460.549	340.777
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	460.549	340.777
7.08.01	Pessoal	67.434	54.832
7.08.01.01	Remuneração Direta	22.368	24.827
7.08.01.04	Outros	45.066	30.005
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	79.818	54.296
7.08.02.01	Federais	79.818	54.296
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	62.136	27.983
7.08.03.01	Juros	62.136	27.983
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	251.161	203.666
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	238.100	196.001
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	13.061	7.665



# DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

## 3T22



São Paulo, 08 de novembro de 2022 – A Cury Construtora e Incorporadora S.A. (“Companhia” ou “Cury”) (B3: CURY3), uma das construtoras líderes no segmento residencial no Brasil, divulga seus resultados do terceiro trimestre e acumulado dos nove meses de 2022 (3T22 e 9M22). As informações financeiras e operacionais, exceto onde indicado o contrário, estão apresentadas em Reais (R\$), seguem as normas contábeis internacionais (IFRS) e os princípios brasileiros de contabilidade aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil. As comparações se referem ao mesmo período de 2021 e, eventualmente, ao segundo trimestre de 2022 (2T22).

## CURY DIVULGA NOVO RECORDE DE RECEITA NO 3T22, ATINGINDO MARGEM BRUTA DE 37,3% E ROE DE 50,8%

A receita líquida no 3º trimestre atingiu R\$ 626,7 milhões, com margem bruta 1,5 p.p. acima do 2T22, e lucro líquido de R\$ 94,9 milhões, crescimento de 2,2% em relação ao 2T22.

### DESTAQUES

<p><b>LANÇAMENTOS</b></p> <p><b>3T22</b> R\$ 919,1 milhões, 27,6% acima do 3T21</p> <p><b>9M22</b> R\$ 2.756,6 milhões, 38,0% acima dos 9M21</p>	<p><b>VENDAS LÍQUIDAS</b></p> <p><b>3T22</b> R\$ 885,8 milhões, 29,8% superior ao 3T21, atingindo VSO de 40,3%</p> <p><b>9M22</b> R\$ 2.536,7 milhões, 29,7% superior aos 9M21, atingindo VSO de 65,9%</p>	<p><b>PREÇO MÉDIO DAS UNIDADES VENDIDAS</b></p> <p><b>3T22</b> R\$ 254,7 mil superando em 16,0% o 3T21</p> <p><b>9M22</b> R\$ 241,3 mil, superando em 14,3% os 9M21</p>	<p><b>GERAÇÃO DE CAIXA</b></p> <p><b>3T22</b> R\$ 65,1 milhões, 0,6% acima do 3T21</p> <p><b>9M22</b> R\$ 162,6 milhões, 12,4% acima dos 9M21</p>
<p><b>RECEITA LÍQUIDA</b></p> <p><b>3T22</b> R\$ 626,7 milhões, avanço de 37,3% versus o 3T21</p> <p><b>9M22</b> R\$ 1.676,8 milhões, avanço de 34,5% versus o 9M21</p>	<p><b>MARGEM BRUTA</b></p> <p><b>3T22</b> A margem bruta foi de 37,3%, 1,0 p.p. abaixo do 3T21</p> <p><b>9M22</b> A margem bruta foi de 36,7%, em linha com os 9M21</p>	<p><b>ROE E MARGEM REF</b></p> <p><b>ROE</b> O ROE do 3T22 foi de 50,8%, 1,4 p.p. acima do 3T21</p> <p><b>MARGEM REF</b> A margem REF em 30/09 foi de 42,1%, 3,0 p.p. acima de 31/12/2021</p>	<p><b>LUCRO LÍQUIDO 100%</b></p> <p><b>3T22</b> R\$ 94,9 milhões, 27,2% acima do 3T21</p> <p><b>9M22</b> R\$ 251,2 milhões, 23,3% acima dos 9M21</p>



## MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

No 3T22 completamos nosso segundo ano como companhia de capital aberto, no segmento do Novo Mercado da B3. Não teríamos melhor forma de celebrar tal marca do que entregar aos nossos acionistas resultados operacionais e financeiros robustos, consistentes com o nosso histórico de crescimento.

As alterações do programa Casa Verde e Amarela trouxeram boas notícias para os nossos clientes, que podem acessar melhores taxas, com oportunidades para os pró-cotistas e maiores prazos de financiamentos. Começamos a sentir essas melhorias de forma gradual em nossos estandes de vendas. A demanda continuou forte, garantindo velocidade de vendas dos últimos doze meses acima de 70%, mesmo com reajustes nos preços das unidades. Tivemos performance surpreendente tanto em São Paulo, quanto no Rio de Janeiro.

Nossos terrenos, localizados em regiões centrais, têm contribuído de forma direta para esse desempenho. Na cidade de São Paulo, lançamos no mês de julho o empreendimento Urban Tatuapé, com VGV total de R\$ 186 milhões e 767 unidades, sendo que 96% desse projeto já está vendido. Outro sucesso de vendas foi o Square Panamby, empreendimento lançado em setembro que tem fachada ativa em parceria com a Convém, empresa da HBR, listada na B3, trazendo um novo conceito para o segmento econômico, agregando diversas conveniências de comércio e serviços aos moradores e região. Em sua primeira fase, o lançamento conta com VGV total de R\$ 174 milhões e, em pouco mais de um mês, já tem 60% das 662 unidades vendidas.

Após nove meses de intensa atividade de lançamentos, com valor acumulado de R\$ 2,8 bilhões, que representa o montante lançado em todo o ano de 2021, devemos ter, no último trimestre do ano, menor volume de lançamentos. Tal decisão se baseia na estratégia que já tinha sido planejada de evitar períodos de maiores incertezas, como as eleições e a Copa do Mundo de futebol, que poderiam tirar a atenção e reduzir a quantidade de visitas aos estandes. Ainda assim, teremos importantes projetos, com destaque para o empreendimento My Jacarepaguá, lançado em outubro na região oeste do Rio de Janeiro e que já registra mais de 50% das 464 unidades vendidas.

Os resultados financeiros acompanharam o ritmo da atividade operacional e o ambiente inflacionário já tem se mostrado mais ameno, o que nos permitiu entregar margens melhores. Continuamos atentos aos desdobramentos da economia e perseguindo eficiência operacional em nossos canteiros para entregar resultados ainda melhores nos próximos trimestres.

Evoluindo nossa jornada para Sustentabilidade e em conformidade com a adoção dos ODS (Objetivos de Desenvolvimento Sustentável) instituídos pela ONU, no âmbito de diversidade, firmamos parceria com a ONG “Mulheres em Construção” e em setembro formamos a primeira turma do nosso programa ELAS NO DAT (Departamento de Assistência Técnica). Esse programa, que é uma das iniciativas da Cury na busca por reduzir a desigualdade de gênero no setor da construção civil, consiste na capacitação de mulheres em situação de vulnerabilidade social. Inicialmente, essa capacitação está voltada para atuação no pós-obra (hidráulica, elétrica, pintura e assentamento cerâmico) e, posteriormente, será ampliada para atuação também em outras áreas da Companhia.

Seguimos otimistas com o futuro e, olhando já para 2023, as nossas estimativas nos direcionam para um ano com resultados superiores ao de 2022. Prevemos lançar excelentes projetos desde o início do ano e seguimos com atuação disciplinada, buscando crescimento sempre alinhado à geração de caixa, bom desempenho em vendas e manutenção das margens.

Fábio Cury – CEO



## PRINCIPAIS INDICADORES

Financeiro (R\$ milhões)	3T22	2T22	% T/T	3T21	% A/A	9M22	9M21	% A/A
Receita líquida	626,7	602,8	4,0%	456,4	37,3%	1.676,8	1.247,1	34,5%
Custo das vendas e serviços	-392,9	-387,3	1,4%	-281,5	39,6%	-1.061,7	-788,8	34,6%
Lucro bruto	233,7	215,5	8,4%	175,0	33,5%	615,1	458,2	34,2%
Margem bruta	37,3%	35,8%	1,5 p.p.	38,3%	-1,0 p.p.	36,7%	36,7%	0,0 p.p.
Margem bruta ajustada <sup>1</sup>	37,5%	35,9%	1,6 p.p.	38,5%	-1,0 p.p.	36,8%	36,8%	0,0 p.p.
Ebitda Ajustado <sup>2</sup>	121,3	118,5	2,4%	86,9	39,6%	325,3	242,6	34,1%
Margem Ebitda Ajustada <sup>2</sup>	19,4%	19,7%	-0,3 p.p.	19,0%	0,4 p.p.	19,4%	19,5%	-0,1 p.p.
Lucro líquido da Atividade (100%) <sup>3</sup>	94,9	92,9	2,2%	74,6	27,2%	251,2	203,7	23,3%
Margem líquida	15,1%	15,4%	-0,3 p.p.	16,4%	-1,3 p.p.	15,0%	16,3%	-1,3 p.p.
Lucro líquido %Cury <sup>4</sup>	89,9	86,3	4,2%	67,4	33,4%	238,1	196,0	21,5%
Margem líquida	14,3%	14,3%	0,0 p.p.	14,8%	-0,5 p.p.	14,2%	15,7%	-1,5 p.p.
ROE <sup>5</sup>	50,8%	53,7%	-2,9 p.p.	49,4%	1,4 p.p.	50,8%	49,4%	1,4 p.p.
Lucro por ação	0,3079	0,2958	4,1%	0,2309	33,3%	0,8158	0,6715	21,5%

Operacional	3T22	2T22	% T/T	3T21	% A/A	9M22	9M21	% A/A
Lançamentos	6	7	-14,3%	6	0,0%	18	19	-5,3%
VGV lançado <sup>6</sup> (R\$ milhões)	919,1	1.056,3	-13,0%	720,2	27,6%	2.756,6	1.996,9	38,0%
Número de Unidades	3.650	3.548	2,9%	3.163	15,4%	10.438	9.364	11,5%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	251,8	297,7	-15,4%	227,7	10,6%	264,1	213,3	23,8%
Média de Unid. Por Lanç.	608	507	19,9%	527	15,4%	580	493	17,6%
Vendas Brutas (R\$ milhões)	967,3	987,4	-2,0%	748,7	29,2%	2.767,4	2.118,7	30,6%
Número de Unidades (mil)	3.798	4.142	-8,3%	3.409	11,4%	11.470	10.038	14,3%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	254,7	238,4	6,8%	219,6	16,0%	241,3	211,1	14,3%
Distratos (R\$ mil)	81,4	89,9	-9,5%	66,3	22,8%	230,7	163,4	41,2%
Vendas Líquidas (R\$ milhões)	885,8	897,5	-1,3%	682,4	29,8%	2.536,7	1.955,3	29,7%
VSO Líquida <sup>7</sup>	40,3%	41,6%	-1,3 p.p.	45,2%	-4,9 p.p.	65,9%	70,3%	-4,4 p.p.
Landbank (VGV, R\$ milhões)	10.487,1	9.647,2	8,7%	11.456,5	-8,5%	10.487,1	11.456,5	-8,5%
Número de Unidades	42.849	41.575	3,1%	55.670	-23,0%	42.849	55.670	-23,0%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	244,7	232,0	5,5%	205,8	18,9%	244,7	205,8	18,9%

- 1) Lucro Bruto e Margem Bruta Ajustados por Juros Capitalizados.
- 2) EBITDA (Lucros antes dos juros, impostos, depreciação e amortização) Ajustado por Juros Capitalizados.
- 3) Lucro Líquido IFRS de 100% da atividade, considerando parcela atribuível aos controladores e parcela atribuível a sócios/parceiros em empreendimentos.
- 4) Lucro Líquido considerando apenas a parcela atribuível aos controladores, o percentual Cury.
- 5) ROE (Retorno sobre Patrimônio Líquido), calculado utilizando patrimônio médio do período atribuível à Cury (Controladores) e Lucro Líquido atribuível à Cury (Controladores) nos últimos 12 meses.
- 6) Valor Geral de Vendas (VGV) dos Lançamentos realizados do período.
- 7) Vendas Sobre Oferta, indicador do percentual vendido em relação ao total de estoque disponível no período.



## DESEMPENHO OPERACIONAL

### LANÇAMENTOS

No 3T22, foram lançados 6 empreendimentos, sendo 5 localizados em SP e 1 localizado no RJ, totalizando o VGV de R\$ 919,1 milhões, aumento de 27,6% em relação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano, a Companhia lançou 18 empreendimentos, sendo 13 localizados em SP e 5 localizados no RJ, e atingiu o VGV de R\$ 2.756,6 milhões, aumento de 38,0% em relação ao mesmo período do ano anterior.

O preço médio das unidades lançadas atingiu R\$ 251,8 mil, o que evidencia aumento de 10,6% em relação ao mesmo período do ano anterior e queda de 15,4% se comparado com o 2T22. No acumulado do ano, houve aumento de 23,8% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Lançamentos	3T22	2T22	% T/T	3T21	% A/A	9M22	9M21	% A/A
Número de Empreendimentos	6	7	-14,3%	6	0,0%	18	19	-5,3%
VGV (R\$ milhões)	919,1	1.056,3	-13,0%	720,2	27,6%	2.756,6	1.996,9	38,0%
Número de Unidades	3.650	3.548	2,9%	3.163	15,4%	10.438	9.364	11,5%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	251,8	297,7	-15,4%	227,7	10,6%	264,1	213,3	23,8%
Média de Unid. por Lanç.	608	507	19,9%	527	15,4%	580	493	17,6%
Parte Cury Lançamentos (VGV)	876,8	1.056,3	-17,0%	633,2	38,5%	2.714,3	1.755,8	54,6%
Parte Cury Lançamentos (%)	95,4%	100,0%	-4,6 p.p.	87,9%	7,5 p.p.	98,5%	87,9%	10,6 p.p.

## DESTAQUES DE LANÇAMENTOS DO 3T22 - % vendido até 07/11/2022

### São Paulo

#### URBAN TATUAPÉ



Jul/2022

VGV R\$ 186 MM

Zona Leste

96% vendido

#### CURY SQUARE PANAMBY



Set/2022

VGV R\$ 174 MM

Zona Sul

60% vendido

### Rio de Janeiro

#### TRENDY CACHAMBI



Jul/2022

VGV R\$ 181 MM

Zona Norte

24% vendido

## VENDAS

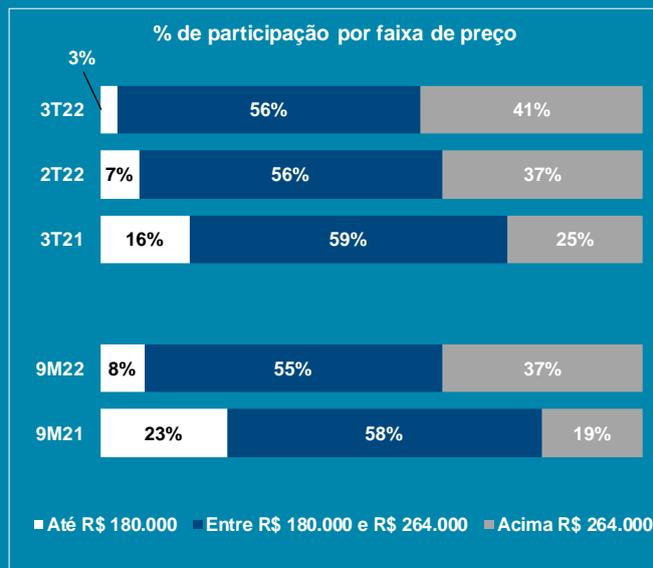
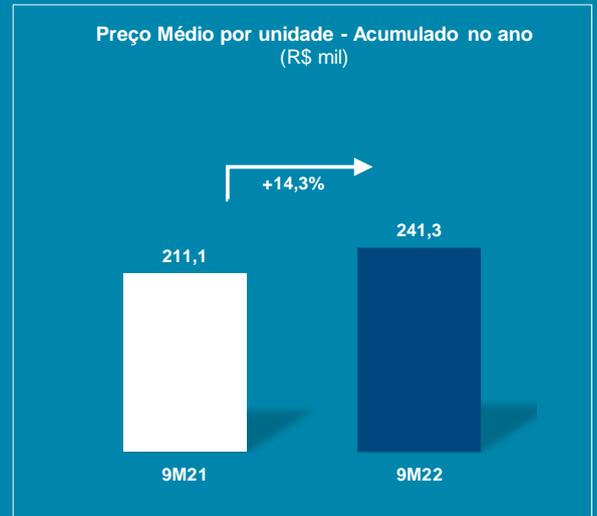
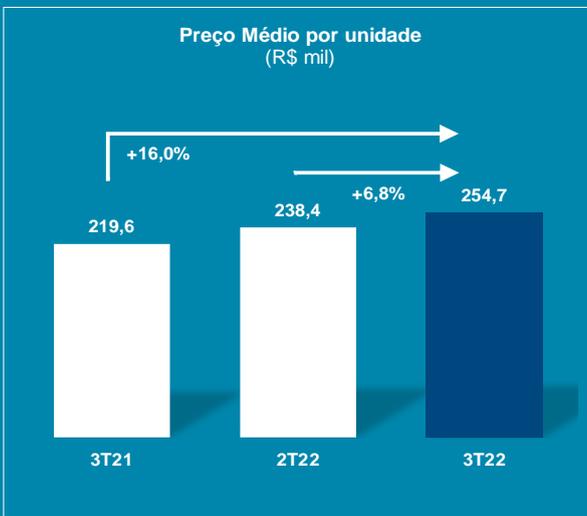
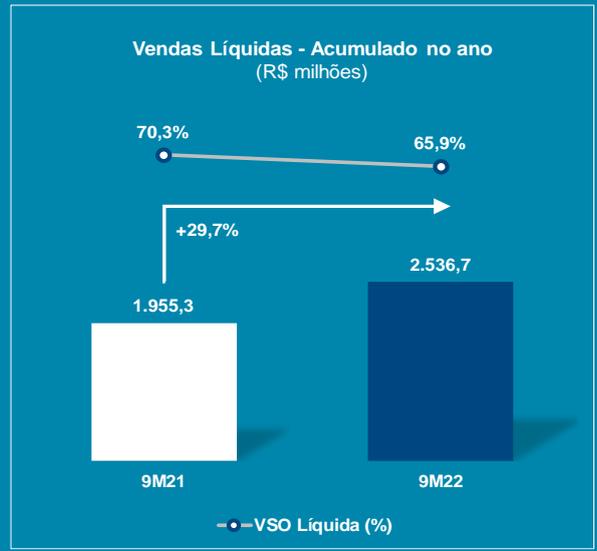
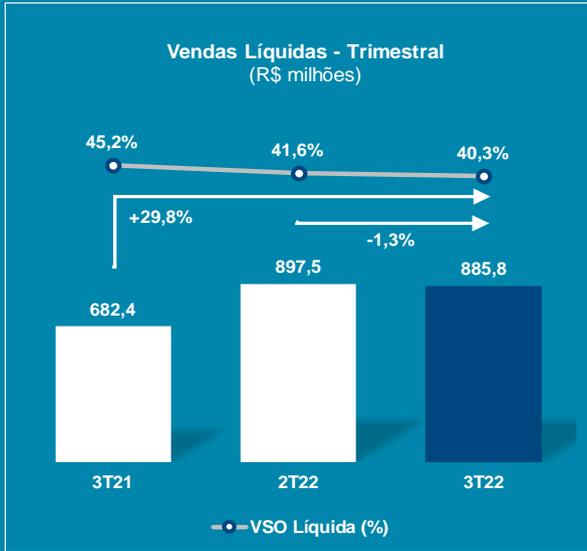
Vendas, %VSO	3T22	2T22	% T/T	3T21	% A/A	9M22	9M21	% A/A
Vendas Brutas (R\$ milhões VGV)	967,3	987,4	-2,0%	748,7	29,2%	2.767,4	2.118,7	30,6%
Número de Unidades	3.798	4.142	-8,3%	3.409	11,4%	11.470	10.038	14,3%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	254,7	238,4	6,8%	219,6	16,0%	241,3	211,1	14,3%
VSO Bruta (%)	42,4%	44,0%	-1,6 p.p.	47,5%	-5,1 p.p.	67,8%	71,9%	-4,1 p.p.
Distratos (R\$ milhões)	81,4	89,9	-9,5%	66,3	22,8%	230,7	163,4	41,2%
Vendas Líquidas (R\$ milhões VGV)	885,8	897,5	-1,3%	682,4	29,8%	2.536,7	1.955,3	29,7%
% Lançamentos	45,0%	45,7%	-0,7 p.p.	58,9%	-13,9 p.p.	50,0%	60,3%	-10,3 p.p.
% Estoque	55,0%	54,3%	0,7 p.p.	41,1%	13,9 p.p.	50,0%	39,7%	10,3 p.p.
Distratos / Vendas Brutas	8,4%	9,1%	-0,7 p.p.	8,9%	-0,5 p.p.	8,3%	7,7%	0,6 p.p.
VSO Líquida (%)	40,3%	41,6%	-1,3 p.p.	45,2%	-4,9 p.p.	65,9%	70,3%	-4,4 p.p.
VSO Líquida UDM (últimos doze meses - %)	70,6%	70,1%	0,5 p.p.	74,0%	-3,4 p.p.	70,6%	74,0%	-3,4 p.p.
Parte Cury Vendas Líquidas (R\$ milhões VGV)	836,7	844,8	-1,0%	639,6	30,8%	2.388,6	1.783,9	33,9%
Parte Cury Vendas Líquidas (%)	94,5%	94,1%	0,4 p.p.	93,7%	0,8 p.p.	94,2%	91,2%	3,0 p.p.

No 3T22, as Vendas Líquidas atingiram R\$ 885,8 milhões. Esse valor representa queda de 1,3% em relação ao trimestre passado e aumento de 29,8% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Tomando como base o período acumulado nos nove primeiros meses do ano, o VGV vendido foi de R\$ 2.536,7 milhões nos 9M22, indicando alta de 29,7% comparado com o mesmo período do ano anterior.

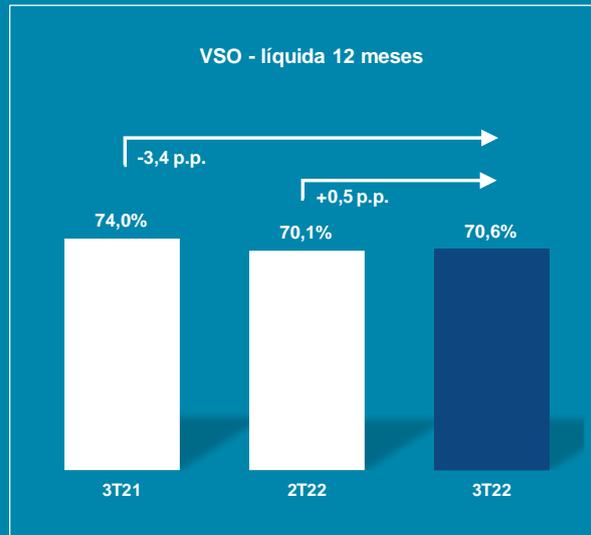
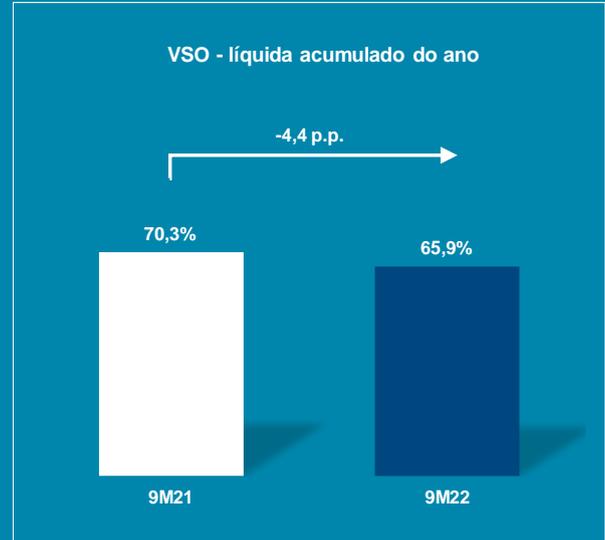
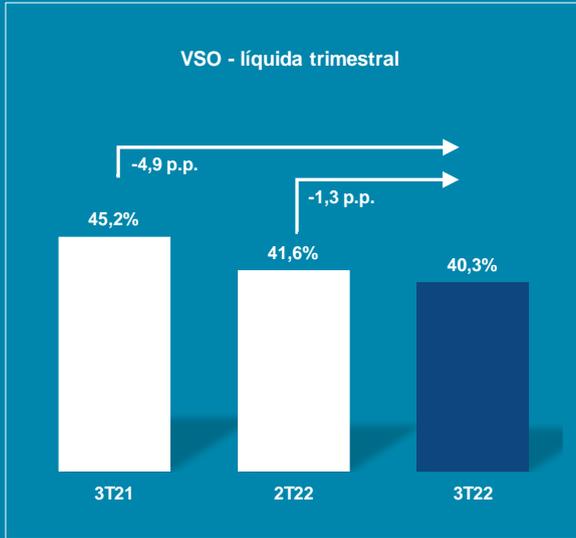
O preço médio de vendas registrado no 3T22 foi de R\$ 254,7 mil, crescimento de 6,8% em relação ao 2T22 e 16,0% maior em relação ao 3T21. No acumulado dos 9M22 houve aumento de 14,3% em relação ao mesmo período do ano anterior.

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



## VELOCIDADE DE VENDAS – VSO

A velocidade de vendas trimestral líquida, medida pelo indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO), foi de 40,3% no 3T22 ante 45,2% no 3T21 e 41,6% no 2T22. Nos últimos doze meses a VSO foi de 70,6%, representando aumento em relação aos 70,1% no 2T22 e abaixo dos 74,0% no 3T21.



## DETALHAMENTO DE VENDAS POR TIPO DE FINANCIAMENTO

No 3T22, as vendas brutas totalizaram R\$ 967,3 milhões, alta de 29,2% frente ao registrado no mesmo período do ano anterior e queda de 2,0% em relação ao 2T22.

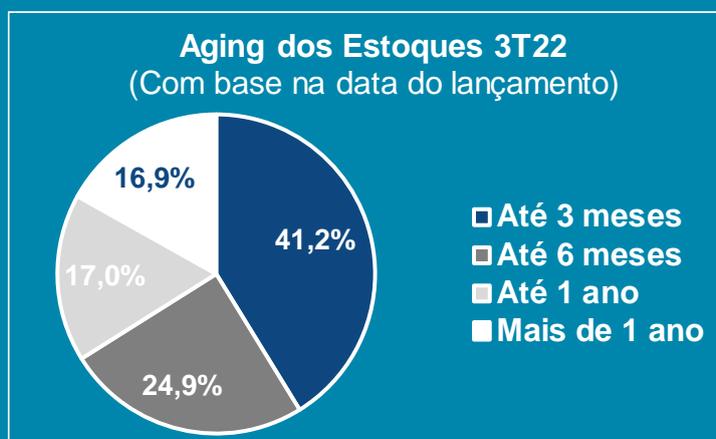
A Cury apresenta a abertura de vendas brutas dentro do Programa Casa Verde e Amarela, Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e tabela direta.

Vendas (R\$ milhões)	3T22	2T22	% T/T	3T21	% A/A	9M22	9M21	% A/A
Programa Casa Verde e Amarela	578,7	710,7	-18,6%	417,8	38,5%	1.751,7	1.320,8	32,6%
% Total	59,8%	72,0%	-12,2 p.p.	55,8%	4,0 p.p.	63,3%	62,3%	1,0 p.p.
Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE)	228,9	135,2	69,3%	187,3	22,2%	563,6	448,3	25,7%
% Total	23,7%	13,7%	10,0 p.p.	25,0%	-1,3 p.p.	20,4%	21,2%	-0,8 p.p.
Tabela Direta	159,7	141,5	12,8%	143,6	11,2%	452,1	349,6	29,3%
% Total	16,5%	14,3%	2,2 p.p.	19,2%	-2,7 p.p.	16,3%	16,5%	-0,2 p.p.
Total	967,3	987,4	-2,0%	748,7	29,2%	2.767,4	2.118,7	30,6%

## ESTOQUES

A Cury encerrou o 3T22 com estoque de R\$ 1.311,5 milhões. Desse total, 98,0% se referem a unidades lançadas ou em construção e apenas 2,0% a unidades concluídas.

Estoque (R\$ milhões, exceto % e unidades)	3T22	2T22	% T/T	3T21	% A/A
Em andamento	1.285,4	1.232,7	4,3%	806,1	59,5%
% Total	98,0%	98,0%	0,0 p.p.	97,5%	0,5 p.p.
Concluído	26,1	25,7	1,6%	21,0	24,3%
% Total	2,0%	2,0%	0,0 p.p.	2,5%	-0,5 p.p.
Total	1.311,5	1.258,4	4,2%	827,1	58,6%
Total (Unidades)	4.575	4.393	4,1%	3.989	14,7%



## REPASSES



A Companhia apresentou incremento em seus níveis de Repasse, tanto em unidades, quanto em VGV repassado. O VGV repassado cresceu 18,1% em relação ao 2T22 e 18,9% se comparado com o mesmo período do ano passado. As unidades repassadas saíram de 3.275 no 3T21 para 3.510 no 3T22, alta de 7,2% e aumento de 13,8% na comparação com o trimestre imediatamente anterior.

Considerando o desempenho dos 9M22, o VGV repassado teve aumento de 35,9% e a evolução das unidades repassadas foi de 7.638 no 9M21 para 9.070 no 9M22.

Repases	3T22	2T22	% T/T	3T21	% A/A	9M22	9M21	% A/A
VGV Repassado (R\$ milhões)	860,1	728,5	18,1%	723,1	18,9%	2.120,9	1.560,6	35,9%
Unidades Repassadas	3.510	3.085	13,8%	3.275	7,2%	9.070	7.638	18,7%

## BANCO DE TERRENOS

Considerando os lançamentos recentes, bem como as aquisições realizadas, a Companhia encerrou o 3T22 com carteira de terrenos de R\$ 10.487,1 milhões em VGV potencial, o que representa o total de 42,8 mil unidades. Atualmente o banco de terrenos da Cury é composto de R\$ 7.571,7 milhões em São Paulo e R\$ 2.915,4 milhões no Rio de Janeiro.

Banco de Terrenos	3T22	2T22	% T/T	3T21	% A/A
Banco de Terrenos (VGV, R\$ milhões)	10.487,1	9.647,2	8,7%	11.456,5	-8,5%
Número de Empreendimentos	72	70	2,9%	95	-24,2%
Número de Unidades	42.849	41.575	3,1%	55.670	-23,0%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	244,7	232,0	5,5%	205,8	18,9%



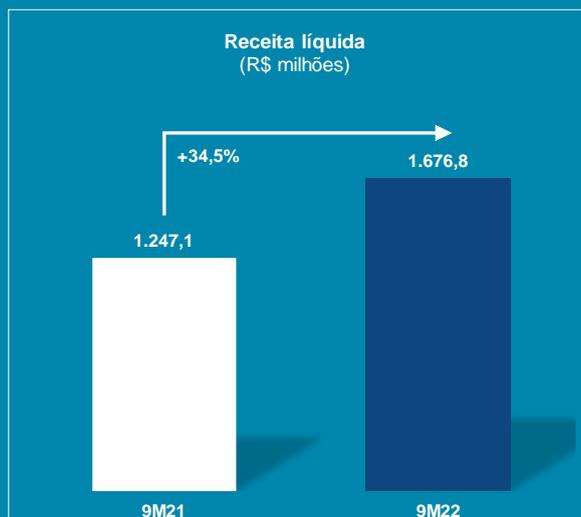
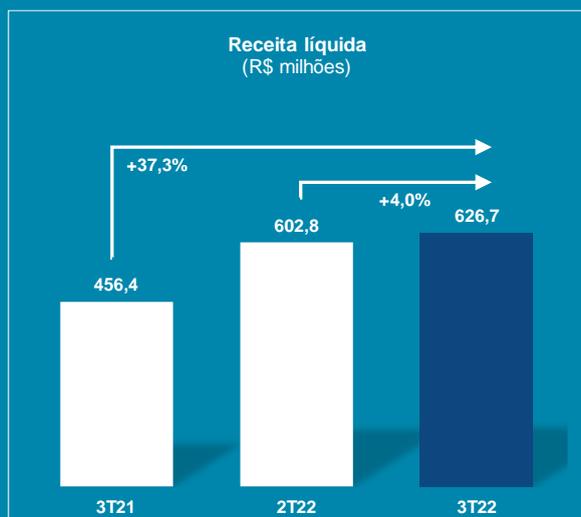
## DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

### RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA



No 3T22, a **receita operacional líquida** totalizou o montante de R\$ 626,7 milhões, 4,0% maior quando comparado ao 2T22 e avanço de 37,3% em comparação ao mesmo período do ano anterior. Considerando o acumulado do ano, que totalizou R\$ 1.676,8 milhões, o crescimento foi de 34,5% frente o registrado no mesmo período do ano anterior.

Receita líquida (R\$ milhões, exceto %)	3T22	2T22	% T/T	3T21	% A/A	9M22	9M21	% A/A
Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados	626,7	602,8	4,0%	456,4	37,3%	1.676,8	1.247,1	34,5%
Custos com imóveis vendidos e serviços prestados	-392,9	-387,3	1,4%	-281,5	39,6%	-1.061,7	-788,8	34,6%
Lucro Bruto	233,7	215,5	8,4%	175,0	33,5%	615,1	458,2	34,2%
Margem Bruta	37,3%	35,8%	1,5 p.p.	38,3%	-1,0 p.p.	36,7%	36,7%	0,0 p.p.



### LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

O **lucro bruto** atingiu o montante de R\$ 233,7 milhões no trimestre, aumento de 8,4% em comparação ao 2T22 e alta de 33,5% em relação aos R\$ 175,0 milhões registrados no mesmo período do ano anterior. A margem bruta alcançou 37,3% no 3T22, 1,5 p.p. acima do que foi verificado no 2T22 e 1,0 p.p. abaixo da margem bruta do 3T21.

Considerando o acumulado do ano, quando o lucro bruto somou R\$ 615,1 milhões, o crescimento frente ao 9M21 foi de 34,2%. A margem bruta alcançou 36,7% no 9M22, estável em relação ao 9M21.

Lucro Bruto & Margem Bruta (R\$ milhões, exceto %)	3T22	2T22	% T/T	3T21	% A/A	9M22	9M21	% A/A
Lucro Bruto (a)	233,7	215,5	8,4%	175,0	33,5%	615,1	458,2	34,2%
Margem Bruta	37,3%	35,8%	1,5 p.p.	38,3%	-1,0 p.p.	36,7%	36,7%	0,0 p.p.
Juros Capitalizados (b)	1,1	0,8	37,5%	0,5	120,0%	2,5	0,8	212,5%
<b>Lucro Bruto Ajustado (a+b)</b>	<b>234,8</b>	<b>216,3</b>	<b>8,6%</b>	<b>175,5</b>	<b>33,8%</b>	<b>617,6</b>	<b>459,0</b>	<b>34,6%</b>
<b>Margem Bruta Ajustada</b>	<b>37,5%</b>	<b>35,9%</b>	<b>1,6 p.p.</b>	<b>38,5%</b>	<b>-1,0 p.p.</b>	<b>36,8%</b>	<b>36,8%</b>	<b>0,0 p.p.</b>



## DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

### Despesas comerciais

No 3T22, as **Despesas Comerciais** totalizaram **R\$ 59,4 milhões**, montante 10,4% maior aos R\$ 53,8 milhões verificados no 2T22. Na comparação com o 3T21 houve evolução de 24,0%.

As despesas comerciais corresponderam a 9,5% da receita líquida no 3T22, 8,9% no 2T22, aumento de 0,6 p.p. e queda de 1,0 p.p. quando comparado aos 10,5% registrados no mesmo período do ano anterior.

## Despesas gerais e administrativas

As **Despesas Gerais e Administrativas** atingiram **R\$ 49,4 milhões** no 3T22, o que representa aumento de 44,9% frente aos R\$ 34,1 milhões do 2T22. Na comparação com o 3T21, houve acréscimo de 58,3%. Como percentual da receita líquida, no 3T22 tais despesas alcançaram 7,9%, aumento de 2,2 p.p. ante os 5,7% do 2T22 e de 1,1 p.p. em relação aos 6,8% no 3T21.

## Outras receitas e despesas operacionais

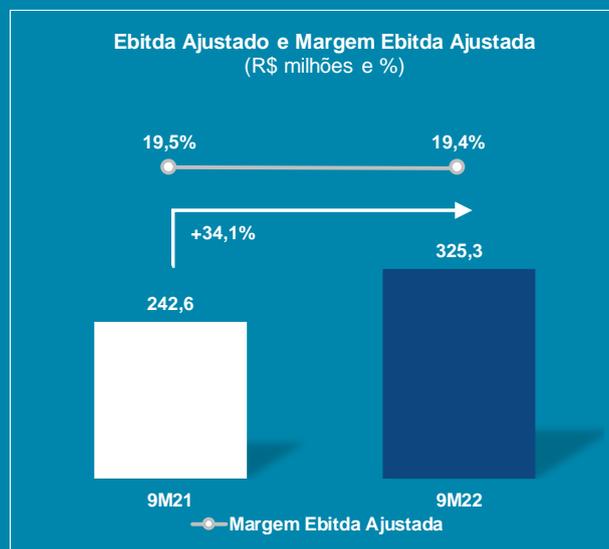
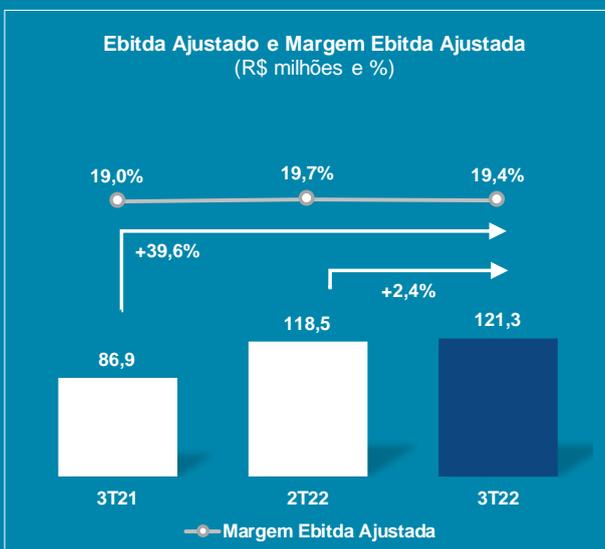
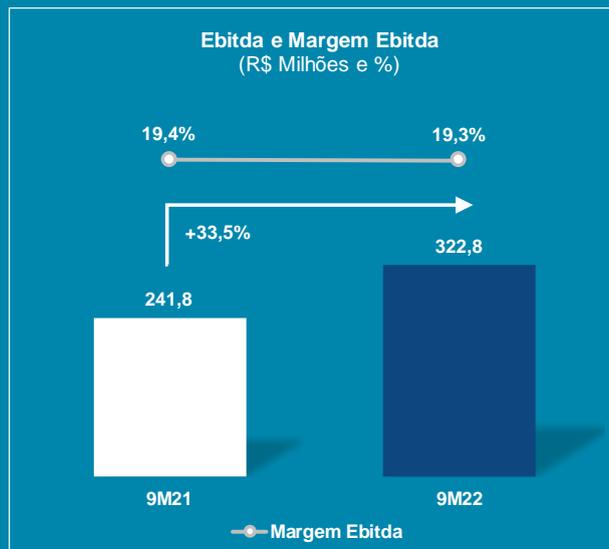
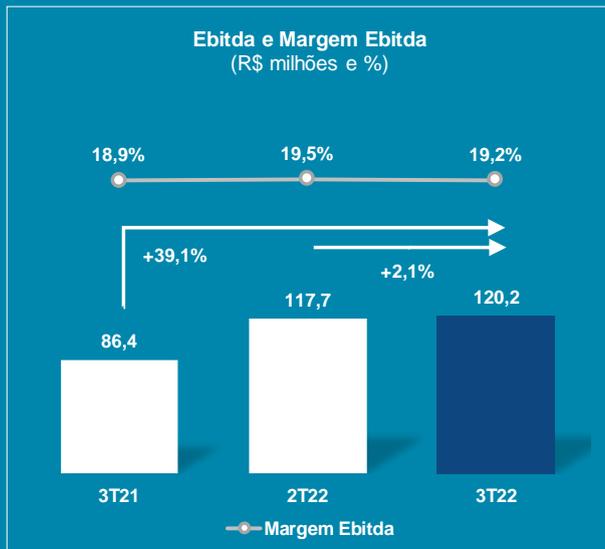
O resultado líquido da conta de **Outras Receitas e Despesas Operacionais** no 3T22 correspondeu à despesa de **R\$ 11,5 milhões**, ante a R\$ 15,4 milhões no 2T22 e de R\$ 8,9 milhões no 3T21.

Despesas Operacionais (R\$ milhões, exceto %)	3T22	2T22	% T/T	3T21	% A/A	9M22	9M21	% A/A
Despesas Comerciais	-59,4	-53,8	10,4%	-47,9	24,0%	-157,6	-117,2	34,5%
% Receita Líquida	9,5%	8,9%	0,6 p.p.	10,5%	-1,0 p.p.	9,4%	9,4%	0,0 p.p.
Despesas Gerais e Administrativas	-49,4	-34,1	44,9%	-31,2	58,3%	-106,4	-75,8	40,4%
% Receita Líquida	7,9%	5,7%	2,2 p.p.	6,8%	1,1 p.p.	6,3%	6,1%	0,2 p.p.
Resultado da equivalência patrimonial	1,0	-0,1	n.a.	-1,0	n.a.	0,5	1,9	-73,7%
% Receita Líquida	-0,2%	0,0%	n.a.	0,2%	n.a.	0,0%	-0,2%	n.a.
Outras Receitas/Despesas	-11,5	-15,4	-25,3%	-8,9	29,2%	-46,1	-26,3	75,3%
% Receita Líquida	1,8%	2,6%	-0,8 p.p.	2,0%	-0,2 p.p.	2,7%	2,1%	0,6 p.p.
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>-119,3</b>	<b>-103,4</b>	<b>15,4%</b>	<b>-89,0</b>	<b>34,0%</b>	<b>-309,6</b>	<b>-217,4</b>	<b>42,4%</b>
<b>% Receita Líquida</b>	<b>19,0%</b>	<b>17,2%</b>	<b>1,8 p.p.</b>	<b>19,5%</b>	<b>-0,5 p.p.</b>	<b>18,5%</b>	<b>17,4%</b>	<b>1,1 p.p.</b>

## EBITDA E MARGEM EBITDA

O EBITDA da Companhia no 3T22 alcançou R\$ 120,2 milhões, 39,1% maior em relação ao 3T21 e aumento de 2,1% comparado ao 2T22. A margem EBITDA atingiu 19,2%, o que evidencia uma queda de 0,3 p.p. e um aumento de 0,3 p.p. quando comparado com a margem registrada no 2T22 e 3T21, respectivamente. Nos nove meses, houve aumento no EBITDA de 33,5% em relação ao ano anterior.

EBITDA (R\$ milhões, exceto %)	3T22	2T22	% T/T	3T21	% A/A	9M22	9M21	% A/A
Lucro antes do resultado financeiro	114,5	112,0	2,2%	86,0	33,1%	305,5	240,8	26,9%
(+) Depreciação e amortização	5,7	5,7	0,0%	0,4	1325,0%	17,3	1,0	1630,0%
<b>Ebitda</b>	<b>120,2</b>	<b>117,7</b>	<b>2,1%</b>	<b>86,4</b>	<b>39,1%</b>	<b>322,8</b>	<b>241,8</b>	<b>33,5%</b>
Margem Ebitda	19,2%	19,5%	-0,3 p.p.	18,9%	0,3 p.p.	19,3%	19,4%	-0,1 p.p.
(+) custos com encargos de financiamentos	1,1	0,8	37,5%	0,5	120,0%	2,5	0,8	212,5%
<b>Ebitda ajustado</b>	<b>121,3</b>	<b>118,5</b>	<b>2,4%</b>	<b>86,9</b>	<b>39,6%</b>	<b>325,3</b>	<b>242,6</b>	<b>34,1%</b>
Margem Ebitda ajustada	19,4%	19,7%	-0,3 p.p.	19,0%	0,4 p.p.	19,4%	19,5%	-0,1 p.p.



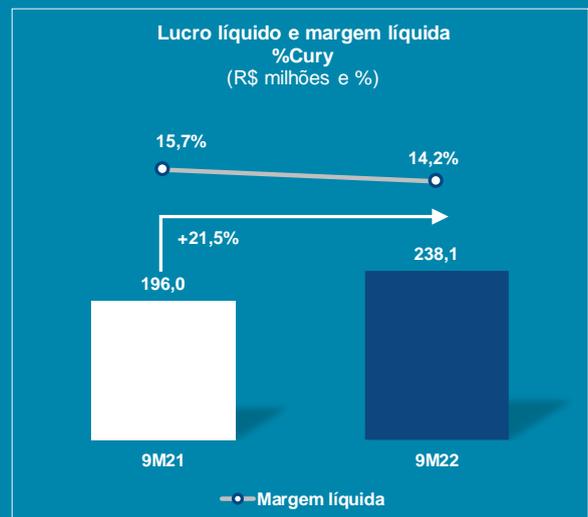
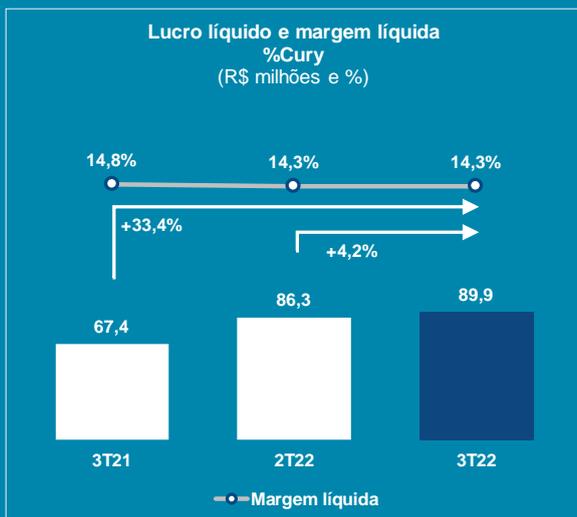
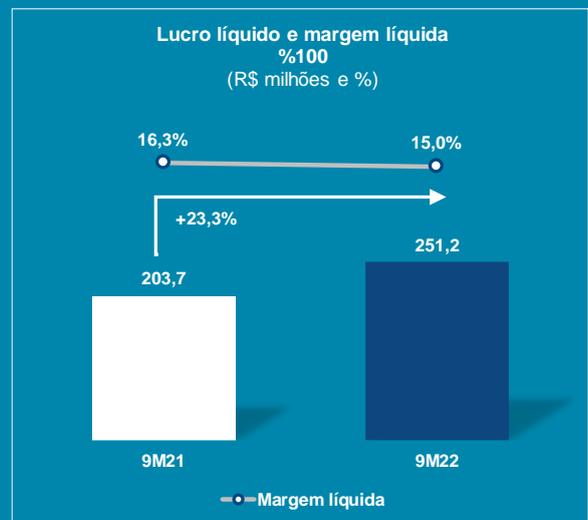
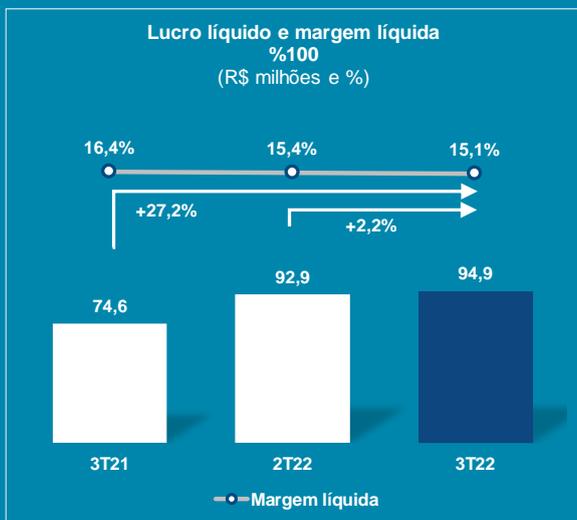
## RESULTADO FINANCEIRO

No 3T22, o **Resultado Financeiro Líquido** correspondeu à despesa financeira de **R\$ 4,1 milhões** ante R\$ 4,6 milhões no trimestre anterior e R\$ 1,0 milhão quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

Resultado Financeiro (R\$ milhões, exceto %)	3T22	2T22	% T/T	3T21	% A/A	9M22	9M21	% A/A
Despesas Financeiras	-22,9	-22,2	3,2%	-11,4	100,9%	-62,1	-28,0	121,8%
Receitas Financeiras	18,8	17,6	6,8%	10,4	80,8%	49,4	16,5	199,4%
Resultado Financeiro	-4,1	-4,6	-10,9%	-1,0	310,0%	-12,7	-11,5	10,4%

## LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

A Cury registrou **Lucro Líquido** da atividade (100%) de **R\$ 94,9 milhões** no trimestre, 2,2% maior do que o obtido no trimestre imediatamente anterior e 27,2% superior ao resultado líquido do 3T21. O percentual atribuível à Cury (parte Cury) do **Lucro Líquido** foi de **R\$ 89,9 milhões**, na comparação com o 2T22 esse resultado foi 4,2% maior e 33,4% acima do verificado no 3T21. A margem líquida consolidada foi de 15,1%, comparada com a margem líquida de 15,4% no 2T22 e 16,4% no 3T21 e, considerando o Lucro %Cury, foi de 14,3%, ante 14,3% no 2T22 e 14,8% no 3T21.





## ANÁLISE BALANÇO PATRIMONIAL

### CAIXA E EQUIVALENTES E TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Em 30/09/2022, a posição de Caixa da Companhia, incluindo títulos e valores mobiliários, era de R\$ 634,9 milhões, evolução de 6,8% frente ao registrado em 31/12/2021.

Caixa e Equivalentes (R\$ milhões)	30-09-2022	31-12-2021 Reapresentado	Var %
Caixa e Equivalentes e Títulos e Valores Mobiliários	634,9	594,5	6,8%

### CONTAS A RECEBER

O aumento das receitas e do volume de vendas repassadas se refletiu também em crescimento no saldo de **Contas a Receber** que, em 30/09/2022, somava **R\$ 1.399,7 milhões**, aumento de 9,5% ante à posição registrada em 31/12/2021.

Contas a receber (R\$ milhões)	30-09-2022	31-12-2021 Reapresentado	Var %
Contas a receber	1.399,7	1.277,7	9,5%

## ENDIVIDAMENTO

Com dívida bruta de R\$ 456,0 milhões e posição de caixa e equivalentes de R\$ 634,9 milhões, a Companhia registrou saldo de **caixa líquido positivo de R\$ 178,9 milhões** no 3T22, ante caixa líquido positivo de R\$ 203,3 milhões no 4T21. Ao final do trimestre, 92,8% da dívida bruta da Cury tinha seu vencimento no longo prazo, a partir de 2023.

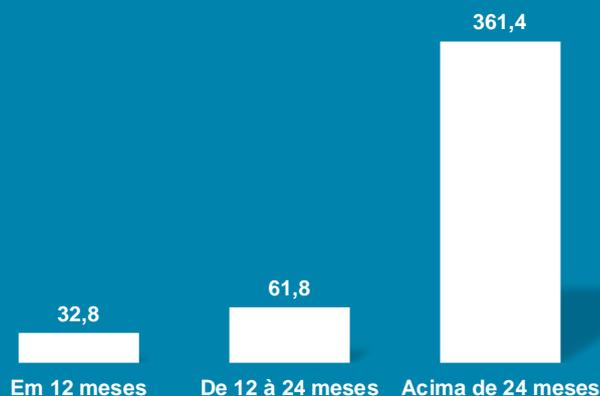
Em setembro de 2022, a companhia realizou a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) em 2 séries no valor total de R\$ 100 milhões de reais. A primeira série de R\$ 43 milhões com vencimento em 2027 e juros remuneratórios equivalente a 100% do CDI acrescido de taxa de 1,10% ao ano; e a 2ª série – R\$ 57 milhões, com vencimento em 2028, que teve a contratação de swap, portanto, a exposição passou a estar atrelada à variação do CDI acrescido da taxa de 1,0900% ao ano.

Endividamento (R\$ milhões)	30-09-2022	31-12-2021 Reapresentado	Var %
Curto prazo	32,8	68,0	-51,8%
Longo prazo	423,2	323,2	30,9%
<b>Dívida Bruta</b>	<b>456,0</b>	<b>391,2</b>	<b>16,6%</b>
Caixa e Equivalentes	634,9	594,5	6,8%
Dívida - (Caixa) líquida	-178,9	-203,3	-12,0%

Perfil do endividamento  
30/09/2022



Cronograma de Amortização 30/09/2022  
(R\$ milhões)



## RESULTADO A APROPRIAR (REF)

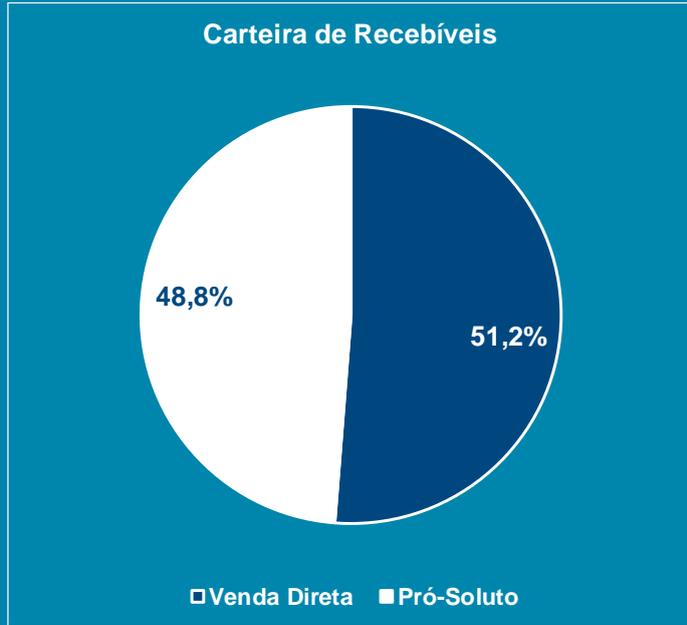
O resultado de vendas de imóveis a apropriar não reconhecido nas informações financeiras trimestrais atingiu R\$ 978,3 milhões, alta de 60,3% em relação ao 4T21. A Margem Bruta do Resultado a Apropriar avançou 3,0 p.p., para 42,1%.

Resultado a Apropriar (REF) (R\$ milhões)	30-09-2022	31-12-2021	Var %
Receitas de vendas a apropriar	2.322,2	1.560,0	48,9%
(-) Custo orçados de unidades vendidas	-1.343,9	-949,8	41,5%
<b>(=) Resultado de vendas de imóveis a apropriar</b>	<b>978,3</b>	<b>610,3</b>	<b>60,3%</b>
<b>Margem Bruta REF</b>	<b>42,1%</b>	<b>39,1%</b>	<b>3,0 p.p.</b>

## CARTEIRA CURY

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

Carteira Cury (R\$ milhões)	3T22	2T22	% T/T	3T21	% A/A
<b>Carteira Total</b>	<b>979,8</b>	<b>885,2</b>	<b>10,7%</b>	<b>712,0</b>	<b>37,6%</b>
Obras concluídas	207,5	208,0	-0,2%	180,2	15,1%
Obras em andamento	772,3	677,2	14,0%	531,8	45,2%
<b>Pro-soluto</b>	<b>477,8</b>	<b>418,3</b>	<b>14,2%</b>	<b>329,4</b>	<b>45,1%</b>
Obras concluídas	122,5	115,1	6,4%	94,9	29,1%
Obras em andamento	355,3	303,2	17,2%	234,5	51,5%
<b>Venda direta</b>	<b>502,0</b>	<b>466,9</b>	<b>7,5%</b>	<b>382,6</b>	<b>31,2%</b>
Obras concluídas	85,0	92,9	-8,5%	85,3	-0,4%
Obras em andamento	417,0	374,0	11,5%	297,3	40,3%



### GERAÇÃO DE CAIXA

No 3T22, a Companhia apresentou Geração de Caixa operacional positiva de R\$ 65,1 milhões. O montante é 0,6% acima do saldo positivo de R\$ 64,7 milhões registrado no 3T21. Na comparação com o 2T22 houve queda de 18,5%. No acumulado do ano, a Companhia atingiu R\$ 162,6 milhões de geração de caixa operacional, 12,4% superior aos R\$ 144,7 milhões gerados nos 9M21. Em 30 de setembro de 2022 foram pagos R\$ 150 milhões em dividendos, referentes aos lucros acumulados em 31 de dezembro de 2021 e aprovados na AGO de 29 de abril de 2022.

Geração de Caixa (R\$ milhões)	3T22	2T22	% T/T	3T21	% A/A	9M22	9M21	% A/A
Geração de caixa	65,1	79,9	-18,5%	64,7	0,6%	162,6	144,7	12,4%

## RETORNO SOBRE O PATRIMÔNIO LÍQUIDO (ROE)

A Companhia continua apresentando retorno sobre o patrimônio líquido destacável em seu setor de atuação, fruto de uma operação geradora de caixa aliada à sua política de distribuição de dividendos.

ROE (12 meses)	3T22	2T22	% T/T	3T21	% A/A
ROE	50,8%	53,7%	-2,9 p.p.	49,4%	1,4 p.p.



### SOBRE A CURY

A Cury Construtora e Incorporadora S.A. é uma das líderes no segmento residencial do Brasil. A Companhia atua nos estados de SP e RJ e tem como pilar estratégico a busca pela eficiência máxima no emprego de capital. Trabalha a compra de terrenos com permutas e parcelamentos de longo prazo, combinados a alto nível de repasses nos primeiros meses pós lançamento e alta eficiência construtiva.

**CURY**  
B3 LISTED NM

IBRAB3 • ICONB3 • IGC B3 • IGCTB3  
SMLLB3 • IMOBB3 • IGC-NMB3 • ITAGB3

 [Clique aqui para acessar os dados operacionais](#)



## ANEXO I – BALANÇO PATRIMONIAL

Ativo	Consolidado		Passivo	Consolidado	
	30-09-2022	31-12-2021 Reapresentado		30-09-2022	31-12-2021
<b>Circulante</b>			<b>Circulante</b>		
Caixa e equivalentes de caixa	394.522	375.963	Fornecedores	104.282	87.488
Títulos e valores mobiliários	240.386	218.524	Empréstimos e financiamentos	32.789	68.020
Contas a receber	879.562	731.349	Obrigações trabalhistas	23.709	16.567
Imóveis a comercializar	477.113	486.666	Obrigações tributárias	12.142	8.366
Adiantamentos a fornecedores	8.343	6.611	Credores por imóveis compromissados	299.651	321.259
Outros créditos	43.329	27.836	Adiantamento de clientes	489.825	515.238
			Impostos e contribuições diferidos	15.787	9.527
			Dividendos a pagar	0	71.191
			Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	10.266	11.780
			Outras contas a pagar	3.507	5.943
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>2.043.255</b>	<b>1.846.949</b>	<b>Total do passivo circulante</b>	<b>991.958</b>	<b>1.115.379</b>
<b>Não circulante</b>			<b>Não circulante</b>		
<b>Realizável a longo prazo</b>			Empréstimos e financiamentos	423.232	323.208
Contas a receber	520.139	546.316	Provisão para garantia de obra	18.755	13.220
Imóveis a comercializar	51.027	46.042	Credores por imóveis compromissados	439.710	374.570
Valores a receber entre partes relacionadas	4.355	4.321	Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	7.656	9.299
Outros créditos	39.513	35.863	Provisão para perdas com investimentos	750	755
			Impostos e contribuições diferidos	30.459	23.163
<b>Total do realizável a longo prazo</b>	<b>615.034</b>	<b>632.542</b>	<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>920.562</b>	<b>744.215</b>
Propriedades para investimentos	67.968	62.896	<b>Patrimônio líquido</b>		
Investimentos	36.393	29.770	Capital social	291.054	291.054
Imobilizado	22.203	25.765	Ações em tesouraria	-12.210	-121
			Reserva de capital	17.598	17.598
			Reserva legal	37.256	37.256
			Reservas de lucros	404.602	245.311
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>741.598</b>	<b>750.973</b>	<b>Subtotal do patrimônio líquido</b>	<b>738.300</b>	<b>591.098</b>
			Participação de acionistas não controladores	134.033	147.230
			<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>872.333</b>	<b>738.328</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>2.784.853</b>	<b>2.597.922</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>2.784.853</b>	<b>2.597.922</b>

## ANEXO II – DRE

DRE (R\$ Milhões)	3T22	2T22	% T/T	3T21	% A/A	9M22	9M21	% A/A
Receita líquida de vendas	626,7	602,8	4,0%	456,4	37,3%	1.676,8	1.247,1	34,5%
Total dos custos	-392,9	-387,3	1,4%	-281,5	39,6%	-1.061,7	-788,8	34,6%
Lucro bruto	233,7	215,5	8,4%	175,0	33,5%	615,1	458,2	34,2%
Margem Bruta	37,3%	35,8%	1,5 p.p.	38,3%	-1,0 p.p.	36,7%	36,7%	0,0 p.p.
Margem Bruta Ajustada	37,5%	35,9%	1,6 p.p.	38,5%	-1,0 p.p.	36,8%	36,8%	0,0 p.p.
Receitas (despesas) operacionais								
Despesas comerciais	-59,4	-53,8	10,4%	-47,9	24,0%	-157,6	-117,2	34,5%
Despesas gerais e administrativas	-49,4	-34,1	44,9%	-31,2	58,3%	-106,4	-75,8	40,4%
Equivalência patrimonial	1,0	-0,1	n.a.	-1,0	n.a.	0,5	1,9	-73,7%
Outras receitas/despesas operacionais	-11,5	-15,4	-25,3%	-8,9	29,2%	-46,1	-26,3	75,3%
Total receitas/despesas operacionais	-119,3	-103,4	15,4%	-89,0	34,0%	-309,6	-217,4	42,4%
Lucro antes do resultado financeiro	114,5	112,0	2,2%	86,0	33,1%	305,5	240,8	26,9%
Resultado financeiro								
Despesas financeiras	-22,9	-22,2	3,2%	-11,4	100,9%	-62,1	-28,0	121,8%
Receitas financeiras	18,8	17,6	6,8%	10,4	80,8%	49,4	16,5	199,4%
Total resultado financeiro	-4,1	-4,6	-10,9%	-1,0	310,0%	-12,7	-11,5	10,4%
Lucro antes dos impostos	110,4	107,4	2,8%	85,0	29,9%	292,8	229,3	27,7%
Imposto de renda e contribuição social								
Correntes	-13,9	-12,3	13,0%	-9,5	46,3%	-35,7	-21,1	69,2%
Diferidos	-1,6	-2,1	-23,8%	-0,8	100,0%	-5,9	-4,5	31,1%
Total do imposto de renda e contribuição	-15,5	-14,4	7,6%	-10,3	50,5%	-41,6	-25,6	62,5%
Lucro líquido da atividade	94,9	92,9	2,2%	74,6	27,2%	251,2	203,7	23,3%
Margem líquida	15,1%	15,4%	-0,3 p.p.	16,4%	-1,3 p.p.	15,0%	16,3%	-1,3 p.p.
Lucro líquido %Cury	89,9	86,3	4,2%	67,4	33,4%	238,1	196,0	21,5%
Margem líquida	14,3%	14,3%	0,0 p.p.	14,8%	-0,5 p.p.	14,2%	15,7%	-1,5 p.p.
Resultado por ação básico e diluído	0,3079	0,2958	4,1%	0,2309	33,3%	0,8158	0,6715	21,5%

Este material contém cálculos que podem não produzir uma soma ou resultado preciso devido a arredondamentos realizados.

## Conferência de Resultados do 3T22

09 de novembro de 2022 - 10h00 (horário de Brasília)

Português – com tradução simultânea

+55 (11) 4090-1621 ou +55 (11) 3181-8565

Link [webcast](#)

### **Ronaldo Cury de Capua**

Diretor de Relações com Investidores

### **Nádia Santos**

Gerente de Relações com Investidores

### **Alice Vasconcelos**

Analista de Relações com Investidores

### **Bruna Monique Alves**

Analista de Relações com Investidores

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



São 59 anos de grandes conquistas. Para chegar até aqui, foi preciso muito trabalho. Dia após dia. Porque acreditamos que quanto mais conquistamos, mais comprometimento é preciso para ir ainda mais longe. As nossas realizações são o combustível do nosso crescimento.



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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2022

(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”).

### Impactos e efeitos da pandemia COVID 19 nos negócios e nestas informações financeiras intermediárias

Em linha com os esforços e adequações que vêm sendo promovidos pelos órgãos governamentais, autarquias e empresas privadas em razão da disseminação exponencial do “COVID-19” e considerando o Ofício Circular SNC/SEP 02/2020 (“Ofício”) das Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), que traz orientações para as companhias abertas a respeito de garantir a publicidade e transparência dos eventuais impactos da pandemia, a seguir comentamos as principais iniciativas, efeitos adversos e incertezas que afetaram (ou ainda afetam) os negócios da Companhia e seus impactos nestas informações financeiras intermediárias:

#### a) Segmento de incorporação imobiliária e protocolos de segurança

O segmento de incorporação imobiliária voltado às camadas de baixa renda tem se mostrado bastante resiliente desde o início da crise, por conta da rápida adoção de protocolos rigorosos para garantir a segurança de seus colaboradores e preservação da continuidade de suas operações.

A Companhia tem sido capaz de manter a evolução de suas obras dentro do que foi planejado e do ponto de vista contábil, isto possibilita o contínuo reconhecimento das receitas com imóveis vendidos conforme a evolução de obra e a manutenção das liberações de recursos do crédito associativos, preservando assim a geração de caixa.

#### b) Preservação e geração do caixa

A preservação de caixa foi preceito fundamental utilizado no planejamento das atividades após o início das consequências observadas durante a pandemia.

A Companhia iniciou o exercício de 2022 com um saldo de caixa e equivalentes de caixa considerado confortável para fazer frente aos eventos inesperados que poderiam impactar sua liquidez imediata. O fluxo de caixa operacional consolidado em 30 de setembro de 2022 é de R\$ 192.481 e a soma dos saldos de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários consolidados em 30 de setembro de 2022 são de R\$ 634.908.

#### c) Aumento das vendas no período de pandemia e isolamento social

Durante o período de pandemia e isolamento social as vendas realizadas estão sendo superiores quando comparado aos mesmos períodos anteriores ao início da pandemia, tendo sido um dos fatores responsáveis pelo crescimento operacional da Companhia e da receita contábil apropriada no resultado.



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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2022

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

### d) Impactos nestas informações financeiras intermediárias

Na avaliação da Administração da Companhia os principais riscos que poderiam afetar (ou afetaram) seus resultados financeiros são:

- Rentabilidade de suas aplicações financeiras (notas 3 e 4): conforme o nível de risco de suas aplicações financeiras a Companhia poderá estar sujeita a perda de valor de mercado de seus ativos de liquidez. A Companhia adota uma postura bastante conservadora em relação a suas aplicações financeiras e julga, portanto, tal risco como sendo muito baixo;
- Contas a receber (nota 5): A Companhia poderá estar sujeita a eventual aumento da inadimplência de seus clientes. A Administração vem realizando um monitoramento rigoroso de sua carteira e julga que suas provisões para distrato no valor de R\$ 38.174 e para créditos com liquidação duvidosa no valor de R\$ 71.275 são suficientes para cobrir eventuais perdas na realização de créditos; e
- Imóveis a comercializar (nota 6): conforme o impacto na atividade econômica do país de forma geral a Companhia poderá sofrer perdas no valor realizável de seus imóveis a comercializar. A julgar pelos efeitos observados no nível da atividade da empresa a Companhia considera tal evento como de baixo risco, porque efetua a análise de recuperabilidade de seus estoques, e não identificou nenhum ajuste a ser contabilizado.

Os reflexos decorrentes da pandemia do COVID, mesmo em um cenário favorável e com os indicadores da doença em queda, ainda poderão surgir, e a Administração da Companhia continuará monitorando os possíveis efeitos em suas receitas, ativos, resultados, negócios e perspectivas, incluindo qualquer possível alteração na sua capacidade de continuar operando seus negócios, contudo, reforça que não espera impactos relevantes em suas informações financeiras, bem como em suas atividades operacionais.

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

### 2.1 Declaração de conformidade

As informações financeiras intermediárias da companhia compreendem:

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

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

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), controladora e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas e foi elaborada de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro



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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2022

(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. As normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das informações financeiras intermediárias às normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

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

### 2.2 Base de elaboração

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

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

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

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

As informações referentes às bases de elaboração e apresentação destas informações financeiras intermediárias, o resumo das principais práticas contábeis e o uso de estimativas e julgamentos não sofreram alterações em relação àquelas divulgadas nas notas explicativas nº 2 das demonstrações financeiras anuais, referente aos exercícios findo em 31 de dezembro de 2021, emitidas em 15 de março de 2022. Estas informações encontram-se disponíveis nos seguintes websites: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) e [www.cury.net/ri](http://www.cury.net/ri).

### 2.3 Base de consolidação e investimentos em controladas

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

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

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

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



Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2022

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

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

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

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

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

### 2.4 Reapresentação das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021

A demonstração financeira consolidada referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, originalmente emitida em 15 de março de 2022, está sendo reapresentada retrospectivamente em conformidade com o CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro (IAS 8) para melhor apresentação, divulgação e comparação com os valores destas informações financeiras intermediárias. Os efeitos das reclassificações estão apresentados a seguir:

#### Balço Patrimonial Ativo Reapresentado em 31 de dezembro de 2021 (Consolidado) Consolidado (em milhares de R\$)

Ativo	Nota explicativa	Divulgado originalmente		Reapresentado	
		31/12/2021	Reclassificação	31/12/2021	
<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	3	473.052	(97.089)	375.963	
Contas a receber	5	661.629	69.720	731.349	
Demais ativos circulantes		739.637	-	739.637	
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>1.874.318</b>	<b>(27.369)</b>	<b>1.846.949</b>	
<b>Não circulante</b>					
Contas a receber	5	518.947	27.369	546.316	
Demais ativos não circulantes		204.657	-	204.657	
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>723.604</b>	<b>27.369</b>	<b>750.973</b>	
<b>Total do ativo</b>		<b>2.597.922</b>	<b>-</b>	<b>2.597.922</b>	

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



Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2022

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

### Demonstrações do Fluxo de Caixa Reapresentado em 31 de dezembro 2021 (Consolidado)

	Consolidado		
	Divulgado originalmente		Reapresentado
	01/01/2021 a 31/12/2021	Reclassificações	01/01/2021 a 31/12/2021
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	351.641	-	351.641
<b>Varição nos ativos e passivos operacionais:</b>			
(Aumento) redução de contas a receber	(447.144)	(97.089)	(544.233)
<b>Fluxo de caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>	<b>382.294</b>	<b>(97.089)</b>	<b>285.205</b>
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento</b>	<b>(116.519)</b>	-	<b>(116.519)</b>
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento</b>	<b>(83.848)</b>	-	<b>(83.848)</b>
<b>Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>181.927</b>	<b>(97.089)</b>	<b>84.838</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>			
No início do exercício	291.125	-	291.125
No fim do exercício	473.052	(97.089)	375.963
<b>Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>181.927</b>	<b>(97.089)</b>	<b>84.838</b>

Após a emissão em 15 de março de 2022 das suas demonstrações financeiras referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Administração da Companhia identificou a necessidade de reclassificar créditos bloqueados pelo agente financiador no montante de R\$ 97.089, que não apresentavam, em suas totalidades, características de caixas disponíveis e com liquidez imediata (Caixa e Equivalentes de Caixa).

A reclassificação contábil dos créditos bloqueados sem liquidez imediata na data do encerramento do exercício de 2021, no montante de R\$ 97.089, está sendo efetuado na rubrica de Caixa e Equivalentes de Caixa (crédito contábil), com contrapartida na rubrica de contas a receber circulante e não circulante (débito contábil).

## 2.5 Normas e interpretações novas, revisadas e emitidas

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

Data efetiva	Novos requerimentos atualmente em vigor:
1º de janeiro de 2022	<b>Contratos Onerosos:</b> Custos para cumprir um contrato (alterações ao CPC 25) <b>Imobilizado:</b> Receitas antes do uso pretendido (alterações ao CPC 27) Referências à estrutura conceitual (alterações ao CPC 15)

A Companhia avaliou e não identificou nos assuntos acima, aplicabilidade para seus negócios até 30 de setembro de 2022.

### Futuros requerimentos:

A tabela abaixo apresenta as alterações recentes nas normas que deverão ser aplicadas a partir de sua data efetiva. A adoção antecipada não é permitida para entidades que reportam de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil em períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2022, o que se aplica a esta Companhia:



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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2022

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

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

A Administração da Companhia está acompanhando as atualizações e novas normas e interpretações emitidas, e em sua avaliação não espera impactos significativos em suas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

### 3 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	Reapresentado 31/12/2021
Caixa	-	-	19	19
Conta corrente bancária	253	124	6.852	5.736
Aplicações financeiras	51.250	45.784	387.651	370.208
	<b>51.503</b>	<b>45.908</b>	<b>394.522</b>	<b>375.963</b>

As aplicações financeiras referem-se, substancialmente, a Certificados de Depósito Bancário - CDBs e cotas de fundos de renda fixa, com rentabilidade média de 9,53% ao ano em 2022 (4,60% ao ano em 2021), com liquidez imediata e vencimento em até 90 dias, compromissados com direito de recompra.

### 4 Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Certificados de depósitos bancários (i)	61.277	121.435	73.090	121.435
Valores bloqueados (ii)	-	-	167.296	97.089
<b>Circulante</b>	<b>61.277</b>	<b>121.435</b>	<b>240.386</b>	<b>218.524</b>

- (i) Referem-se, substancialmente, a Certificados de Depósito Bancário - CDBs, com rentabilidade média de 9,53% em 2022 (4,60% no ano 2021), 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.

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



Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2022

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

### 5 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	Reapresentado 31/12/2021
Unidades concluídas	-	-	225.861	339.816
Unidades em construção	-	-	1.221.786	936.038
Títulos a receber (i)	64.521	90.673	65.104	90.673
Duplicatas a receber (ii)	15.825	16.105	1.424	-
<b>Total dos Recebíveis</b>	<b>80.346</b>	<b>106.778</b>	<b>1.514.175</b>	<b>1.366.527</b>
(-) Provisão para perdas esperadas (iii)	-	-	(71.275)	(55.903)
(-) Provisão para distratos (iv)	-	-	(38.174)	(29.850)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(5.025)	(3.109)
<b>Total das Provisões</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(114.474)</b>	<b>(88.862)</b>
<b>Total do Contas a Receber</b>	<b>80.346</b>	<b>106.778</b>	<b>1.399.701</b>	<b>1.277.665</b>
<b>Circulante</b>	<b>80.346</b>	<b>57.111</b>	<b>870.147</b>	<b>731.349</b>
<b>Não circulante</b>	<b>-</b>	<b>49.667</b>	<b>529.554</b>	<b>546.316</b>

- (i) Referente títulos a receber, pela venda total das quotas da controlada CCISA123, proprietária do imóvel situado na cidade de São Paulo-SP, na Avenida Presidente Wilson, 274, no 16º Subdistrito Mooca, com área de aproximadamente 89 mil m<sup>2</sup>;
- (ii) Na Controladora referem-se a serviços prestados para empresas controladas do grupo (“SPEs”) de Administração, Instalações e Manutenções; e no Consolidado o valor de R\$ 1.424 refere-se a taxas de administração e prestação de serviços realizados pela Controladora à terceiros;
- (iii) Refere-se à provisão contábil para perda esperada de créditos com liquidação duvidosa “PECLD”, realizado de acordo com o CPC 48 (IFRS 9); e
- (iv) Refere-se à provisão contábil para distratos de contratos de vendas de unidades imobiliárias, apurados em linha com o Ofício CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita quando da identificação de incertezas na realização dos créditos e cumprimento das cláusulas contratuais. Em função do aumento das vendas financiadas diretamente pela Companhia, bem como o aumento do prazo de repasse ao agente financeiro (CEF), a Administração revisou a política de efetivação dos distratos e efetuou a provisão contábil para distratos de parte de seus clientes.

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

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos. A taxa média utilizada para o período findo em 30 de setembro de 2022 é de 3,44% a.a. (2,66% a.a. em 2021).

#### Provisão para perdas esperadas de créditos com liquidação duvidosa

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

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



Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2022

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

Descrição	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Saldo inicial	(55.903)	(44.389)
(+) adições no período	(20.695)	(17.373)
(-) reversões no período	1.245	5.859
(-) baixas de créditos por perdas efetivas	4.078	-
<b>Saldo final</b>	<b>(71.275)</b>	<b>(55.903)</b>

### Cronograma da carteira de recebíveis por incorporação de imóveis

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

Em milhares de reais	Consolidado	
	Saldo bruto em 30/09/2022	Saldo bruto em 31/12/2021 Reapresentado
<b>A vencer em:</b>		
A vencer de 1 a 360 dias	874.434	587.218
A vencer de 361 a 720 dias	222.970	240.934
A vencer acima de 721 dias	306.583	305.382
<b>Total a vencer</b>	<b>1.403.987</b>	<b>1.133.534</b>
<b>Vencidos:</b>		
Vencido de 1 a 30 dias	14.950	33.249
Vencido de 31 a 90 dias	9.891	34.947
Vencido há mais de 90 dias	85.347	164.797
<b>Total vencidos</b>	<b>110.188</b>	<b>232.993</b>
<b>Total das contas a receber</b>	<b>1.514.175</b>	<b>1.366.527</b>

## 6 Imóveis a comercializar

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Terrenos (a)	-	-	237.599	307.683
Imóveis em construção (b)	-	-	215.386	156.195
Imóveis concluídos	-	-	11.223	14.146
Adiantamento para compra de terrenos	3.672	2.796	40.391	35.660
Provisão para distratos (c)	-	-	23.541	19.024
	<b>3.672</b>	<b>2.796</b>	<b>528.140</b>	<b>532.708</b>
<b>Circulante</b>	<b>3.672</b>	<b>2.796</b>	<b>477.113</b>	<b>486.666</b>
<b>Não circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>51.027</b>	<b>46.042</b>

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

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



Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2022

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

### 7 Valores a receber e a pagar entre partes relacionadas

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

Controladora	Ativo não circulante		Passivo não circulante	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
API 35 Planej e Desenv Empreend Imob	-	-	-	4.037
Cury Participações Societárias	-	192	-	-
Dalaveca Incorporadora Ltda.	59	59	-	-
Ipanema InvestimentosImobiliarios Ltda	2.709	2.709	-	-
Império Ocidente Incorporadora Ltda	41	41	-	-
João Fortes Engenharia S/A - MNR6	-	-	2.139	2.645
Lamballe Incorporadora Ltda	-	-	6.000	6.000
MNR6 Incorporadora Ltda.	-	-	862	2.490
Piedade Empreendimento Imobiliário Ltda	252	252	-	-
Saint Simon Incorporadora Ltda	6.389	5.709	-	-
Outros	105	-	123	124
<b>Total</b>	<b>9.555</b>	<b>8.962</b>	<b>9.124</b>	<b>15.296</b>

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

Consolidado	Ativo não circulante	
	30/09/2022	31/12/2021
João Fortes Engenharia S.A.	1.462	1.818
Tecnisa S.A.	2.893	2.503
<b>Total ativo não circulante</b>	<b>4.355</b>	<b>4.321</b>

### Remunerações dos administradores e conselheiros

A remuneração total dos administradores e conselheiros em 30 de setembro de 2022 foi de R\$ 29.573, na qual inclui remuneração fixa e variável (em 30 de setembro de 2021 a remuneração total foi de R\$ 18.330 na qual inclui a remuneração fixa e variável dos administradores e conselheiros). A Companhia não tem plano de opção de ações e nem benefícios pós-emprego.

### 8 Outros créditos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Créditos com terceiros	266	266	788	790
Impostos a recuperar (i)	29.172	26.455	34.097	30.956
Comissões sobre vendas	-	-	42.541	26.653
Adiantamento a empregados	-	-	-	393
Depósitos judiciais	3.612	3.434	5.416	4.907
	<b>33.050</b>	<b>30.155</b>	<b>82.842</b>	<b>63.699</b>
<b>Circulante</b>	<b>266</b>	<b>266</b>	<b>43.329</b>	<b>27.836</b>
<b>Não circulante</b>	<b>32.784</b>	<b>29.889</b>	<b>39.513</b>	<b>35.863</b>

(i) Composto basicamente por imposto de renda retido na fonte sobre aplicações financeiras com pedidos de restituições em andamento e IRPJ e CSSL diferidos ativos, utilizados no abatimento de créditos tributários, quando necessário.

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



Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2022

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

### 9 Propriedades para investimentos

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

A propriedade para investimento é registrada inicialmente ao valor de custo, e posteriormente depreciada e destinada para locação. Os saldos em 30 de setembro de 2022 são:

<b>Consolidado</b>						
	% Taxa Anual depreciação	Saldo em 31/12/2020	Adições (i)	Saldo em 31/12/2021	Adições	Saldo em 30/09/2022
<b>Terreno</b>	-	-	10.087	10.087	-	10.087
<b>Edificações</b>		-	40.118	40.118	4.560	44.678
(-) depreciação acumulada	1,67%	-	-	-	(438)	(438)
(=) valor líquido		-	40.118	40.118	4.122	44.240
<b>Instalações</b>		-	11.134	11.134	1.993	13.127
(-) depreciação acumulada	1,67%	-	-	-	(931)	(931)
(=) valor líquido		-	11.134	11.134	1.062	12.196
<b>Outros</b>		-	2.038	2.038	-	2.038
(-) depreciação acumulada	10%	-	(481)	(481)	(112)	(593)
(=) valor líquido		-	1.557	1.557	(112)	1.445
<b>Total – custo de aquisição líquido de depreciação</b>		-	<b>62.896</b>	<b>62.896</b>	<b>5.072</b>	<b>67.968</b>

(i) Adições no período, por conta do recebimento de dação em pagamento de 9% da fração ideal das acessões, benfeitorias e instalações que constituem o ParkShopping Jacarepaguá.

#### Valor justo da Propriedade para investimentos

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

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

<b>Indicadores</b>	<b>Média Ponderada</b>
Crescimento da Receita	4,33%
Inadimplência Líquida	3,67%
Desconto sobre locação	3,67%
Vacância financeira	5,44%
Taxa de administração/Receita	6,50%
Taxa de desconto	9,00%
Taxa de capitalização	7,00%



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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2022

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

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

Face às características do empreendimento, localização, desempenho, potencial de crescimento e mercado, o valor justo de 100% de participação na data base de avaliação era de R\$ 866.200, sendo que os 9% que a Companhia é proprietária representam R\$ 77.958.

Portanto, não foi identificado necessidade de provisão para perdas de valor recuperável da propriedade para investimento na data base de 30 de setembro de 2022 e de 31 de dezembro de 2021.

### 10 Investimentos e provisão para perdas com investimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Investimentos em coligadas e controladas	1.098.378	875.947	36.393	29.770
Provisão para perdas com investimentos	(7.840)	(7.024)	(750)	(755)
<b>Total investimentos líquido de perdas</b>	<b>1.090.538</b>	<b>868.923</b>	<b>35.643</b>	<b>29.015</b>

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

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



Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2022

(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	
	set/22	dez/21	set/22	dez/21	set/22	set/21	set/22	dez/21	set/22	set/21
Acrópole Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	515	476	39	66	515	475	39	66
API SPE 35 Plan. e Des. de Emp. Imob. Ltda.	100,00%	99,99%	3.333	7.857	(487)	350	3.333	7.856	(487)	350
Autêntico Vila Carrão Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	99,99%	17	20	(2)	(6)	17	20	(2)	(6)
BNI Cury Guarapiranga Desenv. Imob. Ltda.	50,00%	50,00%	1.473	1.680	(207)	(118)	736	840	(103)	(59)
BRO 2020 Participações S.A	2,30%	2,30%	-	-	-	-	2.500	2.500	-	-
Capri Incorporadora Ltda.	100,00%	99,99%	2.424	2.436	(710)	(456)	2.424	2.435	(710)	(455)
Carcavolos Empreendimentos Imobil. Ltda.	4,00%	4,00%	9.752	9.751	1	(5)	390	390	-	-
CBR046 Empreendimentos Imobiliários Ltda	41,50%	41,50%	38.634	17.336	6.827	2.928	16.132	7.194	2.833	1.215
CCISA01 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	574	586	(12)	(97)	574	585	(12)	(97)
CCISA02 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	6.989	12.160	(3.171)	(610)	6.989	12.148	(3.171)	(610)
CCISA03 Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	45.179	44.682	11.497	2.215	22.589	22.341	5.748	1.107
CCISA04 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	11.466	15.468	(2.502)	517	11.466	15.453	(2.502)	517
CCISA05 Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	75.785	92.291	(406)	18.604	37.892	46.145	(203)	9.302
CCISA06 Consultoria Imobiliária Ltda. - RJ	100,00%	99,90%	414	423	(9)	470	414	423	(9)	469
CCISA06 Engenharia Ltda.	100,00%	99,90%	162	272	(113)	(152)	162	272	(113)	(152)
CCISA07 Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	548	529	20	(14)	274	265	10	(7)
CCISA08 Consultoria Imobiliária Ltda. - RJ	100,00%	99,90%	1.722	1.951	(1.010)	(740)	1.722	1.949	(1.010)	(740)
CCISA08 Consultoria Imobiliária Ltda. - SP	100,00%	99,90%	(465)	(640)	(2.298)	(745)	(465)	(640)	(2.298)	(744)
CCISA09 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	864	1.504	(1.040)	(343)	864	1.502	(1.040)	(342)
CCISA10 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	1.308	1.369	(229)	(173)	1.308	1.367	(229)	(173)
CCISA11 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	3.340	4.144	(1.016)	208	3.340	4.140	(1.016)	207
CCISA12 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	4.449	5.638	(1.193)	627	4.449	5.632	(1.193)	626
CCISA13 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	2.475	2.944	37	(124)	2.475	2.941	37	(124)
CCISA14 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	4.543	6.259	(715)	756	4.543	6.252	(715)	755
CCISA15 Incorporadora Ltda. RJ	100,00%	99,90%	1.765	1.764	-	-	1.765	1.763	-	-
CCISA15 Instaladora Ltda.	100,00%	99,90%	1.605	1.607	(2)	(14)	1.605	1.605	(2)	(14)
CCISA16 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	1.830	2.136	(307)	128	1.830	2.134	(307)	128
CCISA17 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	5.613	5.246	384	(203)	5.613	5.240	384	(203)
CCISA18 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	1	(1)	(1)	(1)	1	(1)	(1)	(1)
CCISA19 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	(8)	(6)	(2)	-	(8)	(6)	(2)	-
CCISA20 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	19.089	23.014	(2.440)	9.856	19.089	22.991	(2.440)	9.846
CCISA21 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	4.237	5.126	(389)	221	4.237	5.120	(389)	220
CCISA22 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	8.769	10.047	(268)	598	8.769	10.037	(268)	597
CCISA23 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	1.701	2.039	(452)	(160)	1.701	2.037	(452)	(159)
CCISA24 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	11.339	16.844	1.041	9.815	11.339	16.844	1.041	9.815
CCISA25 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	6.952	8.202	(1.284)	(277)	6.952	8.193	(1.284)	(276)
CCISA26 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	1.202	1.325	(123)	99	1.202	1.324	(123)	99
CCISA27 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	4.256	5.981	(689)	(3.003)	4.256	5.975	(689)	(3.000)
CCISA28 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	156	144	(1)	-	156	144	(1)	-
CCISA29 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	1	1	(1)	(7)	1	1	(1)	(7)
CCISA30 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	3.108	3.608	(500)	2.891	3.108	3.604	(500)	2.889
CCISA31 Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	8.402	9.051	(649)	(27)	4.201	4.525	(324)	(14)
CCISA32 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	2.069	2.667	(598)	(18)	2.069	2.665	(598)	(18)
CCISA33 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	-	385	(446)	(1)	-	385	(446)	(1)
CCISA34 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	42	42	(1)	(2)	42	42	(1)	(2)
CCISA35 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	17	17	(1)	(1)	17	17	(1)	(1)
CCISA36 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	18	19	(1)	-	18	19	(1)	-
CCISA37 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	19	19	(1)	(1)	19	19	(1)	(1)
CCISA38 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	7.305	7.955	(613)	174	7.305	7.955	(613)	174
CCISA39 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	708	707	(1)	(1)	708	707	(1)	(1)
CCISA40 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	83	83	(1)	(2)	83	83	(1)	(2)
CCISA41 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	-	-	(1)	(1)	-	-	(1)	(1)
CCISA42 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	1.092	989	(222)	(496)	1.092	988	(222)	(496)
CCISA43 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	-	-	(1)	(1)	-	-	(1)	(1)
CCISA44 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	24	24	(1)	(1)	24	24	(1)	(1)
CCISA45 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	1.914	4.250	(2.336)	12.395	1.914	4.246	(2.336)	12.382
CCISA46 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	4.519	4.534	(16)	5.551	4.519	4.530	(16)	5.545
CCISA47 Incorporadora Ltda.	99,90%	99,90%	207	207	-	-	207	207	-	-
CCISA47 Incorporadora Ltda. RJ	99,90%	99,90%	1	94	(93)	-	1	94	(93)	-
CCISA48 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	57.643	24.306	34.337	14.825	57.643	24.306	34.337	14.825
CCISA49 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	-	82	(83)	(2)	-	82	(83)	(2)

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



Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2022

(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	
	set/22	dez/21	set/22	dez/21	set/22	set/21	set/22	dez/21	set/22	set/21
CCISA50 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	14.604	14.793	1.359	14.458	14.604	14.793	1.359	14.458
CCISA51 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	7.089	13.513	(4.125)	10.512	7.089	13.513	(4.125)	10.512
CCISA52 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	2	1	(4)	(3)	2	1	(4)	(3)
CCISA54 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	16.968	28.173	15.260	21.180	16.968	28.173	15.260	21.180
CCISA55 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	7.448	7.613	335	2.942	7.448	7.606	335	2.939
CCISA56 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	-	-	(1)	(2)	-	-	(1)	(2)
CCISA57 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	46.624	34.183	20.734	9.821	46.624	34.149	20.734	9.811
CCISA58 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	738	597	(2)	(1)	738	597	(2)	(1)
CCISA59 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	5.644	11.653	4.488	17.929	5.644	11.641	4.488	17.911
CCISA60 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	3.113	1.269	2.041	8.083	3.113	1.268	2.041	8.075
CCISA61 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	24.764	3.690	6.206	(234)	24.764	3.687	6.206	(234)
CCISA62 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	15.077	19.199	33.379	29.457	15.077	19.199	33.379	29.457
CCISA63 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	6.250	6.371	(121)	1.439	6.250	6.365	(121)	1.438
CCISA64 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	26.846	9.315	10.408	164	26.846	9.306	10.408	164
CCISA65 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	19	16	(1)	(1)	19	16	(1)	(1)
CCISA66 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	67.471	38.422	27.223	(123)	67.471	38.422	27.223	(123)
CCISA67 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	30.287	17.329	9.464	6.104	30.287	17.329	9.464	6.104
CCISA68 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	10.757	10.236	10.022	2.402	10.757	10.236	10.022	2.402
CCISA69 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	22.589	10.690	15.509	(49)	22.589	10.690	15.509	(49)
CCISA70 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	14.300	20.451	1.244	7.015	14.300	20.451	1.244	7.015
CCISA71 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	10.556	22.950	11.906	13.075	10.556	22.950	11.906	13.075
CCISA72 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	1.788	1.770	18	1	1.788	1.769	18	1
CCISA73 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	3.092	3.010	83	(2)	3.092	3.007	83	(2)
CCISA74 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	20.517	7.483	1.980	137	20.517	7.476	1.980	137
CCISA75 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	21.953	22.394	8.023	6.626	21.953	22.372	8.023	6.620
CCISA76 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	12.282	19.074	19.709	10.323	12.282	19.074	19.709	10.323
CCISA77 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	34.420	20.368	12.426	(168)	34.420	20.347	12.426	(167)
CCISA78 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	11.767	8.374	5.822	3.023	11.767	8.374	5.822	3.023
CCISA79 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	19.966	15.402	22.413	12.495	19.966	15.402	22.413	12.495
CCISA80 Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	1.061	369	7	(23)	531	185	4	(12)
CCISA81 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	-	33	(33)	(2)	-	33	(33)	(2)
CCISA82 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	(1)	-	(1)	(22)	(1)	-	(1)	(22)
CCISA83 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	18.789	32.873	20.923	23.593	18.789	32.840	20.923	23.570
CCISA84 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	2	-	(1)	(2)	2	-	(1)	(2)
CCISA85 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	19.033	460	11.066	(12)	19.033	459	11.066	(12)
CCISA86 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	617	617	-	(3)	617	616	-	(3)
CCISA87 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	9.933	536	4.866	(9)	9.933	535	4.866	(9)
CCISA88 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	2.697	1.249	(17)	(9)	2.697	1.248	(17)	(9)
CCISA89 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	24.846	10.813	10.788	(286)	24.846	10.802	10.788	(286)
CCISA90 Incorporadora Ltda.	60,00%	60,00%	8.342	7.832	(113)	(32)	5.005	4.699	(68)	(32)
CCISA91 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	2	134	(134)	(2)	2	134	(134)	(2)
CCISA92 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	6	219	(220)	(4)	6	219	(220)	(4)
CCISA93 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	8.105	203	1.487	(4)	8.105	203	1.487	(4)
CCISA94 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	14	14	(1)	(4)	14	14	(1)	(4)
CCISA95 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	35	35	(1)	(12)	35	35	(1)	(12)
CCISA96 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	277	277	(1)	(4)	277	277	(1)	(4)
CCISA97 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	10.925	4.702	2.984	(55)	10.925	4.702	2.984	(55)
CCISA98 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	11.457	411	3.828	(11)	11.457	411	3.828	(11)
CCISA99 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	104	96	(1)	(16)	104	96	(1)	(16)
CCISA100 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	5.186	168	(641)	(2)	5.186	168	(641)	(2)
CCISA101 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	438	397	(1)	(2)	438	397	(1)	(2)
CCISA102 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	47	47	(1)	(18)	47	47	(1)	(18)
CCISA103 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	9	10	(1)	(4)	9	10	(1)	(4)
CCISA104 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3	2	(1)	(7)	3	2	(1)	(7)
CCISA105 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	1	(1)	(4)	-	1	(1)	(4)
CCISA106 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	396	97	(1)	(5)	396	97	(1)	(5)
CCISA107 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.139	599	-	(8)	1.139	599	-	(8)
CCISA108 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.167	624	(5)	(14)	1.167	624	(5)	(14)
CCISA109 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	285	(295)	(19)	1	285	(295)	(19)
CCISA110 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	97	53	(2)	(4)	97	53	(2)	(4)
CCISA111 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	69	(90)	(4)	1	69	(90)	(4)
CCISA112 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	43.631	6.483	25.864	(2)	43.631	6.483	25.864	(2)
CCISA113 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	341	64	(2)	(2)	341	64	(2)	(2)

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



Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2022

(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	
	set/22	dez/21	set/22	dez/21	set/22	set/21	set/22	dez/21	set/22	set/21
CCISA 114 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	10.961	1.311	2.212	(2)	10.961	1.311	2.212	(2)
CCISA 115 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(1)	(2)	1	1	(1)	(2)
CCISA 116 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	26.471	3.910	17.723	(2)	26.471	3.910	17.723	(2)
CCISA 117 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	619	131	(6)	(2)	619	131	(6)	(2)
CCISA 118 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	15.888	668	4.687	(2)	15.888	668	4.687	(2)
CCISA 119 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	-	(1)	(2)	1	-	(1)	(2)
CCISA 120 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3.637	1.031	(30)	(2)	3.637	1.031	(30)	(2)
CCISA 121 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2	0	(1)	(2)	2	-	(1)	(2)
CCISA 122 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	531	116	(4)	(2)	531	116	(4)	(2)
CCISA 123 Incorporadora Ltda.	0,00%	0,00%	-	-	-	(2)	-	-	-	(2)
CCISA 124 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	(8)	(2)	-	-	(8)	(2)
CCISA 125 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	761	-	(11)	(2)	761	-	(11)	(2)
CCISA 126 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	51	-	(4)	(2)	51	-	(4)	(2)
CCISA 127 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	(1)	(2)	-	-	(1)	(2)
CCISA 128 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	-	(1)	(2)	1	-	(1)	(2)
CCISA 129 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	-	(1)	(2)	1	-	(1)	(2)
CCISA 130 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	-	(1)	(2)	1	-	(1)	(2)
CCISA 131 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	-	(1)	(2)	1	-	(1)	(2)
CCISA 132 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	-	(1)	(2)	1	-	(1)	(2)
CCISA 133 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	-	(1)	(2)	1	-	(1)	(2)
CCISA 134 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2	1	(1)	(2)	2	1	(1)	(2)
CCISA 135 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	(1)	(2)	-	-	(1)	(2)
CCISA 136 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	-	(1)	(2)	1	-	(1)	(2)
CCISA 137 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2	1	(1)	(2)	2	1	(1)	(2)
CCISA 138 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	1	(1)	(2)	-	1	(1)	(2)
CCISA 139 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	656	1	(15)	(2)	656	1	(15)	(2)
CCISA 140 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	7.165	1	4.585	(2)	7.165	1	4.585	(2)
CCISA 141 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	574	1	(128)	(2)	574	1	(128)	(2)
CCISA 142 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	109	-	(1)	(2)	109	-	(1)	(2)
CCISA 143 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	81	1	(2)	-	81	1	(2)	-
CCISA 144 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	317	1	(2)	-	317	1	(2)	-
CCISA 145 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	76	1	(9)	-	76	1	(9)	-
CCISA 146 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(2)	-	1	1	(2)	-
CCISA 147 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(2)	-	1	1	(2)	-
CCISA 148 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(2)	-	1	1	(2)	-
CCISA 149 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(2)	-	1	1	(2)	-
CCISA 150 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(2)	-	1	1	(2)	-
CCISA 151 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(1)	-	1	1	(1)	-
CCISA 152 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(1)	-	1	1	(1)	-
CCISA 153 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(1)	-	1	1	(1)	-
CCISA 154 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(1)	-	1	1	(1)	-
CCISA 155 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(1)	-	1	1	(1)	-
CCISA 156 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(1)	-	1	1	(1)	-
CCISA 157 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(1)	-	1	1	(1)	-
CCISA 158 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(1)	-	1	1	(1)	-
CCISA 159 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(1)	-	1	1	(1)	-
CCISA 160 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(1)	-	1	1	(1)	-
CCISA 161 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(1)	-	1	1	(1)	-
Cedro Consultoria Imobiliária Ltda. - RJ	100,00%	99,90%	357	-	(3)	-	357	-	(3)	-
Cedro Consultoria Imobiliária Ltda. - SP	100,00%	99,90%	217	-	-	-	217	-	-	-
Chillan Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	16.881	17.822	(604)	1.089	8.440	8.911	(302)	545
Cury Participações Societárias Ltda	100,00%	99,90%	1	568	(568)	(7)	1	567	(568)	(7)
Dalaveca Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	3.795	3.362	433	(980)	1.898	1.681	217	(490)
Emmerin Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	19.939	22.440	(1.496)	860	19.939	22.417	(1.496)	859
Forest Ville Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	627	238	(307)	(1.124)	627	238	(307)	(1.123)
Gran Via Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	(5)	(8)	2	(39)	(5)	(8)	2	(39)
Horto do Sol Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	167	191	(91)	(74)	167	191	(91)	(74)
Império da França Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	71	95	(23)	(7)	71	95	(23)	(7)
Império do Ocidente Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	(4.058)	(3.170)	(889)	(332)	(2.029)	(1.585)	(444)	(166)
Império Romano Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	419	623	(422)	(886)	419	623	(422)	(886)
Ipanema Investimento Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	(1.354)	(1.353)	(91)	(165)	(677)	(676)	(45)	(83)
Jaguariúna Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00%	99,99%	7.080	8.185	(657)	(890)	7.080	8.184	(657)	(890)
Joaquina Ramalho Empreend. Imob. Ltda	80,00%	80,00%	8.118	9.016	(898)	(1.200)	6.494	7.213	(719)	(960)
Lamballe Incorporadora Ltda.	60,00%	60,00%	22.017	21.869	148	1.410	13.210	13.122	89	846

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



Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2022

(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	
	set/22	dez/21	set/22	dez/21	set/22	set/21	set/22	dez/21	set/22	set/21
Living Botucatu Empreendimentos Imob. Ltda	50,00%	50,00%	26.497	35.685	(9.188)	(1.229)	13.249	17.843	(4.594)	(615)
Living Talara Empreendimentos Imob. Ltda.	60,00%	60,00%	3.321	8.603	(281)	170	1.993	5.162	(169)	102
Luar do Paraíso Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	5.260	6.254	(494)	441	5.260	6.248	(494)	440
Madagascar Incorporadora SPE Ltda.	100,00%	99,90%	121	58	(25)	(63)	121	58	(25)	(63)
Manilha Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	48	69	(342)	(208)	48	69	(342)	(208)
Mérito Empreendimentos Imob. SPE Ltda.	100,00%	99,99%	22	20	(34)	2	22	20	(34)	2
Mnr 6 Empreendimentos Imobiliários S.A.	70,00%	70,00%	13.303	16.221	(2.918)	(1.963)	9.312	11.354	(2.042)	(1.374)
Monterey Incorporadora SPE Ltda.	100,00%	99,90%	6.360	5.989	(92)	(186)	6.360	5.983	(92)	(186)
Moron Investimento Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	(145)	(156)	(236)	(451)	(72)	(78)	(118)	(226)
Nova Delhi Incorporadora SPE Ltda.	100,00%	99,99%	51	442	(323)	1.108	51	442	(323)	1.108
Parada do Sol Incorporadora Ltda.	60,00%	60,00%	325	314	11	(66)	195	188	7	(39)
Piedade Empreendimento Imobiliário Ltda	50,00%	50,00%	17.861	21.548	(3.687)	932	8.930	10.774	(1.844)	467
Plaza del Arte Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	65	84	(328)	(1.115)	65	84	(328)	(1.114)
Porto Esperança Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	119	263	(210)	28	119	263	(210)	28
Província Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	430	499	(150)	(325)	430	499	(150)	(325)
R023 Ourives Emp. e Part. Ltda.	50,00%	50,00%	25.675	25.089	10.086	4.954	12.837	12.544	5.043	2.477
R033 Vila Ema 3000 Emp. e Part. Ltda.	50,00%	50,00%	9.327	9.715	(388)	(5.475)	4.663	4.857	(194)	(2.737)
Saint Simon Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	(9.166)	(8.058)	(1.108)	(1.730)	(4.583)	(4.029)	(554)	(865)
SCP CCISA19 Incorporadora Ltda.	80,00%	80,00%	3.464	7.957	(1.514)	(610)	2.771	6.366	(1.211)	(488)
Vicente Lima Cleto Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.663	2.125	(2.633)	(2.199)	1.663	2.125	(2.633)	(2.199)
Vienna Incorporadora Ltda.	100,00%	99,99%	1	-	(3)	(55)	1	-	(3)	(55)
Villarreal Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	10.165	9.968	(4)	(14)	5.082	4.984	(2)	(8)
<b>Total</b>			<b>1.253.774</b>	<b>1.039.508</b>	<b>353.211</b>	<b>264.624</b>	<b>1.090.538</b>	<b>868.923</b>	<b>348.375</b>	<b>254.548</b>

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

Consolidado	Participações		Patrimônio Líquido		Lucro / Prejuízo do Exercício		Investimento		Resultado com Equivalência	
	set/22	dez/21	set/22	dez/21	set/22	set/21	set/22	dez/21	set/22	set/21
<b>Investidas não consolidadas</b>										
BRO 2020 Participações S.A	2,30%	2,30%	-	-	-	-	2.500	2.500	-	-
Carcavelos Empreendimentos Imobil. Ltda.	4,00%	4,00%	9.752	9.751	1	(5)	390	390	-	-
CBRO46 Empreendimentos Imobiliários Ltda	41,50%	41,50%	38.634	17.336	6.827	2.928	16.132	7.194	2.833	1.215
Chillan Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	16.881	17.822	(604)	1.089	8.440	8.911	(302)	545
Ipanema Investimento Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	(1.354)	(1.353)	(91)	(165)	(677)	(676)	(45)	(83)
Moron Investimento Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	(145)	(156)	(236)	(451)	(72)	(78)	(118)	(226)
Piedade Empreendimento Imobiliário Ltda	50,00%	50,00%	17.861	21.548	(3.687)	932	8.930	10.774	(1.844)	467
<b>Total</b>							<b>35.643</b>	<b>29.015</b>	<b>524</b>	<b>1.918</b>

As movimentações dos investimentos em 30 de setembro de 2022 e em 31 de dezembro de 2021 estão resumidas a seguir:

	Controladora	Consolidado
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>679.095</b>	<b>26.306</b>
Aportes e/ou reduções	193.600	6.067
Distribuição de Lucros de investidas	(354.078)	(4.285)
Resultado com equivalência patrimonial	350.306	927
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>868.923</b>	<b>29.015</b>
Aportes e/ou reduções	115.046	6.273
Distribuição de Lucros de investidas	(241.806)	(169)
Resultado com equivalência patrimonial	348.375	524
<b>Saldo em 30 de setembro de 2022</b>	<b>1.090.538</b>	<b>35.643</b>

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



Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2022

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

### 11 Imobilizado

A movimentação do imobilizado em 30 de setembro de 2022 é apresentada como segue:

<b>Controladora</b>					
	Taxa anual %	Saldo em 31/12/2021	Adições/ Baixas	Depreciação	Saldo em 30/09/2022
Móveis e utensílios	10	141	(4)	(11)	126
Computadores e periféricos	20	985	-	(182)	803
Máquinas e equipamentos	10	794	(11)	(62)	721
Direitos de uso	33	2.798	-	(893)	1.905
Moldes	10	308	-	(74)	234
		<b>5.026</b>	<b>(15)</b>	<b>(1.222)</b>	<b>3.789</b>

<b>Consolidado</b>					
	Taxa anual %	Saldo em 31/12/2021	Adições/ Baixas	Depreciação	Saldo em 30/09/2022
Móveis e utensílios	10	141	(4)	(11)	126
Computadores e periféricos	20	985	-	(182)	803
Estandes de vendas	(i)	20.412	10.920	(13.138)	18.193
Máquinas e equipamentos	10	1.123	(11)	(170)	942
Direitos de uso		2.798	-	(893)	1.905
Moldes	10	308	-	(74)	234
		<b>25.765</b>	<b>10.906</b>	<b>(14.468)</b>	<b>22.203</b>

A movimentação do imobilizado em 31 de dezembro de 2021 é apresentada como segue:

<b>Controladora</b>					
	Taxa anual %	Saldo em 31/12/2020	Adições/ Baixas	Depreciação	Saldo em 31/12/2021
Móveis e utensílios	10	2	151	(12)	141
Computadores e periféricos	20	120	901	(36)	985
Máquinas e equipamentos	10	359	478	(43)	794
Benfeitorias em imóveis de terceiros	20	2	(2)	-	-
Direitos de uso	33	34	3.769	(1.005)	2.798
Moldes	10	511	(156)	(47)	308
		<b>1.028</b>	<b>5.141</b>	<b>(1.143)</b>	<b>5.026</b>

<b>Consolidado</b>					
	Taxa anual %	Saldo em 31/12/2020	Adições/ Baixas	Depreciação	Saldo em 31/12/2021
Móveis e utensílios	10	8	151	(18)	141
Computadores e periféricos	20	119	902	(36)	985
Estandes de vendas	(i)	13.013	26.566	(19.167)	20.412
Máquinas e equipamentos	10	891	474	(242)	1.123
Direitos de uso		108	3.784	(1.095)	2.797
Moldes	10	530	(176)	(47)	307
		<b>14.669</b>	<b>31.701</b>	<b>(20.605)</b>	<b>25.765</b>

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

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



Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2022

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

### 12 Empréstimos e financiamentos

Instituição financeira	Classificação	Taxas	Controladora		Consolidado	
			30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Banco Alfa S.A (b)	Dívida corporativa (Quitado)	CDI 106,0%	-	37.626	-	37.626
Debêntures 1ª emissão (c)	Dívida corporativa (capital de giro)	CDI 102,4%	132.285	126.899	132.285	126.899
Debêntures 2ª emissão (d)	Dívida corporativa (capital de giro)	CDI+1,85%	206.667	207.218	206.667	207.218
Debêntures 3ª emissão (e)	Dívida corporativa (capital de giro)	CDI+1,10% IPCA+6,83%	100.194	-	100.194	-
Despesas financeiras a Apropriar	custos transações	-	(2.260)	(2.736)	(2.260)	(2.736)
Caixa Econômica Federal "CEF" (a)	Dívida operacional (crédito associativo)	8,3%-16,7%	-	-	19.135	22.221
<b>Total</b>			<b>436.886</b>	<b>369.007</b>	<b>456.021</b>	<b>391.228</b>
<b>Circulante</b>			<b>13.654</b>	<b>45.799</b>	<b>32.789</b>	<b>68.020</b>
<b>Não circulante</b>			<b>423.232</b>	<b>323.208</b>	<b>423.232</b>	<b>323.208</b>

#### a) Sistema Financeiro de Habitação – SFH e Crédito associativo

Os financiamentos estão sujeitos a juros de 8,3% a 16,7% ao ano, indexados pela Taxa Referencial – TR e CDI, a serem pagos em prestações com vencimento até 2023. Estes financiamentos estão garantidos por hipotecas e outras avenças dos respectivos imóveis. Não possuem “covenants” financeiros;

#### b) Cessão de Crédito Imobiliário “CCI”

No decorrer de 2018, a Companhia realizou uma operação de Cessão de Créditos Imobiliários com a Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, por meio de oferta pública de CRIs nominativos e escriturais com valor de R\$110.000. A cessão tem como lastro a CCB – Cédula de Créditos Bancária, junto ao Banco Alfa S.A;

##### Cláusula restritiva

O referido contrato de CCI, possui cláusulas restritivas determinando níveis máximos de endividamento e alavancagem, da avalista – Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos Imobiliários. A seguir, demonstramos os índices requeridos:

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

Em 30 de setembro de 2022, a dívida está quitada e a Companhia está adimplente com as cláusulas restritivas financeiras (“covenants”) atreladas às operações.

#### c) Debêntures 1ª emissão - Cessão de Crédito Imobiliário

No exercício de 2019, a Companhia realizou uma operação de Cessão de Créditos Imobiliários com a RB Capital Companhia De Securitização, por meio de 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.



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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2022

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

### Cláusula restritiva

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

A seguir, demonstramos os índices requeridos:

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

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, a Companhia está adimplente com as cláusulas restritivas financeiras (“*covenants*”) atreladas às operações.

#### d) Debêntures simples - 2ª emissão

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

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

### Cláusula restritiva

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

A seguir, demonstramos os índices requeridos:

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

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, a Companhia está adimplente com as cláusulas restritivas financeiras (“*covenants*”) atreladas à operação.

#### e) Debêntures simples - 3ª emissão em duas séries

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

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



Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2022

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

de garantia firme e valor de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

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

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

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

Em 30 de setembro de 2022, a Companhia está adimplente com as cláusulas restritivas financeiras ("covenants") atreladas à operação.

A movimentação dos empréstimos e financiamentos é apresentada como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
<b>Saldo inicial</b>	369.007	267.949	391.228	276.703
Captações	100.000	200.000	120.482	265.167
Juros provisionados	34.427	14.542	36.703	18.704
Despesas financeiras a apropriar	477	807	477	807
Pagamento de principal	(36.667)	(108.120)	(60.463)	(162.645)
Pagamento de juros	(30.358)	(6.171)	(32.406)	(7.508)
<b>Saldo final</b>	<b>436.886</b>	<b>369.007</b>	<b>456.021</b>	<b>391.228</b>

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

Cronograma por período de vencimento	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Em 12 meses	13.654	45.799	32.789	68.020
de 12 a 24 meses	61.763	61.556	61.763	61.556
acima de 24 meses	361.469	261.652	361.469	261.652
	<b>436.886</b>	<b>369.007</b>	<b>456.021</b>	<b>391.228</b>



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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2022

(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	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Fornecedores	5.684	3.968	88.901	75.506
Retenções contratuais de fornecedores (i)	161	32	15.381	11.982
	<b>5.845</b>	<b>4.000</b>	<b>104.282</b>	<b>87.488</b>

(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:

Devedora	Nome do Terreno	Controladora	
		30/09/2022	31/12/2021
Cury Construtora e Incorporadora	Ambev	110.936	108.333
<b>Total Controladora</b>		<b>110.936</b>	<b>108.333</b>
<b>Circulante</b>		<b>20.703</b>	<b>5.238</b>
<b>Não Circulante</b>		<b>90.233</b>	<b>103.095</b>

Devedora	Nome do Terreno	Consolidado	
		30/09/2022	31/12/2021
CCISA20 Incorporadora Ltda.	Residencial Completo Pque Brito I e II	2.717	4.313
CCISA24 Incorporadora Ltda.	Dez Bonsucesso	604	2.219
CCISA30 Incorporadora Ltda.	Dez Gamelinha I e II	-	3.742
CCISA38 Incorporadora Ltda.	Residencial Dez Portal	-	1.389
CCISA45 Incorporadora Ltda.	Resid. Dez Vila das Belezas I,II e III	6.897	21.834
CCISA48 Incorporadora Ltda.	Miguel Yunes	32.266	37.199
CCISA51 Incorporadora Ltda.	Completo Bonsucesso	1.600	4.117
CCISA55 Incorporadora Ltda.	Único Penha	-	4.353
CCISA57 Incorporadora Ltda.	CasaViva Pirituba	-	5.844
CCISA59 Incorporadora Ltda.	Dez Ipiranga I e II	11.106	15.471
CCISA60 Incorporadora Ltda.	Urban Mooca I e II	3.992	11.919
CCISA60 Incorporadora Ltda.	Urban São Cristóvão	-	10.380
CCISA62 Incorporadora Ltda.	Residencial Barra Funda I, II, III e IV	47.828	55.928
CCISA64 Incorporadora Ltda.	Dez Ramos	2.513	4.028
CCISA66 Incorporadora Ltda.	Cidade Mooca Vila Capri	58.019	56.658
CCISA67 Incorporadora Ltda.	Orla Recreio Grumari	-	38.996
CCISA68 Incorporadora Ltda.	Único Jacu Pessego	9.936	12.531
CCISA69 Incorporadora Ltda.	Dez Jardim	21.991	27.439
CCISA70 Incorporadora Ltda.	Único Nova Iguaçú	1.351	3.833
CCISA71 Incorporadora Ltda.	Dez Tatuapé	7.689	11.607
CCISA74 Incorporadora Ltda.	Gilberto Targon	2.098	5.398
CCISA75 Incorporadora Ltda.	Urban Downtown	3.128	6.991
CCISA76 Incorporadora Ltda.	Dez Canindé	14.648	18.117



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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2022

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

Devedora	Nome do Terreno	Consolidado	
		30/09/2022	31/12/2021
CCISA77 Incorporadora Ltda.	Alexandre Mackenzie	34.274	18.611
CCISA78 Incorporadora Ltda.	Alto São Cristovão	-	9.732
CCISA79 Incorporadora Ltda.	Sabará	9.400	13.109
CCISA83 Incorporadora Ltda.	Porto Maravilha	33.834	38.787
CCISA85 Incorporadora Ltda.	Urban Tatuapé	21.320	-
CCISA87 Incorporadora Ltda.	Único Santo André	14.658	-
CCISA89 Incorporadora Ltda.	Mérito Curuça	-	12.948
CCISA93 Incorporadora Ltda.	Máximo Butantã	10.130	-
CCISA97 Incorporadora Ltda.	Flow Santa Rosa	6.061	7.810
CCISA97 Incorporadora Ltda.	Único Bonsucesso	7.702	-
CCISA100 Incorporadora Ltda.	Procter & Gamble do Brasil Ltda.	32.157	-
CCISA112 Incorporadora Ltda.	Rua Equador	31.663	25.572
CCISA114 Incorporadora Ltda.	Cachambi	29.826	30.305
CCISA116 Incorporadora Ltda.	Pereira Reis - Cidade Lima	40.076	9.562
CCISA118 Incorporadora Ltda.	Amil Assist. Médica Inter. S/A.	61.850	-
CCISA120 Incorporadora Ltda.	Rua André de Almeida	24.480	26.500
CCISA140 Incorporadora Ltda.	Presidente Vargas	22.995	-
Cury Construtora e Incorporadora	Ambev	110.936	108.333
Living Botucatu	Residencial Mérito Zona Norte	3.034	6.578
R023 Ourives Emp. e Part.	Dez Cursino e Dez Ourives	16.582	23.676
<b>Total Consolidado</b>		<b>739.361</b>	<b>695.829</b>
<b>Circulante</b>		<b>299.651</b>	<b>321.259</b>
<b>Não Circulante</b>		<b>439.710</b>	<b>374.570</b>

### Cronograma de vencimentos Por período de vencimento

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
a vencer até 12 meses	20.703	5.238	299.651	321.259
a vencer de 13 a 24 meses	49.080	27.143	289.935	224.742
acima de 24 meses	41.153	75.952	149.775	149.828
	<b>110.936</b>	<b>108.333</b>	<b>739.361</b>	<b>695.829</b>

## 15 Adiantamento de clientes

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Por recebimento de venda de imóveis (i)	468.335	515.238
Por permutas físicas na aquisição de terrenos (ii)	21.490	-
<b>Total</b>	<b>489.825</b>	<b>515.238</b>

- (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.



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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2022

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

### 16 Patrimônio Líquido

#### a. Capital social

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

Em 30 de setembro de 2022, o capital social integralizado da Companhia, totaliza R\$291.054 (R\$ 291.054 em 31 de dezembro de 2021) e está representado por 291.875.088 ações ordinárias:

ACIONISTAS	30/09/2022	
	QUANTIDADE DE AÇÕES	%
Controladores	107.718.859	36,91%
Diretoria	64.406.904	22,07%
Ações em tesouraria	1.990.800	0,68%
Ações em circulação	117.758.525	40,35%
<b>Total</b>	<b>291.875.088</b>	<b>100,00%</b>

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

#### b. Ações em tesouraria

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

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

Em 30 de setembro de 2022 a companhia havia recomprado o montante de 1.990.800 ações ao custo total de R\$ 12.210 (em 31 de dezembro de 2021, a companhia havia recomprado o montante de 18.600 ações ao custo total de R\$ 121).

#### c. Reserva de capital

Refere-se ao valor integralizado pela Cyrela Brazil Realty, em 2 de julho de 2007, no montante de R\$10.734. No decorrer de 2019, o aumento nesta reserva decorre do ingresso de novos acionistas, dos quais o excesso do valor pago nas ações preferenciais foi registrado nesta reserva, e em 31 de janeiro de 2020, houve a conversão destas ações preferenciais em ações ordinárias. O saldo em 30 de setembro de 2022 é de R\$ 17.598 (R\$ 17.598 em 31 de dezembro de 2021).

#### d. Destinações dos resultados dos exercícios

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

- 5% para reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado ou 30% das reservas totais;
- importância, eventualmente proposta pelos órgãos da administração, destinada à formação de reserva para contingências, na forma prevista no Artigo 195 da Lei das Sociedades por Ações;
- 25% do saldo, após a apropriação para reserva legal, será destinado aos pagamentos de dividendo mínimo obrigatório a todos os acionistas;



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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2022

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

- 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.

### e. Dividendos a pagar

#### i. Dividendos mínimos obrigatórios e dividendos adicionais pagos em setembro de 2022

Em 30 de setembro de 2022, o valor de R\$ 150.000 pagos como Dividendos referem-se a:

- destinação dos dividendos mínimos obrigatórios constituídos conforme descrito na nota explicativa 16d. no valor de R\$ 71.191 (R\$ 71.191 em 2021); e
- dividendos complementares aos dividendos mínimos obrigatórios de 2021 no valor de R\$ 78.809 aprovados em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 29 de abril de 2022, totalizando o valor de R\$ 150.000, oriundos do lucro líquido da Companhia do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021.

#### ii. Dividendos intermediários pagos antecipadamente

Em 16 de dezembro de 2021, após aprovação do Conselho de Administração da Companhia, foi pago antecipadamente o montante de R\$ 50.000 a título de dividendos intermediários oriundos do lucro líquido do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021.

### 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:

<b>Básico e diluído (i)</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>30/09/2021</b>
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>238.100</b>	<b>196.001</b>
(x) média ponderada da quantidade de ações ordinárias para o lucro básico por ação	291.875.088	291.875.088
<b>Resultado por ação básico e diluído (expresso em R\$)</b>	<b>0,8158</b>	<b>0,6715</b>

- De acordo com o CPC 41, o cálculo do resultado diluído por ação não presume a conversão, o exercício ou outra emissão de ações ordinárias potenciais que teria efeito antidiluidor sobre o resultado por ação, portanto, em 30 de setembro de 2022 e de 2021 não há diferença entre o lucro básico e o lucro diluído por ação.

### 17 Impostos e contribuições diferidos

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

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



Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2022

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

Passivo	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Empresas tributadas pelo lucro presumido e Regime Especial de Tributação "RET":		
Imposto de renda e contribuição social	22.198	15.691
PIS e COFINS	24.048	16.999
	<b>46.246</b>	<b>32.690</b>
<b>Circulante</b>	<b>15.638</b>	<b>9.527</b>
<b>Não circulante</b>	<b>30.608</b>	<b>23.163</b>

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

### Conciliação das provisões de imposto de Renda e contribuição social

	Controladora			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
(=) Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	89.872	238.100	67.405	196.001
Ajustes para refletir a alíquota efetiva				
(-) Resultado de equivalência patrimonial	141.857	348.375	94.441	254.548
Outras ((+) adições (-) exclusões)	20.188	19.519	9.040	6.950
<b>(=) Base de cálculo negativo</b>	<b>(31.797)</b>	<b>(90.756)</b>	<b>(17.996)</b>	<b>(51.597)</b>
(x) IRPJ – 25% e CSLL – 9%	34%	34%	34%	34%
(+) Créditos fiscais não constituídos	10.811	30.857	6.119	17.543
(=) Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	-	-
(=) Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Prejuízo fiscal (Controladora)

O saldo do prejuízo fiscal e da base negativa, para os quais não há prazo prescricional, que está controlado em livros fiscais auxiliares e não reconhecidos nos registros contábeis, em 30 de setembro de 2022 é de R\$ 677.194 (R\$ 586.438 em 31 de dezembro de 2020).

	Consolidado			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
(=) Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	110.405	292.780	84.976	229.288
Ajustes para refletir a alíquota efetiva				
(-) Resultado de equivalência patrimonial	976	524	(946)	1.918
Outras ((+) adições (-) exclusões)	20.188	19.519	9.040	6.950
<b>(=) Base de cálculo negativo</b>	<b>129.617</b>	<b>311.775</b>	<b>94.962</b>	<b>234.320</b>
(x) IRPJ – 25% e CSLL – 9%	34%	34%	34%	34%
(=) Encargos nominal	(44.070)	(106.004)	(32.287)	(79.669)
(+) Créditos fiscais não constituídos	10.811	30.857	6.119	17.543
(+) Efeito da tributação do lucro presumido e/ou RET	17.725	33.527	15.839	36.504
<b>(=) Total</b>	<b>(15.534)</b>	<b>(41.619)</b>	<b>(10.329)</b>	<b>(25.622)</b>
(=) Imposto de renda e contribuição social correntes	(13.899)	(35.730)	(9.486)	(21.094)
(=) Imposto de renda e contribuição social diferidos	(1.635)	(5.889)	(843)	(4.528)
<b>Despesas com impostos - total</b>	<b>(15.534)</b>	<b>(41.619)</b>	<b>(10.329)</b>	<b>(25.622)</b>
<b>% alíquota efetiva</b>	<b>11,98%</b>	<b>13,35%</b>	<b>10,88%</b>	<b>10,93%</b>



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



Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2022

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

### 19 Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Cível	5.156	6.924	5.156	6.924
Trabalhista	12.766	14.155	12.766	14.155
<b>Saldo final</b>	<b>17.922</b>	<b>21.079</b>	<b>17.922</b>	<b>21.079</b>
<b>Circulante</b>	<b>10.266</b>	<b>11.780</b>	<b>10.266</b>	<b>11.780</b>
<b>Não circulante</b>	<b>7.656</b>	<b>9.299</b>	<b>7.656</b>	<b>9.299</b>

A movimentação das provisões para contingências prováveis está abaixo demonstrada:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
<b>Saldo inicial</b>	21.079	27.334	21.079	27.334
(+) Adições	5.370	-	18.897	20.039
(-) baixas e pagamentos	(8.527)	(6.255)	(22.054)	(26.294)
<b>Saldo final</b>	<b>17.922</b>	<b>21.079</b>	<b>17.922</b>	<b>21.079</b>

A Companhia declara ainda que, possui processos com perdas possíveis de natureza cíveis, trabalhistas e tributárias no valor de R\$ 133.062 em 30 de setembro de 2022 (R\$ 115.331 em 31 de dezembro de 2021).

### 20 Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados

A Companhia não possui receitas provenientes de outros países.

	Controladora			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Receita com prestação de serviços e locação	6.911	26.644	7.746	25.790
Impostos incidentes sobre vendas (i)	(667)	(2.498)	(561)	(2.158)
	<b>6.244</b>	<b>24.146</b>	<b>7.185</b>	<b>23.632</b>
	Consolidado			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Receita de imóveis vendidos	641.954	1.720.898	474.494	1.290.410
Receita com prestação de serviços e locação	1.376	4.197	1.072	3.550
Provisão contábil para distratos	(2.446)	(8.316)	(6.099)	(12.155)
Devoluções sobre vendas	(447)	(1.765)	(2.771)	(6.059)
Impostos incidentes sobre vendas (i)	(13.778)	(38.198)	(10.247)	(28.674)
	<b>626.659</b>	<b>1.676.816</b>	<b>456.449</b>	<b>1.247.072</b>

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

## Notas Explicativas

### Cury Construtora e Incorporadora S.A.



Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2022

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

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

	Controladora			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Custo dos serviços prestados e locação	(6.474)	(21.035)	(5.291)	(18.315)
Despesas comerciais	(884)	(2.969)	(1.278)	(3.299)
Depreciação e amortização	(416)	(1.236)	(320)	(903)
Pessoal e encargos	(30.947)	(47.125)	(15.321)	(27.356)
Serviços prestados de terceiros	(7.519)	(25.941)	(7.401)	(22.383)
Utilidades e serviços	(268)	(2.061)	(185)	(645)
Outras despesas gerais	(1.466)	(4.372)	(1.712)	(4.875)
	<b>(47.974)</b>	<b>(104.739)</b>	<b>(31.508)</b>	<b>(77.776)</b>
<b>Total por natureza</b>				
Custo dos serviços prestados	(6.475)	(21.035)	(5.291)	(18.315)
Despesas comerciais	(884)	(2.969)	(1.278)	(3.299)
Despesas gerais e administrativas	(40.615)	(80.735)	(24.939)	(56.162)

	Consolidado			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Custo de construção	(392.213)	(1.060.385)	(279.027)	(775.648)
Encargos de financiamentos	(1.100)	(2.458)	(339)	(603)
Provisão para distratos	1.517	4.729	3.741	7.448
Custo dos serviços prestados e locação	(1.120)	(3.553)	(5.853)	(20.040)
Despesas comerciais	(59.384)	(157.636)	(47.903)	(117.209)
Depreciação e amortização	(432)	(1.345)	(370)	(1.060)
Pessoal e encargos	(31.011)	(47.550)	(15.586)	(36.747)
Serviços prestados de terceiros	(8.780)	(31.833)	(9.476)	(28.552)
Utilidades e serviços	(2.192)	(7.916)	(265)	(852)
Outras despesas gerais	(6.994)	(17.718)	(5.471)	(8.622)
	<b>(501.709)</b>	<b>(1.325.665)</b>	<b>(360.549)</b>	<b>(981.885)</b>
<b>Total por natureza</b>				
Custo dos imóveis vendidos	(391.796)	(1.058.114)	(275.625)	(768.803)
Custo dos serviços prestados	(1.120)	(3.553)	(5.853)	(20.040)
Despesas comerciais	(59.384)	(157.636)	(47.954)	(117.267)
Despesas gerais e administrativas	(49.409)	(106.362)	(31.117)	(75.775)

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



Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2022

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

### 22 Resultado financeiro líquido

	Controladora			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
<b>Despesas financeiras</b>				
Juros	(13.087)	(35.141)	(5.144)	(9.464)
Despesas bancárias	(14)	(46)	(100)	(121)
Despesas com Derivativos-SWAP	(49)	(49)	-	-
Outras despesas financeiras	(2.119)	(7.522)	(278)	(494)
	<b>(15.269)</b>	<b>(42.758)</b>	<b>(5.522)</b>	<b>(10.079)</b>
<b>Receitas financeiras</b>				
Receitas com aplicações financeiras	3.969	11.167	1.478	2.644
Outras receitas financeiras	950	6.474	454	1.239
	<b>4.919</b>	<b>17.641</b>	<b>1.932</b>	<b>3.883</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(10.350)</b>	<b>(25.117)</b>	<b>(3.590)</b>	<b>(6.196)</b>
	Consolidado			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
<b>Despesas financeiras</b>				
Juros	(13.272)	(35.699)	(5.267)	(9.856)
Despesas bancárias	(433)	(1.218)	(376)	(838)
Despesas com Derivativos-SWAP	(49)	(49)	-	-
Outras despesas financeiras	(1.756)	(7.320)	(956)	(3.929)
Descontos concedidos	(7.350)	(17.850)	(4.828)	(13.360)
	<b>(22.860)</b>	<b>(62.136)</b>	<b>(11.427)</b>	<b>(27.983)</b>
<b>Receitas financeiras</b>				
Receitas com aplicações financeiras	15.333	39.296	4.718	8.917
Outras receitas financeiras	3.462	10.081	5.638	7.585
	<b>18.795</b>	<b>49.377</b>	<b>10.356</b>	<b>16.502</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(4.065)</b>	<b>(12.759)</b>	<b>(1.071)</b>	<b>(11.481)</b>

### 23 Outras receitas e despesas operacionais

	Controladora			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
<b>Outras receitas operacionais</b>				
Outras receitas operacionais	-	805	877	1.793
	-	<b>805</b>	<b>877</b>	<b>1.793</b>
<b>Outras despesas operacionais</b>				
Despesas e provisão para demandas judiciais	95	(5.370)	-	-
	<b>95</b>	<b>(5.370)</b>	-	-
<b>Outros resultados operacionais líquido</b>	<b>95</b>	<b>(4.565)</b>	<b>877</b>	<b>1.793</b>

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



Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2022

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

	Consolidado			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
<b>Outras despesas operacionais</b>				
Provisão para perdas esperadas "PECLD"	(4.638)	(19.450)	(5.650)	(10.403)
Despesas e provisão para demandas judiciais	(4.498)	(18.897)	(3.548)	(11.826)
Outras despesas operacionais	(2.320)	(7.789)	291	(4.107)
<b>Outros resultados operacionais líquido</b>	<b>(11.456)</b>	<b>(46.136)</b>	<b>(8.907)</b>	<b>(26.336)</b>

## 24 Instrumentos financeiros

### a. Análise dos instrumentos financeiros

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

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

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

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

### Gerenciamento de risco

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

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

### Risco de mercado

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

Risco de taxa de juros: os resultados da Companhia e de suas controladas estão sujeitas a variações das taxas de juros incidentes sobre as aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários e empréstimos, principalmente pelo CDI em contas a receber de clientes que são remuneradas pelo INCC-M e IGPM conforme o modelo de contrato.

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



Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2022

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

### Risco de realização de créditos

O risco de crédito é derivado basicamente da inadimplência dos contratos de vendas de unidades imobiliárias, dos quais são administrados por normas específicas de análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente. Não há concentração de risco de crédito. O valor do risco efetivo de eventuais perdas encontra-se apresentado na rubrica "Provisão para Perdas esperadas de créditos com liquidação duvidosa" (vide Nota Explicativa no 5).

### Risco de liquidez

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

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

Descrição	30/09/2022	
	Controladora	Consolidado
Dívida total com empréstimos e financiamentos	436.886	456.021
(-) Caixa e equivalentes de caixa	51.503	394.522
(-) Títulos e valores mobiliários	61.277	240.386
<b>(=) Dívida líquida ou (recursos disponíveis)</b>	<b>324.106</b>	<b>(178.887)</b>

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

	Consolidado			
	Contas a receber	Empréstimos e financiamentos	Credores por imóveis compromissados	Saldo
	ATIVO	PASSIVO	PASSIVO	
em 12 meses	984.622	(32.789)	(299.651)	<b>652.182</b>
de 12 a 24 meses	222.970	(61.763)	(289.935)	<b>(128.728)</b>
acima de 24 meses	306.583	(361.469)	(149.775)	<b>(204.661)</b>
	<b>1.514.175</b>	<b>(456.021)</b>	<b>(739.361)</b>	<b>318.793</b>

### b. Valor de mercado dos instrumentos financeiros

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

Os instrumentos financeiros mantidos pela Companhia em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 estão abaixo apresentados, bem como sua classificação:

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



Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2022

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

	Controladora		Consolidado		Categoria/mensuração do instrumento financeiro
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021	
<b>Ativos financeiros</b>				Reapresentado	
Caixa e equivalentes de caixa	51.503	45.908	394.522	375.963	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários	61.277	121.435	240.386	218.524	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	80.346	106.778	1.399.701	1.277.665	Custo amortizado
Valores a receber entre partes relacionadas	9.555	8.962	4.355	4.321	Custo amortizado
<b>Passivos financeiros</b>					
Empréstimos e financiamentos	436.886	369.007	456.021	391.228	Custo amortizado
Fornecedores	5.845	4.000	104.282	87.488	Custo amortizado
Credores por imóveis compromissados	110.936	108.333	739.361	695.829	Custo amortizado
Valores a pagar entre partes relacionadas	9.124	15.296	-	-	Custo amortizado
Derivativos a pagar "Swap" (a)	49	-	49	-	Custo amortizado

- (a) **Derivativos não designados como instrumento de hedge accounting:** em setembro de 2022 a Administração da Companhia contratou *Swap* de taxa de juros com o valor notional de R\$ 57.000, para proteção de dívida indexada pelo IPCA (Nota explicativa 12.e – Debêntures Simples 3ª emissão). Esse derivativo tem por objetivo minimizar, ou mitigar, o risco da exposição de caixa da Companhia à variação do IPCA, substituindo pelo CDI+1,0900% aa. Em 30 de setembro de 2022, a posição do *Swap* é:

Posição do SWAP (em milhares de R\$)						Impacto DRE	
Instrumento financeiro	Data de Contratação	Data de vencimento	Valor Notional	Taxas anuais	Valor em 30/09/2022	Acumulado	no período
Debêntures 3ª emissão-2ª Série	set/22	set/28	57.000	IPCA + 6,8301%	57.075	(75)	(75)
SWAP financeiro 3ª emissão	set/22	set/28	<b>Ponta ativa</b>	IPCA + 6,8301%	57.045	45	45
Debêntures 2ª Série R\$ 57.000.000	set/22	set/28	<b>Ponta passiva</b>	CDI + 1,0900%	57.094	(94)	(94)
<b>(=) Posição líquida SWAP - ganho (perda) com operação</b>						<b>(49)</b>	<b>(49)</b>

### c. Análise de sensibilidade para os ativos e passivos financeiros

A Administração realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indicadores financeiros. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 30 de setembro de 2022, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todo o exercício.

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

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

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

## Notas Explicativas

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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2022

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

30/09/2022	Nota	Controladora					Consolidado				
		Posição	Fator de	Cenário I	Cenário II	Cenário III	Posição	Fator de	Cenário I	Cenário II	Cenário III
Instrumento financeiro	Expl.	30/09/2022	risco	Provável	Possível	Remoto	30/09/2022	risco	Provável	Possível	Remoto
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>											
Certificados de depósitos bancários "CDBs"	3	51.250	CDI	10,93%	8,20%	5,47%	387.651	CDI	10,93%	8,20%	5,47%
				5.602	4.201	2.801			42.370	31.778	21.185
<b>Títulos e valores mobiliários</b>											
Valores bloqueados	4	-	Poupança	6,87%	5,15%	3,43%	167.296	Poupança	6,87%	5,15%	3,43%
				-	-	-			11.490	8.617	5.745
Certificados de depósitos bancários "CDBs"	4	61.277	CDI	10,93%	8,20%	5,47%	73.090	CDI	10,93%	8,20%	5,47%
				6.698	5.023	3.349			7.989	5.992	3.994
<b>Contas a receber de clientes</b>											
Unidades em construção	5	-	INCC	10,71%	8,03%	5,35%	1.221.786	INCC	10,71%	8,03%	5,35%
				-	-	-			130.796	98.097	65.398
Unidades concluídas + Títulos a receber	5	64.521	IGP-M	8,25%	6,19%	4,12%	290.965	IGP-M	8,25%	6,19%	4,12%
				5.322	3.992	2.661			24.001	18.001	12.001
<b>Financiamentos para construção (Créditos Associativos)</b>	12	-	TR	0,70%	0,53%	0,35%	19.135	TR	0,70%	0,53%	0,35%
				-	-	-			(134)	(100)	(67)
<b>Operações de capital de giro (CRIs e Debêntures)</b>	12	382.071	CDI	10,93%	13,66%	16,40%	382.071	CDI	10,93%	13,66%	16,40%
		57.075	IPCA	7,17%	8,96%	10,75%	57.075	IPCA	7,17%	8,96%	10,75%
				(45.852)	(57.315)	(68.778)			(45.852)	(57.315)	(68.778)
<b>Cretores para imóveis compromissados</b>	14	110.936	INCC	10,71%	13,38%	16,06%	677.045	INCC	10,71%	13,38%	16,06%
				(11.876)	(14.845)	(17.814)			(72.480)	(90.600)	(108.720)
<b>Derivativos a pagar</b>	-	49	CDI	10,93%	13,66%	16,40%	49	CDI	10,93%	13,66%	16,40%
				(5)	(7)	(8)			(5)	(7)	(8)
<b>Adiantamento de clientes</b>	15	-	INCC	10,71%	13,38%	16,06%	489.825	INCC	10,71%	13,38%	16,06%
				-	-	-			(52.437)	(65.547)	(78.656)
<b>Resultado líquido projetado</b>				(40.107)	(58.944)	(77.781)			45.753	(51.077)	(147.897)

## Notas Explicativas



### **Cury Construtora e Incorporadora S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2022

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

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

#### **25 Seguros**

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

Os valores de cobertura são:

- Indenização referente ao escritório contra incêndio, explosão, responsabilidade civil, equipamentos eletrônicos, roubos e outros riscos, no valor de R\$ 17.650 e
- Indenização referente aos empreendimentos contra incêndio e explosão, no valor de R\$ 5.456.047

#### **26 Aprovação das Informações financeiras Intermediárias**

As informações financeiras intermediárias da controladora e consolidadas da Companhia para o período findo em 30 de setembro de 2022 tiveram sua divulgação autorizada pelo Conselho de Administração em 07 de novembro de 2022, em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM no 480/09.0.

A diretoria da Companhia declarou que discutiu, revisou e concordou com as informações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e com as conclusões expressas no relatório dos auditores independentes relativos ao período findo em 30 de setembro de 2022.

\* \* \*

Fábio Cury  
**Presidente**

João Carlos Mazzuco  
**Diretor Financeiro**

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

## Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

KPMG Auditores Independentes Ltda.  
Rua Verbo Divino, 1400, Conjuntos 101, 201, 301 e 401,  
Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP  
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil  
Telefone 55 (11) 3940-1500  
kpmg.com.br

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais - ITR

Aos Acionistas e Administradores da  
Cury Construtora e Incorporadora S.A.  
São Paulo - SP

### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Cury Construtora e Incorporadora S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquelas datas e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

### Alcance da revisão

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

### Conclusão sobre as informações financeiras trimestrais individuais

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

### Conclusão sobre as informações financeiras trimestrais consolidadas

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

### Ênfase

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

### Outros Assuntos - Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – "Demonstração do Valor Adicionado". Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 7 de novembro de 2022

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

Eduardo Tomazelli Remedi  
Contador CRC 1SP-259915/O-0

## **Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente**

### **PARECER DO CONSELHO FISCAL SOBRE AS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS DA COMPANHIA REFERENTES AO TERCEIRO TRIMESTRE DO EXERCÍCIO SOCIAL DE 2022**

O Conselho Fiscal da CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A (“Companhia”), no exercício da competência prevista no artigo 163 da Lei 6.404/76, em reunião realizada nesta data, após o exame das informações financeiras intermediárias da Companhia referente ao terceiro trimestre do exercício social de 2022, conclui, com base nos exames efetuados e considerando ainda as respectivas notas explicativas, o relatório de revisão especial do auditor independente e do parecer do Comitê de Auditoria Interno Não Estatutário da Companhia, por unanimidade, que os referidos documentos refletem adequadamente a situação financeira e patrimonial da Companhia e que estão em condições de serem apresentadas ao Conselho de Administração.

São Paulo/SP, 07 de novembro de 2022.

Conselheiros Fiscais:

Luiz Augusto Marques Paes  
Marcos Sampaio de Almeida Prado  
Luciano de Almeida Prado Neto

**Pareceres e Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)****PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA INTERNO NÃO ESTATUTÁRIO SOBRE AS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS DA COMPANHIA REFERENTES AO TERCEIRO TRIMESTRE DO EXERCÍCIO SOCIAL DE 2022**

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

“O Comitê de Auditoria Interno Não Estatutário, no uso das suas atribuições regulamentares, em reunião realizada às 10 horas em 07 de novembro de 2022, na sede social da Companhia, apreciou as informações financeiras da Companhia referente ao terceiro trimestre do exercício social de 2022, acompanhadas das respectivas notas explicativas e do relatório de revisão especial do auditor independente. Com base nos exames efetuados, nos esclarecimentos prestados pela Administração e, considerando ainda, o relatório de revisão especial sem ressalvas da KPMG Auditores Independentes, o Comitê de Auditoria Interno Não Estatutário concluiu que as citadas informações financeiras, em todos os seus aspectos relevantes, estão adequadamente apresentados e recomendam o seu encaminhamento para deliberação do Conselho de Administração”.

São Paulo/SP, 07 de novembro de 2022

Membros do Comitê de Auditoria:

Luiz Antonio Nogueira de França  
Luciano Douglas Colauto  
Alvin Gilmar Francischetti

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

Declaramos, na qualidade de diretores da Cury Construtora e Incorporadora S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 411, 13º andar, CEP 04551-060, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.797.760/0001-8 ("Companhia") nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as informações financeiras intermediárias da Companhia para o período findo em 30 de setembro de 2022.

São Paulo, 07 de novembro de 2022.

A Diretoria

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

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente  
Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente  
DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25, §1º, inciso VI, DA INSTRUÇÃO CVM nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da Cury Construtora e Incorporadora S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 411, 13º andar, CEP 04551-060, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.797.760/0001-83 ("Companhia") nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com o relatório de revisão especial sem ressalvas dos auditores independentes da Companhia (KPMG Auditores Independentes) referentes às informações financeiras da Companhia para o período findo em 30 de setembro de 2022.

São Paulo, 07 de novembro de 2022.

A Diretoria