

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 - 01/01/2024 à 30/06/2024	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023	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 - 01/01/2024 à 30/06/2024	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023	18
--------------------------------	----

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

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

Notas Explicativas	45
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	85
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	87
---	----

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

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

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	90
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	91
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/06/2024
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	291.875.088
Preferenciais	0
Total	291.875.088
Em Tesouraria	
Ordinárias	1.990.800
Preferenciais	0
Total	1.990.800

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	2.336.506	1.668.512
1.01	Ativo Circulante	793.732	191.712
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	433.609	104.663
1.01.02	Aplicações Financeiras	327.418	63.262
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	327.418	63.262
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	327.418	63.262
1.01.03	Contas a Receber	15.409	17.781
1.01.03.01	Clientes	15.409	17.781
1.01.04	Estoques	2.944	3.974
1.01.07	Despesas Antecipadas	14.352	1.766
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	0	266
1.01.08.03	Outros	0	266
1.02	Ativo Não Circulante	1.542.774	1.476.800
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	64.658	48.726
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	37.175	20.026
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	37.175	20.026
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	27.483	28.700
1.02.01.10.03	Outros Créditos	27.483	28.700
1.02.02	Investimentos	1.474.885	1.423.925
1.02.02.01	Participações Societárias	1.474.885	1.423.925
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	44.707	40.875
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.430.178	1.383.050
1.02.03	Imobilizado	3.231	4.149
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	3.231	4.149

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	2.336.506	1.668.512
2.01	Passivo Circulante	455.455	297.387
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	20.484	13.045
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	20.484	13.045
2.01.02	Fornecedores	7.264	9.206
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	7.264	9.206
2.01.03	Obrigações Fiscais	880	391
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	738	291
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	142	100
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	72.916	79.208
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	72.916	79.208
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	72.916	79.208
2.01.05	Outras Obrigações	341.026	184.147
2.01.05.02	Outros	341.026	184.147
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	265.000	118.537
2.01.05.02.04	Outras contas a pagar	7.672	2.162
2.01.05.02.05	Credores por imóveis compromissados	68.354	63.448
2.01.06	Provisões	12.885	11.390
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	12.885	11.390
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	10.391	8.526
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	2.494	2.864
2.02	Passivo Não Circulante	967.598	506.160
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	917.191	450.754
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	917.191	450.754
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	917.191	450.754
2.02.02	Outras Obrigações	17.569	31.361
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	6.000	6.000
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	6.000	6.000
2.02.02.02	Outros	11.569	25.361
2.02.02.02.03	Credores por imóveis compromissados	11.569	25.361
2.02.04	Provisões	32.838	24.045
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	14.816	12.048
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	11.949	9.470
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	2.867	2.578
2.02.04.02	Outras Provisões	18.022	11.997
2.02.04.02.04	Provisão para perdas com investimentos	18.022	11.997
2.03	Patrimônio Líquido	913.453	864.965
2.03.01	Capital Social Realizado	291.054	291.054
2.03.02	Reservas de Capital	5.388	5.388
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	17.598	17.598
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-12.210	-12.210
2.03.04	Reservas de Lucros	617.011	568.523
2.03.04.01	Reserva Legal	61.368	61.368
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	555.643	507.155

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	5.091	9.684	3.705	7.161
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-8.996	-20.015	-8.182	-17.705
3.03	Resultado Bruto	-3.905	-10.331	-4.477	-10.544
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	188.671	349.185	138.789	250.863
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.498	-3.950	-1.203	-1.951
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-33.347	-54.864	-29.351	-49.908
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	82	-5.942	-2.957	-4.541
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	224.434	413.941	172.300	307.263
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	184.766	338.854	134.312	240.319
3.06	Resultado Financeiro	-12.519	-25.366	-12.939	-27.097
3.06.01	Receitas Financeiras	11.508	15.746	4.678	8.158
3.06.02	Despesas Financeiras	-24.027	-41.112	-17.617	-35.255
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	172.247	313.488	121.373	213.222
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	172.247	313.488	121.373	213.222
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	172.247	313.488	121.373	213.222
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,5942	1,0814	0,4187	0,7355

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	172.247	313.488	121.373	213.222
4.03	Resultado Abrangente do Período	172.247	313.488	121.373	213.222

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	283.043	107.467
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-64.374	-58.105
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	313.488	213.222
6.01.01.02	Depreciação e amortização (incluindo estandes de vendas	1.257	1.420
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial de controladas e coligadas	-413.941	-307.263
6.01.01.04	Amortização do Custo de transação	1.357	637
6.01.01.05	Encargos financeiros de empréstimos e financiamentos	28.327	30.391
6.01.01.12	Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	5.138	3.488
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	382.319	193.988
6.01.02.01	(Aumento) redução de contas a receber	2.372	6.613
6.01.02.02	(Aumento) redução de imóveis a comercializar	1.030	30
6.01.02.03	(Aumento) redução de adiantamentos a fornecedores	-12.586	-2.415
6.01.02.04	(Aumento) redução de outros creditos	1.483	-2.639
6.01.02.05	Aumento (redução) de fornecedores	-1.942	3.590
6.01.02.06	Aumento (redução) de obrigações tributárias	489	-109
6.01.02.07	Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas	7.439	4.533
6.01.02.09	Aumento (redução) de credores por imóveis compromissados	-8.886	-7.809
6.01.02.10	Aumento (redução) de provisão riscos trabalhistas, cíveis e tributárias	-875	-1.355
6.01.02.11	Aumento (redução) de outras contas a pagar	5.510	-1.118
6.01.02.12	Transações com partes relacionadas	-17.149	-3.810
6.01.02.13	Dividendos recebidos de empresas controladas	405.434	198.477
6.01.03	Outros	-34.902	-28.416
6.01.03.01	Juros pagos	-34.902	-28.416
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-300.923	-71.772
6.02.01	(Acréscimo) ou redução de títulos e valores imobiliários	-264.156	-11.174
6.02.02	(Acréscimo) ou redução de investimentos	-36.428	-57.527
6.02.03	(Acréscimo) ou redução do imobilizado	-339	-3.071
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	346.826	-78.348
6.03.01	Pagamento de empréstimos e financiamentos	-200.000	0
6.03.02	Ingressos de empréstimos e financiamentos	665.363	0
6.03.05	Dividendos pagos a acionistas	-118.537	-78.348
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	328.946	-42.653
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	104.663	85.334
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	433.609	42.681

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	291.054	5.388	568.523	0	0	864.965
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	291.054	5.388	568.523	0	0	864.965
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	48.488	0	0	48.488
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	313.488	0	0	313.488
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-265.000	0	0	-265.000
5.05.02.06	Dividendos adicionais deliberados	0	0	-265.000	0	0	-265.000
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	291.054	5.388	617.011	0	0	913.453

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	291.054	5.388	455.295	0	0	751.737
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	291.054	5.388	455.295	0	0	751.737
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	213.222	0	213.222
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	213.222	0	213.222
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	291.054	5.388	455.295	213.222	0	964.959

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
7.01	Receitas	11.245	7.965
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	11.245	7.965
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-65.054	-51.665
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-20.015	-17.705
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-45.039	-33.960
7.03	Valor Adicionado Bruto	-53.809	-43.700
7.04	Retenções	-1.257	-1.420
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.257	-1.420
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-55.066	-45.120
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	429.687	315.160
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	413.941	307.263
7.06.02	Receitas Financeiras	15.746	7.897
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	374.621	270.040
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	374.621	270.040
7.08.01	Pessoal	18.462	21.021
7.08.01.01	Remuneração Direta	16.172	18.829
7.08.01.04	Outros	2.290	2.192
7.08.01.04.01	Honorários da administração	2.290	2.192
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.562	803
7.08.02.01	Federais	1.562	803
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	41.109	34.994
7.08.03.01	Juros	41.109	34.994
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	313.488	213.222
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	313.488	213.222

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	3.983.671	3.092.023
1.01	Ativo Circulante	2.893.021	2.212.808
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	889.522	643.630
1.01.02	Aplicações Financeiras	668.498	348.639
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	668.498	348.639
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	668.498	348.639
1.01.03	Contas a Receber	494.497	481.218
1.01.03.01	Clientes	494.497	481.218
1.01.04	Estoques	699.423	641.546
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	699.423	641.546
1.01.07	Despesas Antecipadas	26.070	13.547
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	115.011	84.228
1.01.08.03	Outros	115.011	84.228
1.02	Ativo Não Circulante	1.090.650	879.215
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.008.780	735.902
1.02.01.04	Contas a Receber	884.755	609.583
1.02.01.04.01	Clientes	884.755	609.583
1.02.01.05	Estoques	66.628	76.002
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	66.628	76.002
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	20.868	12.877
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	20.868	12.877
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	36.529	37.440
1.02.01.10.03	Outros Créditos	36.529	37.440
1.02.02	Investimentos	44.707	108.717
1.02.02.01	Participações Societárias	44.707	40.875
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	44.707	40.875
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	0	67.842
1.02.03	Imobilizado	37.163	34.596
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	37.163	34.596

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	3.983.671	3.092.023
2.01	Passivo Circulante	1.365.914	1.088.136
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	35.591	22.734
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	35.591	22.734
2.01.02	Fornecedores	141.397	171.904
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	141.397	171.904
2.01.03	Obrigações Fiscais	30.944	31.823
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	30.944	31.823
2.01.03.01.03	Obrigações Fiscais Federais	19.541	19.051
2.01.03.01.04	Obrigações Fiscais Diferido	11.403	12.772
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	120.030	124.271
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	120.030	124.271
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	120.030	124.271
2.01.05	Outras Obrigações	1.025.067	726.014
2.01.05.02	Outros	1.025.067	726.014
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	265.000	118.537
2.01.05.02.04	Credores por imóveis compromissados	599.894	506.369
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	150.036	97.208
2.01.05.02.06	Outras contas a pagar	10.137	3.900
2.01.06	Provisões	12.885	11.390
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	12.885	11.390
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	10.391	8.526
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	2.494	2.864
2.02	Passivo Não Circulante	1.564.787	1.006.907
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	960.708	489.081
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	960.708	489.081
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	960.708	489.081
2.02.02	Outras Obrigações	490.050	423.231
2.02.02.02	Outros	490.050	423.231
2.02.02.02.03	Credores por Imóveis Compromissados	490.050	423.231
2.02.04	Provisões	114.029	94.595
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	14.816	12.048
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	11.948	9.470
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	2.868	2.578
2.02.04.02	Outras Provisões	99.213	82.547
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	48.724	38.880
2.02.04.02.04	Provisão para Perdas com Investimentos	730	766
2.02.04.02.05	Impostos e Contribuições Diferidas	49.759	42.901
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.052.970	996.980
2.03.01	Capital Social Realizado	291.054	291.054
2.03.02	Reservas de Capital	5.388	5.388
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	17.598	17.598
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-12.210	-12.210
2.03.04	Reservas de Lucros	617.011	568.523
2.03.04.01	Reserva Legal	61.368	61.368

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	555.643	507.155
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	139.517	132.015

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	998.085	1.835.467	727.746	1.322.702
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-615.554	-1.136.327	-453.192	-824.986
3.03	Resultado Bruto	382.531	699.140	274.554	497.716
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-180.592	-318.028	-126.688	-235.014
3.04.01	Despesas com Vendas	-97.945	-174.037	-66.728	-128.759
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-62.203	-103.501	-42.088	-75.463
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-23.250	-44.595	-18.568	-31.378
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	2.806	4.105	696	586
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	201.939	381.112	147.866	262.702
3.06	Resultado Financeiro	-5.749	-10.666	-5.601	-11.045
3.06.01	Receitas Financeiras	25.350	45.239	20.425	40.653
3.06.02	Despesas Financeiras	-31.099	-55.905	-26.026	-51.698
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	196.190	370.446	142.265	251.657
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-20.908	-41.094	-18.195	-33.531
3.08.01	Corrente	-19.957	-37.186	-15.906	-29.615
3.08.02	Diferido	-951	-3.908	-2.289	-3.916
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	175.282	329.352	124.070	218.126
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	175.282	329.352	124.070	218.126
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	172.247	313.488	121.373	213.222
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	3.035	15.864	2.697	4.904
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,5942	1,0814	0,4187	0,7355

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	175.282	329.352	124.070	218.126
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	175.282	329.352	124.070	218.126
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	172.247	313.488	121.373	213.222
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	3.035	15.864	2.697	4.904

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	197.532	125.781
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	484.527	355.978
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	370.446	251.657
6.01.01.02	Depreciação e amortização (incluindo estande de vendas e propriedade de investimento)	14.126	12.521
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial de controladas e coligadas	-4.105	-586
6.01.01.04	Amortização do custo de transação	1.357	637
6.01.01.05	Encargos financeiros de empréstimo e financiamentos	32.421	33.164
6.01.01.06	Descontos financeiros concedidos	13.172	14.980
6.01.01.07	Provisão de garantia de obra	9.844	5.769
6.01.01.08	Provisão de impostos de recolhimentos diferidos	1.581	4.264
6.01.01.09	Provisão ou (reversão) para perdas de créditos com liquidação duvidosa	22.707	18.790
6.01.01.10	Provisão ou (reversão) contábil para distratos	-1.369	245
6.01.01.11	Ajuste a valor presente	9.682	4.210
6.01.01.12	Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	13.317	10.327
6.01.01.14	(Ganho) ou perda de capital com alienação de ativos	1.348	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-213.846	-173.417
6.01.02.01	(Aumento) redução de contas a receber	-207.329	-76.393
6.01.02.02	(Aumento) redução de imóveis a comercializar	325.003	224.478
6.01.02.03	(Aumento) redução de adiantamentos a fornecedores	-12.523	-2.265
6.01.02.04	(Aumento) redução de outros créditos	-29.872	-16.236
6.01.02.05	Aumento (redução) de fornecedores	-30.507	4.367
6.01.02.06	Aumento (redução) de obrigações tributárias	-1.776	-4.464
6.01.02.07	Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas	12.857	7.975
6.01.02.08	Aumento (redução) de adiantamento de clientes	52.828	-73.580
6.01.02.09	Aumento (redução) de credores por imóveis compromissados	-312.475	-223.566
6.01.02.10	Aumento (redução) de provisão riscos trabalhistas, cíveis e tributários	-9.054	-8.194
6.01.02.11	Aumento (redução) de outras contas a pagar	6.237	-3.521
6.01.02.12	Transações com partes relacionadas	-7.991	-4.147
6.01.02.13	Dividendos recebidos de empresas controladas	756	2.129
6.01.03	Outros	-73.149	-56.780
6.01.03.01	Juros pagos	-38.229	-30.791
6.01.03.02	Imposto de renda e contribuição social pagos	-34.920	-25.989
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-296.578	-75.223
6.02.01	(Acréscimo) ou redução de títulos e valores imobiliários	-319.859	-51.532
6.02.02	(Acréscimo) ou redução de investimentos	-519	-786
6.02.03	(Acréscimo) ou redução do imobilizado	-16.200	-22.022
6.02.04	(Acréscimo) ou redução de propriedades para investimentos	40.000	-883
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	344.938	-56.126
6.03.01	Pagamento de empréstimos e financiamentos	-280.467	-55.045
6.03.02	Ingressos de empréstimos e financiamentos	752.304	70.654
6.03.03	Transações com sócios não controladores	-8.362	6.613

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
6.03.05	Dividendos pagos a acionistas	-118.537	-78.348
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	245.892	-5.568
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	643.630	562.264
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	889.522	556.696

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	291.054	5.388	568.523	0	0	864.965	132.015	996.980
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	291.054	5.388	568.523	0	0	864.965	132.015	996.980
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-8.362	-8.362
5.04.08	Transações com sócios não controladores	0	0	0	0	0	0	-8.362	-8.362
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-265.000	313.488	0	48.488	15.864	64.352
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	313.488	0	313.488	15.864	329.352
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-265.000	0	0	-265.000	0	-265.000
5.05.02.06	Dividendos adicionais deliberados	0	0	-265.000	0	0	-265.000	0	-265.000
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	291.054	5.388	303.523	313.488	0	913.453	139.517	1.052.970

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	291.054	5.388	455.295	0	0	751.737	126.011	877.748
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	291.054	5.388	455.295	0	0	751.737	126.011	877.748
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	213.222	0	213.222	11.517	224.739
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	213.222	0	213.222	4.904	218.126
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	6.613	6.613
5.05.02.06	Transações com sócios não controladores	0	0	0	0	0	0	6.613	6.613
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	291.054	5.388	455.295	213.222	0	964.959	137.528	1.102.487

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
7.01	Receitas	1.871.128	1.355.108
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.871.128	1.355.013
7.01.02	Outras Receitas	0	95
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.371.629	-996.536
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-1.135.833	-824.126
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-235.796	-172.410
7.03	Valor Adicionado Bruto	499.499	358.572
7.04	Retenções	-14.126	-12.521
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-14.126	-12.521
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	485.373	346.051
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	49.344	40.978
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	4.105	586
7.06.02	Receitas Financeiras	45.239	40.392
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	534.717	387.029
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	534.717	387.029
7.08.01	Pessoal	71.035	55.862
7.08.01.01	Remuneração Direta	17.284	19.242
7.08.01.04	Outros	53.751	36.620
7.08.01.04.01	Comissão sobre vendas	51.461	34.428
7.08.01.04.02	Honorários da administração	2.290	2.192
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	78.427	61.604
7.08.02.01	Federais	78.427	61.604
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	55.903	51.437
7.08.03.01	Juros	55.903	51.437
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	329.352	218.126
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	313.488	213.222
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	15.864	4.904

DIVULGAÇÃO DE

Comentário do Desempenho

RESULTADOS

2T24



Comentário do Desempenho

CURY REPORTA RECEITA RECORDE DE R\$ 1 BILHÃO, MARGEM BRUTA AJUSTADA DE 38,5%, MARGEM LÍQUIDA DE 17,6% E ROE DE 62%.

DESTAQUES

LANÇAMENTOS

2T24

R\$ 1.734,7 milhões, 41,9% superior ao 2T23.

6M24

R\$ 3.619,0 milhões, 37,0% acima do 6M23.

VENDAS LÍQUIDAS

2T24

R\$ 1.749,2 milhões, 46,5% superior ao 2T23.

6M24

R\$ 3.301,4 milhões, 45,3% acima do 6M23.

REPASSE

2T24

R\$ 1.437,7 milhões, 17,0% acima do 2T23.

6M24

R\$ 2.324,2 milhões, 28,6% acima do 6M23.

LANDBANK

2T24

R\$ 17.585,6 milhões, 72,7% acima do 2T23.

2T24

59.835 unidades, 49,5% acima do 2T23.

RECEITA LÍQUIDA

2T24

R\$ 998,1 milhões, aumento de 37,2% em relação ao 2T23.

6M24

R\$ 1.835,5 milhões, 38,8% superior ao 6M23.

MARGEM BRUTA AJUSTADA

2T24

38,5% de margem bruta ajustada, 0,6 p.p. acima do 2T23.

6M24

38,3% de margem bruta ajustada, 0,5 p.p. acima do 6M23.

LUCRO LÍQUIDO 100%

2T24

R\$ 175,3 milhões, 41,3% acima do 2T23.

6M24

R\$ 329,4 milhões, 51,0% acima do 6M23.

MARGEM LÍQUIDA 100%

2T24

17,6% de margem líquida 100%, 0,6 p.p. superior ao 2T23.

6M24

17,9% de margem líquida 100%, 1,4 p.p. acima do 6M23.



Comentário do Desempenho**MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO**

O nosso empenho e compromisso em alcançar altos padrões operacionais e financeiros segue gerando excelentes resultados! É o que prova a nossa robusta demanda de vendas no 2º trimestre de 2024 que, por conta dos seus indicadores, reafirma nossa estratégia de ampliação das operações neste ano.

O 2º trimestre foi marcado por diversos lançamentos muito expressivos. Destaco aqui o mais novo sucesso da região da Mooca, na cidade de São Paulo: o Cidade Mooca — Navona, que conta com 921 unidades e VGV de R\$ 267 milhões. Com este lançamento, ocorrido em junho, completamos 5.203 unidades na região em apenas três anos! Um grande projeto, dividido em 7 fases, que estamos desenvolvendo com excelência para oferecer aos seus futuros moradores.

Percebemos a continuidade desta demanda no 3º trimestre, onde lançamos mais uma fase do Heitor dos Prazeres, no Porto Maravilha localizado no Rio de Janeiro. O lançamento do condomínio Colombina, com 500 unidades e VGV de R\$ 141 milhões, com cerca de 90% das unidades vendidas. A primeira fase do lançamento foi no 2º trimestre, com 1.300 unidades, e também foi um sucesso impressionante de vendas.

Avançamos mais uma etapa em nossa agenda de sustentabilidade com a criação do Comitê ESG, coordenado por nossa conselheira Viviane Mansi. O comitê terá um olhar estratégico sobre nossas iniciativas e metas de ESG.

Pelo segundo ano consecutivo, fomos destacados no prêmio do Institutional Investor (II), no segmento “Latin America Executive Team – Real Estate”. Conquistamos o primeiro lugar nas categorias de Best CEO, Best CFO, Best IR Team e Best IR Program. Além disso, ficamos entre os três primeiros nas categorias de Best ESG e Best IR Professional, tanto na categoria small cap quanto na classificação geral. Nosso agradecimento aos analistas sell sides e buy sides que acompanham o setor e contribuíram com seu voto.

Estamos convencidos de que essa é apenas uma prévia do que está por vir: um ano marcado por desempenho igualmente sólido, sustentado por uma demanda intensa e pela execução eficiente dos nossos projetos. Esses elementos nos proporcionam uma perspectiva positiva para o futuro.

Fábio Cury – CEO

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 2T24

Comentário do Desempenho



PRINCIPAIS INDICADORES

Financeiro (R\$ milhões)	2T24	1T24	% T/T	2T23	% A/A	6M24	6M23	% A/A
Receita líquida	998,1	837,4	19,2%	727,7	37,2%	1.835,5	1.322,7	38,8%
Custo das vendas e serviços	-615,6	-520,8	18,2%	-453,2	35,8%	-1.136,3	-825,0	37,7%
Lucro bruto	382,5	316,6	20,8%	274,6	39,3%	699,1	497,7	40,5%
Margem bruta	38,3%	37,8%	0,5 p.p.	37,7%	0,6 p.p.	38,1%	37,6%	0,5 p.p.
Margem bruta ajustada ¹	38,5%	38,0%	0,5 p.p.	37,9%	0,6 p.p.	38,3%	37,8%	0,5 p.p.
Ebitda Ajustado ²	211,0	188,2	12,1%	155,6	35,6%	399,2	277,9	43,6%
Margem Ebitda Ajustada ²	21,1%	22,5%	-1,4 p.p.	21,4%	-0,3 p.p.	21,8%	21,0%	0,8 p.p.
Lucro líquido da Atividade (100%) ³	175,3	154,1	13,8%	124,1	41,3%	329,4	218,1	51,0%
Margem líquida (100%)	17,6%	18,4%	-0,8 p.p.	17,0%	0,6 p.p.	17,9%	16,5%	1,4 p.p.
Lucro líquido %Cury ⁴	172,2	141,2	22,0%	121,4	41,8%	313,5	213,2	47,0%
Margem líquida % Cury	17,3%	16,9%	0,4 p.p.	16,7%	0,6 p.p.	17,1%	16,1%	1,0 p.p.
ROE ⁵	62,0%	57,4%	4,6 p.p.	49,0%	13,0 p.p.	62,0%	49,0%	13,0 p.p.
Lucro por ação	0,5942	0,4872	22,0%	0,4187	41,9%	1,0814	0,7355	47,0%

Operacional	2T24	1T24	% T/T	2T23	% A/A	6M24	6M23	% A/A
Lançamentos	8	10	-20,0%	8	0,0%	18	16	12,5%
VGV lançado ⁶ (R\$ milhões)	1.734,7	1.884,3	-7,9%	1.222,6	41,9%	3.619,0	2.642,5	37,0%
Número de Unidades	5.588	5.959	-6,2%	3.799	47,1%	11.547	8.894	29,8%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	310,4	316,2	-1,8%	321,8	-3,5%	313,4	297,1	5,5%
Média de Unid. Por Lanç.	699	596	17,3%	475	47,2%	642	556	15,5%
Vendas Brutas (R\$ milhões)	1.926,2	1.679,5	14,7%	1.342,3	43,5%	3.605,7	2.506,3	43,9%
Número de Unidades (mil)	6.389	5.747	11,2%	4.823	32,5%	12.136	9.180	32,2%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	301,5	292,2	3,2%	278,3	8,3%	297,1	273,0	8,8%
Distratos (R\$ mil)	177,0	127,4	38,9%	148,3	19,4%	304,3	233,5	30,3%
Vendas Líquidas (R\$ milhões)	1.749,2	1.552,1	12,7%	1.194,0	46,5%	3.301,4	2.272,8	45,3%
VSO Líquida ⁷	50,5%	47,9%	2,6 p.p.	45,4%	5,1 p.p.	65,8%	61,3%	4,5 p.p.
Landbank (VGV, R\$ milhões)	17.585,6	15.637,4	12,5%	10.182,6	72,7%	17.585,6	10.182,6	72,7%
Número de Unidades	59.835	52.402	14,2%	40.027	49,5%	59.835	40.027	49,5%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	293,9	298,4	-1,5%	254,4	15,5%	293,9	254,4	15,5%
Geração de Caixa (R\$ milhões)	152,1	17,1	789,5%	109,0	39,5%	169,3	110,7	52,9%

- 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.

Comentário do Desempenho



DESEMPENHO OPERACIONAL

LANÇAMENTOS

No 2T24, foram lançados 8 empreendimentos, sendo 5 localizados em SP e 3 no RJ, totalizando o VGV de R\$ 1.734,7 milhões, atingindo recorde histórico e representando um aumento de 41,9% em relação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano, a Companhia lançou 18 empreendimentos sendo 10 localizados em SP e 8 localizados no RJ, atingindo o VGV de R\$ 3.619,0 milhões, aumento de 37,0% em relação ao mesmo período do ano anterior.

O preço médio das unidades lançadas atingiu R\$ 310,4 mil no 2T24, queda de 3,5% em relação ao 2T23 e queda de 1,8% se comparado com o 1T24, devido ao mix de produtos lançados neste trimestre. No acumulado do ano, houve aumento de 5,5% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Lançamentos	2T24	1T24	% T/T	2T23	% A/A	6M24	6M23	% A/A
Número de Empreendimentos	8	10	-20,0%	8	0,0%	18	16	12,5%
VGV (R\$ milhões)	1.734,7	1.884,3	-7,9%	1.222,6	41,9%	3.619,0	2.642,5	37,0%
Número de Unidades	5.588	5.959	-6,2%	3.799	47,1%	11.547	8.894	29,8%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	310,4	316,2	-1,8%	321,8	-3,5%	313,4	297,1	5,5%
Média de Unid. por Lanç.	699	596	17,3%	475	47,2%	642	556	15,5%
Parte Cury Lançamentos (VGV)	1.676,9	1.499,9	11,8%	1.138,0	47,4%	3.176,8	2.557,9	24,2%
Parte Cury Lançamentos (%)	96,7%	79,6%	17,1 p.p.	93,1%	3,6 p.p.	87,8%	96,8%	-9,0 p.p.

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 2T24

Comentário do Desempenho

DESTAQUES DE LANÇAMENTOS DO 2T24 - % vendido até 05/08/2024

São Paulo



Mérito João Dias

Abr/2024

VGV R\$ 184 MM

Zona Sul

97% vendido



Urban Vila Maria II

Abr/2024

VGV R\$ 136 MM

Zona Norte

82% vendido

Rio de Janeiro



Heitor dos Prazeres - Pierrot

Abril/2024

VGV R\$ 502 MM

Porto

88% vendido

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 2T24

Comentário do Desempenho

VENDAS

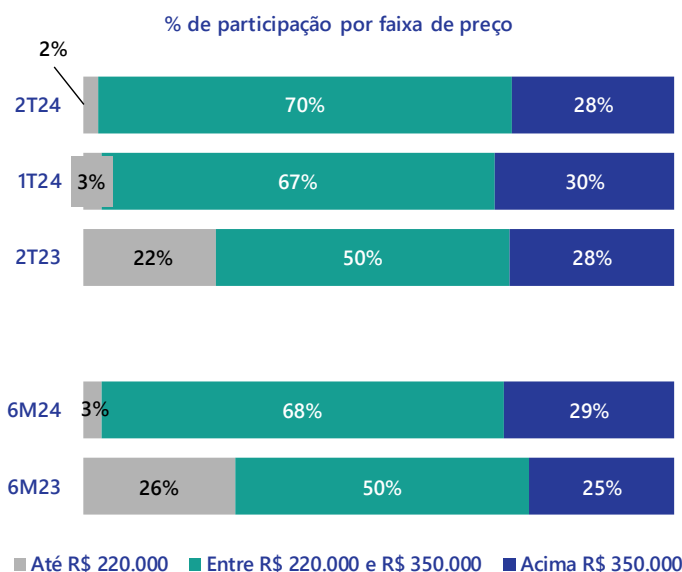


No 2T24, as vendas líquidas atingiram R\$ 1.749,2 milhões, recorde histórico, apresentando um aumento de 46,5% em relação ao 2T23 e um aumento de 12,7% ante o 1T24. No acumulado do ano, as vendas líquidas atingiram R\$ 3.301,4 milhões, aumento de 45,3% em relação ao mesmo período do ano anterior.

O preço médio de vendas registrado no 2T24 foi de R\$ 301,5 mil, 8,3% de aumento em relação ao 2T23 e um crescimento de 3,2% em relação ao 1T24. No acumulado do ano, houve um aumento de 8,8% comparado ao mesmo período do ano anterior

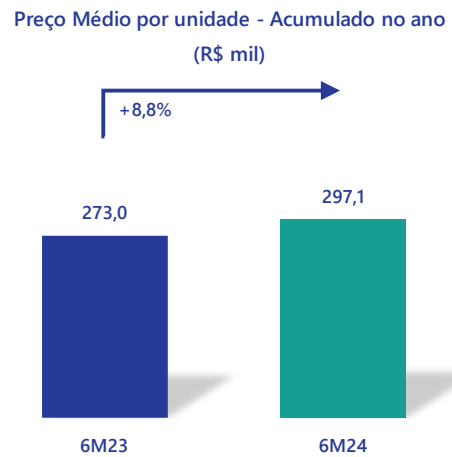
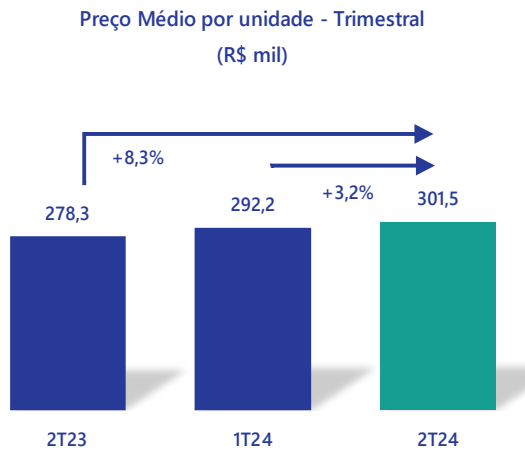
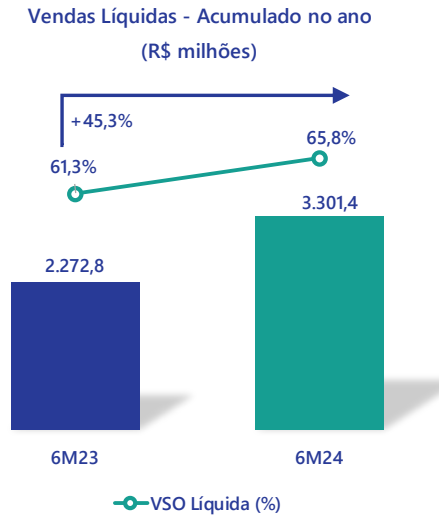
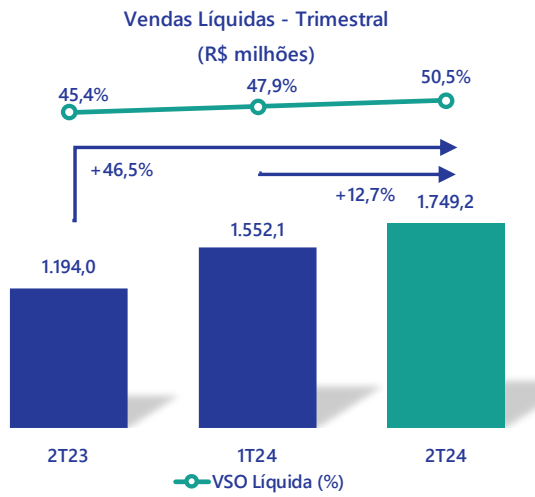
Vendas, %VSO	2T24	1T24	% T/T	2T23	% A/A	6M24	6M23	% A/A
Vendas Brutas (R\$ milhões VGV)	1.926,2	1.679,5	14,7%	1.342,3	43,5%	3.605,7	2.506,3	43,9%
Número de Unidades	6.389	5.747	11,2%	4.823	32,5%	12.136	9.180	32,2%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	301,5	292,2	3,2%	278,3	8,3%	297,1	273,0	8,8%
VSO Bruta (%)	52,9%	49,8%	3,1 p.p.	48,3%	4,6 p.p.	67,8%	63,6%	4,2 p.p.
Distratos (R\$ milhões)	177,0	127,4	38,9%	148,3	19,4%	304,3	233,5	30,3%
Vendas Líquidas (R\$ milhões VGV)	1.749,2	1.552,1	12,7%	1.194,0	46,5%	3.301,4	2.272,8	45,3%
% Lançamentos	58,3%	67,8%	-9,5 p.p.	40,5%	17,8 p.p.	62,8%	56,1%	6,7 p.p.
% Estoque	41,7%	32,2%	9,5 p.p.	59,5%	-17,8 p.p.	37,2%	43,9%	-6,7 p.p.
Distratos / Vendas Brutas	9,2%	7,6%	1,6 p.p.	11,0%	-1,8 p.p.	8,4%	9,3%	-0,9 p.p.
VSO Líquida (%)	50,5%	47,9%	2,6 p.p.	45,4%	5,1 p.p.	65,8%	61,3%	4,5 p.p.
VSO Líquida UDM (últimos doze meses - %)	75,1%	73,2%	1,9 p.p.	73,1%	2,0 p.p.	75,1%	73,1%	2,0 p.p.
Parte Cury Vendas Líquidas (R\$ milhões VGV)	1.635,3	1.327,3	23,2%	1.132,5	44,4%	2.962,6	2.193,7	35,1%
Parte Cury Vendas Líquidas (%)	93,5%	85,5%	8,0 p.p.	94,9%	-1,4 p.p.	89,7%	96,5%	-6,8 p.p.

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



DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 2T24

Comentário do Desempenho



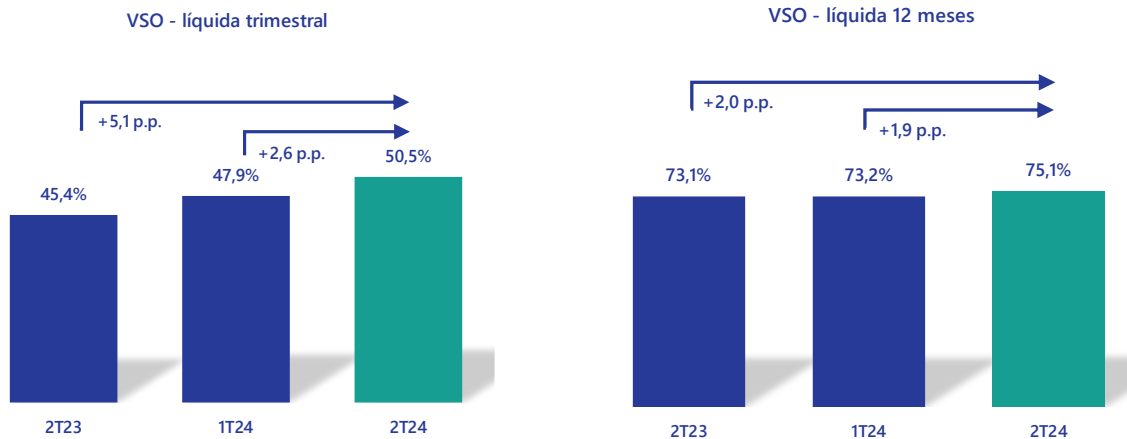
DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 2T24

Comentário do Desempenho

VELOCIDADE DE VENDAS – VSO



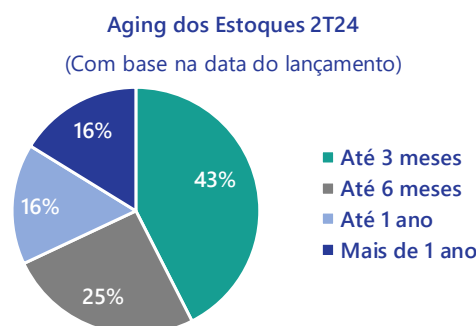
A velocidade de vendas trimestral líquida, medida pelo indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO), foi de 50,5% no 2T24 ante 45,4% no 2T23 e 47,9% no 1T24. Nos últimos doze meses a VSO foi de 75,1%, crescimento de 2,0 p.p. em relação ao 2T23 e aumento 1,9 p.p. em relação ao 1T24.



ESTOQUES

A Cury encerrou o 2T24 com estoque de R\$ 1.712,8 milhões. Desse total, 98,5% se referem a unidades lançadas ou em construção e apenas 1,5% a unidades concluídas.

Estoque (R\$ milhões, exceto % e unidades)	2T24	1T24	% T/T	2T23	% A/A
Em andamento	1.687,6	1.663,9	1,4%	1.411,8	19,5%
% Total	98,5%	98,5%	0,0 p.p.	98,3%	0,2 p.p.
Concluído	25,2	25,8	-2,3%	24,5	2,9%
% Total	1,5%	1,5%	0,0 p.p.	1,7%	-0,2 p.p.
Total	1.712,8	1.689,7	1,4%	1.436,3	19,3%
Total (Unidades)	5.139	5.320	-3,4%	4.485	14,6%



DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 2T24

Comentário do Desempenho

O VGV repassado registrou recorde histórico no 2T24, cresceu 17,0% em relação ao 2T23 e aumentou 62,2% se comparado com ao 1T24. As unidades repassadas transitaram de 4.611 no 2T23 para 5.045 no 2T24, aumento de 9,4% em relação ao 2T23 e de 59,8% na comparação com o trimestre anterior. Considerando o desempenho dos 6M24, o VGV repassado teve aumento de 28,6% e a evolução das unidades repassadas foi de 7.062 nos 6M23 para 8.202 nos 6M24.

Repasses	2T24	1T24	% T/T	2T23	% A/A	6M24	6M23	% A/A
VGV Repassado (R\$ milhões)	1.437,7	886,5	62,2%	1.228,9	17,0%	2.324,2	1.807,8	28,6%
Unidades Repassadas	5.045	3.157	59,8%	4.611	9,4%	8.202	7.062	16,1%

BANCO DE TERRENOS



Considerando os lançamentos recentes, bem como as aquisições realizadas, a Companhia encerrou o 2T24 com carteira de terrenos de R\$ 17.585,6 milhões em VGV potencial, atingindo recorde histórico, apresentando um aumento de 72,7% em relação ao banco de terrenos do 2T23 e crescimento de 12,5% em relação ao 1T24, o que representa o total de 59.835 unidades. Atualmente o banco de terrenos da Cury é composto por R\$ 12.094,1 milhões localizados em São Paulo e R\$ 5.491,5 milhões no Rio de Janeiro.

Banco de Terrenos	2T24	1T24	% T/T	2T23	% A/A
Banco de Terrenos (VGV, R\$ milhões)	17.585,6	15.637,4	12,5%	10.182,6	72,7%
Número de Empreendimentos	73	80	-8,8%	61	19,7%
Número de Unidades	59.835	52.402	14,2%	40.027	49,5%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	293,9	298,4	-1,5%	254,4	15,5%

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 2T24

Comentário do Desempenho



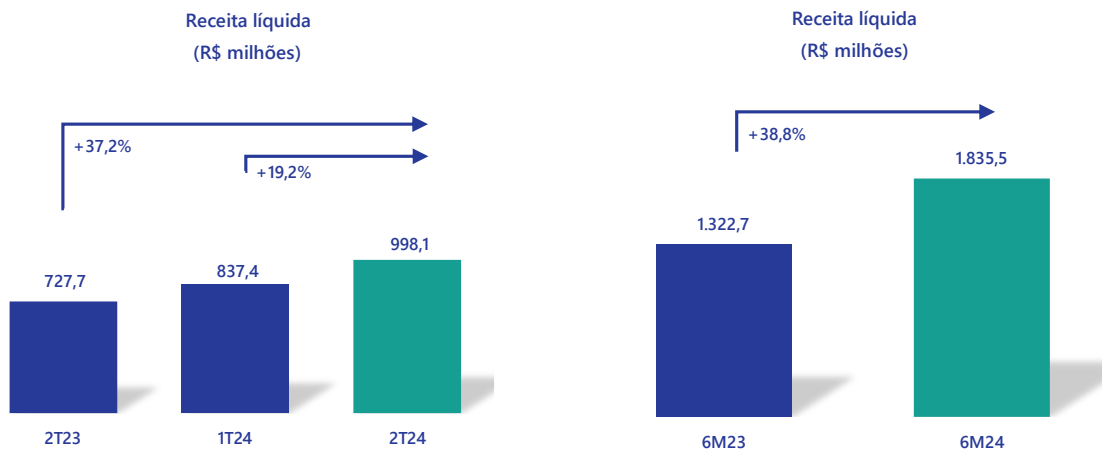
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA



No 2T24, a receita operacional líquida totalizou o montante de R\$ 998,1 milhões, aumento de 37,2% quando comparado ao 2T23 e de 19,2% em relação ao 1T24. Considerando o 6M24 totalizando R\$ 1.835,5, o crescimento foi de 38,8% frente ao registrado no mesmo período do ano anterior

Receita líquida (R\$ milhões, exceto %)	2T24	1T24	% T/T	2T23	% A/A	6M24	6M23	% A/A
Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados	998,1	837,4	19,2%	727,7	37,2%	1.835,5	1.322,7	38,8%
Custos com imóveis vendidos e serviços prestados	-615,6	-520,8	18,2%	-453,2	35,8%	-1.136,3	-825,0	37,7%
Lucro Bruto	382,5	316,6	20,8%	274,6	39,3%	699,1	497,7	40,5%
Margem Bruta	38,3%	37,8%	0,5 p.p.	37,7%	0,6 p.p.	38,1%	37,6%	0,5 p.p.



LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA



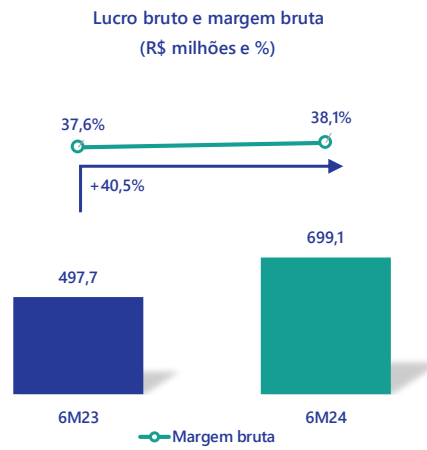
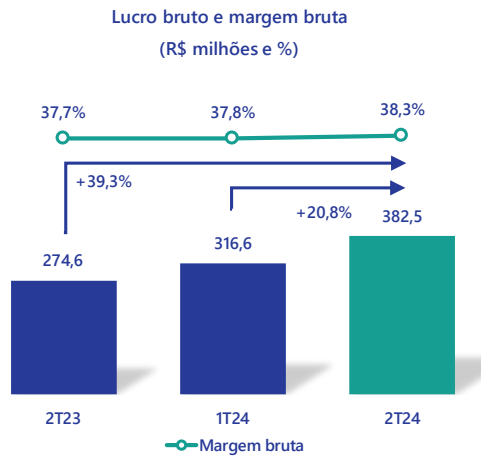
O lucro bruto atingiu R\$ 382,5 milhões no trimestre, alta de 39,3% em comparação ao 2T23 e de 20,8% em relação ao 1T24. A margem bruta alcançou 38,3% no 2T24, crescimento de 0,6 p.p. comparado ao 2T23 e aumento de 0,5 p.p. em relação ao 1T24.

No acumulado do ano, o lucro bruto somou R\$ 699,1, aumento de 40,5% em relação ao mesmo período do ano anterior. A margem bruta alcançou 38,1% no 6M24, crescimento de 0,5 p.p. em relação ao 6M23.

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 2T24

Comentário do Desempenho

Lucro Bruto & Margem Bruta (R\$ milhões, exceto %)	2T24	1T24	% T/T	2T23	% A/A	6M24	6M23	% A/A
Lucro Bruto (a)	382,5	316,6	20,8%	274,6	39,3%	699,1	497,7	40,5%
Margem Bruta	38,3%	37,8%	0,5 p.p.	37,7%	0,6 p.p.	38,1%	37,6%	0,5 p.p.
Juros Capitalizados (b)	2,1	1,9	10,5%	1,4	50,0%	4,0	2,7	48,1%
Lucro Bruto Ajustado (a+b)	384,6	318,5	20,8%	276,0	39,3%	703,1	500,4	40,5%
Margem Bruta Ajustada	38,5%	38,0%	0,5 p.p.	37,9%	0,6 p.p.	38,3%	37,8%	0,5 p.p.



DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Despesas comerciais

No 2T24, as despesas comerciais totalizaram R\$ 97,9 milhões, montante 46,8% acima dos R\$ 66,7 milhões verificados no 2T23. Na comparação com o 1T24 houve aumento de 28,6%.

As despesas comerciais corresponderam a 9,8% da receita líquida no 2T24, ante 9,2% no 2T23 com aumento de 0,6 p.p. e de 0,7 p.p. quando comparado aos 9,1% registrados no 1T24.

Despesas gerais e administrativas

As despesas gerais e administrativas atingiram R\$ 62,2 milhões no 2T24, o que representa aumento de 47,7% frente aos R\$ 42,1 milhões do 2T23. Na comparação com o 1T24, houve crescimento de 50,6%. Em relação ao percentual da receita líquida, no 2T24 tais despesas alcançaram 6,2%, acréscimo de 0,4 p.p. ante os 5,8% do 2T23 e acréscimo de 1,3 p.p. em relação aos 4,9% no 1T24.

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 2T24

Comentário do Desempenho

Outras receitas e despesas operacionais

O resultado líquido da conta de outras receitas e despesas operacionais no 2T24 correspondeu à despesa de R\$ 23,2 milhões, ante despesa de R\$ 18,6 milhões no 2T23 e de R\$ 21,3 milhões no 1T24.

Despesas Operacionais (R\$ milhões, exceto %)	2T24	1T24	% T/T	2T23	% A/A	6M24	6M23	% A/A
Despesas Comerciais	-97,9	-76,1	28,6%	-66,7	46,8%	-174,0	-128,8	35,1%
% Receita Líquida	9,8%	9,1%	0,7 p.p.	9,2%	0,6 p.p.	9,5%	9,7%	-0,2 p.p.
Despesas Gerais e Administrativas	-62,2	-41,3	50,6%	-42,1	47,7%	-103,5	-75,5	37,1%
% Receita Líquida	6,2%	4,9%	1,3 p.p.	5,8%	0,4 p.p.	5,6%	5,7%	-0,1 p.p.
Resultado da equivalência patrimonial	2,8	1,3	115,4%	0,7	300,0%	4,1	0,6	583,3%
% Receita Líquida	-0,3%	-0,2%	-0,1 p.p.	-0,1%	-0,2 p.p.	-0,2%	0,0%	-0,2 p.p.
Outras Receitas/Despesas	-23,2	-21,3	8,9%	-18,6	24,7%	-44,6	-31,4	42,0%
% Receita Líquida	2,3%	2,5%	-0,2 p.p.	2,6%	-0,3 p.p.	2,4%	2,4%	0,0 p.p.
Despesas Operacionais	-180,5	-137,4	31,4%	-126,7	42,5%	-318,0	-235,1	35,3%
% Receita Líquida	18,1%	16,4%	1,7 p.p.	17,4%	0,7 p.p.	17,3%	17,8%	-0,5 p.p.

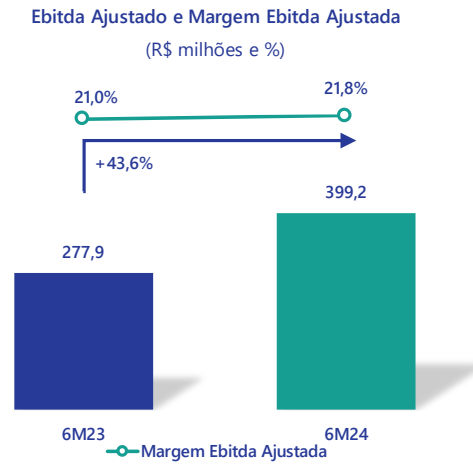
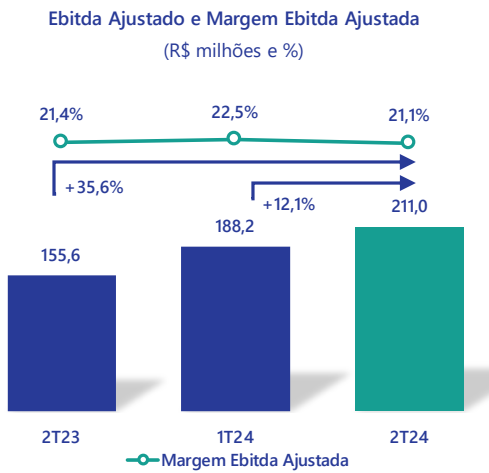
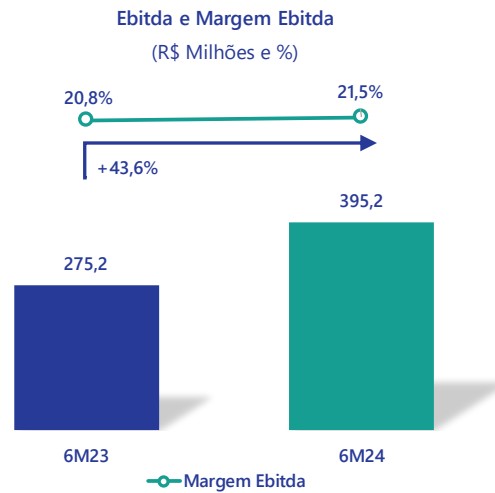
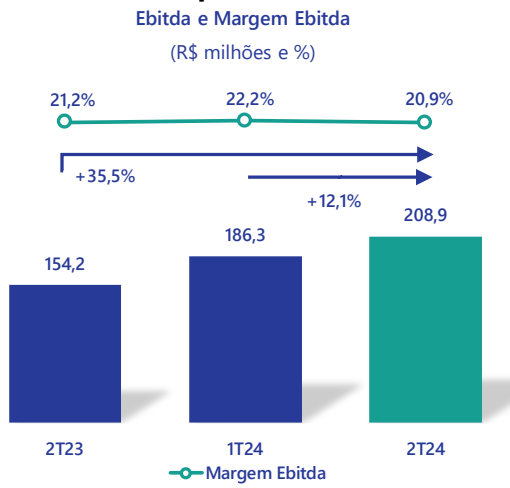
EBITDA E MARGEM EBITDA

O EBITDA da Companhia no 2T24 alcançou R\$ 208,9 milhões, 35,5% acima do 2T23 e de 12,1% comparado ao 1T24. A margem EBITDA atingiu 20,9%, representando um queda de 0,3 p.p. e de 1,3 p.p. quando comparado com as margens registradas no 2T23 e 1T24, respectivamente.

EBITDA (R\$ milhões, exceto %)	2T24	1T24	% T/T	2T23	% A/A	6M24	6M23	% A/A
Lucro antes do resultado financeiro	201,9	179,2	12,7%	147,9	36,5%	381,1	262,7	45,1%
(+) Depreciação e amortização	7,0	7,1	-1,4%	6,3	11,1%	14,1	12,5	12,8%
Ebitda	208,9	186,3	12,1%	154,2	35,5%	395,2	275,2	43,6%
Margem Ebitda	20,9%	22,2%	-1,3 p.p.	21,2%	-0,3 p.p.	21,5%	20,8%	0,7 p.p.
(+) custos com encargos de financiamentos	2,1	1,9	10,5%	1,4	48,4%	4,0	2,7	48,1%
Ebitda ajustado	211,0	188,2	12,1%	155,6	35,6%	399,2	277,9	43,6%
Margem Ebitda ajustada	21,1%	22,5%	-1,4 p.p.	21,4%	-0,3 p.p.	21,8%	21,0%	0,8 p.p.

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 2T24

Comentário do Desempenho



RESULTADO FINANCEIRO

No 2T24, o resultado financeiro líquido correspondeu à despesa financeira de R\$ 5,7 milhões, no 2T23 à despesa financeira de R\$ 5,6 milhões e no 1T24 à despesa financeira de R\$ 4,9 milhões.

Resultado Financeiro (R\$ milhões, exceto %)	2T24	1T24	% T/T	2T23	% A/A	6M24	6M23	% A/A
Despesas Financeiras	-31,1	-24,8	25,4%	-26,0	19,6%	-55,9	-51,7	8,1%
Receitas Financeiras	25,4	19,9	27,6%	20,4	24,5%	45,2	40,7	11,1%
Resultado Financeiro	-5,7	-4,9	16,3%	-5,6	1,8%	-10,7	-11,0	-2,7%

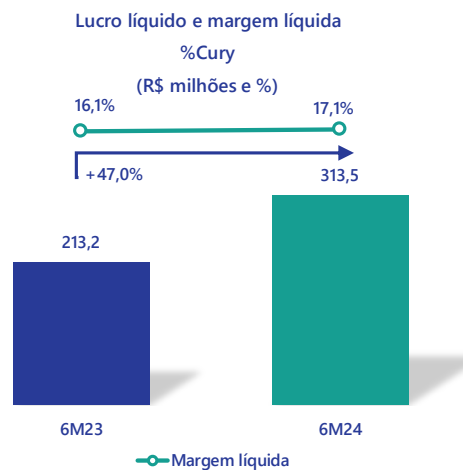
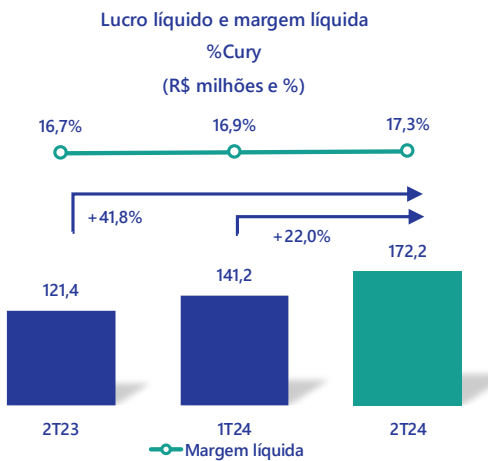
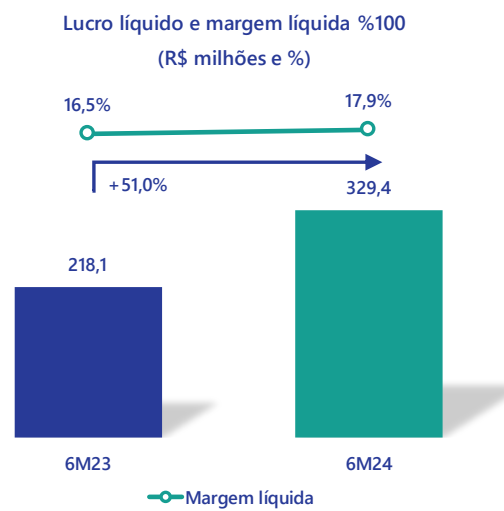
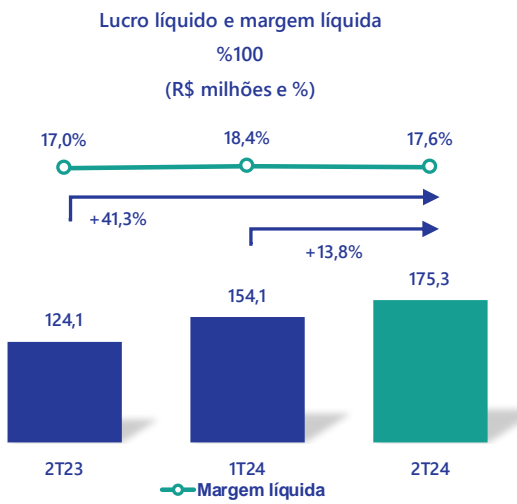
DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 2T24

Comentário do Desempenho

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA



A Cury registrou lucro líquido da atividade (100%) de R\$ 175,3 milhões no trimestre, 41,3% acima do que o 2T23 e 13,8% acima do resultado líquido do 1T24. O percentual atribuível à Cury (parte Cury) do lucro líquido foi de R\$ 172,2 milhões, sendo 41,8% acima do obtido no 2T23 e 22,0% acima em relação ao 1T24. A margem líquida consolidada foi de 17,6%, enquanto a margem líquida reportada no 2T23 foi de 17,0% e de 18,4% no 1T24. Considerando o Lucro %Cury, a margem líquida foi de 17,3%, ante 16,7% no 2T23 e 16,9% no 1T24.



Comentário do Desempenho



ANÁLISE BALANÇO PATRIMONIAL

CAIXA E EQUIVALENTES E TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Em 30/06/2024, a posição de Caixa da Companhia, incluindo títulos e valores mobiliários, era de R\$ 1.558,0 milhões, crescimento de 57,0% frente ao registrado em 31/12/2023.

Caixa e Equivalentes (R\$ milhões)	30-06-2024	31-12-2023	Var %
Caixa e Equivalentes e Títulos e Valores Mobiliários	1.558,0	992,3	57,0%

CONTAS A RECEBER

O saldo de contas a receber que, em 30/06/2024, somava R\$ 1.379,3 milhões, registrou um crescimento de 26,4% ante à posição registrada em 31/12/2023.

Contas a receber (R\$ milhões)	30-06-2024	31-12-2023	Var %
Contas a receber	1.379,3	1.090,8	26,4%

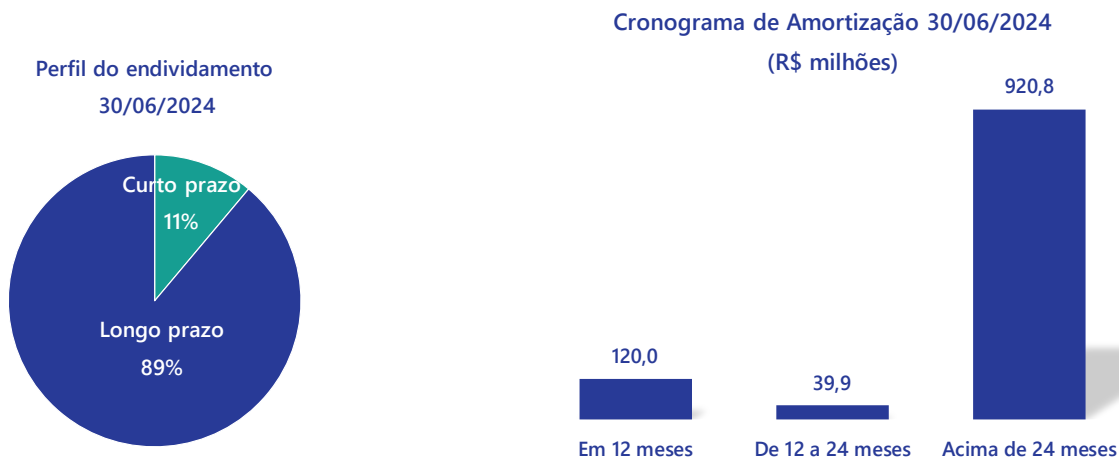
ENDIVIDAMENTO

Com dívida bruta de R\$ 1.080,7 milhões e posição de caixa e equivalentes de R\$ 1.558,0 milhões, a Companhia registrou saldo de caixa líquido positivo de R\$ 477,3 milhões no 2T24, ante caixa líquido positivo de R\$ 378,9 milhões no 4T23. Ao final do trimestre, 89% da dívida bruta da Cury tinha seu vencimento no longo prazo, a partir de 2031.

Endividamento (R\$ milhões)	30-06-2024	31-12-2023	Var %
Curto prazo	120,0	124,3	-3,5%
Longo prazo	960,7	489,1	96,4%
Dívida Bruta	1.080,7	613,4	76,2%
Caixa e Equivalentes	1.558,0	992,3	57,0%
Dívida - (Caixa) líquida	-477,3	-378,9	26,0%

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 2T24

Comentário do Desempenho



RESULTADO A APROPRIAR (REF)

O resultado de vendas de imóveis a apropriar não reconhecido nas informações financeiras trimestrais atingiu R\$ 2.068,1 milhões, alta de 40,7% em relação ao registrado em 31/12/2023. A Margem Bruta do Resultado a Apropriar foi de 42,7% representando um crescimento de 0,7 p.p. em relação ao período anterior.

Resultado a Apropriar (REF) (R\$ milhões)	30-06-2024	31-12-2023	Var %
Receitas de vendas a apropriar	4.837,9	3.501,9	38,2%
(-) Custo orçados de unidades vendidas	-2.769,8	-2.032,2	36,3%
(=) Resultado de vendas de imóveis a apropriar	2.068,1	1.469,8	40,7%
Margem Bruta REF	42,7%	42,0%	0,7 p.p.

CARTEIRA CURY

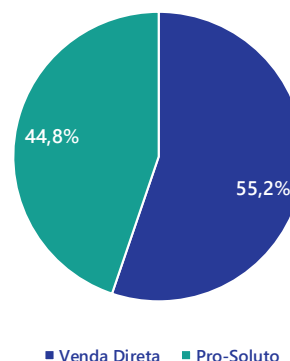
Abaixo está apresentado o controle gerencial da carteira. Trata-se dos recebíveis não relacionados a instituições financeiras, ou seja, apenas aqueles sob gestão da Companhia, que se dividem em: (i) Pro-Soluto, a parcela não financiável pelas instituições financeiras das unidades habitacionais e; (ii) 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.

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 2T24

Comentário do Desempenho

	2T24	1T24	% T/T	2T23	% A/A
Carteira Total	1.726,6	1.485,0	16,3%	1.160,5	48,8%
Obras concluídas	214,8	211,8	1,4%	220,3	-2,5%
%Total	12,4%	14,3%	-1,9 p.p.	19,0%	-6,6 p.p.
Obras em andamento	1.511,8	1.273,2	18,7%	940,2	60,8%
%Total	87,6%	85,7%	1,9 p.p.	81,0%	6,6 p.p.
Pro-soluto	773,4	676,3	14,4%	596,4	29,7%
%Total	44,8%	45,5%	-0,7 p.p.	51,4%	-6,6 p.p.
Obras concluídas	143,1	141,7	1,0%	139,9	2,3%
%Total	8,3%	9,5%	-1,2 p.p.	12,1%	-3,8 p.p.
Obras em andamento	630,3	534,6	17,9%	456,5	38,1%
%Total	36,5%	36,0%	0,5 p.p.	39,3%	-2,8 p.p.
Venda direta	953,2	808,7	17,9%	564,1	69,0%
%Total	55,2%	54,5%	0,7 p.p.	48,6%	6,6 p.p.
Obras concluídas	71,7	70,1	2,3%	80,4	-10,8%
%Total	4,2%	4,7%	-0,5 p.p.	6,9%	-2,7 p.p.
Obras em andamento	881,5	738,6	19,3%	483,7	82,2%
%Total	51,1%	49,7%	1,4 p.p.	41,7%	9,4 p.p.

Carteira de Recebíveis



GERAÇÃO DE CAIXA

No 2T24, a Companhia apresentou Geração de Caixa operacional positiva, registrando R\$ 152,1 milhões. O montante é 39,5% acima do saldo positivo de R\$ 109,0 milhões registrado no 2T23. No acumulado do ano, a Companhia atingiu R\$ 169,3 milhões de geração de caixa operacional, 52,9% superior aos R\$ 110,7 milhões gerados no acumulado do mesmo período do ano anterior.

A partir de junho, uma nova regra da Caixa para liberação de recursos para novos contratos de financiamento afetar as unidades repassadas e entrará plenamente em vigor para empreendimentos localizados no Rio de Janeiro e em São Paulo. A Caixa deixa de depositar os recursos para a incorporadora no momento do repasse, passando a depositar somente após o registro do contrato em cartório, aumentando, portanto, o prazo do recebimento dos recursos. A Cury continuará aprimorando os processos internos para tentar reduzir os prazos e os impactos.

Geração de Caixa (R\$ milhões)	2T24	1T24	% T/T	2T23	% A/A	6M24	6M23	% A/A
Geração de caixa	152,1	17,1	789,5%	109,0	39,5%	169,3	110,7	52,9%

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 2T24

Comentário do Desempenho**RETORNO SOBRE O PATRIMÔNIO LÍQUIDO (ROE)**

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

ROE (12 meses)	2T24	1T24	% T/T	2T23	% A/A
ROE	62,0%	57,4%	4,6 p.p.	49,0%	13,0 p.p.

*Baseado no patrimônio líquido médio entre início e fim do período de 12 meses.

**SOBRE A CURY**

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

CURY
B3 LISTED NM

ICON B3
IGCT B3

IMOB B3
IGCX B3

IBRA B3
IGNM B3

SMLL B3
ITAG B3



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



DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 2T24

Comentário do Desempenho

ANEXO I – BALANÇO PATRIMONIAL

Ativo	Consolidado		Passivo	Consolidado	
	30-06-2024	31-12-2023		30-06-2024	31-12-2023
Circulante			Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	889.522	643.630	Fornecedores	141.397	171.904
Títulos e valores mobiliários	668.498	348.639	Empréstimos e financiamentos	120.030	124.271
Contas a receber	494.497	481.218	Obrigações trabalhistas	35.591	22.734
Imóveis a comercializar	699.423	641.546	Obrigações tributárias	19.541	19.051
Adiantamentos a fornecedores	26.070	13.547	Credores por imóveis compromissados	599.894	506.369
Outros créditos	115.011	84.228	Adiantamento de clientes	150.036	97.208
			Impostos e contribuições diferidos	11.403	12.772
			Dividendos a pagar	265.000	118.537
			Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	12.885	11.390
			Outras contas a pagar	10.137	3.900
Total do ativo circulante	2.893.021	2.212.808	Total do passivo circulante	1.365.914	1.088.136
Não circulante			Não circulante		
Realizável a longo prazo			Empréstimos e financiamentos	960.708	489.081
Contas a receber	884.755	609.583	Provisão para garantia de obra	48.724	38.880
Imóveis a comercializar	66.628	76.002	Credores por imóveis compromissados	490.050	423.231
Valores a receber entre partes relacionadas	20.868	12.877	Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	14.816	12.048
Outros créditos	36.529	37.440	Provisão para perdas com investimentos	730	766
			Impostos e contribuições diferidos	49.759	42.901
Total do realizável a longo prazo	1.008.780	735.902	Total do passivo não circulante	1.564.787	1.006.907
Propriedades para investimentos	0	67.842	Patrimônio líquido		
Investimentos	44.707	40.875	Capital social	291.054	291.054
Imobilizado	37.163	34.596	Ações em tesouraria	-12.210	-12.210
			Reserva de capital	17.598	17.598
			Reserva legal	61.368	61.368
			Reservas de lucros	555.643	507.155
Total do ativo não circulante	1.090.650	879.215	Subtotal do patrimônio líquido	913.453	864.965
			Participação de acionistas não controladores	139.517	132.015
			Total do patrimônio líquido	1.052.970	996.980
Total do ativo	3.983.671	3.092.023	Total do passivo e patrimônio líquido	3.983.671	3.092.023

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 2T24

Comentário do Desempenho

ANEXO II – DRE

DRE (R\$ Milhões)	2T24	1T24	% T/T	2T23	% A/A	6M24	6M23	% A/A
Receita líquida de vendas	998,1	837,4	19,2%	727,7	37,2%	1.835,5	1.322,7	38,8%
Total dos custos	-615,6	-520,8	18,2%	-453,2	35,8%	-1.136,3	-825,0	37,7%
Lucro bruto	382,5	316,6	20,8%	274,6	39,3%	699,1	497,7	40,5%
Margem Bruta	38,3%	37,8%	0,5 p.p.	37,7%	0,6 p.p.	38,1%	37,6%	0,5 p.p.
Margem Bruta Ajustada	38,5%	38,0%	0,5 p.p.	37,9%	0,6 p.p.	38,3%	37,8%	0,5 p.p.
Receitas (despesas) operacionais								
Despesas comerciais	-97,9	-76,1	28,6%	-66,7	46,8%	-174,0	-128,8	35,1%
Despesas gerais e administrativas	-62,2	-41,3	50,6%	-42,1	47,7%	-103,5	-75,5	37,1%
Resultado com equivalência patrimonial	2,8	1,3	115,4%	0,7	400,0%	4,1	0,6	583,3%
Outras receitas/(despesas) operacionais	-23,2	-21,3	8,9%	-18,6	24,7%	-44,6	-31,4	42,0%
Total receitas/(despesas) operacionais	-180,5	-137,4	31,4%	-126,7	42,5%	-318,0	-235,1	35,3%
Lucro antes do resultado financeiro	201,9	179,2	12,7%	147,9	36,5%	381,1	262,7	45,1%
Resultado financeiro								
Despesas financeiras	-31,1	-24,8	25,4%	-26,0	19,6%	-55,9	-51,7	8,1%
Receitas financeiras	25,4	19,9	27,6%	20,4	24,5%	45,2	40,7	11,1%
Total resultado financeiro	-5,7	-4,9	16,3%	-5,6	1,8%	-10,7	-11,0	-2,7%
Lucro antes dos impostos	196,2	174,3	12,6%	142,3	37,9%	370,4	251,7	47,2%
Imposto de renda e contribuição social								
Correntes	-20,0	-17,2	16,3%	-15,9	25,8%	-37,2	-29,6	25,7%
Diferidos	-1,0	-3,0	-66,7%	-2,3	-56,5%	-3,9	-3,9	0,0%
Total do imposto de renda e contribuição social	-20,9	-20,2	3,5%	-18,2	14,8%	-41,1	-33,5	22,7%
Lucro líquido da atividade	175,3	154,1	13,8%	124,1	41,3%	329,4	218,1	51,0%
Margem líquida	17,6%	18,4%	-0,8 p.p.	17,0%	0,6 p.p.	17,9%	16,5%	1,4 p.p.
Lucro líquido %Cury	172,2	141,2	22,0%	121,4	41,8%	313,5	213,2	47,0%
Margem líquida	17,3%	16,9%	0,4 p.p.	16,7%	0,6 p.p.	17,1%	16,1%	1,0 p.p.
Resultado por ação básico e diluído	0,5942	0,4872	22,0%	0,4187	41,9%	1,0814	0,7355	47,0%

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



Conferência de Resultados do 2T24

07 de agosto de 2024 – 10h00 (horário de Brasília)

Português – com tradução simultânea



Link [Zoom](#)

Ronaldo Cury de Capua

Diretor de Relações com Investidores

Nádia Santos

Gerente de Relações com Investidores

Alice Vasconcelos

Analista de Relações com Investidores

Héricles Camargo

Analista de Relações com Investidores

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

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

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

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

Glossário

Comentário do Desempenho

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

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

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

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

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

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

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

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

Comentário do Desempenho

Margem Bruta Ajustada: A margem bruta ajustada exclui os juros capitalizados que são utilizados como financiamento da Obra de cada período. Como a Cury tem uma velocidade de vendas muito alta, não são todos os empreendimentos que temos a necessidade de fazer um financiamento junto à Caixa Econômica Federal.

Minha Casa Minha Vida: O Programa Minha Casa Minha Vida, conhecido como MCMV, é o programa nacional de habitação do Governo Federal, que tem como objetivo a redução do Déficit Habitacional. Para um cliente ser elegível as taxas com condições especiais e subsídios, o programa define um teto no valor da unidade (atualmente está em R\$ 350.000) e para a renda mensal familiar, que varia de R\$ 2.640 até R\$ 8.000.

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

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

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

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

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

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

Comentário do Desempenho

UDM: Período que compreende os últimos 12 meses.

VGv: Valor Geral de Vendas, que é o montante em R\$ que pode ser obtido ao vender cada unidade imobiliária.

VGv Lançado: Valor Geral de Vendas das unidades lançadas em determinado período.

VGv Repassado: Valor Geral de Vendas repassadas para Caixa.

VSO: Venda Sobre Oferta (VSO) é um indicador utilizado no mercado imobiliário que serve para mostrar o total de imóveis comercializados em relação ao total disponível para a venda.

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

**Informações financeiras Intermediárias da controladora e
consolidadas em 30 de junho de 2024**

Notas Explicativas

Conteúdo

Balanco patrimonial controladora e consolidado	3
Demonstrações do resultado do período	5
Demonstrações do resultado abrangente	6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstrações dos fluxos de caixa preparado pelo método indireto	8
Demonstrações do valor adicionado	9
Notas explicativas às Informações Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2024	10

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.
Balanco patrimonial controladora e consolidado
em 30 de junho de 2024 e em 31 de dezembro de 2023



(em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	433.609	104.663	889.522	643.630
Títulos e valores mobiliários	4	327.418	63.262	668.498	348.639
Contas a receber	5	15.409	17.781	494.497	481.218
Imóveis a comercializar	6	2.944	3.974	699.423	641.546
Adiantamentos a fornecedores		14.352	1.766	26.070	13.547
Outros créditos	8	-	266	115.011	84.228
Total do ativo circulante		793.732	191.712	2.893.021	2.212.808
Não circulante					
Contas a receber	5	-	-	884.755	609.583
Imóveis a comercializar	6	-	-	66.628	76.002
Valores a receber entre partes relacionadas	7	37.175	20.026	20.868	12.877
Outros créditos	8	27.483	28.700	36.529	37.440
Propriedades para investimentos	9	-	-	-	67.842
Investimentos	10	1.474.885	1.423.925	44.707	40.875
Imobilizado	11	3.231	4.149	37.163	34.596
Total do ativo não circulante		1.542.774	1.476.800	1.090.650	879.215
Total do ativo		2.336.506	1.668.512	3.983.671	3.092.023

As notas explicativas são parte integrante das Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.
Balanco patrimonial controladora e consolidado
em 30 de junho de 2024 e em 31 de dezembro de 2023



(em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Fornecedores	13	7.264	9.206	141.397	171.904
Empréstimos e financiamentos	12	72.916	79.208	120.030	124.271
Obrigações trabalhistas		20.484	13.045	35.591	22.734
Obrigações tributárias		880	391	19.541	19.051
Credores por imóveis compromissados	14	68.354	63.448	599.894	506.369
Adiantamento de clientes	15	-	-	150.036	97.208
Impostos e contribuições diferidos	17	-	-	11.403	12.772
Dividendos a pagar	16 e.	265.000	118.537	265.000	118.537
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	19	12.885	11.390	12.885	11.390
Outras contas a pagar		7.672	2.162	10.137	3.900
Total do passivo circulante		455.455	297.387	1.365.914	1.088.136
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	12	917.191	450.754	960.708	489.081
Provisão para garantia de obra		-	-	48.724	38.880
Credores por imóveis compromissados	14	11.569	25.361	490.050	423.231
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	19	14.816	12.048	14.816	12.048
Provisão para perdas com investimentos	10	18.022	11.997	730	766
Impostos e contribuições diferidos	17	-	-	49.759	42.901
Valores a pagar entre partes relacionadas	7	6.000	6.000	-	-
Total do passivo não circulante		967.598	506.160	1.564.787	1.006.907
Patrimônio líquido					
Capital social	16 a.	291.054	291.054	291.054	291.054
Ações em tesouraria	16 b.	(12.210)	(12.210)	(12.210)	(12.210)
Reserva de capital	16 c.	17.598	17.598	17.598	17.598
Reserva legal	16 d.	61.368	61.368	61.368	61.368
Reservas de lucros		555.643	507.155	555.643	507.155
Subtotal do patrimônio líquido		913.453	864.965	913.453	864.965
Participação de acionistas não controladores		-	-	139.517	132.015
Total do patrimônio líquido		913.453	864.965	1.052.970	996.980
Total do passivo e patrimônio líquido		2.336.506	1.668.512	3.983.671	3.092.023

As notas explicativas são parte integrante das Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.									
Demonstrações do resultado									
para os períodos findos em 30 de junho de 2024 e de 2023									
(em milhares de Reais - R\$, exceto o lucro por ação)									
	Nota explicativa	Controladora				Consolidado			
		01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023
Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados	20	5.091	9.684	3.705	7.161	998.085	1.835.467	727.746	1.322.702
Custo dos imóveis vendidos	21	-	-	-	-	(614.801)	(1.134.860)	(452.853)	(824.125)
Custo dos serviços prestados	21	(8.996)	(20.015)	(8.182)	(17.705)	(753)	(1.467)	(339)	(861)
Total dos custos		(8.996)	(20.015)	(8.182)	(17.705)	(615.554)	(1.136.327)	(453.192)	(824.986)
Lucro (prejuízo) bruto		(3.905)	(10.331)	(4.477)	(10.544)	382.531	699.140	274.554	497.716
Receitas (despesas) operacionais									
Despesas comerciais	21	(2.498)	(3.950)	(1.203)	(1.951)	(97.945)	(174.037)	(66.728)	(128.759)
Despesas gerais e administrativas	21	(33.347)	(54.864)	(29.351)	(49.908)	(62.203)	(103.501)	(42.088)	(75.463)
Resultado com equivalência patrimonial	10	224.434	413.941	172.300	307.263	2.806	4.105	696	586
Outras despesas operacionais	23	82	(5.942)	(2.957)	(4.541)	(23.250)	(44.595)	(18.568)	(31.378)
Total receitas/despesas operacionais		188.671	349.185	138.789	250.863	(180.592)	(318.028)	(126.688)	(235.014)
Lucro antes do resultado financeiro		184.766	338.854	134.312	240.319	201.939	381.112	147.866	262.702
Resultado financeiro									
Despesas financeiras	22	(24.027)	(41.112)	(17.617)	(35.255)	(31.099)	(55.905)	(26.026)	(51.698)
Receitas financeiras	22	11.508	15.746	4.678	8.158	25.350	45.239	20.425	40.653
Total resultado financeiro		(12.519)	(25.366)	(12.939)	(27.097)	(5.749)	(10.666)	(5.601)	(11.045)
Lucro antes dos impostos		172.247	313.488	121.373	213.222	196.190	370.446	142.265	251.657
Imposto de renda e contribuição social									
Correntes	17	-	-	-	-	(19.957)	(37.186)	(15.906)	(29.615)
Diferidos	17	-	-	-	-	(951)	(3.908)	(2.289)	(3.916)
Total do imposto de renda e contribuição social		-	-	-	-	(20.908)	(41.094)	(18.195)	(33.531)
Lucro líquido do período		172.247	313.488	121.373	213.222	175.282	329.352	124.070	218.126
Atribuível aos:									
Acionistas controladores		172.247	313.488	121.373	213.222	175.282	329.352	124.070	218.126
Acionistas não controladores		3.035	15.864	2.697	4.904				
Lucro por ação (básico e diluído)	16 f.	0,5942	1,0814	0,4187	0,7355	0,5942	1,0814	0,4187	0,7355

As notas explicativas são parte integrante das Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.
Demonstrações do resultado abrangente
para os períodos findos em 30 de junho de 2024 e de 2023



(em milhares de Reais - R\$)

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023
Lucro líquido do período	172.247	313.488	121.373	213.222	175.282	329.352	124.070	218.126
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado total do período	172.247	313.488	121.373	213.222	175.282	329.352	124.070	218.126
Atribuível a:								
Acionistas controladores	172.247	313.488	121.373	213.222	172.247	313.488	121.373	213.222
Acionistas não controladores	-	-	-	-	3.035	15.864	2.697	4.904

As notas explicativas são parte integrante das Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
para os períodos findos em 30 de junho de 2024 e de 2023



(em milhares de Reais - R\$)

	Capital social	Ações em Tesouraria	Reserva de capital	Reservas de lucros			Patrimônio líquido da controladora	Participação dos não controladores	Patrimônio líquido consolidado
			Ágio na emissão de ações	Reserva Legal	Retenção de lucros	Lucros acumulados			
Saldos em 31 de dezembro de 2022	291.054	(12.210)	17.598	53.750	401.545	-	751.737	126.011	877.748
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	213.222	213.222	4.904	218.126
Transações com sócios não controladores	-	-	-	-	-	-	-	6.613	6.613
Saldos em 30 de junho de 2023	291.054	(12.210)	17.598	53.750	401.545	213.222	964.959	137.528	1.102.487
Saldos em 31 de dezembro de 2023	291.054	(12.210)	17.598	61.368	507.155	-	864.965	132.015	996.980
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	313.488	313.488	15.864	329.352
Transações com sócios não controladores	-	-	-	-	-	-	-	(8.362)	(8.362)
Destinações:									
Dividendos adicionais deliberados	-	-	-	-	(265.000)	-	(265.000)	-	(265.000)
Saldos em 30 de junho de 2024	291.054	(12.210)	17.598	61.368	242.155	313.488	913.453	139.517	1.052.970

As notas explicativas são parte integrante das Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.
Demonstrações dos fluxos de caixa preparado pelo método indireto 
para os períodos findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

(em milhares de Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2024 a 30/06/2024	01/01/2023 a 30/06/2023	01/01/2024 a 30/06/2024	01/01/2023 a 30/06/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	313.488	213.222	370.446	251.657
Ajustes para conciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social ao caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Depreciação e amortização (incluindo estande de vendas e Prop. Invest.)	1.257	1.420	14.126	12.521
Resultado de equivalência patrimonial de controladas e coligadas	(413.941)	(307.263)	(4.105)	(586)
Amortização do custo de transação	1.357	637	1.357	637
Encargos financeiros de empréstimos e financiamentos	28.327	30.391	32.421	33.164
Descontos financeiros concedidos	-	-	13.172	14.980
Provisão de garantia de obra	-	-	9.844	5.769
Provisão de impostos de recolhimentos diferidos	-	-	1.581	4.264
Provisão ou (reversão) para perdas de créditos com liquidação duvidosa	-	-	22.707	18.790
Provisão ou (reversão) contábil para distratos	-	-	(1.369)	245
(Ganho) ou perda de capital com alienação de ativos	-	-	1.348	-
Ajuste a valor presente	-	-	9.682	4.210
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	5.138	3.488	13.317	10.327
Variação nos ativos e passivos operacionais:				
(Aumento) redução de contas a receber	2.372	6.613	(207.329)	(76.393)
(Aumento) redução de imóveis a comercializar	1.030	30	325.003	224.478
(Aumento) redução de adiantamentos a fornecedores	(12.586)	(2.415)	(12.523)	(2.265)
(Aumento) redução de outros créditos	1.483	(2.639)	(29.872)	(16.236)
Aumento (redução) de fornecedores	(1.942)	3.590	(30.507)	4.367
Aumento (redução) de obrigações tributárias	489	(109)	(1.776)	(4.464)
Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas	7.439	4.533	12.857	7.975
Aumento (redução) de adiantamento de clientes	-	-	52.828	(73.580)
Aumento (redução) de credores por imóveis compromissados	(8.886)	(7.809)	(312.475)	(223.566)
Aumento (redução) de provisão riscos trabalhistas, cíveis e tributários	(875)	(1.355)	(9.054)	(8.194)
Aumento (redução) de outras contas a pagar	5.510	(1.118)	6.237	(3.521)
Transações com partes relacionadas	(17.149)	(3.810)	(7.991)	(4.147)
Dividendos recebidos de empresas controladas	405.434	198.477	756	2.129
Juros pagos	(34.902)	(28.416)	(38.229)	(30.791)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(34.920)	(25.989)
Fluxo de caixa líquido proveniente das atividades operacionais	283.043	107.467	197.532	125.781
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
(Acréscimo) ou redução de títulos e valores imobiliários	(264.156)	(11.174)	(319.859)	(51.532)
(Acréscimo) ou redução de investimentos	(36.428)	(57.527)	(519)	(786)
(Acréscimo) ou redução de Propriedades para investimentos	-	-	40.000	(883)
(Acréscimo) ou redução do imobilizado	(339)	(3.071)	(16.200)	(22.022)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	(300.923)	(71.772)	(296.578)	(75.223)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(200.000)	-	(280.467)	(55.045)
Ingressos de empréstimos e financiamentos	665.363	-	752.304	70.654
Transações com sócios não controladores	-	-	(8.362)	6.613
Dividendos pagos a acionistas	(118.537)	(78.348)	(118.537)	(78.348)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	346.826	(78.348)	344.938	(56.126)
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	328.946	(42.653)	245.892	(5.568)
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do período	104.663	85.334	643.630	562.264
No fim do período	433.609	42.681	889.522	556.696
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	328.946	(42.653)	245.892	(5.568)

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.
Demonstrações do Valor Adicionado
para os períodos findos em 30 de junho de 2024 e de 2023



(em milhares de Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2024 a 30/06/2024	01/01/2023 a 30/06/2023	01/01/2024 a 30/06/2024	01/01/2023 a 30/06/2023
Receitas				
Vendas de Mercadorias, produtos e serviços	11.245	7.965	1.871.128	1.355.013
Outras Receitas	-	-	-	95
	11.245	7.965	1.871.128	1.355.108
Insumos adquiridos de Terceiros				
Custo de produtos, mercadorias, e serviços vendidos	(20.015)	(17.705)	(1.135.833)	(824.126)
Materiais, energias, serviços de terceiros e outros	(45.039)	(33.960)	(235.796)	(172.410)
	(65.054)	(51.665)	(1.371.629)	(996.536)
Valor adicionado bruto	(53.809)	(43.700)	499.499	358.572
Retenções				
Depreciações, amortização e exaustão	(1.257)	(1.420)	(14.126)	(12.521)
	(1.257)	(1.420)	(14.126)	(12.521)
Valor adicionado líquido produzido pela companhia	(55.066)	(45.120)	485.373	346.051
Valor adicionado recebido em transferências				
Resultado de equivalência patrimonial	413.941	307.263	4.105	586
Receita financeiras	15.746	7.897	45.239	40.392
Valor total adicionado recebido em transferências	429.687	315.160	49.344	40.978
Valor adicionado total a distribuir	374.621	270.040	534.717	387.029
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal e encargos				
Salários e encargos	16.172	18.829	17.284	19.242
Comissão sobre vendas	-	-	51.461	34.428
Honorários da administração	2.290	2.192	2.290	2.192
	18.462	21.021	71.035	55.862
Impostos, taxas e contribuições	1.562	803	78.427	61.604
Juros	41.109	34.994	55.903	51.437
	42.671	35.797	134.330	113.041
Remuneração de capitais próprios				
Lucro líquido do período	313.488	213.222	313.488	213.222
Parcela do lucro atribuída aos sócios não controladores	-	-	15.864	4.904
	313.488	213.222	329.352	218.126
Valor adicionado total distribuído	374.621	270.040	534.717	387.029

As notas explicativas são parte integrante das Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2024

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

1 Contexto operacional

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

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

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

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

2 Elaboração das informações intermediárias e declaração de conformidade

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 (“CVM”), 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 34 – “Interim Financial Reporting” emitida pelo IASB, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM 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);

As informações intermediárias individuais da controladora não estão em conformidade com o IAS 34 por considerarem o resultado de equivalência patrimonial em controladas quando estas estiverem com patrimônio líquido negativo.

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), controladora e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas e foi elaborada de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil NBC TG09 – Demonstração do Valor Adicionado. As normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na 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 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.

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A. Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2024

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

2.2 Base de elaboração das informações financeiras intermediárias

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

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

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

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

As informações referentes às bases de elaboração e apresentação destas informações financeiras intermediárias são consistentes com as práticas e políticas descritas na nota explicativa nº 2 das demonstrações financeiras anuais referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, emitidas em 11 de março de 2024 e devem ser lidas em conjunto.

2.3 Base de consolidação e investimentos em controladas

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

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

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

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

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

Quando a entidade perde o controle sobre uma controlada, a Administração desreconhece os ativos e passivos e qualquer participação de não-controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa controlada. Qualquer ganho ou perda originado pela perda de controle é reconhecido no resultado. Se a Companhia retém qualquer participação na antiga controlada, essa participação é mensurada pelo seu valor justo na data em que há a perda de controle. A Companhia e suas controladas são voltadas basicamente para um único segmento operacional – incorporação imobiliária. Todos os relatórios internos fornecidos para os principais tomadores de

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2024

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

decisões operacionais, representados pela Administração da Companhia, são voltados para o segmento de incorporação imobiliária.

2.4 Normas e interpretações novas, revisadas e emitidas

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

i. Novas normas ou alterações para 2024:

Data efetiva	Novas normas ou alterações
1º de janeiro de 2024	<ul style="list-style-type: none"> • Alterações ao CPC 06 (IFRS 16): passivo de arrendamento em uma venda e <i>leaseback</i>; e • Alteração ao CPC 26 (IAS 21): passivo não circulante com <i>covenants</i> e classificação de passivos como circulante ou não circulante; • Alteração ao CPC 03 (IAS 7) e ao CPC 40 (IFRS 7): informações sobre acordos financeiros com fornecedores;

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

ii. Futuros requerimentos a partir de 2025:

Data efetiva	Futuros requerimentos
1º de janeiro de 2025	<ul style="list-style-type: none"> • Alteração ao CPC 02: ausência de conversibilidade;

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

3 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Caixa	-	-	293	19
Conta corrente bancária	130	123	24.593	10.634
Aplicações financeiras	433.479	104.540	864.636	632.977
	433.609	104.663	889.522	643.630

As aplicações financeiras referem-se, substancialmente, a Certificados de Depósito Bancário - CDBs e cotas de fundos de renda fixa, com rentabilidade média de 7,57% ao ano em 2024 (10,08% no ano de 2023), com liquidez imediata e vencimento em até 90 dias, compromissados com direito de recompra.

4 Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Certificados de depósitos bancários (i)	327.418	63.262	343.122	77.507
Valores bloqueados (ii)	-	-	325.376	271.132
Circulante	327.418	63.262	668.498	348.639

- (i) Referem-se, substancialmente, a Certificados de Depósito Bancário - CDBs, com rentabilidade média de 7,57% ao ano em 2024 (10,08% no ano de 2023), liquidez não imediata com carência mínima de 90 dias e expectativa de liquidação em um período de 12 meses;

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2024

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

- (ii) Referem-se a saldos bancários depositados em conta de investimentos pela Caixa Econômica Federal – CEF, com bloqueio de utilização por parte da Companhia. A liberação é efetuada concomitantemente com a regularização e liberação dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias repassadas para a instituição financeira.

5 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Unidades concluídas	-	-	261.875	232.729
Unidades em construção	-	-	1.254.089	997.193
Títulos a receber (i)	-	-	26.000	-
Duplicatas a receber (ii)	15.409	17.781	1.014	3.638
Total dos Recebíveis	15.409	17.781	1.542.978	1.233.560
(-) Provisão para perdas esperadas (iii)	-	-	(108.846)	(92.499)
(-) Provisão para distratos (iv)	-	-	(36.880)	(41.942)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(18.000)	(8.318)
Total das Provisões	-	-	(163.726)	(142.759)
Total do Contas a Receber	15.409	17.781	1.379.252	1.090.801
Circulante	15.409	17.781	494.497	481.218
Não circulante	-	-	884.755	609.583

- (i) Títulos a receber pela venda total da fração de 9% do ParkShopping Jacarepaguá, conforme comentado na nota explicativa nº 9 – Propriedades para Investimentos.
- (ii) Referem-se a serviços prestados de Administração, Instalações e Manutenções para empresas coligadas e controladas do grupo (“SPEs”);
- (iii) Refere-se à provisão contábil para perda esperada de créditos com liquidação duvidosa “PECLD”, realizado de acordo com o CPC 48 (IFRS 9); e
- (iv) Refere-se à provisão contábil para distratos de contratos de vendas de unidades imobiliárias, apurados em linha com o Ofício CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita quando da identificação de incertezas na realização dos créditos e cumprimento das cláusulas contratuais. Em função do aumento das vendas financiadas diretamente pela Companhia, bem como o aumento do prazo de repasse ao agente financeiro (CEF), a Administração revisou a política de efetivação dos distratos e efetuiu 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 anual utilizada para o período é de 4,19% (3,44% para o mesmo período de 2023).

Provisão para perdas esperadas de créditos com liquidação duvidosa

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

Descrição	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Saldo inicial	(92.499)	(75.055)
(+) adições no período	(25.974)	(34.597)
(-) reversões no período	3.267	570
(-) baixas de créditos por perdas efetivas	6.360	16.583
Saldo final	(108.846)	(92.499)

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2024

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

Cronograma da carteira de recebíveis por incorporação de imóveis

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

Em milhares de reais	Consolidado	
	Saldo bruto em 30/06/2024	Saldo bruto em 31/12/2023
A vencer em:		
A vencer de 1 a 360 dias	519.682	477.716
A vencer de 361 a 720 dias	250.202	256.018
A vencer acima de 721 dias	634.553	353.565
Total a vencer	1.404.437	1.087.299
Vencidos:		
Vencido de 1 a 30 dias	14.201	41.395
Vencido de 31 a 90 dias	14.469	13.105
Vencido há mais de 90 dias	109.871	91.761
Total vencidos	138.541	146.261
Total das contas a receber	1.542.978	1.233.560

6 Imóveis a comercializar

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Terrenos (a)	-	-	431.470	374.076
Imóveis em construção (b)	-	-	267.321	283.725
Imóveis concluídos	-	-	12.326	11.299
Adiantamento para compra de terrenos	2.944	3.974	32.988	22.809
Provisão para distratos (c)	-	-	21.946	25.639
	2.944	3.974	766.051	717.548
Circulante	2.944	3.974	699.423	641.546
Não circulante	-	-	66.628	76.002

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

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 intermediária da controladora estão assim apresentados:

Controladora	Ativo não circulante		Passivo não circulante	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Casaviva Incorporadora e Construtora Ltda	4.298	-	-	-
CCISA19 Incorporadora Ltda.	573	573	-	-
CCISA128 Incorporadora Ltda.	6.647	-	-	-
Construtora Tenda S/A	7.860	5.187	-	-
Dalaveca Incorporadora Ltda.	88	88	-	-
Ipanema Investimentos Imobiliários Ltda	2.712	2.709	-	-

14

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2024

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

Controladora	Ativo não circulante		Passivo não circulante	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Império Ocidente Incorporadora Ltda	41	41	-	-
João Fortes Engenharia S/A - MNR6	1.782	-	-	-
Lamballe Incorporadora Ltda	-	-	6.000	6.000
Piedade Empreendimento Imobiliário Ltda	252	252	-	-
Saint Simon Incorporadora Ltda	9.251	8.127	-	-
Tegra Incorporadora S.A.	3.161	2.900	-	-
Outros	510	149	-	-
Total	37.175	20.026	6.000	6.000

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

Consolidado	Ativo não circulante	
	30/06/2024	31/12/2023
Casaviva Incorporadora e Construtora Ltda	4.298	-
Construtora Tenda S.A.	7.860	5.187
João Fortes Engenharia S.A.	1.826	1.843
Riva Incorporadora S/A	687	-
Tecnisa S.A.	3.036	2.947
Tegra Incorporadora S.A.	3.161	2.900
Total ativo não circulante	20.868	12.877

Remunerações dos administradores e conselheiros

A remuneração total dos administradores e conselheiros em 30 de junho de 2024 foi de R\$ 4.249, na qual inclui remuneração fixa e variável dos administradores e conselheiros (em 30 de junho de 2023 a remuneração total foi de R\$ 7.556). A Companhia não tem benefícios pós-emprego.

8 Outros créditos

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Créditos com terceiros	-	266	522	788
Impostos a recuperar e ativo fiscal diferido (i)	21.605	23.395	28.707	30.236
Comissões sobre vendas	-	-	114.489	83.440
Derivativos a receber - Swap	2.391	1.835	2.391	1.835
Depósitos judiciais	3.487	3.470	5.431	5.369
	27.483	28.966	151.540	121.668
Circulante	-	266	115.011	84.228
Não circulante	27.483	28.700	36.529	37.440

(i) Composto por imposto de renda retido na fonte sobre aplicações financeiras com pedidos de restituições em andamento (R\$ 8.605 controladora e R\$ 15.707 consolidado) e IRPJ e CSSL diferidos no valor de R\$ 13.000 na controladora e consolidado.

9 Propriedades para investimentos

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

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

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2024

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

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

O saldo a receber de R\$ 26.000 (vinte e seis milhões de reais) serão pagos em 2 parcelas a vencer, em 12 e 18 meses, a partir da data da assinatura da escritura.

A seguir, os saldos e movimentações em 30 de junho de 2024 após a venda da participação:

	% taxa depreciação	Consolidado						Saldo em 30/06/2024
		Saldo em 31/12/2022	Adições	Baixas	Saldo em 31/12/2023	Adições	Baixas pela venda	
Terreno	-	10.087	-	-	10.087	-	(10.087)	-
Edificações		45.443	882	(26)	46.299	-	(46.299)	-
(-) depreciação acumulada	1,67% aa	(591)	(618)	-	(1.209)	(307)	1.516	-
(=) valor líquido		44.852	264	(26)	45.090	(307)	(44.783)	-
Instalações		13.149	13	(6)	13.156	-	(13.156)	-
(-) depreciação acumulada	1,67% aa	(1.259)	(587)	-	(1.846)	(112)	1.958	-
(=) valor líquido		11.890	(574)	(6)	11.310	(112)	(11.198)	-
Outros		2.083	52	-	2.135	-	(2.135)	-
(-) depreciação acumulada	10% aa	(630)	(150)	-	(780)	(75)	855	-
(=) valor líquido		1.453	(98)	-	1.355	(75)	(1.280)	-
Total – custo de aquisição líquido de depreciação		68.282	(408)	(32)	67.842	(494)	(67.348)	-

10 Investimentos e provisão para perdas com investimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Investimentos em coligadas e controladas	1.474.885	1.423.925	44.707	40.875
Provisão para perdas com investimentos	(18.022)	(11.997)	(730)	(766)
Total investimentos líquido de perdas	1.456.863	1.411.928	43.977	40.109

As movimentações dos investimentos em 30 de junho de 2024 e em 31 de dezembro de 2023, estão resumidas a seguir:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	1.206.065	33.423
Aportes e/ou reduções	18.159	10.751
Distribuição de Lucros de investidas	(491.218)	(5.712)
Resultado com equivalência patrimonial	678.922	1.647
Saldo em 31 de dezembro de 2023	1.411.928	40.109
Aportes e/ou reduções	36.428	519
Distribuição de Lucros de investidas	(405.434)	(756)
Resultado com equivalência patrimonial	413.941	4.105
Saldo em 30 de junho de 2024	1.456.863	43.977

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

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2024

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

Controladora	Participações		Patrimônio Líquido		Lucro / Prejuízo do Exercício		Investimento		Resultado com Equivalência		
	Investidas	jun/24	dez/23	jun/24	dez/23	jun/24	jun/23	jun/24	dez/23	jun/24	jun/23
Acrópole Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	509	516	(7)	3	509	516	(7)	3
API SPE 35 Plan. e Des. de Emp. Imob. Ltda.		100,00%	100,00%	2.374	2.695	(321)	(593)	2.374	2.695	(321)	(593)
Autêntico Vila Carrão Empreend. Imob. Ltda.		100,00%	100,00%	15	16	-	-	15	16	-	-
BNI Cury Guarapiranga Desenv. Imob. Ltda.		50,00%	50,00%	1.452	1.532	(80)	33	726	766	(40)	17
BRO 2020 Participações S.A		2,30%	2,30%	-	-	-	-	2.500	2.500	-	-
Capri Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	2.878	2.933	(313)	(191)	2.878	2.933	(313)	(191)
Carcavelos Empreendimentos Imobil. Ltda.		3,00%	4,00%	4.991	5.805	(814)	(3.583)	150	174	(24)	(108)
CBR 046 Empreendimentos Imobiliários Ltda		41,50%	41,50%	30.371	24.376	7.495	2.244	12.604	10.116	3.110	931
CBR 159 Empreendimentos Imobiliários Ltda		40,00%	0,00%	3.044	2.821	3	-	1.218	1.129	1	-
CCISA01 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	302	432	(130)	(85)	302	432	(130)	(85)
CCISA02 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	4.262	4.461	(199)	(741)	4.262	4.461	(199)	(741)
CCISA03 Incorporadora Ltda.		50,00%	50,00%	30.664	35.542	(2.779)	(4.054)	15.332	17.771	(1.389)	(2.027)
CCISA04 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	4.368	4.895	273	(1.415)	4.368	4.895	273	(1.415)
CCISA05 Incorporadora Ltda.		50,00%	50,00%	28.938	70.922	(1.570)	1.209	14.469	35.461	(785)	604
CCISA06 Consultoria Imobiliária Ltda. - RJ		0,00%	100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
CCISA06 Engenharia Ltda.		100,00%	100,00%	414	396	18	(57)	414	396	18	(57)
CCISA07 Incorporadora Ltda.		50,00%	50,00%	515	546	(31)	-	257	273	(16)	-
CCISA08 Consultoria Imobiliária Ltda. - RJ		99,99%	100,00%	1.925	1.377	548	(677)	1.925	1.377	548	(677)
CCISA08 Consultoria Imobiliária Ltda. - SP		99,99%	100,00%	2.106	213	1.097	(2.102)	2.105	213	1.097	(2.102)
CCISA09 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	251	517	(318)	(792)	251	517	(318)	(792)
CCISA10 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	844	909	(308)	(241)	844	909	(308)	(241)
CCISA11 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1.899	2.546	(647)	(516)	1.899	2.546	(647)	(516)
CCISA12 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	2.462	3.266	(804)	(1.160)	2.462	3.266	(804)	(1.160)
CCISA13 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1.948	1.960	(12)	(24)	1.948	1.960	(12)	(24)
CCISA14 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	2.317	2.521	(204)	(475)	2.317	2.521	(204)	(475)
CCISA15 Incorporadora Ltda. RJ		0,00%	100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
CCISA15 Instaladora Ltda.		100,00%	100,00%	3.367	3.367	-	-	3.367	3.367	-	-
CCISA16 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1.555	1.682	(137)	337	1.555	1.682	(137)	337
CCISA17 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	2.619	3.144	(525)	(1.170)	2.619	3.144	(525)	(1.170)
CCISA18 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	10	10	-	-	10	10	-	-
CCISA19 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	(7)	(7)	-	-	(7)	(7)	-	-
CCISA20 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	13.083	13.911	(1.551)	(559)	13.083	13.911	(1.551)	(559)
CCISA21 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	2.680	2.854	(174)	(855)	2.680	2.854	(174)	(855)
CCISA22 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	4.901	4.712	189	(902)	4.901	4.712	189	(902)
CCISA23 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	901	1.337	(437)	(625)	901	1.337	(437)	(625)
CCISA24 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	2.340	2.732	(393)	(85)	2.340	2.732	(393)	(85)
CCISA25 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	3.572	4.314	(1.008)	(1.406)	3.572	4.314	(1.008)	(1.406)
CCISA26 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	966	948	19	(139)	966	948	19	(139)
CCISA27 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	2.806	3.925	(120)	(267)	2.806	3.925	(120)	(267)
CCISA28 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1.340	329	(163)	-	1.340	329	(163)	-
CCISA29 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	4.417	2.654	(231)	(1)	4.417	2.654	(231)	(1)
CCISA30 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1.230	1.200	30	(388)	1.230	1.200	30	(388)
CCISA31 Incorporadora Ltda.		50,00%	50,00%	6.449	6.703	(254)	(769)	3.225	3.352	(127)	(385)
CCISA32 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1.508	1.566	(57)	(248)	1.508	1.566	(57)	(248)
CCISA33 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	3.304	1.668	(7)	(19)	3.304	1.668	(7)	(19)
CCISA34 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	4.110	812	(108)	(1)	4.110	812	(108)	(1)
CCISA35 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	20	17	(2)	-	20	17	(2)	-
CCISA36 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	16	18	(2)	-	16	18	(2)	-
CCISA37 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	16.197	239	9.758	-	16.197	239	9.758	-
CCISA38 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	3.525	3.824	(299)	(9)	3.525	3.824	(299)	(9)
CCISA39 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	859	707	(3)	-	859	707	(3)	-
CCISA40 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	2	-	-	-	2	-	-	-
CCISA41 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	5	-	-	-	5	-	-	-
CCISA42 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	490	694	(342)	(282)	490	694	(342)	(282)
CCISA43 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	9.928	1.650	(474)	(1)	9.928	1.650	(474)	(1)
CCISA44 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	200	149	(1)	(24)	200	149	(1)	(24)
CCISA45 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1.873	3.187	(114)	(422)	1.873	3.187	(114)	(422)
CCISA46 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	2.943	3.047	(105)	(5)	2.943	3.047	(105)	(5)
CCISA47 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	209	209	-	-	209	209	-	-
CCISA47 Incorporadora Ltda. RJ		0,00%	100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
CCISA48 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	20.029	30.515	32.804	22.234	20.029	30.515	32.804	22.234

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2024

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

Controladora	Participações		Patrimônio Líquido		Lucro / Prejuízo do Exercício		Investimento		Resultado com Equivalência	
	Investidas	jun/24	dez/23	jun/24	dez/23	jun/24	jun/23	jun/24	dez/23	jun/24
CCISA49 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.583	989	(5)	(1)	1.583	989	(5)	(1)
CCISA50 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.333	2.535	(202)	(140)	2.333	2.535	(202)	(140)
CCISA51 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.684	3.137	(453)	463	2.684	3.137	(453)	463
CCISA52 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	-	-	1	1	-	-
CCISA54 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3.912	4.397	(485)	(3.473)	3.912	4.397	(485)	(3.473)
CCISA55 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.805	2.166	489	411	1.805	2.166	489	411
CCISA56 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2	2	-	-	2	2	-	-
CCISA57 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	93.822	53.632	22.552	16.732	93.822	53.632	22.552	16.732
CCISA58 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	777	777	-	-	777	777	-	-
CCISA59 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.346	(1.074)	9	(4.142)	2.346	(1.074)	9	(4.142)
CCISA60 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.231	2.409	(178)	(357)	1.231	2.409	(178)	(357)
CCISA61 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	11.031	18.899	(1.068)	5.280	11.031	18.899	(1.068)	5.280
CCISA62 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	(7.676)	(2.057)	(5.619)	3.804	(7.676)	(2.057)	(5.619)	3.804
CCISA63 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.472	2.484	(12)	120	2.472	2.484	(12)	120
CCISA64 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	7.627	12.705	(78)	2.280	7.627	12.705	(78)	2.280
CCISA65 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	18	18	-	-	18	18	-	-
CCISA66 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	103.190	87.432	41.258	33.284	103.190	87.432	41.258	33.284
CCISA67 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	68.168	49.853	4.957	2.705	68.168	49.853	4.957	2.705
CCISA68 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.762	3.646	(884)	3.937	2.762	3.646	(884)	3.937
CCISA69 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	12.572	15.087	13.985	11.776	12.572	15.087	13.985	11.776
CCISA70 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.934	2.433	(499)	(88)	1.934	2.433	(499)	(88)
CCISA71 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	4.173	5.577	(204)	1.721	4.173	5.577	(204)	1.721
CCISA72 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.827	1.820	7	14	1.827	1.820	7	14
CCISA73 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	46.263	24.357	13.194	22	46.263	24.357	13.194	22
CCISA74 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	11.451	17.588	(3.137)	10.796	11.451	17.588	(3.137)	10.796
CCISA75 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	7.457	12.420	(2.463)	3.989	7.457	12.420	(2.463)	3.989
CCISA76 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	(348)	(22)	(326)	(161)	(348)	(22)	(326)	(161)
CCISA77 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	38.089	43.243	30.866	19.108	38.089	43.243	30.866	19.108
CCISA78 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	6.271	7.794	(118)	1.056	6.271	7.794	(118)	1.056
CCISA79 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	10.756	16.214	(1.958)	15.491	10.756	16.214	(1.958)	15.491
CCISA80 Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	31.061	19.778	11.282	(482)	15.530	9.889	5.641	(241)
CCISA81 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	-	-	1	1	-	-
CCISA82 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	68	662	(796)	-	68	662	(796)	-
CCISA83 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	18.756	21.927	(11.555)	23.524	18.756	21.927	(11.555)	23.524
CCISA84 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	5.418	3.976	(9)	-	5.418	3.976	(9)	-
CCISA85 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	13.106	18.456	10.250	4.364	13.106	18.456	10.250	4.364
CCISA86 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.405	961	(1)	-	1.405	961	(1)	-
CCISA87 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	7.342	20.737	3.205	5.077	7.342	20.737	3.205	5.077
CCISA88 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	5.770	20.997	15.272	3.238	5.770	20.997	15.272	3.238
CCISA89 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	15.776	20.833	(5.057)	11.179	15.776	20.833	(5.057)	11.179
CCISA90 Incorporadora Ltda.	60,00%	60,00%	54.785	41.743	8.757	(339)	32.871	25.046	5.254	(203)
CCISA91 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	713	294	(1)	-	713	294	(1)	-
CCISA92 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.525	201	(51)	-	1.525	201	(51)	-
CCISA93 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	11.411	14.984	5.927	7.460	11.411	14.984	5.927	7.460
CCISA94 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	13.404	5.488	-	-	13.404	5.488	-	-
CCISA95 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	4.249	40	(411)	-	4.249	40	(411)	-
CCISA96 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	744	284	(2)	-	744	284	(2)	-
CCISA97 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	13.025	8.883	4.142	2.275	13.025	8.883	4.142	2.275
CCISA98 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	22.093	29.636	4.502	6.005	22.093	29.636	4.502	6.005
CCISA99 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	9.395	3.832	(368)	-	9.395	3.832	(368)	-
CCISA100 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	57.424	40.085	16.509	150	57.424	40.085	16.509	150
CCISA101 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	192	1	(2)	(1)	192	1	(2)	(1)
CCISA102 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	39	107	(304)	2	39	107	(304)	2
CCISA103 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	10	10	-	-	10	10	-	-
CCISA104 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2	2	-	-	2	2	-	-
CCISA105 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	249	24	(2)	-	249	24	(2)	-
CCISA106 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	42.112	9.372	24.676	(28)	42.112	9.372	24.676	(28)
CCISA107 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	5.165	16.333	3.760	6.847	5.165	16.333	3.760	6.847
CCISA108 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	18.938	19.292	9.507	9.094	18.938	19.292	9.507	9.094
CCISA109 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	480	14	(77)	-	480	14	(77)	-
CCISA110 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	9.257	5.935	596	(1)	9.257	5.935	596	(1)
CCISA111 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	686	83	(2)	-	686	83	(2)	-
CCISA112 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	38.762	42.836	17.625	9.795	38.762	42.836	17.625	9.795

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2024

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

Controladora	Participações		Patrimônio Líquido		Lucro / Prejuízo do Exercício		Investimento		Resultado com Equivalência	
	Investidas	jun/24	dez/23	jun/24	dez/23	jun/24	jun/23	jun/24	dez/23	jun/24
CCISA113 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	26.464	19.667	9.634	(1)	26.464	19.667	9.634	(1)
CCISA114 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	15.937	23.909	9.536	3.383	15.937	23.909	9.536	3.383
CCISA115 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	4	1	(3)	-	4	1	(3)	-
CCISA116 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	13.704	19.684	14.820	2.412	13.704	19.684	14.820	2.412
CCISA117 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3.956	1.619	5.548	(64)	3.956	1.619	5.548	(64)
CCISA118 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	57.316	63.326	27.220	16.401	57.316	63.326	27.220	16.401
CCISA119 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	410	8	(1)	-	410	8	(1)	-
CCISA120 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	12.074	51.571	21.386	14.113	12.074	51.571	21.386	14.113
CCISA121 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	240	39	(20)	-	240	39	(20)	-
CCISA122 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	8.601	13.050	2.631	1.603	8.601	13.050	2.631	1.603
CCISA124 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	202	-	(1)	-	202	-	(1)	-
CCISA125 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	1.310	(1.310)	-	-	1.310	(1.310)	-
CCISA126 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	86	67	(1)	-	86	67	(1)	-
CCISA127 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	4	1	(2)	-	4	1	(2)	-
CCISA128 Incorporadora S.A	80,00%	100,00%	4.277	1.034	4.486	-	3.422	1.034	3.906	-
CCISA129 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(2)	-	1	1	(2)	-
CCISA130 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	100	102	(2)	-	100	102	(2)	-
CCISA131 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	43.181	1.278	28.960	-	43.181	1.278	28.960	-
CCISA132 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(2)	-	1	1	(2)	-
CCISA133 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	19	5	(2)	-	19	5	(2)	-
CCISA134 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	324	322	(1)	-	324	322	(1)	-
CCISA135 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	931	414	(3)	-	931	414	(3)	-
CCISA136 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	537	276	(2)	-	537	276	(2)	-
CCISA137 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	178	1	(1)	-	178	1	(1)	-
CCISA138 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2	2	(2)	-	2	2	(2)	-
CCISA139 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	9.941	25.065	7.015	4.132	9.941	25.065	7.015	4.132
CCISA140 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	20.498	14.531	4.747	(247)	20.498	14.531	4.747	(247)
CCISA141 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	18.183	25.422	(286)	6.337	18.183	25.422	(286)	6.337
CCISA142 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	32.018	31.286	3.722	14.837	32.018	31.286	3.722	14.837
CCISA143 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	36.952	47.702	11.321	28.985	36.952	47.702	11.321	28.985
CCISA144 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	9.805	8.000	(2)	(63)	9.805	8.000	(2)	(63)
CCISA145 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	17.424	15.329	1.836	(1)	17.424	15.329	1.836	(1)
CCISA146 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	13.172	3.996	(21)	-	13.172	3.996	(21)	-
CCISA147 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	91	1	(2)	-	91	1	(2)	-
CCISA148 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	9	1	(2)	-	9	1	(2)	-
CCISA149 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.176	2.097	(2)	-	2.176	2.097	(2)	-
CCISA150 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(2)	-	1	1	(2)	-
CCISA151 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
CCISA152 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	1	(2)	-	-	1	(2)	-
CCISA153 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	1	(2)	-	-	1	(2)	-
CCISA154 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2	3	(2)	-	2	3	(2)	-
CCISA155 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	1	(2)	-	-	1	(2)	-
CCISA156 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	1	(2)	-	-	1	(2)	-
CCISA157 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	1	(2)	-	-	1	(2)	-
CCISA158 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	8	9	(2)	(1)	8	9	(2)	(1)
CCISA159 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	3	(2)	-	1	3	(2)	-
CCISA160 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
CCISA161 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2	4	(2)	-	2	4	(2)	-
CCISA163 Incorporadora Ltda.	60,00%	60,00%	13.373	2.197	6.064	(4)	8.024	1.318	3.638	(2)
CCISA164 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	39	(1)	(1)	-	39	(1)	(1)	-
CCISA165 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	434	-	(1)	-	434	-	(1)	-
CCISA166 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	92	-	(1)	-	92	-	(1)	-
CCISA167 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	12	-	(1)	-	12	-	(1)	-
CCISA168 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	-	-	(1)	-	-	-	(1)	-
CCISA169 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	151	-	(1)	-	151	-	(1)	-
CCISA170 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	46	-	(1)	-	46	-	(1)	-
CCISA171 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	20	-	(1)	-	20	-	(1)	-
CCISA172 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	42	-	(1)	-	42	-	(1)	-
CCISA173 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	1.445	-	(1)	-	1.445	-	(1)	-
CCISA174 Incorporadora Ltda.	60,00%	60,00%	2.226	5	(1)	-	1.335	3	-	-
CCISA175 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	-	-	(2)	-	-	-	(2)	-
CCISA176 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	-	-	(2)	-	-	-	(2)	-
CCISA177 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	-	-	(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 junho de 2024

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

Controladora	Participações		Patrimônio Líquido		Lucro / Prejuízo do Exercício		Investimento		Resultado com Equivalência	
	Investidas	jun/24	dez/23	jun/24	dez/23	jun/24	jun/23	jun/24	dez/23	jun/24
CCISA178 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	-	-	(2)	-	-	-	(2)	-
CCISA179 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	-	-	(2)	-	-	-	(2)	-
CCISA180 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	-	-	(1)	-	-	-	(1)	-
CCISA181 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	-	-	(1)	-	-	-	(1)	-
CCISA182 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	-	-	(1)	-	-	-	(1)	-
CCISA183 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	-	-	(1)	-	-	-	(1)	-
CCISA184 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	-	-	(1)	-	-	-	(1)	-
CCISA185 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	-	-	(1)	-	-	-	(1)	-
CCISA186 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	-	-	(1)	-	-	-	(1)	-
CCISA187 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	-	-	(1)	-	-	-	(1)	-
CCISA188 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	-	-	(1)	-	-	-	(1)	-
CCISA189 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	-	-	(2)	-	-	-	(2)	-
Cedro Consultoria Imobiliária Ltda. - RJ	0,00%	100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
Cedro Consultoria Imobiliária Ltda. - SP	100,00%	100,00%	763	760	3	3	763	760	3	3
Chillan Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	16.141	16.317	90	(49)	8.070	8.158	45	(25)
Cury Participações Societárias Ltda	100,00%	100,00%	2	2	-	-	2	2	-	-
Dalaveca Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	2.346	2.624	(278)	(93)	1.173	1.312	(139)	(47)
Emmerin Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	13.171	14.603	(932)	(931)	13.171	14.603	(932)	(931)
Forest Ville Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	74	412	(716)	(203)	74	412	(716)	(203)
Gran Via Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	(8)	(4)	(4)	(2)	(8)	(4)	(4)	(2)
Horto do Sol Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	108	168	(87)	(35)	108	168	(87)	(35)
Império da França Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	44	53	(9)	(9)	44	53	(9)	(9)
Império do Ocidente Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	(5.956)	(5.248)	(708)	(630)	(2.978)	(2.624)	(354)	(315)
Império Romano Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	256	220	(149)	(234)	256	220	(149)	(234)
Ipanema Investimento Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	(1.394)	(1.375)	(31)	(161)	(697)	(688)	(16)	(81)
Jaguariúna Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	1.801	2.478	(678)	(496)	1.801	2.478	(678)	(496)
Joaquina Ramalho Empreend. Imob. Ltda	80,00%	80,00%	5.024	4.820	205	71	4.019	3.856	164	57
Lamballe Incorporadora Ltda.	60,00%	60,00%	21.801	21.629	172	(1.294)	13.081	12.977	103	(776)
Living Botucatu Empreendimentos Imob. Ltda.	50,00%	50,00%	15.121	15.352	(232)	(2.432)	7.560	7.676	(116)	(1.216)
Living Talara Empreendimentos Imob. Ltda.	60,00%	60,00%	2.718	2.383	335	(217)	1.631	1.430	201	(130)
Luar do Paraíso Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3.133	4.239	(78)	(529)	3.133	4.239	(78)	(529)
Madagascar Incorporadora SPE Ltda.	100,00%	100,00%	101	103	(2)	(46)	101	103	(2)	(46)
Manilha Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	60	81	(118)	(56)	60	81	(118)	(56)
Mérito Empreendimentos Imob. SPE Ltda.	100,00%	100,00%	42	42	-	(53)	42	42	-	(53)
Mnr 6 Empreendimentos Imobiliários S.A.	70,00%	70,00%	5.713	7.875	(1.830)	(1.448)	3.999	5.512	(1.281)	(1.013)
Monterey Incorporadora SPE Ltda.	100,00%	100,00%	28.822	27.638	17.046	4.485	28.822	27.638	17.046	4.485
Moron Investimento Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	(66)	(156)	(16)	(114)	(33)	(78)	(8)	(57)
Nova Delhi Incorporadora SPE Ltda.	100,00%	100,00%	91	243	(349)	(314)	91	243	(349)	(314)
Parada do Sol Incorporadora Ltda.	60,00%	60,00%	85	124	(39)	(166)	51	75	(23)	(99)
Piedade Empreendimento Imobiliário Ltda	50,00%	50,00%	7.860	8.741	(881)	114	3.930	4.370	(440)	57
Plaza del Arte Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	41	57	(152)	(77)	41	57	(152)	(77)
Porto Esperança Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	17	61	(136)	(134)	17	61	(136)	(134)
Provincia Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	336	358	(23)	(139)	336	358	(23)	(139)
R023 Ourives Emp. e Part. Ltda.	50,00%	50,00%	14.115	20.505	(6.390)	4.124	7.058	10.253	(3.195)	2.062
R033 Vila Ema 3000 Emp. e Part. Ltda.	100,00%	100,00%	4.825	5.768	57	(448)	4.825	5.768	57	(448)
Saint Simon Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	(12.548)	(10.884)	(1.664)	(377)	(6.274)	(5.442)	(832)	(188)
SCP CCISA19 Incorporadora Ltda.	80,00%	80,00%	1.853	2.498	(646)	(948)	1.482	1.999	(516)	(758)
Vicente Lima Cleto Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.364	1.753	(1.333)	(1.091)	1.364	1.753	(1.333)	(1.091)
Vienna Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	-	(1)	-	-	-	(1)
Villarreal Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	10.660	10.697	5	-	5.330	5.349	2	-
Total							1.456.863	1.411.928	413.941	307.263

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

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2024

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

Consolidado	Participações		Patrimônio Líquido		Lucro / Prejuízo do Exercício		Investimento		Resultado com Equivalência	
	jun/24	dez/23	jun/24	dez/23	jun/24	jun/23	jun/24	dez/23	jun/24	jun/23
	Investidas									
BRO 2020 Participações S.A	2,30%	2,30%	-	-	-	-	2.500	2.500	-	-
Carcavelos Empreendimentos Imobil. Ltda.	3,00%	4,00%	4.991	5.805	(814)	(3.583)	150	174	(24)	(108)
CBR 046 Empreendimentos Imobiliários Ltda	41,50%	41,50%	30.371	24.376	7.495	2.244	12.604	10.116	3.110	931
CBR 159 Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00%	0,00%	3.044	2.821	3	-	1.218	1.129	1	-
CBR 104 Empreendimentos Imobiliários Ltda	0,00%	60,00%	-	5	-	-	-	3	-	-
Chillan Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	16.141	16.317	90	(49)	8.070	8.158	45	(25)
Ipanema Investimento Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	(1.394)	(1.375)	(31)	(161)	(697)	(688)	(16)	(81)
Moron Investimento Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	(66)	(156)	(16)	(114)	(33)	(78)	(8)	(57)
Piedade Empreendimento Imobiliário Ltda	50,00%	50,00%	7.860	8.741	(881)	114	3.930	4.370	(440)	57
CBR 002 Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00%	40,00%	21.193	10.931	3.122	(329)	7.758	4.372	189	(132)
Berizal Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00%	0,00%	19.396	-	417	-	8.477	-	1.249	-
Casaviva Muro Alto Empreendimentos Imobiliários Ltda	0,00%	90,00%	-	11.168	-	-	-	10.051	-	-
Total							43.977	40.109	4.105	586

11 Imobilizado

A movimentação do imobilizado em 30 de junho de 2024 é apresentada como segue:

	% Taxa anual	Controladora			
		Saldo em 31/12/2023	Adições/ Baixas	Depreciação	Saldo em 30/06/2024
Móveis e utensílios	10	101	-	(10)	91
Computadores e periféricos	20	888	339	(166)	1.061
Máquinas e equipamentos	10	600	-	(49)	551
Direitos de uso	20	2.451	-	(982)	1.469
Moldes	10	109	-	(50)	59
		4.149	339	(1.257)	3.231

	% Taxa anual	Consolidado			
		Saldo em 31/12/2023	Adições/ Baixas	Depreciação	Saldo em 30/06/2024
Móveis e utensílios	10	101	-	(10)	91
Computadores e periféricos	20	888	339	(166)	1.061
Estandes de vendas	(i)	30.447	15.861	(12.376)	33.932
Máquinas e equipamentos	10	600	-	(49)	551
Direitos de uso	20	2.451	-	(982)	1.469
Moldes	10	109	-	(50)	59
		34.596	16.200	(13.632)	37.163

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

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

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2024

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

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

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

12 Empréstimos e financiamentos

Instituição financeira	Classificação	Taxas anuais	Controladora		Consolidado	
			30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Debêntures 1ª emissão (b)	Dívida corporativa (capital de giro)	CDI 102,4%	63.701	63.890	63.701	63.890
Debêntures 2ª emissão (c)	Dívida corporativa (capital de giro)	CDI+1,85%	-	213.338	-	213.338
Debêntures 3ª emissão (d)	Dívida corporativa (capital de giro)	CDI+1,10% IPCA+6,83%	107.051	105.552	107.051	105.552
Debêntures 4ª emissão (e)	Dívida corporativa (capital de giro)	CDI+1,52%	150.339	150.364	150.339	150.364
Debêntures 5ª emissão (f)	Dívida corporativa (capital de giro)	CDI 102,0% CDI+0,25% Pre 12,4437%	692.978	-	692.978	-
Despesas a apropriar	custos transações	-	(23.962)	(3.182)	(23.962)	(3.182)
Caixa Econômica Federal "CEF" (a)	Dívida operacional (crédito associativo)	5,0%-9,7% Poupança/TR	-	-	90.631	83.390
Total			990.107	529.962	1.080.738	613.352
Circulante			72.916	79.208	120.030	124.271
Não circulante			917.191	450.754	960.708	489.081

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

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

b) Debêntures 1ª emissão - Cessão de Crédito Imobiliário

No exercício de 2019, a Companhia realizou uma operação de Cessão de Créditos Imobiliários com a Opea Securitizadora S.A. (anteriormente denominada RB Capital Companhia De Securitização), por meio de meio da oferta pública de CRIs nominativos e escriturais com valor de R\$125.000, dos quais R\$100.000 foram integralizados em 2019 e R\$25.000 em 2020, com prazo de vencimentos em outubro de 2023 (50%) e outubro de 2024 (50%). A cessão tem como lastro uma Debênture emitida pela Companhia no mesmo exercício com colocação privada.

Cláusula restritiva

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

- a razão entre a soma da dívida líquida e imóveis a pagar e patrimônio líquido, deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80, e

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2024

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

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

Em 30 de junho de 2024 e 31 de dezembro de 2023, a Companhia está adimplente com as cláusulas restritivas (“covenants”), referente aos indicadores financeiros atrelados às operações.

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

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

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

Em junho de 2024 a 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, teve o pagamento antecipado do seu valor principal e dos valores de encargos incorridos, sendo que na data base destas informações financeira encontra-se totalmente quitado.

d) Debêntures simples - 3ª emissão em duas séries

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

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

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

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

Cláusula restritiva

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

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2024

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

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

Em 30 de junho de 2024 e 31 de dezembro de 2023, a Companhia está adimplente com as cláusulas restritivas (“covenants”), referente aos indicadores financeiros atrelados às operações.

e) Debêntures simples - 4ª emissão

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

Cláusula restritiva

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

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

Em 30 de junho de 2024 e 31 de dezembro de 2023, a Companhia está adimplente com as cláusulas restritivas (“covenants”), referente aos indicadores financeiros atrelados às operações.

f) Debêntures simples - 5ª emissão em três séries

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

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

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2024

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

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

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

Cláusula restritiva

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

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

Em 30 de junho de 2024, a Companhia está adimplente com as cláusulas restritivas (“*covenants*”), referente aos indicadores financeiros atrelados às operações.

A movimentação dos empréstimos e financiamentos é apresentada como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Saldo inicial	529.962	441.454	613.352	480.988
Captações	687.500	150.000	774.441	322.947
Juros provisionados	27.859	61.800	31.953	67.517
Variação do valor justo (MTM)	468	-	468	-
Despesas financeiras a apropriar	(20.780)	510	(20.780)	510
Pagamento de principal	(200.000)	(62.500)	(280.467)	(191.968)
Pagamento de juros	(34.902)	(61.302)	(38.229)	(66.642)
Saldo final	990.107	529.962	1.080.738	613.352

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

Cronograma por período de vencimento	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Em 12 meses	72.916	79.208	120.030	124.271
de 12 a 24 meses	-	99.461	39.862	137.788
acima de 24 meses	917.191	351.293	920.846	351.293
	990.107	529.962	1.080.738	613.352

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2024

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

13 Fornecedores

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Fornecedores	7.196	9.081	118.491	152.967
Retenções contratuais de fornecedores (i)	68	125	22.906	18.937
	7.264	9.206	141.397	171.904

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

14 Credores por imóveis compromissados

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

Devedoras	Nome do Terreno	Controladora	
		30/06/2024	31/12/2023
Cury Construtora e Incorporadora	Cidade Mooca	61.297	88.809
Cury Construtora e Incorporadora	CEPAC Porto Maravilha RJ	18.626	-
Total		79.923	88.809
Circulante		68.354	63.448
Não Circulante		11.569	25.361

Devedoras	Nome do Terreno	Consolidado	
		30/06/2024	31/12/2023
Casaviva Muro Alto Empr. Ltda	Live Campo Limpo	42.568	-
CCISA20 Incorporadora Ltda.	Residencial Completo Parque Brito	2.140	2.165
CCISA29 Incorporadora Ltda.	Cidade Lapa Santa Marina	24.414	-
CCISA34 Incorporadora Ltda.	Mérito Barra Funda	17.467	-
CCISA34 Incorporadora Ltda.	Dez Belenzinho	28.230	-
CCISA38 Incorporadora Ltda.	Residencial Dez Portal	1.223	1.223
CCISA43 Incorporadora Ltda.	Alto São Domingos	18.536	-
CCISA48 Incorporadora Ltda.	Miguel Yunes	36.384	41.214
CCISA57 Incorporadora Ltda.	Nova Irajá Residencial	1.383	1.836
CCISA59 Incorporadora Ltda.	Dez Ipiranga I e II	-	3.089
CCISA62 Incorporadora Ltda.	Residencial Barra Funda I, II, III e IV	18.352	27.100
CCISA66 Incorporadora Ltda.	Cidade Mooca Vila Capri	32.058	44.539
CCISA67 Incorporadora Ltda.	Orla Recreio Praia do Pontal	-	3.952
CCISA68 Incorporadora Ltda.	Único Jacu Pessego	1.311	3.871
CCISA69 Incorporadora Ltda.	Dez Jardim	7.210	12.125
CCISA70 Incorporadora Ltda.	Único Nova Iguaçu	843	843
CCISA73 Incorporadora Ltda.	Urban Vila Maria	34.740	39.139
CCISA75 Incorporadora Ltda.	Urban Downtown	2.664	2.664
CCISA76 Incorporadora Ltda.	Dez Canindé	2.972	6.437
CCISA77 Incorporadora Ltda.	Alexandre Mackenzie	38.930	51.241
CCISA78 Incorporadora Ltda.	Alto São Cristovão	587	1.395
CCISA79 Incorporadora Ltda.	Sabará	357	2.854
CCISA80 Incorporadora Ltda.	Guido Caloi	48.627	55.273
CCISA83 Incorporadora Ltda.	Porto Maravilha	18.838	23.313
CCISA84 Incorporadora Ltda.	Anastácio City América	40.850	40.850
CCISA85 Incorporadora Ltda.	Urban Tatuapé	3.090	6.750
CCISA87 Incorporadora Ltda.	Único Santo André	1.736	7.274
CCISA88 Incorporadora Ltda.	Nordestina São Miguel	5.631	9.908
CCISA90 Incorporadora Ltda.	Hannibal Porto	19.208	23.111
CCISA93 Incorporadora Ltda.	Máximo Butantã	1.352	3.951

26

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2024

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

Devedoras	Nome do Terreno	Consolidado	
		30/06/2024	31/12/2023
CCISA94 Incorporadora Ltda.	Vladimir Herzog	40.957	-
CCISA95 Incorporadora Ltda.	Mérito Vila Mascote	21.992	-
CCISA97 Incorporadora Ltda.	Flow Santa Rosa	1.035	2.529
CCISA98 Incorporadora Ltda.	Único Bonsucesso	6.676	7.702
CCISA100 Incorporadora Ltda.	My Jacarepaguá Style	2.585	11.837
CCISA106 Incorporadora Ltda.	João Dias	44.471	52.852
CCISA107 Incorporadora Ltda.	Elo Santo André	20.541	25.958
CCISA108 Incorporadora Ltda.	Energy Guarulhos	6.491	10.851
CCISA110 Incorporadora Ltda.	Dez Limão	5.107	6.200
CCISA112 Incorporadora Ltda.	Rio Energy Residencial	6.134	11.510
CCISA114 Incorporadora Ltda.	Cachambi	19.792	22.584
CCISA116 Incorporadora Ltda.	Pereira Reis - Cidade Lima	19.981	24.718
CCISA117 Incorporadora Ltda.	Cidade Central	2.895	3.513
CCISA118 Incorporadora Ltda.	Square Panamby	12.397	26.568
CCISA120 Incorporadora Ltda.	Rua André de Almeida	14.864	17.679
CCISA122 Incorporadora Ltda.	AR. Que Arquitetura que Respira	23.359	24.472
CCISA128 Incorporadora Ltda.	Américas 19	47.436	-
CCISA131 Incorporadora Ltda.	Heitor dos Prazeres	79.886	-
CCISA139 Incorporadora Ltda.	Democráticos	4.557	6.103
CCISA140 Incorporadora Ltda.	Presidente Vargas	18.374	20.793
CCISA141 Incorporadora Ltda.	Baía Guanabara Residences	15.691	23.771
CCISA142 Incorporadora Ltda.	Visconde de Rio Branco Niterói	19.945	25.477
CCISA143 Incorporadora Ltda.	Epicentro	19.869	34.787
CCISA144 Incorporadora Ltda.	Pro-Matre	19.054	-
CCISA145 Incorporadora Ltda.	Quinta do Bispo	6.920	8.438
CCISA163 Incorporadora Ltda.	Porto Maravilha	21.194	-
CCISA174 Incorporadora Ltda.	Residencial Nova Olaria	6.136	-
Cury Construtora e Incorporadora	Cidade Mooca	61.297	88.809
Cury Construtora e Incorporadora	CEPAC Porto Maravilha RJ	18.626	-
Living Botucatu	Residencial Mérito Zona Norte	1.232	1.300
Monterey Incorporador Spe Ltda.	Guedala Park	46.683	51.441
R023 Ourives Emp. e Part.	Dez Cursino e Dez Ourives	2.066	3.592
Total Consolidado		1.089.944	929.600
Circulante		599.894	506.369
Não Circulante		490.050	423.231

Cronograma de vencimentos Por período de vencimento

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
a vencer até 12 meses	68.354	63.448	599.894	506.369
a vencer de 13 a 24 meses	7.057	25.361	323.433	279.333
acima de 24 meses	4.512	-	166.617	143.899
Total	79.923	88.809	1.089.944	929.600

15 Adiantamento de clientes

	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Por recebimento de venda de imóveis (i)	126.845	68.889
Por permutas físicas na aquisição de terrenos (ii)	23.191	28.319
Total	150.036	97.208

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2024

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

- (i) Refere-se aos recebimentos de clientes cuja receita com imóvel vendido ainda não foi apropriada no resultado da companhia pelo critério de evolução de obra (POC);
- (ii) Terrenos adquiridos para desenvolvimento de projetos imobiliários, negociados através de permutas físicas.

16 Patrimônio Líquido

a. Capital social

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

Em 30 de junho de 2024, o capital social integralizado da Companhia é de R\$ 306.847, reduzido pelos custos da transação de emissão dos valores mobiliários no montante de R\$ 15.793, totalizando nesta data o valor líquido de R\$291.054 (R\$ 291.054 em 31 de dezembro de 2023) e está representado por 291.875.088 ações ordinárias, distribuídas da seguinte forma:

ACIONISTAS	30/06/2024		31/12/2023	
	Quantidade de ações	%	Quantidade de ações	%
Controladores	152.960.094	52,41%	158.088.294	54,16%
Diretoria	6.145.819	2,11%	6.145.819	2,11%
Ações em tesouraria	1.990.800	0,68%	1.990.800	0,68%
Ações em circulação	130.778.375	44,81%	125.650.175	43,05%
Total	291.875.088	100,00%	291.875.088	100,00%

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.

Em 30 de junho de 2024 a companhia mantém em tesouraria o montante de 1.990.800 ações ao custo total de R\$ 12.210 (em 31 de dezembro de 2023, a companhia mantinha o montante de 1.990.800 ações ao custo total de R\$ 12.210).

c. Reserva de capital

Refere-se ao valor integralizado pela Cyrela Brazil Realty, em 2 de julho de 2007, no montante de R\$10.734. No decorrer de 2019, o aumento nesta reserva decorre do ingresso de novos acionistas, dos quais o excesso do valor pago nas ações preferenciais foi registrado nesta reserva, e em 31 de janeiro de 2020, houve a conversão destas ações preferenciais em ações ordinárias. O saldo em 30 de junho de 2024 é de R\$ 17.598 (R\$ 17.598 em 31 de dezembro de 2023).

d. Destinações dos resultados dos exercícios

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

- 5% para reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado ou 30% das reservas totais;
- importância, eventualmente proposta pelos órgãos da administração, destinada à formação de reserva para contingências, na forma prevista no Artigo 195 da Lei das Sociedades por Ações;
- 25% do saldo, após a apropriação para reserva legal, será destinado aos pagamentos de dividendo mínimo obrigatório a todos os acionistas;
- do saldo remanescente após as deduções, reversões e a distribuição aos acionistas do dividendo, se houver, parcela correspondente a até 100% (cem por cento) do saldo do lucro líquido pode ser aplicada na formação de reserva de lucros estatutária denominada “Reserva

Notas Explicativas
Cury Construtora e Incorporadora S.A.
 Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2024

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

de Investimentos”, que terá por fim assegurar recursos para financiar aplicações adicionais de capital fixo e circulante e expansão das atividades sociais da Companhia e de suas empresas controladas e coligadas; e

- parcela ou a totalidade do saldo remanescente pode, por proposta dos órgãos da administração, ser retida para execução de orçamento de capital previamente aprovado, nos termos do Artigo 196 da Lei das S.A.

Diante do exposto, assim, tem-se que a administração da Companhia propôs a seguinte destinação para o lucro líquido apurado, conforme previsto em seu Estatuto Social:

Destinação do lucro líquido do exercício	31/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido do exercício da controladora	481.765	329.885
(-) Reserva Legal: 5% para formação da Reserva legal da Companhia, nos termos do artigo 193 da Lei das S.A;	(7.618)	(16.494)
(-) Dividendos mínimos obrigatórios: 25% declarado e distribuído a título de dividendos mínimos obrigatório;	(118.537)	(78.348)
(-) Retenção de lucros: Reserva de investimentos que deverá ser aplicada na formação de reserva de lucros estatutária e que terá por fim assegurar recursos para financiar aplicações adicionais de capital fixo e circulante e expansão das atividades sociais da Companhia e de suas empresas controladas e coligadas, conforme previsto no Estatuto Social da Companhia.	(355.610)	(235.043)

e. Dividendos pagos e a pagar

i. Dividendos mínimos obrigatórios 2023 e 2022

Em 31 de dezembro de 2023, o valor de R\$ 118.537 apresentado na rubrica contábil Dividendos a pagar, refere-se aos dividendos mínimos obrigatórios oriundos dos lucros líquidos do exercício de 2023, constituídos conforme descrito na nota explicativa 16d. (R\$ 78.348 refere-se a 31 de dezembro de 2022).

ii. Dividendos adicionais pagos em 10 de julho de 2024

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

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:

Básico e diluído (i)	30/06/2024	30/06/2023
Lucro líquido do período	313.488	213.222
(x) média ponderada da quantidade de ações ordinárias para o lucro básico por ação (excluídas as mantidas em tesouraria)	289.884.288	289.884.288
Resultado por ação básico e diluído (expresso em R\$)	1,0814	0,7355

- (i) De acordo com o CPC 41, o cálculo do resultado diluído por ação não presume a conversão, o exercício ou outra emissão de ações ordinárias potenciais que teria efeito antidiluidor sobre o resultado por ação, portanto, em 30 de junho de 2024 e de 2023 não há diferença entre o lucro básico e o lucro diluído por ação.

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2024

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

17 Impostos e contribuições correntes e diferidos

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

Passivo	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Empresas tributadas pelo lucro presumido e Regime Especial de Tributação "RET":		
Imposto de renda e contribuição social	29.358	26.723
PIS e COFINS	31.804	28.950
	61.162	55.673
Circulante	11.403	12.772
Não circulante	49.759	42.901

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

Conciliação das provisões de imposto de renda e contribuição social

	Controladora			
	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023
(=) Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	172.247	313.488	121.373	213.222
Ajustes para refletir a alíquota efetiva				
(-) Resultado de equivalência patrimonial	224.434	413.941	172.300	307.263
Outras ((+) adições (-) exclusões)	(49)	5.669	2.816	3.840
(=) Base de cálculo negativo (prejuízo fiscal)	(52.236)	(94.784)	(48.111)	(90.201)

Prejuízo fiscal (controladora)

O saldo do prejuízo fiscal e da base negativa, para os quais não há prazo prescricional, que está controlado em livros fiscais auxiliares e não reconhecidos nos registros contábeis, em 30 de junho de 2024 é de R\$ 956.390 (R\$ 861.606 em 31 de dezembro de 2023).

	Consolidado			
	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023
(=) Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	196.190	370.446	142.265	251.657
Ajustes para refletir a alíquota efetiva				
(-) Resultado de equivalência patrimonial	2.806	4.105	696	586
Outras ((+) adições (-) exclusões)	(49)	5.669	2.816	3.840
(=) Base de cálculo negativo	193.335	372.010	144.385	254.911
(x) IRPJ – 25% e CSLL – 9%	34%	34%	34%	34%
(=) Encargos nominal	(65.734)	(126.483)	(49.091)	(86.670)
(+) Efeito da tributação do lucro presumido e/ou RET	44.826	85.389	30.896	53.139
(=) Total	(20.908)	(41.094)	(18.195)	(33.531)
(=) Imposto de renda e contribuição social correntes	(19.957)	(37.186)	(15.906)	(29.615)
(=) Imposto de renda e contribuição social diferidos	(951)	(3.908)	(2.289)	(3.916)
Total despesas com impostos	(20.908)	(41.094)	(18.195)	(33.531)
% alíquota efetiva	10,81%	11,05%	12,60%	13,15%

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2024

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

18 Obras em andamento

O resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido. Sendo assim, o saldo de contas a receber das unidades comercializadas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas.

As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades vendidas, em 30 de junho de 2024 e de 2023 apresentam os valores a seguir:

Informações dos empreendimentos em construção "REF"	Consolidado	
	30/06/2024	30/06/2023
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	4.837.930	3.245.796
Empreendimentos em construção		
(a) Receita de vendas contratadas	9.821.019	6.811.768
(b) Receita de vendas apropriadas, líquidas	(4.983.089)	(3.565.972)
(ii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita (CPC 47, item9)	-	-
(iii) Provisão para distratos	1.369	(826)
(a) Ajuste em Receitas apropriadas e em contas a receber	5.062	(2.447)
(b) Ajuste em Custo apropriado e em imóveis a comercializar	(3.693)	1.621
(iv) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas	2.769.753	1.885.672
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros) "CO"	5.666.736	3.997.173
(b) Custo de construção incorridos "CI"	(2.896.983)	(2.111.501)
	"POC" (CI/CO)	
	51,12%	52,82%
(v) Custo orçado a apropriar em Estoque (unidades não vendidas)	597.265	532.580
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	857.214	826.099
(b) Custo de construção incorridos	(259.949)	(293.519)
Unidades vendidas (Qtde.)	35.742	27.234

Resultado de vendas de imóveis a apropriar não reconhecidos nestas demonstrações financeiras	Consolidado	
	30/06/2024	30/06/2023
Receita de vendas a apropriar	4.837.930	3.245.796
(-) Custos orçados de unidades vendidas	(2.769.753)	(1.885.672)
(=) Resultado de vendas de imóveis a apropriar (i)	2.068.177	1.360.124

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

A expectativa de desembolso financeiro para construção a incorrer em 30 de junho de 2024 é de:

Expectativa de desembolso financeiro para construção das unidades vendidas e não vendidas em:	30/06/2024	30/06/2023
Até 12 meses	2.077.613	1.947.107
Após 12 meses	1.289.405	471.145
Total	3.367.018	2.418.252

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2024

(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	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Cível	5.362	5.442	5.362	5.442
Trabalhista	22.339	17.996	22.339	17.996
Saldo final	27.701	23.438	27.701	23.438
Circulante	12.885	11.390	12.885	11.390
Não circulante	14.816	12.048	14.816	12.048

A movimentação das provisões para contingências prováveis está abaixo demonstrada:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Saldo inicial	23.438	18.868	23.438	18.868
(+) Adições	5.138	6.749	13.317	21.053
(-) baixas e pagamentos	(875)	(2.179)	(9.054)	(16.483)
Saldo final	27.701	23.438	27.701	23.438

A Companhia declara ainda que possui processos judiciais com perdas possíveis de natureza cíveis, trabalhistas e tributárias, o qual revisou seus critérios de avaliação, estimativas de perdas e mensuração dos valores apresentados nessas demandas judiciais a partir da sua citação. Em 30 de junho de 2024 o valor revisado é de R\$ 58.912 (R\$ 150.787 em 31 de dezembro de 2023).

20 Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados

A Companhia não possui receitas provenientes de outros países.

	Controladora			
	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023
Receita com prestação de serviços e locação	6.192	11.245	4.081	7.965
Impostos incidentes sobre vendas (i)	(1.101)	(1.561)	(376)	(804)
	5.091	9.684	3.705	7.161
	Consolidado			
	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023
Receita de imóveis vendidos	1.016.524	1.868.430	743.265	1.352.263
Receita com prestação de serviços e locação	937	2.698	1.173	2.749
Provisão contábil para distratos	2.082	5.062	(382)	(2.447)
Devoluções sobre vendas	(1.667)	(3.389)	(704)	(1.790)
Impostos incidentes sobre vendas (i)	(19.791)	(37.334)	(15.606)	(28.073)
	998.085	1.835.467	727.746	1.322.702

(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 junho de 2024

(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			
	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023
Custo dos serviços prestados e locação	(8.996)	(20.015)	(8.182)	(17.705)
Despesas comerciais	(2.498)	(3.950)	(1.203)	(1.951)
Depreciação e amortização	(728)	(1.257)	(674)	(1.420)
Pessoal e encargos	(10.363)	(19.139)	(12.001)	(21.022)
Serviços prestados de terceiros	(19.304)	(28.629)	(13.175)	(21.650)
Utilidades e serviços	(2.479)	(4.970)	(1.645)	(2.588)
Outras despesas gerais	(473)	(869)	(1.856)	(3.228)
	(44.841)	(78.829)	(38.736)	(69.564)
Total por natureza				
Custo dos serviços prestados	(8.996)	(20.015)	(8.182)	(17.705)
Despesas comerciais	(2.498)	(3.950)	(1.203)	(1.951)
Despesas gerais e administrativas	(33.347)	(54.864)	(29.351)	(49.908)
	Consolidado			
	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023
Custo de construção	(611.200)	(1.127.184)	(452.163)	(823.613)
Encargos de financiamentos	(2.127)	(3.983)	(1.415)	(2.714)
Provisão para distratos	(1.474)	(3.693)	725	2.202
Custo dos serviços prestados e locação	(753)	(1.467)	(339)	(861)
Despesas comerciais	(97.945)	(174.037)	(66.728)	(128.759)
Depreciação e amortização	(728)	(1.257)	(721)	(1.497)
Pessoal e encargos	(10.951)	(20.288)	(12.443)	(21.434)
Serviços prestados de terceiros	(25.691)	(37.929)	(14.774)	(24.512)
Utilidades e serviços	(4.562)	(10.327)	(5.011)	(9.942)
Outras despesas gerais	(20.271)	(33.700)	(9.139)	(18.078)
	(775.702)	(1.413.865)	(562.008)	(1.029.208)
Total por natureza				
Custo dos imóveis vendidos	(614.801)	(1.134.860)	(452.853)	(824.125)
Custo dos serviços prestados	(753)	(1.467)	(339)	(861)
Despesas comerciais	(97.945)	(174.037)	(66.728)	(128.759)
Despesas gerais e administrativas	(62.203)	(103.501)	(42.088)	(75.463)

22 Resultado financeiro líquido

	Controladora			
	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023
Despesas financeiras				
Juros	(21.213)	(37.220)	(15.327)	(31.049)
Despesas bancárias	-	(1)	(5)	(10)
Despesas com Derivativos Swap	(1.470)	(1.470)	-	(175)
Outras despesas financeiras	(1.344)	(2.421)	(2.285)	(4.021)
	(24.027)	(41.112)	(17.617)	(35.255)
Receitas financeiras				
Receitas com aplicações financeiras	10.040	13.607	3.134	5.632
Receitas com Derivativos Swap	207	272	261	261
Outras receitas financeiras	1.261	1.867	1.283	2.265
	11.508	15.746	4.678	8.158
Resultado financeiro líquido	(12.519)	(25.366)	(12.939)	(27.097)

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.
Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2024

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

	Consolidado			
	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023
Despesas financeiras				
Juros	(21.344)	(37.646)	(15.519)	(31.483)
Despesas bancárias	(484)	(1.077)	(526)	(986)
Despesas com Derivativos Swap	(1.470)	(1.470)	-	(175)
Outras despesas financeiras	(1.428)	(2.540)	(2.303)	(4.074)
Descontos concedidos	(6.373)	(13.172)	(7.678)	(14.980)
	(31.099)	(55.905)	(26.026)	(51.698)
Receitas financeiras				
Receitas com aplicações financeiras	20.450	37.107	16.365	31.850
Receitas com Derivativos Swap	207	272	261	261
Outras receitas financeiras	4.693	7.860	3.799	8.542
	25.350	45.239	20.425	40.653
Resultado financeiro líquido	(5.749)	(10.666)	(5.601)	(11.045)

23 Outras receitas e despesas operacionais

	Controladora			
	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023
Outras despesas operacionais				
Despesas e provisão para demandas judiciais	449	(5.186)	(2.015)	(3.488)
Outras despesas operacionais	(367)	(756)	(942)	(1.053)
Outros resultados operacionais líquido	82	(5.942)	(2.957)	(4.541)

	Consolidado			
	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023
Outras despesas operacionais				
Provisão para perdas esperadas "PECLD"	(12.425)	(22.707)	(10.773)	(18.790)
Despesas e provisão para demandas judiciais	(5.452)	(14.847)	(6.197)	(10.327)
Outras despesas operacionais	(5.373)	(7.041)	(1.598)	(2.261)
Outros resultados operacionais líquido	(23.250)	(44.595)	(18.568)	(31.378)

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

A Companhia implementou o 1º Programa de Outorga de ações de referência no âmbito do Plano de Incentivo de Longo Prazo ("ILP") como parte de sua estratégia de retenção de talentos, motivação e alinhamento de interesses dos colaboradores com os objetivos de longo prazo da organização.

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

Descrição do Plano de ILP

Identificação do Plano	Data da aprovação	Data da Outorga	Período de Vesting	Em 30-06-24 (Em milhares de R\$)	Vencimento final
Programa 2023-1	29-Abr-2022	31-Dez-2023	31-12-2023 a 31-12-2024	715	03-03-2025
Programa 2023-2	29-Abr-2022	31-Dez-2023	31-12-2024 a 31-12-2025	-	03-03-2026
Programa 2023-3	29-Abr-2022	31-Dez-2023	31-12-2025 a 31-12-2026	-	03-03-2027

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2024

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

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

Cada componente do plano é projetado para recompensar e incentivar o desempenho excepcional e a dedicação dos funcionários-chaves elegíveis. Para os fins deste 1º programa, estão sendo considerados os gatilhos de atingimento de metas, de pelo menos 80% dos seguintes indicadores “*Target*”: (i) Geração de Caixa; (ii) Lançamentos de novos empreendimentos; e (iii) Lucro Líquido.

A quantidade de ações de referência a cada beneficiário deverá ser correspondente à divisão: (i) do montante de salários fixos dos respectivos beneficiários no mês de dezembro de 2023 conforme definido em contrato; pelo (ii) preço médio das ações da companhia relativas aos 30 (trinta) últimos pregões do exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.

Valores apropriados no resultado do período

Durante o período encerrado em 30 de junho de 2024, foi incorrido a despesa de R\$ 715, relacionados aos Planos de ILP – Programa 2023-1.

Riscos e Incertezas

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

25 Instrumentos financeiros

a. Análise dos instrumentos financeiros

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

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

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

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

Gerenciamento de risco

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

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

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2024

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

Risco de mercado

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

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

Risco de realização de créditos

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

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

Risco de liquidez

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

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

Descrição	30/06/2024	
	Controladora	Consolidado
Dívida total com empréstimos e financiamentos	990.107	1.080.738
(-) Caixa e equivalentes de caixa	433.609	889.522
(-) Títulos e valores mobiliários	327.418	668.498
(=) Dívida líquida ou (recursos disponíveis)	229.080	(477.282)

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	658.224	(120.030)	(599.894)	(61.700)
de 12 a 24 meses	250.202	(39.862)	(323.433)	(113.093)
acima de 24 meses	634.553	(920.846)	(166.617)	(452.910)
	1.542.978	(1.080.738)	(1.089.944)	(627.704)

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 do passivo circulante, são instrumentos financeiros com valores razoavelmente aproximados com o saldo contábil e serão mantidos até o vencimento, conforme intenção da Administração. O saldo do contas a receber é atualizado conforme índices contratuais praticados no mercado.

Os instrumentos financeiros mantidos pela Companhia em 30 de junho de 2024 e 31 de dezembro de 2023 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 junho de 2024

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

	Controladora		Consolidado		Categoria/mensuração do instrumento financeiro
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023	
Ativos financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa (a)	433.609	104.663	889.522	643.630	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários (a)	327.418	63.262	668.498	348.639	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	15.409	17.781	1.379.252	1.090.801	Custo amortizado
Valores a receber entre partes relacionadas	37.175	20.026	20.868	12.877	Custo amortizado
Derivativos a receber "Swap" (b)	2.391	1.835	2.391	1.835	Valor justo por meio do resultado
Passivos financeiros					
Empréstimos e financiamentos	706.817	529.962	797.448	613.352	Custo amortizado
Debêntures 5ª emissão-3ª série (a)	283.290	-	283.290	-	Valor justo por meio do resultado
Fornecedores	7.264	9.206	141.397	171.904	Custo amortizado
Credores por imóveis compromissados	79.923	88.809	1.089.944	929.600	Custo amortizado
Valores a pagar entre partes relacionadas	6.000	6.000	-	-	Custo amortizado
Derivativos a pagar "Swap" (c)	6.937	-	6.937	-	Valor justo por meio do resultado

(a) **Hierarquia do valor justo: Nível 1** - preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos a que a entidade possa ter acesso na data da mensuração.

(b) **Derivativo não designado como instrumento de hedge accounting – Nível 2:** em setembro de 2022 a Administração da Companhia contratou Swap de taxa de juros com o valor notional de R\$ 57.000, para proteção de dívida indexada pelo IPCA (Nota explicativa 12.d – 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 junho de 2024, a posição do Swap é:

Posição do SWAP - 3ª Debêntures-2ª série						Impacto DRE	
Instrumento financeiro	Data de Contratação	Data de vencimento	Valor Notional	(em milhares de R\$)		Acumulado	2024
				Taxas anuais	Valor em 30/06/2024		
Debêntures 3ª emissão-2ª Série	set/22	set/28	57.000	IPCA + 6,8301%	62.658	(11.045)	(3.241)
SWAP financeiro 3ª emissão	set/22	set/28	Ponta ativa	IPCA + 6,8301%	63.160	11.819	3.923
Debêntures 2ª Série R\$ 57.000.000	set/22	set/28	Ponta passiva	CDI + 1,0900%	60.729	(15.046)	(4.925)
(=) Posição líquida SWAP – (ganho) ou perda com a operação para a Companhia						(3.228)	(1.002)

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

Posição do SWAP - 5ª Debêntures-3ª série						Impacto DRE	
Instrumento financeiro	Data de Contratação	Data de vencimento	Valor Notional	(em milhares de R\$)		Acumulado	2024
				Taxas anuais	Valor em 30/06/2024		
Debêntures 5ª emissão-3ª Série	Mai/24	Mai/31	280.593	PRE 12,4437%	283.290	(2.697)	(2.697)
SWAP financeiro 3ª emissão	set/22	set/28	Ponta ativa	PRE 12,4437%	283.290	2.697	2.697
Debêntures 2ª Série R\$ 57.000.000	set/22	set/28	Ponta passiva	CDI 105,05%	290.227	(2.425)	(2.425)
(=) Posição líquida SWAP – (ganho) ou perda com a operação para a Companhia						272	272

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

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2024

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

c. Análise de sensibilidade para os ativos e passivos financeiros

A Administração realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indicadores financeiros. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 30 de junho de 2024, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todo o período.

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

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

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

Notas Explicativas

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

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2024

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

30/06/2024	Nota	Controladora					Consolidado				
		Posição	Fator de	Cenário I	Cenário II	Cenário III	Posição	Fator de	Cenário I	Cenário II	Cenário III
Instrumento financeiro	Expl.	30/06/2024	risco	Provável	Possível	Remoto	30/06/2024	risco	Provável	Possível	Remoto
Caixa e equivalentes de caixa											
Certificados de depósitos bancários "CDBs"	3	433.479	CDI	11,68%	8,76%	5,84%	864.636	CDI	11,68%	8,76%	5,84%
				50.630	37.973	25.315			100.989	75.742	50.495
Títulos e valores mobiliários											
Valores bloqueados	4	-	Poupança	8,24%	6,18%	4,12%	325.376	Poupança	8,24%	6,18%	4,12%
				-	-	-			26.816	20.112	13.408
Certificados de depósitos bancários "CDBs"	4	327.418	CDI	11,68%	8,76%	5,84%	343.122	CDI	11,68%	8,76%	5,84%
				38.242	28.682	19.121			40.077	30.057	20.038
Contas a receber de clientes											
Unidades em construção	5	-	INCC	3,76%	2,82%	1,88%	1.254.089	INCC	3,76%	2,82%	1,88%
				-	-	-			47.156	35.367	23.578
Unidades concluídas + Títulos a receber	5	15.409	IGP-M	2,44%	1,83%	1,22%	288.889	IGP-M	2,44%	1,83%	1,22%
				376	282	188			7.049	5.287	3.524
Derivativos a receber	8	2.391	CDI	11,68%	8,76%	5,84%	2.391	CDI	11,68%	8,76%	5,84%
				279	209	140			279	209	140
Financiamentos para construção (Créditos Associativos)	12	-	Poupança	8,24%	6,18%	4,12%	90.631	Poupança	8,24%	6,18%	4,12%
				-	-	-			(7.469)	(5.602)	(3.735)
Operações de capital de giro (CRIs e Debêntures)	12	670.351	CDI	2,44%	3,05%	3,66%	670.351	CDI	2,44%	3,05%	3,66%
	12	60.896	IPCA	4,23%	5,28%	6,34%	60.896	IPCA	4,23%	5,28%	6,34%
	12	282.822	Pré12,4%	12,44%	15,55%	18,67%	282.822	Pré12,4%	12,44%	15,55%	18,67%
				(54.125)	(67.656)	(81.187)			(54.125)	(67.656)	(81.187)
Cretores para imóveis compromissados	14	79.923	INCC	3,76%	4,70%	5,64%	1.089.944	INCC	3,76%	4,70%	5,64%
				(3.005)	(3.757)	(4.508)			(40.984)	(51.230)	(61.476)
Derivativos a pagar	-	6.937	CDI	11,68%	14,60%	17,52%	6.937	CDI	11,68%	14,60%	17,52%
				(810)	(1.013)	(1.215)			(810)	(1.013)	(1.215)
Adiantamento de clientes	15	-	INCC	3,76%	4,70%	5,64%	150.036	INCC	3,76%	4,70%	5,64%
				-	-	-			(5.642)	(7.052)	(8.462)
Resultado líquido projetado				31.588	(5.279)	(42.146)			113.336	34.222	(44.892)

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

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2024

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

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

26 Seguros

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

Os valores de cobertura são:

- Indenização referente ao escritório contra incêndio, explosão, responsabilidade civil, equipamentos eletrônicos, roubos e outros riscos, no valor de R\$ 17.890; e
- Indenização referente aos empreendimentos contra incêndio e explosão, no valor de R\$ 10.182.201

27 Aprovação das Informações financeiras Intermediárias

As informações financeiras intermediárias da controladora e consolidadas da Companhia para o período findo em 30 de junho de 2024 tiveram sua divulgação autorizada pelo Conselho de Administração em 05 de agosto de 2024, em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM no 480/09.0.

A diretoria da Companhia declarou que discutiu, revisou e concordou com as informações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e com as conclusões expressas no relatório dos auditores independentes relativos ao período findo em 30 de junho de 2024.

* * *

Fábio Cury
Presidente

João Carlos Mazzuco
Diretor Financeiro

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

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

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

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais - ITR

Aos Conselheiros e Diretores da
Cury Construtora e Incorporadora S.A.
São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, da Cury Construtora e Incorporadora S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos naquela data, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, 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 intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21(R1), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias 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"), aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Ênfase

Conforme descrito nas notas explicativas 2.1, as informações financeiras intermediárias, individuais, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram elaboradas de acordo com o CPC 21 e as informações financeiras intermediárias 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 e IFRS 15 – Receita de contrato com cliente, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa conclusão não está modificada em relação a esse assunto.

Outros Assuntos - Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão

executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – “Demonstração do Valor Adicionado”. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 5 de agosto de 2024

KPMG Auditores Independentes Ltda
CRC 2SP-027685/O-0 F SP

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

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

PARECER DO CONSELHO FISCAL SOBRE AS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS DA COMPANHIA REFERENTE AO SEGUNDO TRIMESTRE DO EXERCÍCIO SOCIAL DE 2024

O Conselho Fiscal da CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A (“Companhia”), no exercício da competência prevista no artigo 163 da Lei 6.404/76, em reunião realizada nesta data, após o exame das informações financeiras intermediárias da Companhia referente ao segundo trimestre do exercício social de 2024, conclui, com base nos exames efetuados e considerando ainda as respectivas notas explicativas, o relatório de revisão especial do auditor independente e do parecer do Comitê de Auditoria Interno Não Estatutário da Companhia, por unanimidade, que os referidos documentos refletem adequadamente a situação financeira e patrimonial da Companhia.

São Paulo/SP, 05 de agosto de 2024.

Conselheiros Fiscais:

Luiz Augusto Marques Paes Marcos Sampaio de Almeida Prado

Luciano de Almeida Prado Neto

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

Não aplicável.

Pareceres e Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)**PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA INTERNO NÃO ESTATUTÁRIO SOBRE AS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS DA COMPANHIA REFERENTES AO SEGUNDO TRIMESTRE DO EXERCÍCIO SOCIAL DE 2024**

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

“O Comitê de Auditoria Interno Não Estatutário, no uso das suas atribuições regulamentares, em reunião realizada às 10 horas em 05 de agosto de 2024, na sede social da Companhia, apreciou as informações financeiras da Companhia referente ao segundo trimestre do exercício social de 2024, 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, 05 de agosto de 2024.

Membros do Comitê de Auditoria:

Luiz Antonio Nogueira de França Luciano Douglas Colauto

Alvin Gilmar Francischetti

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25, §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 sob o nº 08.797.760/0001-83 ("Companhia") nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as informações financeiras intermediárias da Companhia para o período findo em 30 de junho de 2024.

São Paulo, 05 de agosto de 2024.

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 sob o nº 08.797.760/0001-83 (“Companhia”) nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com o relatório de revisão especial sem ressalvas dos auditores independentes da Companhia referente às informações financeiras intermediárias para o período findo em 30 de junho de 2024.

São Paulo, 05 de agosto de 2024.

A Diretoria