

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 30/09/2024	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	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 30/09/2024	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	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 30/09/2024
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 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	2.255.333	1.668.512
1.01	Ativo Circulante	596.643	191.712
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	282.590	104.663
1.01.02	Aplicações Financeiras	293.648	63.262
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	293.648	63.262
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	293.648	63.262
1.01.03	Contas a Receber	15.579	17.781
1.01.03.01	Clientes	15.579	17.781
1.01.04	Estoques	3.630	3.974
1.01.07	Despesas Antecipadas	1.196	1.766
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	0	266
1.01.08.03	Outros	0	266
1.02	Ativo Não Circulante	1.658.690	1.476.800
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	69.197	48.726
1.02.01.04	Contas a Receber	4.624	0
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	37.122	20.026
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	37.122	20.026
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	27.451	28.700
1.02.01.10.03	Outros Créditos	27.451	28.700
1.02.02	Investimentos	1.586.988	1.423.925
1.02.02.01	Participações Societárias	1.586.988	1.423.925
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	42.837	40.875
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.544.151	1.383.050
1.02.03	Imobilizado	2.505	4.149
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	2.505	4.149

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	2.255.333	1.668.512
2.01	Passivo Circulante	204.477	297.387
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	31.841	13.045
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	31.841	13.045
2.01.02	Fornecedores	7.257	9.206
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	7.257	9.206
2.01.03	Obrigações Fiscais	439	391
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	302	291
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	137	100
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	91.624	79.208
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	91.624	79.208
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	91.624	79.208
2.01.05	Outras Obrigações	60.675	184.147
2.01.05.02	Outros	60.675	184.147
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	118.537
2.01.05.02.04	Outras contas a pagar	8.494	2.162
2.01.05.02.05	Credores por imóveis compromissados	52.181	63.448
2.01.06	Provisões	12.641	11.390
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	12.641	11.390
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	10.469	8.526
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	2.172	2.864
2.02	Passivo Não Circulante	966.832	506.160
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	918.105	450.754
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	918.105	450.754
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	918.105	450.754
2.02.02	Outras Obrigações	15.908	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	9.908	25.361
2.02.02.02.03	Credores por imóveis compromissados	9.908	25.361
2.02.04	Provisões	32.819	24.045
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	14.537	12.048
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	12.039	9.470
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	2.498	2.578
2.02.04.02	Outras Provisões	18.282	11.997
2.02.04.02.04	Provisão para perdas com investimentos	18.282	11.997
2.03	Patrimônio Líquido	1.084.024	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	787.582	568.523
2.03.04.01	Reserva Legal	61.368	61.368
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	726.214	507.155

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	5.808	15.492	3.593	10.754
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-6.188	-26.203	-6.106	-23.811
3.03	Resultado Bruto	-380	-10.711	-2.513	-13.057
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	186.282	535.467	123.721	374.584
3.04.01	Despesas com Vendas	-408	-4.358	-1.315	-3.266
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-48.926	-103.790	-43.707	-93.615
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	232	-5.710	446	-4.095
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	235.384	649.325	168.297	475.560
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	185.902	524.756	121.208	361.527
3.06	Resultado Financeiro	-15.331	-40.697	-12.988	-40.085
3.06.01	Receitas Financeiras	14.517	30.263	3.324	11.482
3.06.02	Despesas Financeiras	-29.848	-70.960	-16.312	-51.567
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	170.571	484.059	108.220	321.442
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	170.571	484.059	108.220	321.442
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	170.571	484.059	108.220	321.442
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,5884	1,6698	0,3733	1,1089

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	170.571	484.059	108.220	321.442
4.03	Resultado Abrangente do Período	170.571	484.059	108.220	321.442

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 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	443.550	219.870
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-92.503	-102.524
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	484.059	321.442
6.01.01.02	Depreciação	1.982	2.116
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial de controladas e coligadas	-649.325	-475.560
6.01.01.05	Amortização do custo de transação	2.270	956
6.01.01.06	Encargos financeiros de empréstimos e financiamentos	63.210	45.376
6.01.01.12	Provisão para riscos trabalhistas, civeis e tributários	5.301	3.146
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	587.129	370.717
6.01.02.01	(Aumento) redução de contas receber	-2.422	51.763
6.01.02.02	(Aumento) redução de imóveis a comercializar	344	-664
6.01.02.03	(Aumento) redução de adiantamentos a fornecedores	570	-864
6.01.02.04	(Aumento) redução de outros créditos	1.515	-2.135
6.01.02.05	Aumento (redução) de fornecedores	-1.949	4.210
6.01.02.06	Aumento (redução) de obrigações tributárias	48	-218
6.01.02.07	Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas	18.796	6.051
6.01.02.09	Aumento (redução) de provisão riscos trabalhistas, civeis e tributários	-1.561	-1.677
6.01.02.10	Aumento (redução) de outras contas a pagar	6.332	-1.223
6.01.02.11	Transações com partes relacionadas	-17.096	-4.950
6.01.02.12	Dividendos recebidos de empresas controladas	609.272	336.091
6.01.02.13	Aumento (redução) de credores por imóveis compromissados	-26.720	-15.667
6.01.03	Outros	-51.076	-48.323
6.01.03.01	Juros pagos	-51.076	-48.323
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-347.449	-148.740
6.02.01	(Acréscimo) ou redução de títulos e valores mobiliários	-230.386	-83.434
6.02.02	Acréscimo) ou redução de investimentos	-116.725	-62.157
6.02.03	(Acréscimo) ou redução do imobilizado	-338	-3.149
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	81.826	71.652
6.03.01	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-200.000	0
6.03.02	Ingressos de empréstimos e financiamentos	665.363	150.000
6.03.05	Dividendos pagos a acionistas	-383.537	-78.348
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	177.927	142.782
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	104.663	85.334
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	282.590	228.116

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024**(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	-265.000	484.059	0	219.059
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	484.059	0	484.059
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	303.523	484.059	0	1.084.024

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023**(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	-150.000	321.442	0	171.442
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	321.442	0	321.442
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-150.000	0	0	-150.000
5.05.02.06	Dividendos Adicionais Deliberados	0	0	-150.000	0	0	-150.000
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	291.054	5.388	305.295	321.442	0	923.179

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
7.01	Receitas	18.162	11.986
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	18.162	11.986
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-108.810	-91.696
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-26.203	-23.811
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-82.607	-67.885
7.03	Valor Adicionado Bruto	-90.648	-79.710
7.04	Retenções	-1.982	-2.116
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.982	-2.116
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-92.630	-81.826
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	679.588	487.042
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	649.325	475.560
7.06.02	Receitas Financeiras	30.263	11.482
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	586.958	405.216
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	586.958	405.216
7.08.01	Pessoal	29.270	30.975
7.08.01.01	Remuneração Direta	25.802	27.655
7.08.01.04	Outros	3.468	3.320
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.670	1.232
7.08.02.01	Federais	2.670	1.232
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	70.959	51.567
7.08.03.01	Juros	70.959	51.567
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	484.059	321.442
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	484.059	321.442

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	3.957.292	3.092.023
1.01	Ativo Circulante	2.628.427	2.212.808
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	760.259	643.630
1.01.02	Aplicações Financeiras	664.956	348.639
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	664.956	348.639
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	664.956	348.639
1.01.03	Contas a Receber	371.958	481.218
1.01.03.01	Clientes	371.958	481.218
1.01.04	Estoques	683.894	641.546
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	683.894	641.546
1.01.07	Despesas Antecipadas	15.022	13.547
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	132.338	84.228
1.01.08.03	Outros	132.338	84.228
1.02	Ativo Não Circulante	1.328.865	879.215
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.246.222	735.902
1.02.01.04	Contas a Receber	1.082.272	609.583
1.02.01.04.01	Clientes	1.082.272	609.583
1.02.01.05	Estoques	107.723	76.002
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	107.723	76.002
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	18.436	12.877
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	18.436	12.877
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	37.791	37.440
1.02.01.10.03	Outros Créditos	37.791	37.440
1.02.02	Investimentos	42.837	108.717
1.02.02.01	Participações Societárias	42.837	40.875
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	42.837	40.875
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	0	67.842
1.02.03	Imobilizado	39.806	34.596
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	39.806	34.596

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	3.957.292	3.092.023
2.01	Passivo Circulante	1.190.740	1.088.136
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	49.938	22.734
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	49.938	22.734
2.01.02	Fornecedores	182.227	171.904
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	182.227	171.904
2.01.03	Obrigações Fiscais	29.060	31.823
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	29.060	31.823
2.01.03.01.03	Obrigações Fiscais Federais	20.725	19.051
2.01.03.01.04	Obrigações Fiscais Diferido	8.335	12.772
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	141.500	124.271
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	141.500	124.271
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	141.500	124.271
2.01.05	Outras Obrigações	775.374	726.014
2.01.05.02	Outros	775.374	726.014
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	118.537
2.01.05.02.04	Credores por imóveis compromissados	642.080	506.369
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	122.895	97.208
2.01.05.02.06	Outras contas a pagar	10.399	3.900
2.01.06	Provisões	12.641	11.390
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	12.641	11.390
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	10.469	8.526
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	2.172	2.864
2.02	Passivo Não Circulante	1.533.232	1.006.907
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	961.025	489.081
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	961.025	489.081
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	961.025	489.081
2.02.02	Outras Obrigações	447.808	423.231
2.02.02.02	Outros	447.808	423.231
2.02.02.02.03	Credores por Imóveis Compromissados	447.808	423.231
2.02.04	Provisões	124.399	94.595
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	14.537	12.048
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	12.039	9.470
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	2.498	2.578
2.02.04.02	Outras Provisões	109.862	82.547
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	54.775	38.880
2.02.04.02.04	Provisão para Perdas com Investimentos	755	766
2.02.04.02.05	Impostos e Contribuições Diferidas	54.332	42.901
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.233.320	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	787.582	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 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	726.214	507.155
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	149.296	132.015

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.055.872	2.891.339	751.874	2.074.576
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-646.426	-1.782.753	-467.971	-1.292.957
3.03	Resultado Bruto	409.446	1.108.586	283.903	781.619
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-198.243	-516.271	-148.338	-383.352
3.04.01	Despesas com Vendas	-113.852	-287.889	-80.995	-209.754
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-68.034	-171.535	-54.245	-129.708
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-19.747	-64.342	-12.803	-44.181
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	3.390	7.495	-295	291
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	211.203	592.315	135.565	398.267
3.06	Resultado Financeiro	-7.613	-18.279	-3.546	-14.591
3.06.01	Receitas Financeiras	32.060	77.299	19.668	60.321
3.06.02	Despesas Financeiras	-39.673	-95.578	-23.214	-74.912
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	203.590	574.036	132.019	383.676
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-23.002	-64.096	-19.128	-52.659
3.08.01	Corrente	-21.440	-58.626	-18.328	-47.943
3.08.02	Diferido	-1.562	-5.470	-800	-4.716
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	180.588	509.940	112.891	331.017
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	180.588	509.940	112.891	331.017
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	170.571	484.059	108.220	321.442
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	10.017	25.881	4.671	9.575
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,5884	1,6698	0,3733	1,1089

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	180.588	509.940	112.891	331.017
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	180.588	509.940	112.891	331.017
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	170.571	484.059	108.220	321.442
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	10.017	25.881	4.671	9.575

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 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	311.636	263.572
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	761.354	530.924
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	574.036	383.676
6.01.01.02	Depreciação	22.317	18.970
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial de controladas e coligadas	-7.495	-291
6.01.01.05	Amortização do custo de transação	2.270	956
6.01.01.06	Encargos financeiros de empréstimos e financiamentos	69.539	49.375
6.01.01.07	Descontos financeiros concedidos	22.204	21.271
6.01.01.08	Provisão de garantia de obra	15.895	9.414
6.01.01.09	Provisão de impostos de recolhimentos diferidos	-5.470	5.130
6.01.01.10	Reversão e provisão para créditos de liquidação duvidosa	35.231	25.812
6.01.01.11	Ajuste a valor presente	14.027	1.412
6.01.01.12	Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	19.321	13.920
6.01.01.13	Reversão e provisão contábil para distratos	-1.869	1.279
6.01.01.14	(Ganho) ou perda de capital com alienação de ativos	1.348	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-337.776	-173.569
6.01.02.01	(Aumento) redução de contas receber	-333.437	-225.868
6.01.02.02	(Aumento) redução de imóveis a comercializar	480.720	334.648
6.01.02.03	(Aumento) redução de adiantamentos a fornecedores	-1.475	-4.261
6.01.02.04	(Aumento) redução de outros créditos	-48.461	-32.695
6.01.02.05	Aumento (redução) de fornecedores	10.323	30.230
6.01.02.06	Aumento (redução) de obrigações tributárias	5.560	-3.666
6.01.02.07	Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas	27.204	11.312
6.01.02.08	Aumento (redução) de adiantamento de clientes	25.687	41.677
6.01.02.09	Aumento (redução) de provisão riscos trabalhistas, cíveis e tributários	-15.581	-12.451
6.01.02.10	Aumento (redução) de outras contas a pagar	6.499	-2.801
6.01.02.11	Aumento (redução) de credores por imóveis compromissados	-494.086	-310.303
6.01.02.12	Dividendos recebidos de empresas controladas	4.830	4.591
6.01.02.15	Transações com partes relacionadas	-5.559	-3.982
6.01.03	Outros	-111.942	-93.783
6.01.03.01	Juros pagos	-56.424	-51.569
6.01.03.02	Imposto de renda e contribuição social pagos	-55.518	-42.214
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-276.658	-180.784
6.02.01	(Acréscimo) ou redução de títulos e valores mobiliários	-316.317	-151.841
6.02.02	(Acréscimo) ou redução de investimentos	692	181
6.02.03	(Acréscimo) ou redução do imobilizado	-27.033	-28.211
6.02.05	(Acréscimo) ou baixa de propriedade para investimentos	66.000	-913
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	81.651	85.020
6.03.01	Pagamento de empréstimo e financiamentos	-328.797	-94.699
6.03.02	Ingressos de empréstimos e financiamentos	802.585	260.668
6.03.04	Transações com acionistas não controladores	-8.600	-2.601
6.03.05	Dividendos pagos a acionistas	-383.537	-78.348

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 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	116.629	167.808
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	643.630	562.264
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	760.259	730.072

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024**(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	-8.600	-8.600
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-265.000	484.059	0	219.059	25.881	244.940
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	484.059	0	484.059	25.881	509.940
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	484.059	0	1.084.024	149.296	1.233.320

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023**(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	-150.000	0	0	-150.000	0	-150.000
5.04.06	Dividendos	0	0	-150.000	0	0	-150.000	0	-150.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	321.442	0	321.442	6.974	328.416
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	321.442	0	321.442	9.575	331.017
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	-2.601	-2.601
5.05.02.06	Transações com sócios não controladores	0	0	0	0	0	0	-2.601	-2.601
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	291.054	5.388	305.295	321.442	0	923.179	132.985	1.056.164

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
7.01	Receitas	2.955.667	2.124.206
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	2.955.667	2.123.881
7.01.02	Outras Receitas	0	325
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-2.172.702	-1.573.088
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-1.782.259	-1.292.957
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-390.443	-280.131
7.03	Valor Adicionado Bruto	782.965	551.118
7.04	Retenções	-22.318	-18.970
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-22.318	-18.970
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	760.647	532.148
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	84.794	60.612
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	7.495	291
7.06.02	Receitas Financeiras	77.299	60.321
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	845.441	592.760
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	845.441	592.760
7.08.01	Pessoal	116.018	89.818
7.08.01.01	Remuneração Direta	27.000	28.388
7.08.01.04	Outros	89.018	61.430
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	123.905	97.013
7.08.02.01	Federais	123.905	97.013
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	95.578	74.912
7.08.03.01	Juros	95.578	74.912
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	509.940	331.017
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	484.059	321.442
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	25.881	9.575

Comentário do Desempenho

DIVULGAÇÃO DE

RESULTADOS



3T24



THE PIER RESIDENCIAL - NITERÓI



Comentário do Desempenho

CURY REGISTRA 3º TRIMESTRE COM RECEITA LÍQUIDA RECORDE DE R\$ 1,1 BILHÃO, MARGEM BRUTA AJUSTADA DE 39% E ROE DE 64%

DESTAQUES

LANÇAMENTOS

3T24

R\$ 1.564,5 milhões, 66,1% superior ao 3T23.

9M24

R\$ 5.183,5 milhões, 44,6% acima do 9M23.

VENDAS LÍQUIDAS

3T24

R\$ 1.437,2 milhões, 47,8% superior ao 3T23.

9M24

R\$ 4.738,5 milhões, 46,0% acima do 9M23.

LANDBANK

3T24

R\$ 19.517,0 milhões, 64,7% acima do 3T23.

3T24

67.118 unidades, 46,6% acima do 3T23.

GERAÇÃO DE CAIXA

3T24

R\$ 147,0 milhões, 7,1% superior ao 3T23.

9M24

R\$ 316,2 milhões, 27,4% acima do 9M23.

RECEITA LÍQUIDA

3T24

R\$ 1.055,9 milhões, aumento de 40,4% em relação ao 3T23.

9M24

R\$ 2.891,3 milhões, 39,4% superior ao 9M23.

MARGEM BRUTA AJUSTADA

3T24

39,0% de margem bruta ajustada, 1,0 p.p. acima do 3T23.

9M24

38,6% de margem bruta ajustada, 0,7 p.p. acima do 9M23.

LUCRO LÍQUIDO 100%

3T24

R\$ 180,6 milhões, 60,0% acima do 3T23.

9M24

R\$ 509,9 milhões, 54,0% acima do 9M23.

MARGEM LÍQUIDA 100%

3T24

17,1% de margem líquida 100%, 2,1 p.p. superior ao 3T23.

9M24

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



Comentário do Desempenho**MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO**

Em setembro de 2024, comemoramos quatro anos do IPO da Cury Construtora, um marco que evidencia nossa trajetória de crescimento sólido e constante.

Seguimos comprometidos com a entrega de resultados excepcionais e com a criação de valor sustentável para nossos acionistas. Dessa forma, os resultados do 3º trimestre de 2024 comprovam nossa eficiência operacional e nossa capacidade de execução, com sólida performance financeira.

Neste 3T24, registramos resultados expressivos em vendas e lançamentos. Como exemplo, o empreendimento Heitor dos Prazeres (Colombina), localizado no Porto Maravilha, Rio de Janeiro, com um VGV de R\$ 139,3 milhões, que teve sua segunda fase lançada em julho e já esgotou 100% de suas 500 unidades, confirmando a alta demanda por projetos em áreas estratégicas da cidade. O sucesso de vendas reflete a atratividade da localização e a qualidade da oferta, consolidando nossa presença no mercado carioca.

Uma demonstração de que a demanda permanece aquecida é o lançamento do empreendimento Lyne Campo Limpo, em São Paulo, em outubro. Com 799 unidades e um VGV de R\$245,3 milhões em sua segunda fase, esse lançamento já atingiu mais de 90% de unidades vendidas em um mês.

Avançamos em nossa agenda ESG com a publicação do relatório de sustentabilidade referente ao ano de 2023, divulgado neste 3º trimestre. O documento evidencia os progressos da Cury em diversas áreas, refletindo a crescente relevância desse tema em nossa estratégia corporativa.

Estamos confiantes de que os recursos destinados ao programa Minha Casa Minha Vida nos próximos anos serão suficientes para atender à demanda crescente. Importante destacar que, ao redirecionar o orçamento exclusivamente para o financiamento de pessoas físicas, a Caixa Econômica Federal liberou recursos antes voltados também para empresas, atendendo de forma mais direta à necessidade de financiamento imobiliário dos consumidores finais.

Com base nos resultados do trimestre e nos lançamentos robustos que realizamos, estamos confiantes de que seguimos em direção a mais um ano de realizações marcantes, impulsionadas pela alta demanda de mercado e nossa capacidade de execução eficiente.

Fábio Cury – CEO

Comentário do Desempenho



PRINCIPAIS INDICADORES

Financeiro (R\$ milhões)	3T24	2T24	% T/T	3T23	% A/A	9M24	9M23	% A/A
Receita líquida	1.055,9	998,1	5,8%	751,9	40,4%	2.891,3	2.074,6	39,4%
Custo das vendas e serviços	-646,4	-615,6	5,0%	-468,0	38,1%	-1.782,8	-1.293,0	37,9%
Lucro bruto	409,4	382,5	7,0%	283,9	44,2%	1.108,6	781,6	41,8%
Margem bruta	38,8%	38,3%	0,5 p.p.	37,8%	1,0 p.p.	38,3%	37,7%	0,6 p.p.
Margem bruta ajustada ¹	39,0%	38,5%	0,5 p.p.	38,0%	1,0 p.p.	38,6%	37,9%	0,7 p.p.
Ebitda Ajustado ²	221,4	211,0	4,9%	143,4	54,4%	620,7	421,3	47,3%
Margem Ebitda Ajustada ²	21,0%	21,1%	-0,1 p.p.	19,1%	1,9 p.p.	21,5%	20,3%	1,2 p.p.
Lucro líquido da Atividade (100%) ³	180,6	175,3	3,0%	112,9	60,0%	509,9	331,0	54,0%
Margem líquida (100%)	17,1%	17,6%	-0,5 p.p.	15,0%	2,1 p.p.	17,6%	16,0%	1,6 p.p.
Lucro líquido %Cury ⁴	170,6	172,2	-0,9%	108,2	57,7%	484,1	321,4	50,6%
Margem líquida % Cury	16,2%	17,3%	-1,1 p.p.	14,4%	1,8 p.p.	16,7%	15,5%	1,2 p.p.
ROE ⁵	64,2%	62,0%	2,2 p.p.	49,7%	14,5 p.p.	64,2%	49,7%	14,5 p.p.
Lucro por ação	0,5884	0,5942	-1,0%	0,3733	57,6%	1,6698	1,1089	50,6%

Operacional	3T24	2T24	% T/T	3T23	% A/A	9M24	9M23	% A/A
Lançamentos	9	8	12,5%	7	28,6%	27	23	17,4%
VGV lançado ⁶ (R\$ milhões)	1.564,5	1.734,7	-9,8%	941,7	66,1%	5.183,5	3.584,3	44,6%
Número de Unidades	5.157	5.588	-7,7%	3.658	41,0%	16.704	12.552	33,1%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	303,4	310,4	-2,3%	257,4	17,9%	310,3	285,6	8,6%
Média de Unid. Por Lanç.	573	699	-18,0%	523	9,6%	619	546	13,4%
Vendas Brutas (R\$ milhões)	1.590,2	1.926,2	-17,4%	1.154,3	37,8%	5.196,0	3.660,6	41,9%
Número de Unidades (mil)	5.191	6.389	-18,8%	4.146	25,2%	17.327	13.326	30,0%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	306,3	301,5	1,6%	278,4	10,0%	299,9	274,7	9,2%
Distratos (R\$ mil)	153,1	177,0	-13,5%	181,7	-15,7%	457,4	415,1	10,2%
Vendas Líquidas (R\$ milhões)	1.437,2	1.749,2	-17,8%	972,6	47,8%	4.738,5	3.245,5	46,0%
VSO Líquida ⁷	43,9%	50,5%	-6,6 p.p.	40,4%	3,5 p.p.	72,0%	69,3%	2,7 p.p.
Landbank (VGV, R\$ milhões)	19.517,0	17.585,6	11,0%	11.848,1	64,7%	19.517,0	11.848,1	64,7%
Número de Unidades	67.118	59.835	12,2%	45.788	46,6%	67.118	45.788	46,6%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	290,8	293,9	-1,1%	258,8	12,4%	290,8	258,8	12,4%
Geração de Caixa (R\$ milhões)	147,0	152,1	-3,4%	137,3	7,1%	316,2	248,1	27,4%

- 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 3T24, foram lançados 9 empreendimentos, sendo 4 localizados em SP e 5 no RJ, totalizando o VGV de R\$ 1.564,5 milhões, representando um aumento de 66,1% em relação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano, a Companhia lançou 27 empreendimentos sendo 14 localizados em SP e 13 localizados no RJ, atingindo o VGV de R\$ 5.183,5 milhões, aumento de 44,6% em relação ao mesmo período do ano anterior.

O preço médio das unidades lançadas atingiu R\$ 303,4 mil no 3T24, aumento de 17,9% em relação ao 3T23 e queda de 2,3% se comparado com o 2T24, devido ao mix de produtos lançados neste trimestre. No acumulado do ano, houve aumento de 8,6% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Lançamentos	3T24	2T24	% T/T	3T23	% A/A	9M24	9M23	% A/A
Número de Empreendimentos	9	8	12,5%	7	28,6%	27	23	17,4%
VGV (R\$ milhões)	1.564,5	1.734,7	-9,8%	941,7	66,1%	5.183,5	3.584,3	44,6%
Número de Unidades	5.157	5.588	-7,7%	3.658	41,0%	16.704	12.552	33,1%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	303,4	310,4	-2,3%	257,4	17,9%	310,3	285,6	8,6%
Média de Unid. por Lanç.	573	699	-18,0%	523	9,6%	619	546	13,4%
Parte Cury Lançamentos (VGV)	1.506,8	1.676,9	-10,1%	805,6	87,0%	4.683,6	3.363,5	39,2%
Parte Cury Lançamentos (%)	96,3%	96,7%	-0,4 p.p.	85,5%	10,8 p.p.	90,4%	93,8%	-3,4 p.p.

Comentário do Desempenho

DESTAQUES DE LANÇAMENTOS DO 3T24 - % vendido até 11/11/2024

São Paulo



Jul/2024

VGV R\$ 146 MM

Zona Sul

95% vendido



Jul/2024

VGV R\$ 232 MM

Zona Norte

70% vendido

Rio de Janeiro



Jul/2024

VGV R\$ 139 MM

Porto

100% vendido

Comentário do Desempenho

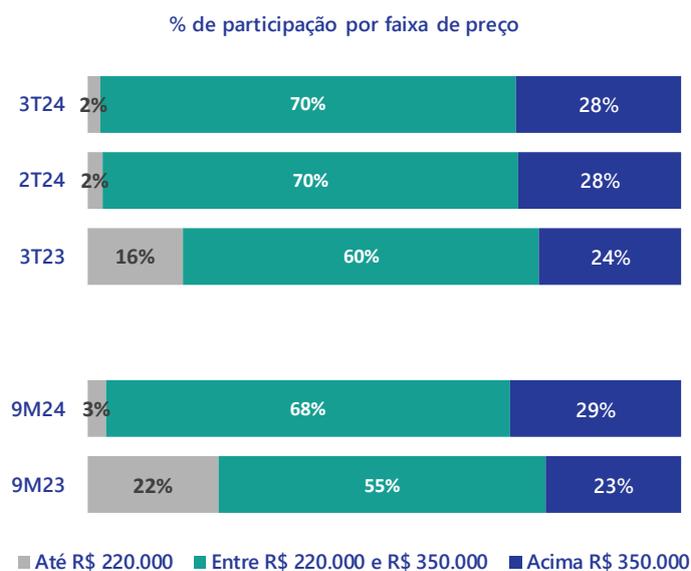
VENDAS

No 3T24, as vendas líquidas atingiram R\$ 1.437,2 milhões, apresentando um aumento de 47,8% em relação ao 3T23 e uma queda de 17,8% ante o 2T24. No acumulado do ano, as vendas líquidas atingiram R\$ 4.738,5 milhões, aumento de 46,0% em relação ao mesmo período do ano anterior.

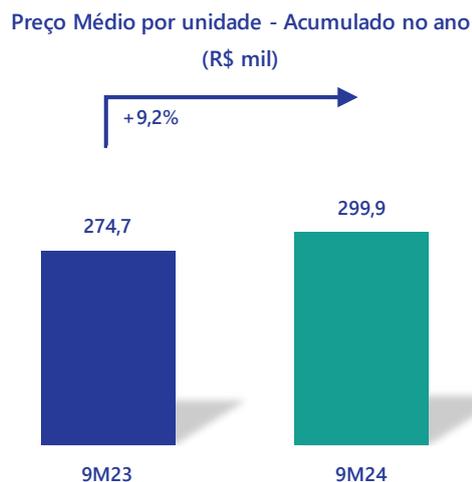
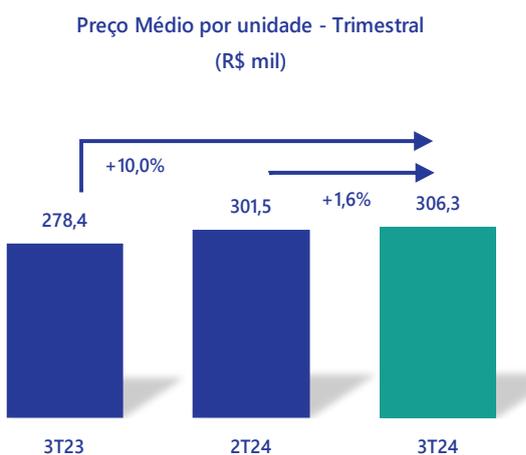
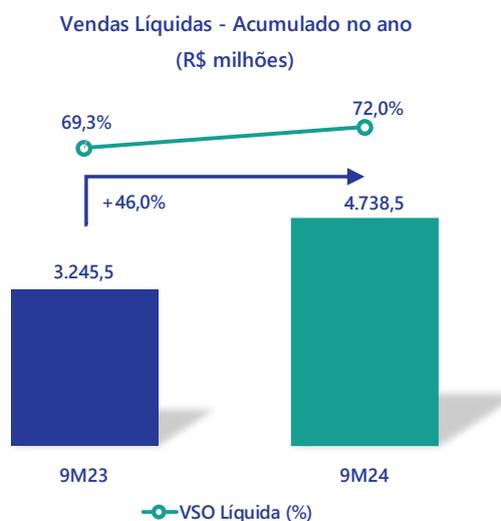
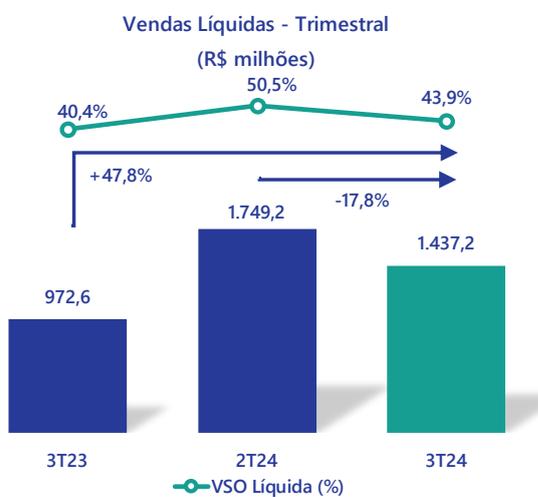
O preço médio de vendas registrado no 3T24 foi de R\$ 306,3 mil, 10,0% de aumento em relação ao 3T23 e um crescimento de 1,6% em relação ao 2T24. No acumulado do ano, houve um aumento de 9,2% comparado ao mesmo período do ano anterior.

Vendas, %VSO	3T24	2T24	% T/T	3T23	% A/A	9M24	9M23	% A/A
Vendas Brutas (R\$ milhões VGV)	1.590,2	1.926,2	-17,4%	1.154,3	37,8%	5.196,0	3.660,6	41,9%
Número de Unidades	5.191	6.389	-18,8%	4.146	25,2%	17.327	13.326	30,0%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	306,3	301,5	1,6%	278,4	10,0%	299,9	274,7	9,2%
VSO Bruta (%)	46,4%	52,9%	-6,5 p.p.	44,6%	1,8 p.p.	73,9%	71,8%	2,1 p.p.
Distratos (R\$ milhões)	153,1	177,0	-13,5%	181,7	-15,7%	457,4	415,1	10,2%
Vendas Líquidas (R\$ milhões VGV)	1.437,2	1.749,2	-17,8%	972,6	47,8%	4.738,5	3.245,5	46,0%
% Lançamentos	50,1%	58,3%	-8,2 p.p.	55,0%	-4,9 p.p.	58,9%	55,8%	3,1 p.p.
% Estoque	49,9%	41,7%	8,2 p.p.	45,0%	4,9 p.p.	41,1%	44,2%	-3,1 p.p.
Distratos / Vendas Brutas	9,6%	9,2%	0,4 p.p.	15,7%	-6,1 p.p.	8,8%	11,3%	-2,5 p.p.
VSO Líquida (%)	43,9%	50,5%	-6,6 p.p.	40,4%	3,5 p.p.	72,0%	69,3%	2,7 p.p.
VSO Líquida UDM (últimos doze meses - %)	75,4%	75,1%	0,3 p.p.	73,6%	1,8 p.p.	75,4%	73,6%	1,8 p.p.
Parte Cury Vendas Líquidas (R\$ milhões VGV)	1.359,6	1.635,3	-16,9%	873,6	55,6%	4.322,2	3.067,4	40,9%
Parte Cury Vendas Líquidas (%)	94,6%	93,5%	1,1 p.p.	89,8%	4,8 p.p.	91,2%	94,5%	-3,3 p.p.

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



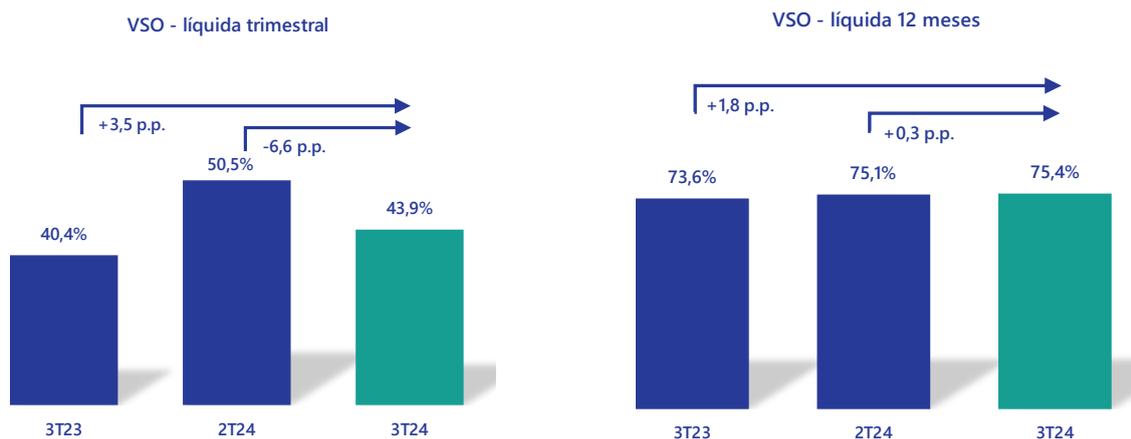
Comentário do Desempenho



Comentário do Desempenho

VELOCIDADE DE VENDAS – VSO

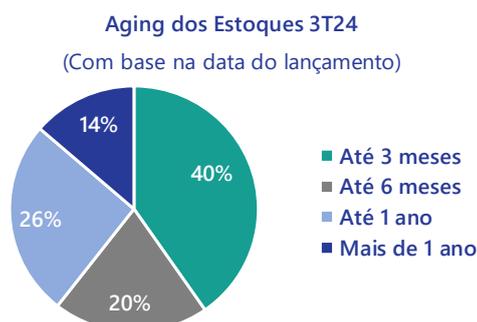
A velocidade de vendas trimestral líquida, medida pelo indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO), foi de 43,9% no 3T24 ante 40,4% no 3T23 e 50,5% no 2T24. Nos últimos doze meses a VSO foi de 75,4%, crescimento de 1,8 p.p. em relação ao 3T23 e aumento 0,3 p.p. em relação ao 2T24.



ESTOQUES

A Cury encerrou o 3T24 com estoque de R\$ 1.840,2 milhões. Desse total, 98,7% se referem a unidades lançadas ou em construção e apenas 1,3% a unidades concluídas.

Estoque (R\$ milhões, exceto % e unidades)	3T24	2T24	% T/T	3T23	% A/A
Em andamento	1.817,0	1.687,6	7,7%	1.410,8	28,8%
% Total	98,7%	98,5%	0,2 p.p.	98,2%	0,5 p.p.
Concluído	23,2	25,2	-7,9%	25,6	-9,4%
% Total	1,3%	1,5%	-0,2 p.p.	1,8%	-0,5 p.p.
Total	1.840,2	1.712,8	7,4%	1.436,4	28,1%
Total (Unidades)	5.609	5.139	9,1%	4.652	20,6%



Comentário do Desempenho

REPASSES

O VGV repassado no 3T24, cresceu 66,0% em relação ao 3T23 e manteve-se estável se comparado com ao 2T24. As unidades repassadas transitaram de 3.187 no 3T23 para 4.756 no 3T24, aumento de 49,2% em relação ao 3T23 e redução de 5,7% na comparação com o trimestre anterior.

Considerando o desempenho dos 9M24, o VGV repassado teve aumento de 40,7% e a evolução das unidades repassadas foi de 10.249 nos 9M23 para 12.958 nos 9M24.

Repases	3T24	2T24	% T/T	3T23	% A/A	9M24	9M23	% A/A
VGV Repassado (R\$ milhões)	1.437,6	1.437,7	0,0%	866,1	66,0%	3.761,8	2.673,8	40,7%
Unidades Repassadas	4.756	5.045	-5,7%	3.187	49,2%	12.958	10.249	26,4%

BANCO DE TERRENOS



Considerando os lançamentos recentes, bem como as aquisições realizadas, a Companhia encerrou o 3T24 com carteira de terrenos de R\$ 19.517,0 milhões em VGV potencial, atingindo recorde histórico, apresentando um aumento de 64,7% em relação ao banco de terrenos do 3T23 e crescimento de 11,0% em relação ao 2T24, o que representa o total de 67.118 unidades. Atualmente o banco de terrenos da Cury é composto por R\$ 13.616,0 milhões localizados em São Paulo e R\$ 5.901,0 milhões no Rio de Janeiro.

Banco de Terrenos	3T24	2T24	% T/T	3T23	% A/A
Banco de Terrenos (VGV, R\$ milhões)	19.517,0	17.585,6	11,0%	11.848,1	64,7%
Número de Empreendimentos	71	73	-2,7%	68	4,4%
Número de Unidades	67.118	59.835	12,2%	45.788	46,6%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	290,8	293,9	-1,1%	258,8	12,4%

Comentário do Desempenho

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA



No 3T24, a receita operacional líquida totalizou o montante de R\$ 1.055,9 milhões, aumento de 40,4% quando comparado ao 3T23 e de 5,8% em relação ao 2T24. Considerando o 9M24 totalizando R\$ 2.891,3, o crescimento foi de 39,4% frente ao registrado no mesmo período do ano anterior.

Receita líquida (R\$ milhões, exceto %)	3T24	2T24	% T/T	3T23	% A/A	9M24	9M23	% A/A
Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados	1.055,9	998,1	5,8%	751,9	40,4%	2.891,3	2.074,6	39,4%
Custos com imóveis vendidos e serviços prestados	-646,4	-615,6	5,0%	-468,0	38,1%	-1.782,8	-1.293,0	37,9%
Lucro Bruto	409,4	382,5	7,0%	283,9	44,2%	1.108,6	781,6	41,8%
Margem Bruta	38,8%	38,3%	0,5 p.p.	37,8%	1,0 p.p.	38,3%	37,7%	0,6 p.p.



LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

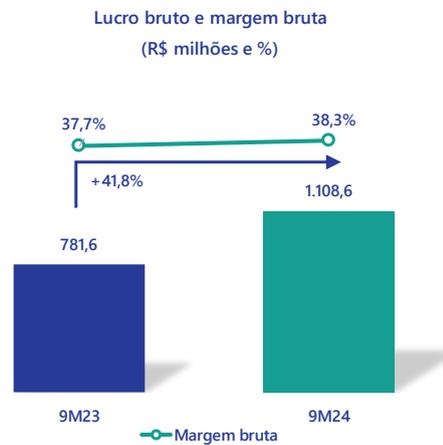
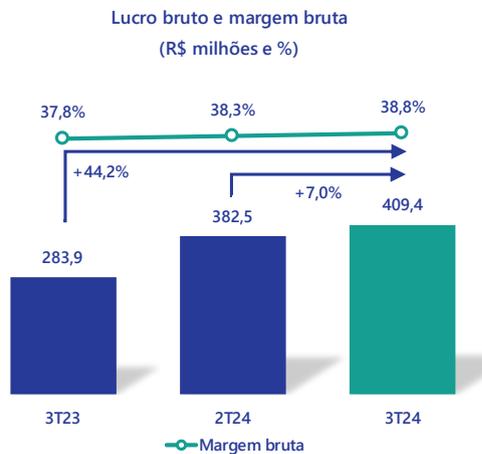


O lucro bruto atingiu R\$ 409,4 milhões no trimestre, alta de 44,2% em comparação ao 3T23 e de 7,0% em relação ao 2T24. A margem bruta alcançou 38,8% no 3T24, crescimento de 1,0 p.p. comparado ao 3T23 e aumento de 0,5 p.p. em relação ao 2T24.

No acumulado do ano, o lucro bruto somou R\$ 1.108,6, aumento de 41,8% em relação ao mesmo período do ano anterior. A margem bruta alcançou 38,3% no 9M24, crescimento de 0,6 p.p. em relação ao 9M23.

Comentário do Desempenho

Lucro Bruto & Margem Bruta (R\$ milhões, exceto %)	3T24	2T24	% T/T	3T23	% A/A	9M24	9M23	% A/A
Lucro Bruto (a)	409,4	382,5	7,0%	283,9	44,2%	1.108,6	781,6	41,8%
Margem Bruta	38,8%	38,3%	0,5 p.p.	37,8%	1,0 p.p.	38,3%	37,7%	0,6 p.p.
Juros Capitalizados (b)	2,0	2,1	-4,8%	1,5	33,3%	6,0	4,2	42,9%
Lucro Bruto Ajustado (a+b)	411,4	384,6	7,0%	285,4	44,1%	1.114,6	785,8	41,8%
Margem Bruta Ajustada	39,0%	38,5%	0,5 p.p.	38,0%	1,0 p.p.	38,6%	37,9%	0,7 p.p.



DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Despesas comerciais

No 3T24, as despesas comerciais totalizaram R\$ 113,9 milhões, montante 40,6% acima dos R\$ 81,0 milhões verificados no 3T23. Na comparação com o 2T24 houve aumento de 16,3%.

As despesas comerciais corresponderam a 10,8% da receita líquida no 3T24, ante 10,8% no 3T23 e aumento de 1,0 p.p. quando comparado aos 9,8% registrados no 2T24.

Despesas gerais e administrativas

As despesas gerais e administrativas atingiram R\$ 68,0 milhões no 3T24, o que representa aumento de 25,5% frente aos R\$ 54,2 milhões do 3T23. Na comparação com o 2T24, houve crescimento de 9,3%. Em relação ao percentual da receita líquida, no 3T24 tais despesas alcançaram 6,4%, queda de 0,8 p.p. ante os 7,2% do 3T23 e acréscimo de 0,2 p.p. em relação aos 6,2% no 2T24.

Comentário do Desempenho

Outras receitas e despesas operacionais

O resultado líquido da conta de outras receitas e despesas operacionais no 3T24 correspondeu à despesa de R\$ 19,7 milhões, ante despesa de R\$ 12,8 milhões no 3T23 e de R\$ 23,2 milhões no 2T24.

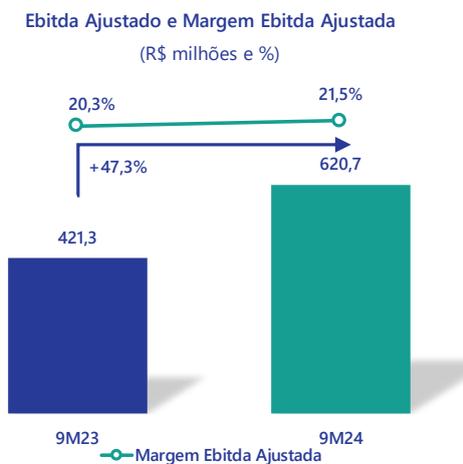
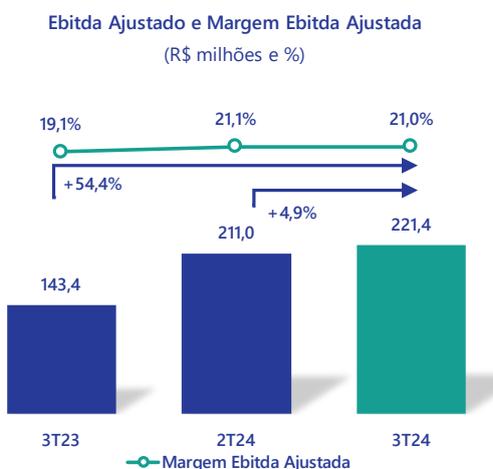
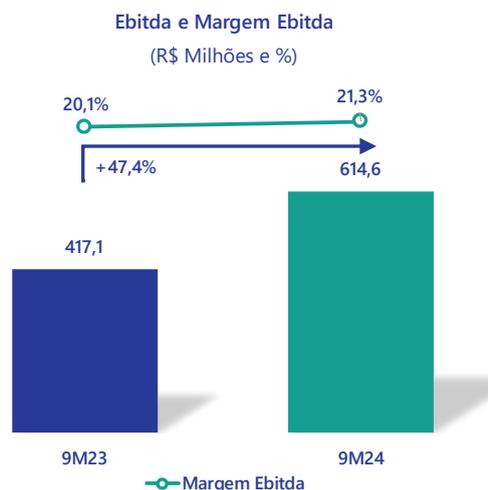
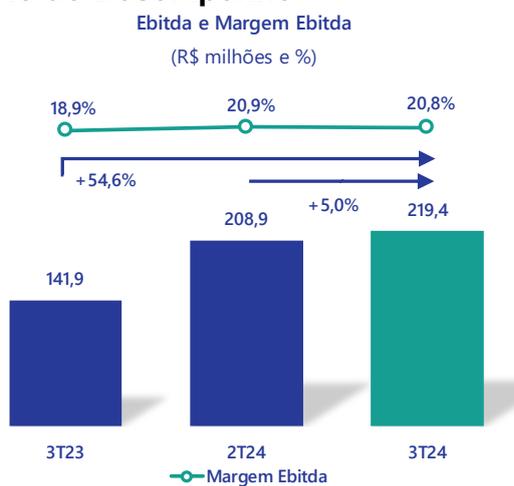
Despesas Operacionais (R\$ milhões, exceto %)	3T24	2T24	% T/T	3T23	% A/A	9M24	9M23	% A/A
Despesas Comerciais	-113,9	-97,9	16,3%	-81,0	40,6%	-287,9	-209,8	37,2%
% Receita Líquida	10,8%	9,8%	1,0 p.p.	10,8%	0,0 p.p.	10,0%	10,1%	-0,1 p.p.
Despesas Gerais e Administrativas	-68,0	-62,2	9,3%	-54,2	25,5%	-171,5	-129,7	32,2%
% Receita Líquida	6,4%	6,2%	0,2 p.p.	7,2%	-0,8 p.p.	5,9%	6,3%	-0,4 p.p.
Resultado da equivalência patrimonial	3,4	2,8	21,4%	-0,3	n.a	7,5	0,3	2400,0%
% Receita Líquida	-0,3%	-0,3%	0,0 p.p.	0,0%	-0,3 p.p.	-0,3%	0,0%	-0,3 p.p.
Outras Receitas/Despesas	-19,7	-23,2	-15,1%	-12,8	53,9%	-64,3	-44,2	45,5%
% Receita Líquida	1,9%	2,3%	-0,4 p.p.	1,7%	0,2 p.p.	2,2%	2,1%	0,1 p.p.
Despesas Operacionais	-198,2	-180,5	9,8%	-148,3	33,6%	-516,2	-383,4	34,6%
% Receita Líquida	18,8%	18,1%	0,7 p.p.	19,7%	-0,9 p.p.	17,9%	18,5%	-0,6 p.p.

EBITDA E MARGEM EBITDA

O EBITDA da Companhia no 3T24 alcançou R\$ 219,4 milhões, 54,6% acima do 3T23 e de 5,0% comparado ao 2T24. A margem EBITDA atingiu 20,8%, representando um crescimento de 1,9 p.p. e queda de 0,1 p.p. quando comparado com as margens registradas no 3T23 e 2T24, respectivamente.

EBITDA (R\$ milhões, exceto %)	3T24	2T24	% T/T	3T23	% A/A	9M24	9M23	% A/A
Lucro antes do resultado financeiro	211,2	201,9	4,6%	135,6	55,8%	592,3	398,3	48,7%
(+) Depreciação e amortização	8,2	7,0	17,1%	6,3	30,2%	22,3	18,9	18,0%
Ebitda	219,4	208,9	5,0%	141,9	54,6%	614,6	417,1	47,4%
Margem Ebitda	20,8%	20,9%	-0,1 p.p.	18,9%	1,9 p.p.	21,3%	20,1%	1,2 p.p.
(+) custos com encargos de financiamentos	2,0	2,1	-4,8%	1,5	33,3%	6,0	4,2	43,4%
Ebitda ajustado	221,4	211,0	4,9%	143,4	54,4%	620,7	421,3	47,3%
Margem Ebitda ajustada	21,0%	21,1%	-0,1 p.p.	19,1%	1,9 p.p.	21,5%	20,3%	1,2 p.p.

Comentário do Desempenho



RESULTADO FINANCEIRO

No 3T24, o resultado financeiro líquido correspondeu à despesa financeira de R\$ 7,6 milhões, no 3T23 à despesa financeira de R\$ 3,5 milhões e no 2T24 à despesa financeira de R\$ 5,7 milhões.

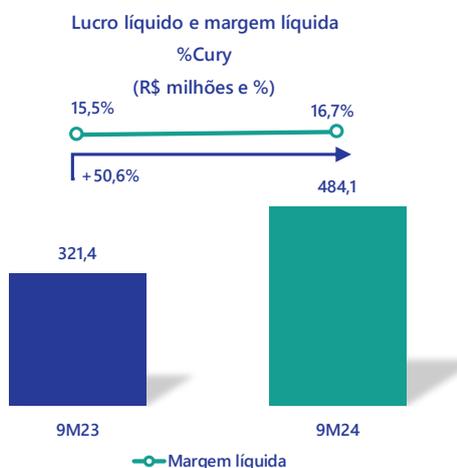
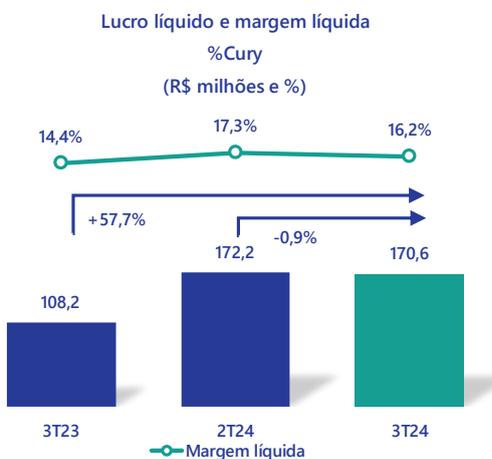
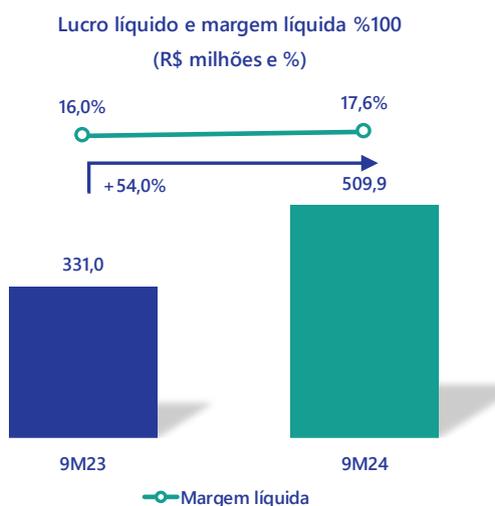
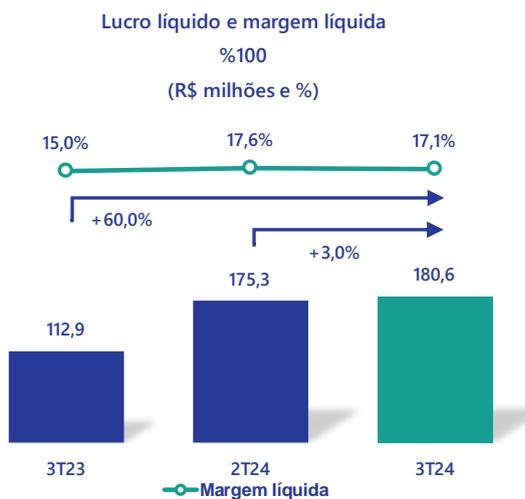
Resultado Financeiro (R\$ milhões, exceto %)	3T24	2T24	% T/T	3T23	% A/A	9M24	9M23	% A/A
Despesas Financeiras	-39,7	-31,1	27,7%	-23,2	71,1%	-95,6	-74,9	27,6%
Receitas Financeiras	32,1	25,4	26,4%	19,7	62,9%	77,3	60,3	28,2%
Resultado Financeiro	-7,6	-5,7	33,3%	-3,5	117,1%	-18,3	-14,6	25,3%

Comentário do Desempenho

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA



A Cury registrou lucro líquido da atividade (100%) de R\$ 180,6 milhões no trimestre, 60,0% acima do que o 3T23 e 3,0% acima do resultado líquido do 2T24. O percentual atribuível à Cury (parte Cury) do lucro líquido foi de R\$ 170,6 milhões, sendo 57,7% acima do obtido no 3T23 e 0,9% abaixo em relação ao 2T24. A margem líquida consolidada foi de 17,1%, enquanto a margem líquida reportada no 3T23 foi de 15,0% e de 17,6% no 2T24. Considerando o Lucro %Cury, a margem líquida foi de 16,2%, ante 14,4% no 3T23 e 17,3% no 2T24.



Comentário do Desempenho



ANÁLISE BALANÇO PATRIMONIAL

CAIXA E EQUIVALENTES E TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Em 30/09/2024, a posição de Caixa da Companhia, incluindo títulos e valores mobiliários, era de R\$ 1.425,2 milhões, crescimento de 43,6% frente ao registrado em 31/12/2023.

Caixa e Equivalentes (R\$ milhões)	30-09-2024	31-12-2023	Var %
Caixa e Equivalentes e Títulos e Valores Mobiliários	1.425,2	992,3	43,6%

CONTAS A RECEBER

O saldo de contas a receber que, em 30/09/2024, somava R\$ 1.454,2 milhões, registrou um crescimento de 33,3% ante à posição registrada em 31/12/2023.

Contas a receber (R\$ milhões)	30-09-2024	31-12-2023	Var %
Contas a receber	1.454,2	1.090,8	33,3%

ENDIVIDAMENTO

Com dívida bruta de R\$ 1.102,5 milhões e posição de caixa e equivalentes de R\$ 1.425,2 milhões, a Companhia registrou saldo de caixa líquido positivo de R\$ 322,7 milhões no 3T24, ante caixa líquido positivo de R\$ 378,9 milhões no 4T23. Ao final do trimestre, 93,7% da dívida bruta da Cury tinha seu vencimento no longo prazo, até 2031.

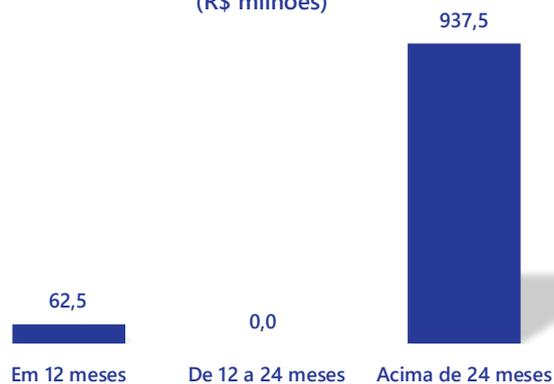
Endividamento (R\$ milhões)	30-09-2024	31-12-2023	Var %
Curto prazo	141,5	124,3	13,8%
Longo prazo	961,0	489,1	96,5%
Dívida Bruta	1.102,5	613,4	79,7%
Caixa e Equivalentes	1.425,2	992,3	43,6%
Dívida - (Caixa) líquida	-322,7	-378,9	-14,8%

Comentário do Desempenho

Perfil do endividamento Corporativo
30/09/2024



Cronograma de Amortização 30/09/2024
da Dívida Corporativa
(R\$ milhões)



RESULTADO A APROPRIAR (REF)

O resultado de vendas de imóveis a apropriar não reconhecido nas informações financeiras trimestrais atingiu R\$ 2.253,3 milhões, alta de 53,3% em relação ao registrado em 31/12/2023. A Margem Bruta do Resultado a Apropriar foi de 43,3% representando um crescimento de 1,3 p.p. em relação a 31/12/2023.

Resultado a Apropriar (REF) (R\$ milhões)	30-09-2024	31-12-2023	Var %
Receitas de vendas a apropriar	5.203,6	3.501,9	48,6%
(-) Custo orçados de unidades vendidas	-2.950,3	-2.032,2	45,2%
(=) Resultado de vendas de imóveis a apropriar	2.253,3	1.469,8	53,3%
Margem Bruta REF	43,3%	42,0%	1,3 p.p.

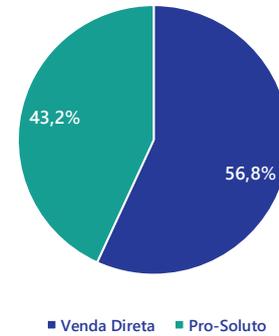
CARTEIRA CURY

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.

Comentário do Desempenho

	3T24	2T24	% T/T	3T23	% A/A
Carteira Total	1.967,6	1.726,6	14,0%	1.278,5	53,9%
Obras concluídas	228,2	214,8	6,2%	213,1	7,1%
%Total	11,6%	12,4%	-0,8 p.p.	16,7%	-5,1 p.p.
Obras em andamento	1.739,4	1.511,8	15,1%	1.065,4	63,3%
%Total	88,4%	87,6%	0,8 p.p.	83,3%	5,1 p.p.
Pro-soluto	849,2	773,4	9,8%	632,7	34,2%
%Total	43,2%	44,8%	-1,6 p.p.	49,5%	-6,3 p.p.
Obras concluídas	152,1	143,1	6,3%	139,5	9,0%
%Total	7,7%	8,3%	-0,6 p.p.	10,9%	-3,2 p.p.
Obras em andamento	697,1	630,3	10,6%	493,2	41,3%
%Total	35,4%	36,5%	-1,1 p.p.	38,6%	-3,2 p.p.
Venda direta	1.118,4	953,2	17,3%	645,8	73,2%
%Total	56,8%	55,2%	1,6 p.p.	50,5%	6,3 p.p.
Obras concluídas	76,1	71,7	6,1%	73,6	3,4%
%Total	3,9%	4,2%	-0,3 p.p.	5,8%	-1,9 p.p.
Obras em andamento	1.042,3	881,5	18,2%	572,2	82,2%
%Total	53,0%	51,1%	1,9 p.p.	44,8%	8,2 p.p.

Carteira de Recebíveis

**GERAÇÃO DE CAIXA**

No 3T24, a Companhia apresentou Geração de Caixa operacional positiva, registrando R\$ 147,0 milhões. O montante é 7,1% acima do saldo positivo de R\$ 137,3 milhões registrado no 3T23. No acumulado do ano, a Companhia atingiu R\$ 316,2 milhões de geração de caixa operacional, 27,4% superior aos R\$ 248,1 milhões gerados no acumulado do mesmo período do ano anterior.

A Cury terminou o terceiro trimestre com um saldo a receber de repasses já realizados no montante de R\$ 52,0 milhões. Não fosse a mudança de regra da Caixa, na qual ela deixa de depositar os recursos para a incorporadora no momento do repasse, passando a depositar somente após o registro do contrato em cartório, esses valores já teriam sido computados como geração de caixa.

A Cury continuará aprimorando os processos internos para tentar reduzir os prazos e os impactos.

Geração de Caixa (R\$ milhões)	3T24	2T24	% T/T	3T23	% A/A	9M24	9M23	% A/A
Geração de caixa	147,0	152,1	-3,4%	137,3	7,1%	316,2	248,1	27,4%

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)	3T24	2T24	% T/T	3T23	% A/A
ROE	64,2%	62,0%	2,2 p.p.	49,7%	14,5 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](#)



Comentário do Desempenho

ANEXO I – BALANÇO PATRIMONIAL

Ativo	Consolidado		Passivo	Consolidado	
	30-09-2024	31-12-2023		30-09-2024	31-12-2023
Circulante			Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	760.259	643.630	Fornecedores	182.227	171.904
Títulos e valores mobiliários	664.956	348.639	Empréstimos e financiamentos	141.500	124.271
Contas a receber	371.958	481.218	Obrigações trabalhistas	49.938	22.734
Imóveis a comercializar	683.894	641.546	Obrigações tributárias	20.725	19.051
Adiantamentos a fornecedores	15.022	13.547	Credores por imóveis compromissados	642.080	506.369
Outros créditos	132.338	84.228	Adiantamento de clientes	122.895	97.208
			Impostos e contribuições diferidos	8.335	12.772
			Dividendos a pagar	0	118.537
			Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	12.641	11.390
			Outras contas a pagar	10.399	3.900
Total do ativo circulante	2.628.427	2.212.808	Total do passivo circulante	1.190.740	1.088.136
Não circulante			Não circulante		
Realizável a longo prazo			Empréstimos e financiamentos	961.025	489.081
Contas a receber	1.082.272	609.583	Provisão para garantia de obra	54.775	38.880
Imóveis a comercializar	107.723	76.002	Credores por imóveis compromissados	447.808	423.231
Valores a receber entre partes relacionadas	18.436	12.877	Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	14.537	12.048
Outros créditos	37.791	37.440	Provisão para perdas com investimentos	755	766
			Impostos e contribuições diferidos	54.332	42.901
Total do realizável a longo prazo	1.246.222	735.902	Total do passivo não circulante	1.533.232	1.006.907
Propriedades para investimentos	0	67.842	Patrimônio líquido		
Investimentos	42.837	40.875	Capital social	291.054	291.054
Imobilizado	39.806	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	726.214	507.155
Total do ativo não circulante	1.328.865	879.215	Subtotal do patrimônio líquido	1.084.024	864.965
			Participação de acionistas não controladores	149.296	132.015
			Total do patrimônio líquido	1.233.320	996.980
Total do ativo	3.957.292	3.092.023	Total do passivo e patrimônio líquido	3.957.292	3.092.023

Comentário do Desempenho

ANEXO II – DRE

DRE (R\$ Milhões)	3T24	2T24	% T/T	3T23	% A/A	9M24	9M23	% A/A
Receita líquida de vendas	1.055,9	998,1	5,8%	751,9	40,4%	2.891,3	2.074,6	39,4%
Total dos custos	-646,4	-615,6	5,0%	-468,0	38,1%	-1.782,8	-1.293,0	37,9%
Lucro bruto	409,4	382,5	7,0%	283,9	44,2%	1.108,6	781,6	41,8%
Margem Bruta	38,8%	38,3%	0,5 p.p.	37,8%	1,0 p.p.	38,3%	37,7%	0,6 p.p.
Margem Bruta Ajustada	39,0%	38,5%	0,5 p.p.	38,0%	1,0 p.p.	38,6%	37,9%	0,7 p.p.
Receitas (despesas) operacionais								
Despesas comerciais	-113,9	-97,9	16,3%	-81,0	40,6%	-287,9	-209,8	37,2%
Despesas gerais e administrativas	-68,0	-62,2	9,3%	-54,2	25,5%	-171,5	-129,7	32,2%
Resultado com equivalência patrimonial	3,4	2,8	21,4%	-0,3	n.a	7,5	0,3	2400,0%
Outras receitas/(despesas) operacionais	-19,7	-23,2	-15,1%	-12,8	53,9%	-64,3	-44,2	45,5%
Total receitas/(despesas) operacionais	-198,2	-180,5	9,8%	-148,3	33,6%	-516,2	-383,4	34,6%
Lucro antes do resultado financeiro	211,2	201,9	4,6%	135,6	55,8%	592,3	398,3	48,7%
Resultado financeiro								
Despesas financeiras	-39,7	-31,1	27,7%	-23,2	71,1%	-95,6	-74,9	27,6%
Receitas financeiras	32,1	25,4	26,4%	19,7	62,9%	77,3	60,3	28,2%
Total resultado financeiro	-7,6	-5,7	33,3%	-3,5	117,1%	-18,3	-14,6	25,3%
Lucro antes dos impostos	203,6	196,2	3,8%	132,0	54,2%	574,0	383,7	49,6%
Imposto de renda e contribuição social								
Correntes	-21,4	-20,0	7,0%	-18,3	16,9%	-58,6	-47,9	22,3%
Diferidos	-1,6	-1,0	60,0%	-0,8	100,0%	-5,5	-4,7	17,0%
Total do imposto de renda e contribuição social	-23,0	-20,9	10,0%	-19,1	20,4%	-64,1	-52,7	21,6%
Lucro líquido da atividade	180,6	175,3	3,0%	112,9	60,0%	509,9	331,0	54,0%
Margem líquida	17,1%	17,6%	-0,5 p.p.	15,0%	2,1 p.p.	17,6%	16,0%	1,6 p.p.
Lucro líquido %Cury	170,6	172,2	-0,9%	108,2	57,7%	484,1	321,4	50,6%
Margem líquida	16,2%	17,3%	-1,1 p.p.	14,4%	1,8 p.p.	16,7%	15,5%	1,2 p.p.
Resultado por ação básico e diluído	0,5884	0,5942	-1,0%	0,3733	57,6%	1,6698	1,1089	50,6%

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



Conferência de Resultados do 3T24

13 de novembro 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

João Vitor Varricchio

Supervisor de Relações com Investidores

Erik Geppert

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.

Comentário do Desempenho

Glossário

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.**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.

Comentário do Desempenho

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.

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.

Comentário do Desempenho

VGW 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 individuais da
controladora e consolidadas em 30 de setembro de 2024**

Notas Explicativas

Conteúdo

Balanço 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 da controladora e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2024	10

Notas Explicativas

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

(em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	282.590	104.663	760.259	643.630
Títulos e valores mobiliários	4	293.648	63.262	664.956	348.639
Contas a receber	5	15.579	17.781	371.958	481.218
Imóveis a comercializar	6	3.630	3.974	683.894	641.546
Adiantamentos a fornecedores		1.196	1.766	15.022	13.547
Outros créditos	8	-	266	132.338	84.228
Total do ativo circulante		596.643	191.712	2.628.427	2.212.808
Não circulante					
Contas a receber	5	4.624	-	1.082.272	609.583
Imóveis a comercializar	6	-	-	107.723	76.002
Valores a receber entre partes relacionadas	7	37.122	20.026	18.436	12.877
Outros créditos	8	27.451	28.700	37.791	37.440
Propriedades para investimentos	9	-	-	-	67.842
Investimentos	10	1.586.988	1.423.925	42.837	40.875
Imobilizado	11	2.505	4.149	39.806	34.596
Total do ativo não circulante		1.658.690	1.476.800	1.328.865	879.215
Total do ativo		2.255.333	1.668.512	3.957.292	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 setembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2023



(em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Fornecedores	13	7.257	9.206	182.227	171.904
Empréstimos e financiamentos	12	91.624	79.208	141.500	124.271
Obrigações trabalhistas		31.841	13.045	49.938	22.734
Obrigações tributárias		439	391	20.725	19.051
Credores por imóveis compromissados	14	52.181	63.448	642.080	506.369
Adiantamento de clientes	15	-	-	122.895	97.208
Impostos e contribuições diferidos	17	-	-	8.335	12.772
Dividendos a pagar	16 e.	-	118.537	-	118.537
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	19	12.641	11.390	12.641	11.390
Outras contas a pagar		8.494	2.162	10.399	3.900
Total do passivo circulante		204.477	297.387	1.190.740	1.088.136
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	12	918.105	450.754	961.025	489.081
Provisão para garantia de obra		-	-	54.775	38.880
Credores por imóveis compromissados	14	9.908	25.361	447.808	423.231
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	19	14.537	12.048	14.537	12.048
Provisão para perdas com investimentos	10	18.282	11.997	755	766
Impostos e contribuições diferidos	17	-	-	54.332	42.901
Valores a pagar entre partes relacionadas	7	6.000	6.000	-	-
Total do passivo não circulante		966.832	506.160	1.533.232	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		726.214	507.155	726.214	507.155
Subtotal do patrimônio líquido		1.084.024	864.965	1.084.024	864.965
Participação de acionistas não controladores		-	-	149.296	132.015
Total do patrimônio líquido		1.084.024	864.965	1.233.320	996.980
Total do passivo e patrimônio líquido		2.255.333	1.668.512	3.957.292	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 setembro de 2024 e de 2023									
<i>(em milhares de Reais - R\$, exceto o lucro por ação)</i>									
Nota explicativa	Controladora				Consolidado				
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	
Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados	20	5.808	15.492	3.593	10.754	1.055.872	2.891.339	751.874	2.074.576
Custo dos imóveis vendidos	21	-	-	-	-	(644.793)	(1.779.653)	(467.833)	(1.291.958)
Custo dos serviços prestados	21	(6.188)	(26.203)	(6.106)	(23.811)	(1.633)	(3.100)	(138)	(999)
Total dos custos		(6.188)	(26.203)	(6.106)	(23.811)	(646.426)	(1.782.753)	(467.971)	(1.292.957)
Lucro (prejuízo) bruto		(380)	(10.711)	(2.513)	(13.057)	409.446	1.108.586	283.903	781.619
Receitas (despesas) operacionais									
Despesas comerciais	21	(408)	(4.358)	(1.315)	(3.266)	(113.852)	(287.889)	(80.995)	(209.754)
Despesas gerais e administrativas	21	(48.926)	(103.790)	(43.707)	(93.615)	(68.034)	(171.535)	(54.245)	(129.708)
Resultado com equivalência patrimonial	10	235.384	649.325	168.297	475.560	3.390	7.495	(295)	291
Outras receitas (despesas) operacionais	23	232	(5.710)	446	(4.095)	(19.747)	(64.342)	(12.803)	(44.181)
Total receitas/despesas operacionais		186.282	535.467	123.721	374.584	(198.243)	(516.271)	(148.338)	(383.352)
Lucro antes do resultado financeiro		185.902	524.756	121.208	361.527	211.203	592.315	135.565	398.267
Resultado financeiro									
Despesas financeiras	22	(29.848)	(70.960)	(16.312)	(51.567)	(39.673)	(95.578)	(23.214)	(74.912)
Receitas financeiras	22	14.517	30.263	3.324	11.482	32.060	77.299	19.668	60.321
Total resultado financeiro		(15.331)	(40.697)	(12.988)	(40.085)	(7.613)	(18.279)	(3.546)	(14.591)
Lucro antes dos impostos		170.571	484.059	108.220	321.442	203.590	574.036	132.019	383.676
Imposto de renda e contribuição social									
Correntes	17	-	-	-	-	(21.440)	(58.626)	(18.328)	(47.943)
Diferidos	17	-	-	-	-	(1.562)	(5.470)	(800)	(4.716)
Total do imposto de renda e contribuição social		-	-	-	-	(23.002)	(64.096)	(19.128)	(52.659)
Lucro líquido do período		170.571	484.059	108.220	321.442	180.588	509.940	112.891	331.017
Atribuível aos:									
Acionistas controladores						170.571	484.059	108.220	321.442
Acionistas não controladores						10.017	25.881	4.671	9.575
Lucro por ação (básico e diluído)	16 f.					0,5884	1,6698	0,3733	1,1089

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 setembro de 2024 e de 2023

(em milhares de Reais - R\$)

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023
Lucro líquido do período	170.571	484.059	108.220	321.442	180.588	509.940	112.891	331.017
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado total do período	170.571	484.059	108.220	321.442	180.588	509.940	112.891	331.017
Atribuível a:								
Acionistas controladores	170.571	484.059	108.220	321.442	170.571	484.059	108.220	321.442
Acionistas não controladores	-	-	-	-	10.017	25.881	4.671	9.575

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 setembro de 2024 e de 2023

(em milhares de Reais - R\$)

	Reserva de capital			Reservas de lucros			Patrimônio líquido da controladora	Participação dos não controladores	Patrimônio líquido consolidado
	Capital social	Ações em Tesouraria	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	-	-	-	-	-	321.442	321.442	9.575	331.017
Transações com sócios não controladores	-	-	-	-	-	-	-	(2.601)	(2.601)
Destinações:									
Dividendos adicionais deliberados	-	-	-	-	(150.000)	-	(150.000)	-	(150.000)
Saldos em 30 de setembro de 2023	291.054	(12.210)	17.598	53.750	251.545	321.442	923.179	132.985	1.056.164
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	-	-	-	-	-	484.059	484.059	25.881	509.940
Transações com sócios não controladores	-	-	-	-	-	-	-	(8.600)	(8.600)
Destinações:									
Dividendos adicionais deliberados	-	-	-	-	(265.000)	-	(265.000)	-	(265.000)
Saldos em 30 de setembro de 2024	291.054	(12.210)	17.598	61.368	242.155	484.059	1.084.024	149.296	1.233.320

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 setembro de 2024 e de 2023

(em milhares de Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2024 a 30/09/2024	01/01/2023 a 30/09/2023	01/01/2024 a 30/09/2024	01/01/2023 a 30/09/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	484.059	321.442	574.036	383.676
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.)	1.982	2.116	22.317	18.970
Resultado de equivalência patrimonial de controladas e coligadas	(649.325)	(475.560)	(7.495)	(291)
Amortização do custo de transação	2.270	956	2.270	956
Encargos financeiros de empréstimos e financiamentos	63.210	45.376	69.539	49.375
Descontos financeiros concedidos	-	-	22.204	21.271
Provisão de garantia de obra	-	-	15.895	9.414
Provisão de impostos de recolhimentos diferidos	-	-	(5.470)	5.130
Provisão ou (reversão) para perdas de créditos com liquidação duvidosa	-	-	35.231	25.812
Provisão ou (reversão) contábil para distratos	-	-	(1.869)	1.279
(Ganho) ou perda de capital com alienação de ativos	-	-	1.348	-
Ajuste a valor presente	-	-	14.027	1.412
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	5.301	3.146	19.321	13.920
Varição nos ativos e passivos operacionais:				
(Aumento) redução de contas a receber	(2.422)	51.763	(333.437)	(225.868)
(Aumento) redução de imóveis a comercializar	344	(664)	480.720	334.648
(Aumento) redução de adiantamentos a fornecedores	570	(864)	(1.475)	(4.261)
(Aumento) redução de outros créditos	1.515	(2.135)	(48.461)	(32.695)
Aumento (redução) de fornecedores	(1.949)	4.210	10.323	30.230
Aumento (redução) de obrigações tributárias	48	(218)	5.560	(3.666)
Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas	18.796	6.051	27.204	11.312
Aumento (redução) de adiantamento de clientes	-	-	25.687	41.677
Aumento (redução) de credores por imóveis compromissados	(26.720)	(15.667)	(494.086)	(310.303)
Aumento (redução) de provisão riscos trabalhistas, cíveis e tributários	(1.561)	(1.677)	(15.581)	(12.451)
Aumento (redução) de outras contas a pagar	6.332	(1.223)	6.499	(2.801)
Transações com partes relacionadas	(17.096)	(4.950)	(5.559)	(3.982)
Dividendos recebidos de empresas controladas	609.272	336.091	4.830	4.591
Juros pagos	(51.076)	(48.323)	(56.424)	(51.569)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(55.518)	(42.214)
Fluxo de caixa líquido proveniente das atividades operacionais	443.550	219.870	311.636	263.572
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
(Acréscimo) ou redução de títulos e valores imobiliários	(230.386)	(83.434)	(316.317)	(151.841)
(Acréscimo) ou redução de investimentos	(116.725)	(62.157)	692	181
(Acréscimo) ou redução de Propriedades para investimentos	-	-	66.000	(913)
(Acréscimo) ou redução do imobilizado	(338)	(3.149)	(27.033)	(28.211)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	(347.449)	(148.740)	(276.658)	(180.784)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(200.000)	-	(328.797)	(94.699)
Ingressos de empréstimos e financiamentos	665.363	150.000	802.585	260.668
Transações com sócios não controladores	-	-	(8.600)	(2.601)
Dividendos pagos a acionistas	(383.537)	(78.348)	(383.537)	(78.348)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	81.826	71.652	81.651	85.020
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	177.927	142.782	116.629	167.808
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do período	104.663	85.334	643.630	562.264
No fim do período	282.590	228.116	760.259	730.072
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	177.927	142.782	116.629	167.808

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 setembro de 2024 e de 2023				
(em milhares de Reais - R\$)				
	Controladora		Consolidado	
	01/01/2024 a 30/09/2024	01/01/2023 a 30/09/2023	01/01/2024 a 30/09/2024	01/01/2023 a 30/09/2023
Receitas				
Vendas de Mercadorias, produtos e serviços	18.162	11.986	2.955.667	2.123.881
Outras Receitas	-	-	-	325
	18.162	11.986	2.955.667	2.124.206
Insumos adquiridos de Terceiros				
Custo de produtos, mercadorias, e serviços vendidos	(26.203)	(23.811)	(1.782.259)	(1.292.957)
Materiais, energias, serviços de terceiros e outros	(82.607)	(67.885)	(390.443)	(280.131)
	(108.810)	(91.696)	(2.172.702)	(1.573.088)
Valor adicionado bruto	(90.648)	(79.710)	782.965	551.118
Retenções				
Depreciações, amortização e exaustão	(1.982)	(2.116)	(22.318)	(18.970)
	(1.982)	(2.116)	(22.318)	(18.970)
Valor adicionado líquido produzido pela companhia	(92.630)	(81.826)	760.647	532.148
Valor adicionado recebido em transferências				
Resultado de equivalência patrimonial	649.325	475.560	7.495	291
Receita financeiras	30.263	11.482	77.299	60.321
Valor total adicionado recebido em transferências	679.588	487.042	84.794	60.612
Valor adicionado total a distribuir	586.958	405.216	845.441	592.760
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal e encargos				
Salários e encargos	25.802	27.655	27.000	28.388
Comissão sobre vendas	-	-	85.550	58.110
Honorários da administração	3.468	3.320	3.468	3.320
	29.270	30.975	116.018	89.818
Impostos, taxas e contribuições	2.670	1.232	123.905	97.013
Juros	70.959	51.567	95.578	74.912
	73.629	52.799	219.483	171.925
Remuneração de capitais próprios				
Lucro líquido do período	484.059	321.442	484.059	321.442
Parcela do lucro atribuída aos sócios não controladores	-	-	25.881	9.575
	484.059	321.442	509.940	331.017
Valor adicionado total distribuído	586.958	405.216	845.441	592.760

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 da controladora e consolidadas para o período findo em 30 de setembro 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 financeiras intermediárias individuais da controladora 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 da controladora e consolidadas para o período findo em 30 de setembro 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 avalia periodicamente a capacidade de continuidade da Companhia e de suas atividades, não identificou problemas, e preparou estas informações financeiras considerando o curso normal dos seus negócios.

As informações financeiras intermediárias individuais da controladora e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico como base de valor, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos 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). Estas informações financeiras intermediárias individuais da controladora 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 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 individual da controladora, 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 decisões operacionais, representados pela Administração da Companhia, são voltados para o segmento de incorporação imobiliária.

Notas Explicativas

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

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

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 da controladora e consolidadas.

ii. Futuros requerimentos a partir de 2025:

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

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

3 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Caixa	-	-	293	19
Conta corrente bancária	152	123	16.140	10.634
Aplicações financeiras	282.438	104.540	743.826	632.977
	282.590	104.663	760.259	643.630

As aplicações financeiras referem-se, substancialmente, a Certificados de Depósito Bancário - CDBs e cotas de fundos de renda fixa, com rentabilidade média de 10,77% 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	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Certificados de depósitos bancários (i)	293.648	63.262	355.313	77.507
Valores bloqueados (ii)	-	-	309.643	271.132
Circulante	293.648	63.262	664.956	348.639

(i) Referem-se, substancialmente, a Certificados de Depósito Bancário - CDBs, com rentabilidade média de 10,77% ao ano em 2024 (10,08% no ano de 2023), liquidez não imediata com carência mínima de 90 dias e expectativa de liquidação em um período de 12 meses;

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

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

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

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

5 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Unidades concluídas	-	-	274.727	232.729
Unidades em construção	-	-	1.352.622	997.193
Títulos a receber	4.624	-	4.624	-
Duplicatas a receber (i)	15.579	17.781	-	3.638
Total dos Recebíveis	20.203	17.781	1.631.973	1.233.560
(-) Provisão para perdas esperadas (ii)	-	-	(118.358)	(92.499)
(-) Provisão para distratos (iii)	-	-	(37.040)	(41.942)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(22.345)	(8.318)
Total das Provisões	-	-	(177.743)	(142.759)
Total do Contas a Receber	20.203	17.781	1.454.230	1.090.801
Circulante	15.579	17.781	371.958	481.218
Não circulante	4.624	-	1.082.272	609.583

- (i) Referem-se a serviços prestados de Administração, Instalações e Manutenções para empresas coligadas e controladas do grupo (“SPEs”);
- (ii) Refere-se à provisão contábil para perda esperada de créditos com liquidação duvidosa “PECLD”, realizado de acordo com o CPC 48 (IFRS 9); e
- (iii) Refere-se à provisão contábil para distratos de contratos de vendas de unidades imobiliárias, apurados em linha com o Ofício CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita quando da identificação de incertezas na realização dos créditos e cumprimento das cláusulas contratuais. Em função do aumento das vendas financiadas diretamente pela Companhia, bem como o aumento do prazo de repasse ao agente financeiro (CEF), a Administração aplicou a sua política de efetivação dos distratos e efetuou a provisão contábil para distratos de parte de seus clientes.

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

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a taxa média de 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	
	30/09/2024	31/12/2023
Saldo inicial	(92.499)	(75.055)
(+) adições no período	(41.120)	(34.597)
(-) reversões no período	5.889	570
(-) baixas de créditos por perdas efetivas	9.372	16.583
Saldo final	(118.358)	(92.499)

Cronograma da carteira de recebíveis por incorporação de imóveis

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

Notas Explicativas

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

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

Em milhares de reais	Consolidado	
	Saldo bruto em 30/09/2024	Saldo bruto em 31/12/2023
A vencer em:		
A vencer de 1 a 360 dias	411.149	477.716
A vencer de 361 a 720 dias	249.274	256.018
A vencer acima de 721 dias	832.998	353.565
Total a vencer	1.493.421	1.087.299
Vencidos:		
Vencido de 1 a 30 dias	10.253	41.395
Vencido de 31 a 90 dias	16.318	13.105
Vencido há mais de 90 dias	111.981	91.761
Total vencidos	138.552	146.261
Total das contas a receber	1.631.973	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	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Terrenos (a)	-	-	409.557	374.076
Imóveis em construção (b)	-	-	274.150	283.725
Imóveis concluídos	-	-	11.579	11.299
Adiantamento para compra de terrenos	3.630	3.974	73.725	22.809
Provisão para distratos (c)	-	-	22.606	25.639
	3.630	3.974	791.617	717.548
Circulante	3.630	3.974	683.894	641.546
Não circulante	-	-	107.723	76.002

- A classificação dos terrenos para futuras incorporações entre o ativo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela Administração;
- Os juros dos financiamentos são capitalizados e registrados em conjunto com os demais custos de construção de obras em andamento e apropriados ao resultado proporcionalmente às unidades vendidas. Em 30 de setembro de 2024 o saldo era de R\$ 303 (R\$ 23 em 31 de dezembro de 2023); e
- Refere-se a provisão para distratos em linha com o Ofício CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita e conseqüentemente ao custo da unidade vendida quando da identificação de incertezas. Em função de um aumento das vendas diretas entre o promitente e a Companhia, bem como o aumento do prazo de repasse ao agente financeiro (CEF), a Companhia revisou a política de distratos e efetuou a provisão contábil para distratos de parte de seus clientes.

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	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Casaviva Incorporadora e Construtora Ltda	4.562	-	-	-
CCISA19 Incorporadora Ltda.	573	573	-	-
CCISA54 Incorporadora Ltda.	1.000	-	-	-
CCISA128 Incorporadora Ltda.	6.647	-	-	-
Construtora Tenda S/A	8.152	5.187	-	-
Dalaveca Incorporadora Ltda.	88	88	-	-
Ipanema Investimentos Imobiliários Ltda	2.742	2.709	-	-
Império Ocidente Incorporadora Ltda	41	41	-	-
Lamballe Incorporadora Ltda	-	-	6.000	6.000
João Fortes Engenharia S/A	2.554	-	-	-

Notas Explicativas

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

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

Controladora	Ativo não circulante		Passivo não circulante	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Piedade Empreendimentos Imobiliários Ltda	252	252	-	-
Saint Simon Incorporadora Ltda	9.901	8.127	-	-
Tegra Incorporadora S.A.	-	2.900	-	-
Outros	610	149	-	-
Total	37.122	20.026	6.000	6.000

As operações de empréstimos mútuos para parceiros de negócios em coligadas 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 tem como garantia a geração de caixa dos projetos desenvolvidos em conjunto e/ou outros ativos operacionais, não possuindo data de vencimento definido. Os saldos destas transações estão assim apresentados:

Consolidado	Ativo não circulante	
	30/09/2024	31/12/2023
Casaviva Incorporadora e Construtora Ltda	4.562	-
Construtora Tenda S.A.	8.152	5.187
Cyrela Brazil Realty	145	-
João Fortes Engenharia S.A.	1.824	1.843
Riva Incorporadora S/A	687	-
Tecnisa S.A.	3.066	2.947
Tegra Incorporadora S.A.	-	2.900
Total ativo não circulante	18.436	12.877

Remunerações dos administradores e conselheiros

A remuneração total dos administradores e conselheiros em 30 de setembro de 2024 foi de R\$ 23.058, na qual inclui remuneração fixa e variável dos administradores e conselheiros (em 30 de setembro de 2023 a remuneração total foi de R\$ 31.700). A Companhia não tem benefícios pós-emprego.

8 Outros créditos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Créditos com terceiros	-	266	522	788
Impostos a recuperar e ativo fiscal diferido (i)	20.815	23.395	29.068	30.236
Comissões sobre vendas	-	-	131.816	83.440
Derivativos a receber - Swap	3.154	1.835	3.154	1.835
Depósitos judiciais	3.482	3.470	5.569	5.369
	27.451	28.966	170.129	121.668
Circulante	-	266	132.338	84.228
Não circulante	27.451	28.700	37.791	37.440

(i) Composto por imposto de renda retido na fonte sobre aplicações financeiras com pedidos de restituições em andamento (R\$ 7.815 controladora e R\$ 16.068 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 da controladora e consolidadas para o período findo em 30 de setembro 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, no ato da assinatura da escritura. O saldo de R\$ 26.000 (vinte e seis milhões de reais) foi recebido em agosto-2024.

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

	% taxa depreciação	Consolidado						
		Saldo em 31/12/2022	Adições	Baixas	Saldo em 31/12/2023	Adições	Baixas pela venda	Saldo em 30/09/2024
Terreno	-	10.087	-	-	10.087	-	(10.087)	-
Edificações		45.443	882	(26)	46.299	-	(46.299)	-
(-) depreciação acumulada	1,67% aa	(591)	(618)	-	(1.209)	(307)	1.516	-
(=) valor líquido		44.852	264	(26)	45.090	(307)	(44.783)	-
Instalações		13.149	13	(6)	13.156	-	(13.156)	-
(-) depreciação acumulada	1,67% aa	(1.259)	(587)	-	(1.846)	(112)	1.958	-
(=) valor líquido		11.890	(574)	(6)	11.310	(112)	(11.198)	-
Outros		2.083	52	-	2.135	-	(2.135)	-
(-) depreciação acumulada	10% aa	(630)	(150)	-	(780)	(75)	855	-
(=) valor líquido		1.453	(98)	-	1.355	(75)	(1.280)	-
Total – custo de aquisição líquido de depreciação		68.282	(408)	(32)	67.842	(494)	(67.348)	-

10 Investimentos e provisão para perdas com investimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Investimentos em coligadas e controladas	1.586.988	1.423.925	42.837	40.875
Provisão para perdas com investimentos	(18.282)	(11.997)	(755)	(766)
Total investimentos líquido de perdas	1.568.706	1.411.928	42.082	40.109

As movimentações dos investimentos em 30 de setembro 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	116.725	(692)
Distribuição de Lucros de investidas	(609.272)	(4.830)
Resultado com equivalência patrimonial	649.325	7.495
Saldo em 30 de setembro de 2024	1.568.706	42.082

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

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais da controladora e consolidadas para o período findo em 30 de setembro 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	set/24	dez/23	set/24	dez/23	set/24	set/23	set/24	dez/23	set/24
Acrópole Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	323	516	(193)	5	323	516	(193)	5
API SPE 35 Plan. e Des. de Emp.	100,00%	100,00%	2.140	2.695	(555)	(695)	2.140	2.695	(555)	(695)
Autêntico Vila Carrão Empreend	100,00%	100,00%	15	16	-	(1)	15	16	-	(1)
BNI Cury Guarapiranga Desenv.	50,00%	50,00%	1.482	1.532	(51)	58	741	766	(25)	29
BRO 2020 Participações S.A	2,30%	2,30%	-	-	-	-	2.500	2.500	-	-
Capri Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.983	2.933	(401)	(576)	2.983	2.933	(401)	(576)
Carcavelos Empreendimentos In	2,82%	4,00%	6.570	5.805	151	(3.638)	185	174	4	(109)
CBR 046 Empreendimentos Imot	41,50%	41,50%	23.988	24.376	10.930	4.114	9.955	10.116	4.536	1.707
CCISA01 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	337	432	(95)	(62)	337	432	(95)	(62)
CCISA02 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3.324	4.461	(137)	(504)	3.324	4.461	(137)	(504)
CCISA03 Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	29.934	35.542	(3.509)	(7.038)	14.967	17.771	(1.754)	(3.519)
CCISA04 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3.436	4.895	341	(1.334)	3.436	4.895	341	(1.334)
CCISA05 Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	3.529	70.922	(4.422)	1.851	1.764	35.461	(2.211)	926
CCISA06 Consultoria Imobiliária	0,00%	100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
CCISA06 Engenharia Ltda.	100,00%	100,00%	426	396	29	(108)	426	396	29	(108)
CCISA07 Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	514	546	(32)	-	257	273	(16)	-
CCISA08 Consultoria Imobiliária	99,99%	100,00%	1.941	1.377	564	(865)	1.941	1.377	564	(865)
CCISA08 Consultoria Imobiliária	99,99%	100,00%	(594)	213	(402)	(2.695)	(594)	213	(402)	(2.695)
CCISA09 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	200	517	(488)	(1.089)	200	517	(488)	(1.089)
CCISA10 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	776	909	(1.067)	(444)	776	909	(1.067)	(444)
CCISA11 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.973	2.546	(573)	(577)	1.973	2.546	(573)	(577)
CCISA12 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.306	3.266	(960)	(1.434)	2.306	3.266	(960)	(1.434)
CCISA13 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	906	1.960	(54)	(76)	906	1.960	(54)	(76)
CCISA14 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.303	2.521	(218)	(807)	2.303	2.521	(218)	(807)
CCISA15 Incorporadora Ltda. R.	0,00%	100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
CCISA15 Instaladora Ltda.	100,00%	100,00%	3.371	3.367	4	-	3.371	3.367	4	-
CCISA16 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.619	1.682	(73)	15	1.619	1.682	(73)	15
CCISA17 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.210	3.144	(934)	(1.272)	2.210	3.144	(934)	(1.272)
CCISA18 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	15	10	-	(1)	15	10	-	(1)
CCISA19 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	(7)	(7)	-	-	(7)	(7)	-	-
CCISA20 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	14.489	13.911	(2.214)	(1.437)	14.489	13.911	(2.214)	(1.437)
CCISA21 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.416	2.854	(438)	(635)	2.416	2.854	(438)	(635)
CCISA22 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	4.002	4.712	290	(1.071)	4.002	4.712	290	(1.071)
CCISA23 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	976	1.337	(361)	(591)	976	1.337	(361)	(591)
CCISA24 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.321	2.732	(411)	(177)	2.321	2.732	(411)	(177)
CCISA25 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.911	4.314	(1.769)	(2.101)	2.911	4.314	(1.769)	(2.101)
CCISA26 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	867	948	(81)	(201)	867	948	(81)	(201)
CCISA27 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.737	3.925	(188)	(390)	2.737	3.925	(188)	(390)
CCISA28 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3.935	329	(904)	-	3.935	329	(904)	-
CCISA29 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	10.392	2.654	(578)	(1)	10.392	2.654	(578)	(1)
CCISA30 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	909	1.200	(292)	(431)	909	1.200	(292)	(431)
CCISA31 Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	5.833	6.703	(870)	(845)	2.917	3.352	(435)	(422)
CCISA32 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.295	1.566	(271)	(367)	1.295	1.566	(271)	(367)
CCISA33 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	6.948	1.668	(24)	(24)	6.948	1.668	(24)	(24)
CCISA34 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	14.015	812	7.888	(3)	14.015	812	7.888	(3)
CCISA35 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	20	17	(4)	-	20	17	(4)	-
CCISA36 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	16	18	(2)	-	16	18	(2)	-
CCISA37 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	25.876	239	13.494	-	25.876	239	13.494	-
CCISA38 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.789	3.824	(34)	(163)	2.789	3.824	(34)	(163)
CCISA39 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	859	707	(3)	-	859	707	(3)	-
CCISA40 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	39	-	(1)	-	39	-	(1)	-
CCISA41 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	5	-	-	-	5	-	-	-
CCISA42 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	468	694	(365)	(336)	468	694	(365)	(336)
CCISA43 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	15.305	1.650	4.900	(1)	15.305	1.650	4.900	(1)
CCISA44 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	206	149	(1)	(24)	206	149	(1)	(24)
CCISA45 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.825	3.187	(162)	(717)	1.825	3.187	(162)	(717)
CCISA46 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.958	3.047	(90)	(24)	2.958	3.047	(90)	(24)
CCISA47 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	209	209	-	-	209	209	-	-
CCISA47 Incorporadora Ltda.	0,00%	100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
CCISA48 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	16.221	30.515	53.200	37.037	16.221	30.515	53.200	37.037
CCISA49 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.617	989	(7)	(3)	1.617	989	(7)	(3)
CCISA50 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.340	2.535	(196)	(208)	2.340	2.535	(196)	(208)



Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais da controladora e consolidadas para o período findo em 30 de setembro 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	set/24	dez/23	set/24	dez/23	set/24	set/23	set/24	dez/23	set/24
CCISA51 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.678	3.137	(459)	372	2.678	3.137	(459)	372
CCISA52 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	53	1	-	-	53	1	-	-
CCISA54 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.838	4.397	(559)	(3.546)	1.838	4.397	(559)	(3.546)
CCISA55 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.908	2.166	591	528	1.908	2.166	591	528
CCISA56 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2	2	-	-	2	2	-	-
CCISA57 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	98.250	53.632	32.144	21.793	98.250	53.632	32.144	21.793
CCISA58 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	777	777	-	-	777	777	-	-
CCISA59 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.008	(1.074)	(329)	(5.793)	2.008	(1.074)	(329)	(5.793)
CCISA60 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.061	2.409	(349)	(420)	1.061	2.409	(349)	(420)
CCISA61 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	11.272	18.899	(826)	9.294	11.272	18.899	(826)	9.294
CCISA62 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	(7.356)	(2.057)	(8.163)	3.295	(7.356)	(2.057)	(8.163)	3.295
CCISA63 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.314	2.484	(170)	97	2.314	2.484	(170)	97
CCISA64 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	7.408	12.705	(297)	1.994	7.408	12.705	(297)	1.994
CCISA65 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	18	18	-	(1)	18	18	-	(1)
CCISA66 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	124.667	87.432	63.266	55.350	124.667	87.432	63.266	55.350
CCISA67 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	76.871	49.853	7.348	9.762	76.871	49.853	7.348	9.762
CCISA68 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.589	3.646	(1.056)	2.190	2.589	3.646	(1.056)	2.190
CCISA69 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	10.731	15.087	20.994	21.512	10.731	15.087	20.994	21.512
CCISA70 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.906	2.433	(527)	(180)	1.906	2.433	(527)	(180)
CCISA71 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	4.098	5.577	(279)	(2.508)	4.098	5.577	(279)	(2.508)
CCISA72 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	331	1.820	(1.489)	20	331	1.820	(1.489)	20
CCISA73 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	51.277	24.357	18.646	(219)	51.277	24.357	18.646	(219)
CCISA74 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	8.272	17.588	(4.316)	14.422	8.272	17.588	(4.316)	14.422
CCISA75 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	6.954	12.420	(2.966)	2.373	6.954	12.420	(2.966)	2.373
CCISA76 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	729	(22)	(503)	(1.763)	729	(22)	(503)	(1.763)
CCISA77 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	26.197	43.243	45.473	29.769	26.197	43.243	45.473	29.769
CCISA78 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	6.179	7.794	(209)	(2.146)	6.179	7.794	(209)	(2.146)
CCISA79 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	9.052	16.214	(4.817)	23.245	9.052	16.214	(4.817)	23.245
CCISA80 Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	43.845	19.778	24.067	5.984	21.923	9.889	12.033	2.992
CCISA81 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	86	1	(1)	-	86	1	(1)	-
CCISA82 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	337	662	(797)	(1)	337	662	(797)	(1)
CCISA83 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	19.895	21.927	(20.780)	34.542	19.895	21.927	(20.780)	34.542
CCISA84 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	6.556	3.976	(414)	(1)	6.556	3.976	(414)	(1)
CCISA85 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	11.585	18.456	16.429	7.115	11.585	18.456	16.429	7.115
CCISA86 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.586	961	(1)	(1)	2.586	961	(1)	(1)
CCISA87 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	7.285	20.737	5.149	8.789	7.285	20.737	5.149	8.789
CCISA88 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.643	20.997	21.546	10.445	2.643	20.997	21.546	10.445
CCISA89 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	13.955	20.833	(6.878)	16.426	13.955	20.833	(6.878)	16.426
CCISA90 Incorporadora Ltda.	60,00%	60,00%	59.635	41.743	13.606	2.643	35.781	25.046	8.164	1.586
CCISA91 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	738	294	(1)	-	738	294	(1)	-
CCISA92 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.764	201	(130)	(8)	1.764	201	(130)	(8)
CCISA93 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	10.420	14.984	6.436	10.444	10.420	14.984	6.436	10.444
CCISA94 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	13.730	5.488	-	-	13.730	5.488	-	-
CCISA95 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	19.886	40	8.723	-	19.886	40	8.723	-
CCISA96 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	880	284	(3)	-	880	284	(3)	-
CCISA97 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	11.990	8.883	3.106	4.347	11.990	8.883	3.106	4.347
CCISA98 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	16.561	29.636	2.559	10.937	16.561	29.636	2.559	10.937
CCISA99 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	11.957	3.832	(95)	-	11.957	3.832	(95)	-
CCISA100 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	58.393	40.085	17.805	3.508	58.393	40.085	17.805	3.508
CCISA101 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	402	1	(2)	(462)	402	1	(2)	(462)
CCISA102 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	107	(344)	1	1	107	(344)	1
CCISA103 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	10	10	-	-	10	10	-	-
CCISA104 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2	2	-	(1)	2	2	-	(1)
CCISA105 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	256	24	(2)	-	256	24	(2)	-
CCISA106 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	54.008	9.372	34.723	(31)	54.008	9.372	34.723	(31)
CCISA107 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.404	16.333	7.598	9.146	2.404	16.333	7.598	9.146
CCISA108 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	11.304	19.292	16.473	10.578	11.304	19.292	16.473	10.578
CCISA109 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	4.086	14	(1.146)	-	4.086	14	(1.146)	-
CCISA110 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	11.604	5.935	3.343	(5)	11.604	5.935	3.343	(5)
CCISA111 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.460	83	(24)	-	1.460	83	(24)	-
CCISA112 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	38.404	42.836	23.618	17.449	38.404	42.836	23.618	17.449
CCISA113 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	27.897	19.667	12.767	(1)	27.897	19.667	12.767	(1)

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

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

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

Controladora Investidas	Participações		Patrimônio Líquido		Lucro / Prejuízo do Exercício		Investimento		Resultado com Equivalência	
	set/24	dez/23	set/24	dez/23	set/24	set/23	set/24	dez/23	set/24	set/23
CCISA114 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	12.881	23.909	13.370	6.855	12.881	23.909	13.370	6.855
CCISA115 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	4	1	(3)	-	4	1	(3)	-
CCISA116 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	13.837	19.684	24.454	7.846	13.837	19.684	24.454	7.846
CCISA117 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.260	1.619	11.036	5.895	1.260	1.619	11.036	5.895
CCISA118 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	67.007	63.326	45.911	28.146	67.007	63.326	45.911	28.146
CCISA119 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.056	8	(1)	-	1.056	8	(1)	-
CCISA120 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.699	51.571	32.861	20.319	2.699	51.571	32.861	20.319
CCISA121 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	262	39	(21)	-	262	39	(21)	-
CCISA122 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	8.422	13.050	5.702	2.190	8.422	13.050	5.702	2.190
CCISA124 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	483	-	(1)	-	483	-	(1)	-
CCISA125 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	30	1.310	(1.310)	-	30	1.310	(1.310)	-
CCISA126 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	153	67	(42)	-	153	67	(42)	-
CCISA127 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	4	1	(2)	-	4	1	(2)	-
CCISA128 Incorporadora S.A	80,00%	100,00%	5.028	1.034	5.237	(102)	4.298	1.034	4.507	(102)
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%	61.168	1.278	40.012	-	61.168	1.278	40.012	-
CCISA132 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(2)	-	1	1	(2)	-
CCISA133 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	38	5	(2)	-	38	5	(2)	-
CCISA134 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	324	322	(1)	-	324	322	(1)	-
CCISA135 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	14.285	414	7.686	-	14.285	414	7.686	-
CCISA136 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.545	276	(2)	-	1.545	276	(2)	-
CCISA137 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	310	1	(2)	-	310	1	(2)	-
CCISA138 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2	2	(2)	-	2	2	(2)	-
CCISA139 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	8.129	25.065	11.203	6.675	8.129	25.065	11.203	6.675
CCISA140 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	19.549	14.531	7.098	1.985	19.549	14.531	7.098	1.985
CCISA141 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	15.853	25.422	3.734	16.044	15.853	25.422	3.734	16.044
CCISA142 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	30.498	31.286	7.453	18.672	30.498	31.286	7.453	18.672
CCISA143 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	43.138	47.702	19.401	25.759	43.138	47.702	19.401	25.759
CCISA144 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	10.021	8.000	(2)	(64)	10.021	8.000	(2)	(64)
CCISA145 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	17.374	15.329	4.286	(120)	17.374	15.329	4.286	(120)
CCISA146 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	16.022	3.996	(25)	(1)	16.022	3.996	(25)	(1)
CCISA147 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	325	1	(2)	-	325	1	(2)	-
CCISA148 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	33	1	(2)	-	33	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)	(4)	-	1	(2)	(4)
CCISA153 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	1	(2)	(5)	-	1	(2)	(5)
CCISA154 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2	3	(2)	(2)	2	3	(2)	(2)
CCISA155 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	1	(2)	(4)	-	1	(2)	(4)
CCISA156 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	1	(2)	(4)	-	1	(2)	(4)
CCISA157 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	1	(2)	(4)	-	1	(2)	(4)
CCISA158 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	8	9	(2)	(5)	8	9	(2)	(5)
CCISA159 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	3	(2)	(4)	1	3	(2)	(4)
CCISA160 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
CCISA161 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2	4	(2)	(2)	2	4	(2)	(2)
CCISA163 Incorporadora Ltda.	60,00%	60,00%	21.963	2.197	12.133	(3)	13.178	1.318	7.280	(2)
CCISA164 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	46	(1)	(1)	-	46	(1)	(1)	-
CCISA165 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	651	-	(1)	-	651	-	(1)	-
CCISA166 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	274	-	(1)	-	274	-	(1)	-
CCISA167 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	24	-	(1)	-	24	-	(1)	-
CCISA168 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	86	-	(1)	-	86	-	(1)	-
CCISA169 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	491	-	(8)	-	491	-	(8)	-
CCISA170 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	299	-	(1)	-	299	-	(1)	-
CCISA171 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	20	-	(1)	-	20	-	(1)	-
CCISA172 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	286	-	(2)	-	286	-	(2)	-
CCISA173 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	2.021	-	(18)	-	2.021	-	(18)	-
CCISA174 Incorporadora Ltda.	60,00%	60,00%	3.577	5	21	-	2.146	3	12	-
CCISA175 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	1	-	(2)	-	-	-	(2)	-
CCISA176 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	35	-	(2)	-	35	-	(2)	-
CCISA177 Incorporadora Ltda.	60,00%	0,00%	23.944	-	(34)	-	14.367	-	(21)	-

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais da controladora e consolidadas para o período findo em 30 de setembro 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	set/24	dez/23	set/24	dez/23	set/24	set/23	set/24	dez/23	set/24
CCISA178 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	33	-	(2)	-	33	-	(2)	-
CCISA179 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	-	-	(2)	-	-	-	(2)	-
CCISA180 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	149	-	(2)	-	149	-	(2)	-
CCISA181 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	73	-	(2)	-	73	-	(2)	-
CCISA182 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	100	-	(2)	-	100	-	(2)	-
CCISA183 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	171	-	(2)	-	171	-	(2)	-
CCISA184 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	-	-	(2)	-	-	-	(2)	-
CCISA185 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	1	-	(2)	-	1	-	(2)	-
CCISA186 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	-	-	(2)	-	-	-	(2)	-
CCISA187 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	-	-	(2)	-	-	-	(2)	-
CCISA188 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	-	-	(2)	-	-	-	(2)	-
CCISA189 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	-	-	(2)	-	-	-	(2)	-
CCISA190 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA191 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA192 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA193 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
CCISA194 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA195 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA196 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA197 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA198 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA199 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA200 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA201 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA202 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA203 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA204 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA206 Incorporadora Ltda.	50,00%	40,00%	6.929	2.821	(242)	-	3.464	1.129	(121)	-
Cedro Consultoria Imobiliária Ltd	0,00%	100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
Cedro Consultoria Imobiliária Ltd	100,00%	100,00%	764	760	3	4	764	760	3	4
Chillan Investimentos Imobiliários	50,00%	50,00%	16.641	16.317	591	119	8.321	8.158	295	59
Cury Participações Societárias I	100,00%	100,00%	2	2	-	(1)	2	2	-	(1)
Dalaveca Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	2.283	2.624	(342)	(1.178)	1.141	1.312	(171)	(589)
Emmerin Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	12.076	14.603	(1.226)	(2.051)	12.076	14.603	(1.226)	(2.051)
Forest Ville Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	235	412	(664)	(494)	235	412	(664)	(494)
Gran Via Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	(6)	(4)	(2)	(2)	(6)	(4)	(2)	(2)
Horto do Sol Incorporadora Ltda	100,00%	100,00%	7	168	(194)	(44)	7	168	(194)	(44)
Império da França Incorporadora	100,00%	100,00%	42	53	(11)	(12)	42	53	(11)	(12)
Império do Ocidente Incorporad	50,00%	50,00%	(6.115)	(5.248)	(867)	(870)	(3.058)	(2.624)	(434)	(435)
Império Romano Incorporadora L	100,00%	100,00%	255	220	(193)	(458)	255	220	(193)	(458)
Ipanema Investimento Imobiliário	50,00%	50,00%	(1.423)	(1.375)	(60)	(218)	(712)	(688)	(30)	(109)
Jaguariúna Empreendimentos I	100,00%	100,00%	1.514	2.478	(1.110)	(511)	1.514	2.478	(1.110)	(511)
Joaquina Ramalho Empreend. I	80,00%	80,00%	5.021	4.820	201	90	4.017	3.856	161	72
Lamballe Incorporadora Ltda.	60,00%	60,00%	22.089	21.629	460	(746)	13.253	12.977	276	(448)
Living Botucatu Empreendiment	50,00%	50,00%	14.010	15.352	(1.343)	(2.566)	7.005	7.676	(671)	(1.283)
Living Talara Empreendimentos	60,00%	60,00%	1.965	2.383	(418)	(189)	1.179	1.430	(251)	(113)
Luar do Paraíso Incorporadora L	100,00%	100,00%	2.713	4.239	(498)	(730)	2.713	4.239	(498)	(730)
Madagascar Incorporadora SPE	100,00%	100,00%	101	103	(2)	(59)	101	103	(2)	(59)
Manilha Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	70	81	(148)	(116)	70	81	(148)	(116)
Mérito Empreendimentos Imob. S	100,00%	100,00%	42	42	-	(52)	42	42	-	(52)
Mnr 6 Empreendimentos Imobiliá	70,00%	70,00%	4.934	7.875	(2.608)	(2.697)	3.454	5.512	(1.826)	(1.888)
Monterey Incorporadora SPE L	100,00%	100,00%	35.403	27.638	23.927	6.104	35.403	27.638	23.927	6.104
Moron Investimento Imobiliários I	50,00%	50,00%	(86)	(156)	(37)	(241)	(43)	(78)	(18)	(120)
Nova Delhi Incorporadora SPE L	100,00%	100,00%	121	243	(548)	(434)	121	243	(548)	(434)
Parada do Sol Incorporadora L	60,00%	60,00%	85	124	(40)	(187)	51	75	(24)	(112)
Piedade Empreendimento Imobili	50,00%	50,00%	7.759	8.741	(982)	(448)	3.879	4.370	(491)	(224)
Plaza del Arte Incorporadora L	100,00%	100,00%	41	57	(186)	(165)	41	57	(186)	(165)
Porto Esperança Incorporadora	100,00%	100,00%	35	61	(213)	(202)	35	61	(213)	(202)
Província Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	259	358	(99)	(197)	259	358	(99)	(197)
R023 Ourives Emp. e Part. Ltda.	50,00%	50,00%	8.530	20.505	(9.775)	3.955	4.265	10.253	(4.888)	1.977
R033 Vila Ema 3000 Emp. e Part	100,00%	100,00%	4.000	5.768	32	(485)	4.000	5.768	32	(485)
Saint Simon Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	(13.015)	(10.884)	(2.131)	(1.081)	(6.507)	(5.442)	(1.065)	(540)

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais da controladora e consolidadas para o período findo em 30 de setembro 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	set/24	dez/23	set/24	dez/23	set/24	set/23	set/24	dez/23	set/24
SCP CCISA19 Incorporadora Ltc	80,00%	80,00%	1.894	2.498	(605)	(982)	1.515	1.999	(484)	(785)
Vicente Lima Cleto Incorporador	100,00%	100,00%	1.591	1.753	(1.532)	(1.507)	1.591	1.753	(1.532)	(1.507)
Vienna Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	-	-	(1)	1	-	-	(1)
Villarreal Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	10.660	10.697	5	-	5.330	5.349	2	-
Total							1.568.706	1.411.928	649.325	475.560

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

Consolidado	Participações		Patrimônio Líquido		Lucro / Prejuízo do Exercício		Investimento		Resultado com Equivalência	
	Investidas	set/24	dez/23	set/24	dez/23	set/24	set/23	set/24	dez/23	set/24
BRO 2020 Participações S.A	2,30%	2,30%	-	-	-	-	2.500	2.500	-	-
Carcavelos Empreendimentos Imobil. Ltda.	2,82%	3,00%	6.570	5.805	151	(3.638)	185	174	4	(109)
CBR 046 Empreendimentos Imobiliários Ltda	41,50%	41,50%	23.988	24.376	10.930	4.114	9.955	10.116	4.536	1.707
CBR 159 Empreendimentos Imobiliários Ltda	0,00%	40,00%	-	2.821	-	-	-	1.129	-	-
CBR 104 Empreendimentos Imobiliários Ltda	0,00%	60,00%	-	5	-	-	-	3	-	-
Chillan Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	16.641	16.317	591	119	8.321	8.158	295	59
Ipanema Investimento Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	(1.423)	(1.375)	(60)	(218)	(712)	(688)	(30)	(109)
Moron Investimento Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	(86)	(156)	(37)	(241)	(43)	(78)	(18)	(120)
Piedade Empreendimento Imobiliário Ltda	50,00%	50,00%	7.759	8.741	(982)	(448)	3.879	4.370	(491)	(224)
CBR 002 Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00%	40,00%	20.217	10.931	1.239	(2.283)	8.087	4.372	517	(913)
Berizal Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00%	0,00%	24.775	-	6.704	-	9.910	-	2.682	-
Casaviva Muro Alto Empreend. Imob. Ltda	0,00%	90,00%	-	11.168	-	-	-	10.051	-	-
Total							42.082	40.109	7.495	291

11 Imobilizado

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

	% Taxa anual	Controladora			
		Saldo em 31/12/2023	Adições/ Baixas	Depreciação	Saldo em 30/09/2024
Móveis e utensílios	10	101	-	(15)	86
Computadores e periféricos	20	888	338	(258)	968
Máquinas e equipamentos	10	600	-	(73)	527
Direitos de uso	20	2.451	-	(1.572)	879
Moldes	10	109	-	(64)	45
		4.149	338	(1.982)	2.505

	% Taxa anual	Consolidado			
		Saldo em 31/12/2023	Adições/ Baixas	Depreciação	Saldo em 30/09/2024
Móveis e utensílios	10	101	-	(15)	86
Computadores e periféricos	20	888	338	(258)	968
Estandes de vendas	(i)	30.447	26.695	(19.841)	37.301
Máquinas e equipamentos	10	600	-	(73)	527
Direitos de uso	20	2.451	-	(1.572)	879
Moldes	10	109	-	(64)	45
		34.596	27.033	(21.823)	39.806

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

Notas Explicativas

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

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

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

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

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

12 Empréstimos e financiamentos

Instituição financeira	Classificação	Taxas anuais	Controladora		Consolidado	
			30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Debêntures 1ª emissão (b)	Dívida corporativa (capital de giro)	CDI 102,4%	65.416	63.890	65.416	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%	105.352	105.552	105.352	105.552
Debêntures 4ª emissão (e)	Dívida corporativa (capital de giro)	CDI+1,52%	150.347	150.364	150.347	150.364
Debêntures 5ª emissão (f)	Dívida corporativa (capital de giro)	CDI 102,0% CDI+0,25% Pre 12,4437%	711.663	-	711.663	-
Despesas a apropriar	custos transações	-	(23.049)	(3.182)	(23.049)	(3.182)
Caixa Econômica Federal "CEF" (a)	Dívida operacional (crédito associativo)	5,0%-9,7% Poupança/TR	-	-	92.796	83.390
Total			1.009.729	529.962	1.102.525	613.352
Circulante			91.624	79.208	141.500	124.271
Não circulante			918.105	450.754	961.025	489.081

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

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

b) Debêntures 1ª emissão - Cessão de Crédito Imobiliário

No exercício de 2019, a Companhia realizou uma operação de Cessão de Créditos Imobiliários com a Opea Securitizadora S.A. (anteriormente denominada RB Capital Companhia De Securitização), por meio da oferta pública de CRIs nominativos e escriturais com valor de R\$125.000, dos quais R\$100.000 foram integralizados em 2019 e R\$25.000 em

Notas Explicativas

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

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

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

Em 30 de setembro de 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

Notas Explicativas

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

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

monetária mensal pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo “IPCA”.

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

Cláusula restritiva

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

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

Em 30 de setembro 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 setembro 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).

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

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

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

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

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

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

Cláusula restritiva

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

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

Em 30 de setembro 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	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Saldo inicial	529.962	441.454	613.352	480.988
Captações	687.500	150.000	824.722	322.947
Juros provisionados	63.881	61.800	70.210	67.517
Variação do valor justo (MTM)	(671)	-	(671)	-
Despesas financeiras a apropriar	(19.867)	510	(19.867)	510
Pagamento de principal	(200.000)	(62.500)	(328.797)	(191.968)
Pagamento de juros	(51.076)	(61.302)	(56.424)	(66.642)
Saldo final	1.009.729	529.962	1.102.525	613.352

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

Cronograma de vencimento	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Em 12 meses	87.970	79.208	141.500	124.271
de 12 a 24 meses	-	99.461	39.266	137.788
acima de 24 meses	921.759	351.293	921.759	351.293
	1.009.729	529.962	1.102.525	613.352



Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais da controladora e consolidadas para o período findo em 30 de setembro 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	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Fornecedores	7.189	9.081	157.349	152.967
Retenções contratuais de fornecedores (i)	68	125	24.878	18.937
	7.257	9.206	182.227	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	
		30/09/2024	31/12/2023
Cury Construtora e Incorporadora	Cidade Mooca	45.049	88.809
Cury Construtora e Incorporadora	CEPAC Porto Maravilha RJ	17.040	-
Total		62.089	88.809
Circulante		52.181	63.448
Não Circulante		9.908	25.361

Devedoras	Nome do Terreno	Consolidado	
		30/09/2024	31/12/2023
Casaviva Muro Alto Empr. Ltda	Live Campo Limpo	38.475	-
CCISA20 Incorporadora Ltda.	Residencial Completo Parque Brito	8.613	2.165
CCISA29 Incorporadora Ltda.	Cidade Lapa Santa Marina	24.480	-
CCISA33 Incorporadora Ltda.	Aurora	30.941	-
CCISA34 Incorporadora Ltda.	Mérito Barra Funda	15.129	-
CCISA34 Incorporadora Ltda.	Dez/Mérito Belenzinho	53.369	-
CCISA38 Incorporadora Ltda.	Residencial Dez Portal	1.223	1.223
CCISA43 Incorporadora Ltda.	Alto São Domingos	17.078	-
CCISA48 Incorporadora Ltda.	Miguel Yunes	33.085	41.214
CCISA57 Incorporadora Ltda.	Nova Irajá Residencial	1.150	1.836
CCISA59 Incorporadora Ltda.	Dez Ipiranga I e II	-	3.089
CCISA62 Incorporadora Ltda.	Residencial Barra Funda I, II, III e IV	14.083	27.100
CCISA66 Incorporadora Ltda.	Cidade Mooca Vila Capri	23.399	44.539
CCISA67 Incorporadora Ltda.	Orla Recreio Praia do Pontal	-	3.952
CCISA68 Incorporadora Ltda.	Único Jacu Pessego	-	3.871
CCISA69 Incorporadora Ltda.	Dez Jardim	4.677	12.125
CCISA70 Incorporadora Ltda.	Único Nova Iguazu	843	843
CCISA73 Incorporadora Ltda.	Urban Vila Maria	32.015	39.139
CCISA75 Incorporadora Ltda.	Urban Downtown	2.664	2.664
CCISA76 Incorporadora Ltda.	Dez Canindé	1.217	6.437
CCISA77 Incorporadora Ltda.	Alexandre Mackenzie	30.116	51.241
CCISA78 Incorporadora Ltda.	Alto São Cristovão	580	1.395
CCISA79 Incorporadora Ltda.	Sabará	-	2.854
CCISA80 Incorporadora Ltda.	Guido Caloi	43.390	55.273
CCISA83 Incorporadora Ltda.	Porto Maravilha	16.366	23.313
CCISA84 Incorporadora Ltda.	Anastácio City América	40.850	40.850
CCISA85 Incorporadora Ltda.	Urban Tatuapé	895	6.750
CCISA87 Incorporadora Ltda.	Único Santo André	1.161	7.274
CCISA88 Incorporadora Ltda.	Nordestina São Miguel	3.982	9.908
CCISA90 Incorporadora Ltda.	Hannibal Porto	17.470	23.111

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

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

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

Devedoras	Nome do Terreno	Consolidado	
		30/09/2024	31/12/2023
CCISA93 Incorporadora Ltda.	Máximo Butantã	-	3.951
CCISA94 Incorporadora Ltda.	Vladimir Herzog	41.496	-
CCISA95 Incorporadora Ltda.	Mérito Vila Mascote	18.932	-
CCISA97 Incorporadora Ltda.	Flow Santa Rosa	262	2.529
CCISA98 Incorporadora Ltda.	Único Bonsucesso	6.052	7.702
CCISA99 Incorporadora Ltda.	Rua Equador-Águia Branca	8.394	-
CCISA100 Incorporadora Ltda.	My Jacarepaguá Style	-	11.837
CCISA106 Incorporadora Ltda.	João Dias	39.763	52.852
CCISA107 Incorporadora Ltda.	Elo Santo André	18.144	25.958
CCISA108 Incorporadora Ltda.	Energy Guarulhos	3.023	10.851
CCISA109 Incorporadora Ltda.	Rua Armegin	28.393	-
CCISA110 Incorporadora Ltda.	Dez Limão	3.589	6.200
CCISA112 Incorporadora Ltda.	Rio Energy Residencial	4.649	11.510
CCISA114 Incorporadora Ltda.	Cachambi	18.286	22.584
CCISA116 Incorporadora Ltda.	Pereira Reis - Cidade Lima	17.569	24.718
CCISA117 Incorporadora Ltda.	Cidade Central	2.586	3.513
CCISA118 Incorporadora Ltda.	Square Panamby	5.011	26.568
CCISA120 Incorporadora Ltda.	Rua André de Almeida	13.301	17.679
CCISA122 Incorporadora Ltda.	AR.Que Arquitetura que Respira	22.295	24.472
CCISA128 Incorporadora Ltda.	Américas 19	47.330	-
CCISA131 Incorporadora Ltda.	Heitor dos Prazeres	78.202	-
CCISA135 Incorporadora Ltda.	The Pier Residencial	30.342	-
CCISA139 Incorporadora Ltda.	Democráticos	3.741	6.103
CCISA140 Incorporadora Ltda.	Presidente Vargas	16.219	20.793
CCISA141 Incorporadora Ltda.	Baia Guanabara Residences	13.846	23.771
CCISA142 Incorporadora Ltda.	Visconde de Rio Branco Niterói	17.466	25.477
CCISA143 Incorporadora Ltda.	Epicentro	16.105	34.787
CCISA144 Incorporadora Ltda.	Pro-Matre	19.054	-
CCISA145 Incorporadora Ltda.	Quinta do Bispo	6.200	8.438
CCISA163 Incorporadora Ltda.	Porto Maravilha	19.961	-
CCISA174 Incorporadora Ltda.	Residencial Nova Olaria	5.896	-
Cury Construtora e Incorporadora	Cidade Mooca	45.049	88.809
Cury Construtora e Incorporadora	CEPAC Porto Maravilha RJ	17.040	-
Living Botucatu	Residencial Mérito Zona Norte	1.200	1.300
Monterey Incorporador Spe Ltda.	Guedala Park	41.739	51.441
R023 Ourives Emp. e Part.	Dez Cursino e Dez Ourives	1.504	3.593
Total Consolidado		1.089.888	929.600
Circulante		642.080	506.369
Não Circulante		447.808	423.231

Cronograma de vencimentos	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
a vencer até 12 meses	52.181	63.448	642.080	506.369
a vencer de 13 a 24 meses	6.034	25.361	295.554	279.333
acima de 24 meses	3.874	-	152.254	143.898
	62.089	88.809	1.089.888	929.600

15 Adiantamento de clientes

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Por recebimento de venda de imóveis (i)	102.318	68.889
Por permutas físicas na aquisição de terrenos (ii)	20.577	28.319
Total	122.895	97.208



Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais da controladora e consolidadas para o período findo em 30 de setembro 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 setembro 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	30/09/2024		31/12/2023	
	Quantidade de ações	%	Quantidade de ações	%
Controladores	148.624.794	50,92%	158.088.294	54,16%
Diretoria	6.142.069	2,10%	6.145.819	2,11%
Ações em tesouraria	1.990.800	0,68%	1.990.800	0,68%
Ações em circulação	135.117.425	46,30%	125.650.175	43,05%
Total	291.875.088	100,00%	291.875.088	100,00%

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 setembro 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 setembro de 2024 é de R\$ 17.598 (R\$ 17.598 em 31 de dezembro de 2023).

d. Destinações dos resultados dos exercícios

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

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

Notas Explicativas

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

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

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.

iii. Dividendos intermediários - eventos subsequentes destas informações financeiras

Em outubro de 2024, o conselho de administração da companhia aprovou a distribuição de dividendos intermediários no montante de R\$ 100.000, tendo como lastro as reservas de lucros existentes com base nestas informações financeiras trimestrais. O pagamento dos dividendos foi realizado em moeda corrente nacional, em uma única parcela, no dia 31 de outubro 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)	30/09/2024	30/09/2023
Lucro líquido do período	484.059	321.442
(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\$)	1,6698	1,1089

Notas Explicativas

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

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

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

17 Impostos e contribuições correntes e diferidos

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

Passivo	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Empresas tributadas pelo lucro presumido e Regime Especial de Tributação "RET":		
Imposto de renda e contribuição social	30.080	26.723
PIS e COFINS	32.587	28.950
	62.667	55.673
Circulante	8.335	12.772
Não circulante	54.332	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			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023
(=) Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	170.571	484.059	108.220	321.442
Ajustes para refletir a alíquota efetiva				
(-) Resultado de equivalência patrimonial	235.384	649.325	168.297	475.560
Outras ((+) adições (-) exclusões)	23.603	29.272	20.991	24.831
(=) Base de cálculo negativo (prejuízo fiscal)	(41.210)	(135.994)	(39.086)	(129.287)

Prejuízo fiscal (controladora)

O saldo do prejuízo fiscal e da base negativa, para os quais não há prazo prescricional, que está controlado em livros fiscais auxiliares e não reconhecidos nos registros contábeis, em 30 de setembro de 2024 é de R\$ 997.600 (R\$ 861.606 em 31 de dezembro de 2023).

	Consolidado			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023
(=) Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	203.590	574.036	132.019	383.676
Ajustes para refletir a alíquota efetiva				
(-) Resultado de equivalência patrimonial	3.390	7.495	(295)	291
Outras ((+) adições (-) exclusões)	23.603	29.272	20.991	24.831
(=) Base de cálculo negativo	223.803	595.813	153.305	408.216
(x) IRPJ – 25% e CSLL – 9%	34%	34%	34%	34%
(=) Encargos nominal	(76.093)	(202.576)	(52.124)	(138.793)
(+) Efeito da tributação do lucro presumido e/ou RET	53.091	138.480	32.996	86.134
(=) Total	(23.002)	(64.096)	(19.128)	(52.659)
(=) Imposto de renda e contribuição social correntes	(21.440)	(58.626)	(18.328)	(47.943)
(=) Imposto de renda e contribuição social diferidos	(1.562)	(5.470)	(800)	(4.716)
Total despesas com impostos	(23.002)	(64.096)	(19.128)	(52.659)
% alíquota efetiva	10,28%	10,76%	12,48%	12,90%

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais da controladora e consolidadas para o período findo em 30 de setembro 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 setembro de 2024 e de 2023 apresentam os valores a seguir:

Informações dos empreendimentos em construção "REF"	Consolidado	
	30/09/2024	30/09/2023
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	5.203.643	3.439.133
Empreendimentos em construção		
(a) Receita de vendas contratadas	11.004.252	7.499.771
(b) Receita de vendas apropriadas, líquidas	(5.800.609)	(4.060.638)
(ii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita (CPC 47, item9)	-	-
(iii) Provisão para distratos	1.869	(698)
(a) Ajuste em Receitas apropriadas e em contas a receber	4.902	(619)
(b) Ajuste em Custo apropriado e em imóveis a comercializar	(3.033)	(79)
(iv) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas	2.950.257	1.996.732
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros) "CO"	6.298.481	4.386.688
(b) Custo de construção incorridos "CI"	(3.348.22)	(2.389.956)
	"POC" (CI/CO)	
	53,16%	54,48%
(v) Custo orçado a apropriar em Estoque (unidades não vendidas)	626.622	482.533
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	894.348	762.381
(b) Custo de construção incorridos	(267.726)	(279.848)
Unidades vendidas (Qtde.)	39.372	29.317

Resultado de vendas de imóveis a apropriar não reconhecidos nestas demonstrações financeiras	Consolidado	
	30/09/2024	30/09/2023
Receita de vendas a apropriar	5.203.643	3.439.133
(-) Custos orçados de unidades vendidas	(2.950.257)	(1.996.732)
(=) Resultado de vendas de imóveis a apropriar (i)	2.253.386	1.442.401

(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 setembro de 2024 e de 2023 é de:

Expectativa de desembolso financeiro para construção das unidades vendidas e não vendidas em:	30/09/2024	30/09/2023
Até 12 meses	2.618.222	1.996.233
Após 12 meses	958.657	483.032
Total	3.576.879	2.479.265

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais da controladora e consolidadas para o período findo em 30 de setembro 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	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Cível	4.671	5.442	4.671	5.442
Trabalhista	22.507	17.996	22.507	17.996
Saldo final	27.178	23.438	27.178	23.438
Circulante	12.641	11.390	12.641	11.390
Não circulante	14.537	12.048	14.537	12.048

A movimentação das provisões para contingências prováveis está abaixo demonstrada:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Saldo inicial	23.438	18.868	23.438	18.868
(+) Adições	5.301	6.749	19.321	21.053
(-) baixas e pagamentos	(1.561)	(2.179)	(15.581)	(16.483)
Saldo final	27.178	23.438	27.178	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 setembro de 2024 o valor revisado é de R\$ 54.449 (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			
	01/07/2024 a	01/01/2024 a	01/07/2023 a	01/01/2023 a
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
Receita com prestação de serviços e locação	6.917	18.162	4.021	11.986
Impostos incidentes sobre vendas (i)	(1.109)	(2.670)	(428)	(1.232)
	5.808	15.492	3.593	10.754
	Consolidado			
	01/07/2024 a	01/01/2024 a	01/07/2023 a	01/01/2023 a
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
Receita de imóveis vendidos	1.084.539	2.952.969	767.232	2.119.495
Receita com prestação de serviços e locação	-	2.698	1.637	4.386
Provisão contábil para distratos	(160)	4.902	1.829	(618)
Devoluções sobre vendas	(6.033)	(9.422)	(2.543)	(4.333)
Impostos incidentes sobre vendas (i)	(22.474)	(59.808)	(16.281)	(44.354)
	1.055.872	2.891.339	751.874	2.074.576

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

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais da controladora e consolidadas para o período findo em 30 de setembro 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			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023
Custo dos serviços prestados e locação	(6.188)	(26.203)	(6.106)	(23.811)
Despesas comerciais	(408)	(4.358)	(1.315)	(3.266)
Depreciação e amortização	(725)	(1.982)	(696)	(2.116)
Pessoal e encargos	(33.347)	(52.486)	(31.309)	(52.331)
Serviços prestados de terceiros	(11.562)	(40.191)	(9.204)	(30.854)
Utilidades e serviços	(2.967)	(7.937)	(1.110)	(3.698)
Outras despesas gerais	(325)	(1.194)	(1.388)	(4.616)
	(55.522)	(134.351)	(51.128)	(120.692)
Total por natureza				
Custo dos serviços prestados	(6.188)	(26.203)	(6.106)	(23.811)
Despesas comerciais	(408)	(4.358)	(1.315)	(3.266)
Despesas gerais e administrativas	(48.926)	(103.790)	(43.707)	(93.615)
	Consolidado			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023
Custo de construção	(643.412)	(1.770.596)	(463.481)	(1.287.094)
Encargos de financiamentos	(2.041)	(6.024)	(1.489)	(4.203)
Provisão para distratos	660	(3.033)	(2.863)	(661)
Custo dos serviços prestados e locação	(1.633)	(3.100)	(138)	(999)
Despesas comerciais	(113.852)	(287.889)	(80.995)	(209.754)
Depreciação e amortização	(725)	(1.982)	(758)	(2.255)
Pessoal e encargos	(33.432)	(53.720)	(31.630)	(53.064)
Serviços prestados de terceiros	(18.056)	(55.985)	(10.587)	(35.099)
Utilidades e serviços	(5.388)	(15.715)	(724)	(10.666)
Outras despesas gerais	(10.433)	(44.133)	(10.546)	(28.624)
	(828.312)	(2.242.177)	(603.211)	(1.632.419)
Total por natureza				
Custo dos imóveis vendidos	(644.793)	(1.779.653)	(467.833)	(1.291.958)
Custo dos serviços prestados	(1.633)	(3.100)	(138)	(999)
Despesas comerciais	(113.852)	(287.889)	(80.995)	(209.754)
Despesas gerais e administrativas	(68.034)	(171.535)	(54.245)	(129.708)

22 Resultado financeiro líquido

	Controladora			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023
Despesas financeiras				
Juros	(29.850)	(67.070)	(15.325)	(46.374)
Despesas bancárias	(1)	(2)	(9)	(19)
Despesas com Derivativos Swap	794	(676)	(616)	(791)
Outras despesas financeiras	(791)	(3.212)	(362)	(4.383)
	(29.848)	(70.960)	(16.312)	(51.567)
Receitas financeiras				
Receitas com aplicações financeiras	13.811	27.418	3.357	8.989
Receitas com Derivativos Swap	-	272	(261)	-
Outras receitas financeiras	706	2.573	228	2.493
	14.517	30.263	3.324	11.482
Resultado financeiro líquido	(15.331)	(40.697)	(12.988)	(40.085)

Notas Explicativas

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

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

	Consolidado			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023
Despesas financeiras				
Juros	(29.999)	(67.645)	(15.492)	(46.975)
Despesas bancárias	(569)	(1.646)	(352)	(1.338)
Despesas com Derivativos Swap	794	(676)	(616)	(791)
Outras despesas financeiras	(867)	(3.407)	(463)	(4.537)
Descontos concedidos	(9.032)	(22.204)	(6.291)	(21.271)
	(39.673)	(95.578)	(23.214)	(74.912)
Receitas financeiras				
Receitas com aplicações financeiras	24.473	61.580	17.410	49.260
Receitas com Derivativos Swap	-	272	-	-
Outras receitas financeiras	7.587	15.447	2.258	11.061
	32.060	77.299	19.668	60.321
Resultado financeiro líquido	(7.613)	(18.279)	(3.546)	(14.591)

23 Outras receitas e despesas operacionais

	Controladora			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023
Outras receitas (despesas) operacionais				
Despesas e provisão para demandas judiciais	(115)	(5.301)	342	(3.146)
Outras despesas operacionais	347	(409)	104	(949)
Outras receitas (despesas) operacionais	232	(5.710)	446	(4.095)
	Consolidado			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023
Outras receitas (despesas) operacionais				
Provisão para perdas esperadas "PECLD"	(12.524)	(35.231)	(7.022)	(25.812)
Despesas e provisão para demandas judiciais	(5.529)	(20.376)	(5.281)	(15.608)
Outras despesas operacionais	(1.694)	(8.735)	(500)	(2.761)
Outras receitas (despesas) operacionais	(19.747)	(64.342)	(12.803)	(44.181)

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 30-09-24 (Em milhares de R\$)	Vencimento final
Programa 2023-1	29-Abr-2022	31-Dez-2023	31-12-2023 a 31-12-2024	1.253	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 da controladora e consolidadas para o período findo em 30 de setembro 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 setembro de 2024, foi incorrido a despesa de R\$ 1.253, 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 da controladora e consolidadas para o período findo em 30 de setembro 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, e em contas a receber de clientes que são remuneradas pelo INCC-M e IGPM conforme o modelo de contrato.

Risco de realização de créditos

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

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

Risco de liquidez

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

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

Descrição	30/09/2024	
	Controladora	Consolidado
Dívida total com empréstimos e financiamentos	1.009.729	1.102.525
(-) Caixa e equivalentes de caixa	282.590	760.259
(-) Títulos e valores mobiliários	293.648	664.956
(=) Dívida líquida ou (recursos disponíveis)	433.491	(322.690)

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	549.702	(141.500)	(642.080)	(233.878)
de 12 a 24 meses	249.274	(39.266)	(295.554)	(85.545)
acima de 24 meses	832.998	(921.759)	(152.255)	(241.016)
	1.631.973	(1.102.525)	(1.089.888)	(560.440)

b. Valor de mercado dos instrumentos financeiros

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

Os instrumentos financeiros mantidos pela Companhia em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 estão abaixo apresentados, bem como sua classificação:

Notas Explicativas

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

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

	Controladora		Consolidado		Categoria/mensuração do instrumento financeiro
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023	
Ativos financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa (a)	282.590	104.663	760.259	643.630	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários (a)	293.648	63.262	664.956	348.639	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	20.203	17.781	1.454.230	1.090.801	Custo amortizado
Valores a receber entre partes relacionadas	37.122	20.026	18.436	12.877	Custo amortizado
Derivativos a receber "Swap" (b)	3.154	1.835	3.154	1.835	Valor justo por meio do resultado
Passivos financeiros					
Empréstimos e financiamentos	718.085	529.962	810.881	613.352	Custo amortizado
Debêntures 5ª emissão-3ª série (a)	291.644	-	291.644	-	Valor justo por meio do resultado
Fornecedores	7.257	9.206	182.227	171.904	Custo amortizado
Cretores por imóveis compromissados	62.089	88.809	1.089.888	929.600	Custo amortizado
Valores a pagar entre partes relacionadas	6.000	6.000	-	-	Custo amortizado
Derivativos a pagar "Swap" (c)	6.870	-	6.870	-	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 setembro de 2024, a posição do Swap é:

Posição do SWAP - 3ª Debêntures-2ª série				(em milhares de R\$)		Resultado financeiro	Impacto DRE
Instrumento financeiro	Data de Contratação	Data de vencimento	Valor Notional	Taxas anuais	Valor em 30/09/2024	Acumulado	2024
Debêntures 3ª emissão-2ª Série	set/22	set/28	57.000	IPCA + 6,8301%	62.163	(12.666)	(4.862)
SWAP financeiro 3ª emissão	set/22	set/28	Ponta ativa	IPCA + 6,8301%	62.209	12.975	5.079
Debêntures 2ª Série R\$ 57.000.000	set/22	set/28	Ponta passiva	CDI + 1,0900%	59.055	(16.128)	(6.007)
(=) Posição líquida SWAP – (ganho) ou perda para a Companhia					3.154	(3.154)	(928)

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

Posição do SWAP - 5ª Debêntures-3ª série				(em milhares de R\$)		Resultado financeiro	Impacto DRE
Instrumento financeiro	Data de Contratação	Data de vencimento	Valor Notional	Taxas anuais	Valor em 30/09/2024	Acumulado	2024
Debêntures 5ª emissão-3ª Série	Mai/24	Mai/31	280.593	PRE 12,4437%	290.972	(10.379)	(10.379)
SWAP financeiro 3ª emissão	set/22	set/28	Ponta ativa	PRE 12,4437%	290.972	10.379	10.379
Debêntures 2ª Série R\$ 57.000.000	set/22	set/28	Ponta passiva	CDI 105,05%	297.842	(10.039)	(10.039)
(=) Posição líquida SWAP – (ganho) ou perda para a Companhia					(6.870)	340	340

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

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

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

30/09/2024	Controladora						Consolidado				
	Nota Expl.	Posição 30/09/2024	Fator de risco	Cenário I Provável	Cenário II Possível	Cenário III Remoto	Posição 30/09/2024	Fator de risco	Cenário I Provável	Cenário II Possível	Cenário III Remoto
Instrumento financeiro											
Caixa e equivalentes de caixa											
	3	282.438	CDI	11,05%	8,29%	5,53%	743.826	CDI	11,05%	8,29%	5,53%
				31.209	23.407	15.605			82.193	61.645	41.096
Títulos e valores mobiliários											
	4	-	Poupança	8,24%	6,18%	4,12%	309.643	Poupança	8,24%	6,18%	4,12%
				-	-	-			25.519	19.139	12.760
	4	293.648	CDI	11,05%	8,29%	5,53%	355.313	CDI	11,05%	8,29%	5,53%
				32.448	24.336	16.224			39.262	29.447	19.631
Contas a receber de clientes											
	5	-	INCC	5,22%	3,91%	2,61%	1.352.622	INCC	5,22%	3,91%	2,61%
				-	-	-			70.568	52.926	35.284
	5	20.203	IGP-M	4,52%	3,39%	2,26%	279.351	IGP-M	4,52%	3,39%	2,26%
				913	685	456			12.624	9.468	6.312
Derivativos a receber											
	8	3.154	CDI	11,05%	8,29%	5,53%	3.154	CDI	11,05%	8,29%	5,53%
				349	261	174			349	261	174
Financiamentos para construção (Créditos Associativos)											
	12	-	Poupança	8,24%	6,18%	4,12%	92.796	Poupança	8,24%	6,18%	4,12%
				-	-	-			(7.648)	(5.736)	(3.824)
Operações de capital de giro (CRIs e Debêntures)											
	12	678.971	CDI	4,52%	5,65%	6,78%	678.971	CDI	4,52%	5,65%	6,78%
	12	62.163	IPCA	4,42%	5,53%	6,64%	62.163	IPCA	4,42%	5,53%	6,64%
	12	291.644	Pré12,4%	12,44%	15,55%	18,67%	291.644	Pré12,4%	12,44%	15,55%	18,67%
				(69.725)	(87.157)	(104.588)			(69.725)	(87.157)	(104.588)
Credores para imóveis compromissados											
	14	62.089	INCC	5,22%	6,52%	7,83%	1.089.888	INCC	5,22%	6,52%	7,83%
				(3.239)	(4.049)	(4.859)			(56.861)	(71.076)	(85.291)
Derivativos a pagar											
	-	6.869	CDI	11,05%	13,81%	16,58%	6.869	CDI	11,05%	13,81%	16,58%
				(759)	(949)	(1.139)			(759)	(949)	(1.139)
Adiantamento de clientes											
	15	-	INCC	5,22%	6,52%	7,83%	122.895	INCC	5,22%	6,52%	7,83%
				-	-	-			(6.412)	(8.014)	(9.617)
Resultado líquido projetado				(8.804)	(43.465)	(78.126)			89.110	(46)	(89.201)

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

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais da controladora e consolidadas para o período findo em 30 de setembro 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 Aprovação das Informações financeiras Intermediárias

As informações financeiras intermediárias da controladora e consolidadas da Companhia para o período findo em 30 de setembro de 2024 tiveram sua divulgação autorizada pelo Conselho de Administração em 11 de novembro 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 da controladora e consolidadas da Companhia e com as conclusões expressas no relatório dos auditores independentes relativos ao período findo em 30 de setembro 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 setembro de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração 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 – Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros Assuntos - Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individual e consolidada, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro 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, 11 de novembro 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 TERCEIRO 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 terceiro 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, 11 de novembro 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 TERCEIRO 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 11 de novembro de 2024, na sede social da Companhia, apreciou as informações financeiras da Companhia referente ao terceiro 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, 11 de novembro 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

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 setembro de 2024.

São Paulo, 11 de novembro de 2024.

A Diretoria

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

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

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

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

Declaramos, na qualidade de diretores da Cury Construtora e Incorporadora S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 411, 13º andar, CEP 04551-060, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ 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 setembro de 2024.

São Paulo, 11 de novembro de 2024.

A Diretoria