

# 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 31/03/2024	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	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 31/03/2024	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	18
--------------------------------	----

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

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

Notas Explicativas	44
--------------------	----

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	84
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	86
---	----

Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)	87
---	----

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	88
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	89
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	90
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2024</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	291.875.088
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>291.875.088</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	1.990.800
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>1.990.800</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
1	Ativo Total	1.809.013	1.668.512
1.01	Ativo Circulante	274.186	191.712
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	146.559	104.663
1.01.02	Aplicações Financeiras	101.266	63.262
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	101.266	63.262
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	101.266	63.262
1.01.03	Contas a Receber	21.957	17.781
1.01.03.01	Clientes	21.957	17.781
1.01.04	Estoques	2.692	3.974
1.01.07	Despesas Antecipadas	1.446	1.766
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	266	266
1.01.08.03	Outros	266	266
1.02	Ativo Não Circulante	1.534.827	1.476.800
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	60.036	48.726
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	28.777	20.026
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	28.777	20.026
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	31.259	28.700
1.02.01.10.03	Outros Créditos	31.259	28.700
1.02.02	Investimentos	1.471.032	1.423.925
1.02.02.01	Participações Societárias	1.471.032	1.423.925
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	40.803	40.875
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.430.229	1.383.050
1.02.03	Imobilizado	3.759	4.149
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	3.759	4.149

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
2	Passivo Total	1.809.013	1.668.512
2.01	Passivo Circulante	313.487	297.387
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	16.038	13.045
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	16.038	13.045
2.01.02	Fornecedores	11.269	9.206
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	11.269	9.206
2.01.03	Obrigações Fiscais	362	391
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	293	291
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	69	100
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	74.508	79.208
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	74.508	79.208
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	74.508	79.208
2.01.05	Outras Obrigações	198.019	184.147
2.01.05.02	Outros	198.019	184.147
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	118.537	118.537
2.01.05.02.04	Outras contas a pagar	650	2.162
2.01.05.02.05	Credores por imóveis compromissados	78.832	63.448
2.01.06	Provisões	13.291	11.390
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	13.291	11.390
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	9.004	8.526
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	4.287	2.864
2.02	Passivo Não Circulante	489.320	506.160
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	447.995	450.754
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	447.995	450.754
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	447.995	450.754
2.02.02	Outras Obrigações	11.304	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	5.304	25.361
2.02.02.02.03	Credores por imóveis compromissados	5.304	25.361
2.02.04	Provisões	30.021	24.045
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	15.285	12.048
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	10.355	9.470
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	4.930	2.578
2.02.04.02	Outras Provisões	14.736	11.997
2.02.04.02.04	Provisão para perdas com investimentos	14.736	11.997
2.03	Patrimônio Líquido	1.006.206	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	709.764	568.523
2.03.04.01	Reserva Legal	61.368	61.368
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	648.396	507.155

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	4.593	3.456
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-11.019	-9.523
3.03	Resultado Bruto	-6.426	-6.067
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	160.514	112.074
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.452	-748
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-21.517	-20.557
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-6.024	-1.584
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	189.507	134.963
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	154.088	106.007
3.06	Resultado Financeiro	-12.847	-14.158
3.06.01	Receitas Financeiras	4.238	3.480
3.06.02	Despesas Financeiras	-17.085	-17.638
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	141.241	91.849
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	141.241	91.849
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	141.241	91.849
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,4872	0,3168

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	141.241	91.849
4.03	Resultado Abrangente do Período	141.241	91.849

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	87.558	101.994
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-26.641	-25.186
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	141.241	91.849
6.01.01.02	Depreciação e amortização (incluindo estandes de vendas)	529	746
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial de controladas e coligadas	-189.507	-134.963
6.01.01.04	Amortização do Custo de transação	359	319
6.01.01.05	Encargos financeiros de empréstimos e financiamentos	15.599	15.390
6.01.01.12	Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	5.138	1.473
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	137.616	147.203
6.01.02.01	(Aumento) redução de contas a receber	-4.176	7.535
6.01.02.02	(Aumento) redução de imóveis a comercializar	1.282	-514
6.01.02.03	(Aumento) redução de adiantamentos a fornecedores	320	266
6.01.02.04	(Aumento) redução de outros créditos	-2.559	-807
6.01.02.05	Aumento (redução) de fornecedores	2.063	-1.891
6.01.02.06	Aumento (redução) de obrigações tributárias	-29	-337
6.01.02.07	Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas	2.993	2.682
6.01.02.09	Aumento (redução) de credores por imóveis compromissados	-4.673	-3.700
6.01.02.10	Aumento (redução) de provisão riscos trabalhistas, cíveis e tributárias	0	-609
6.01.02.11	Aumento (redução) de outras contas a pagar	-1.512	-888
6.01.02.12	Transações com partes relacionadas	-8.751	987
6.01.02.13	Dividendos recebidos de empresas controladas	152.658	144.479
6.01.03	Outros	-23.417	-20.023
6.01.03.01	Juros pagos	-23.417	-20.023
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-45.662	-61.101
6.02.01	(Acréscimo) ou redução de títulos e valores imobiliários	-38.004	-38.489
6.02.02	(Acréscimo) ou redução de investimentos	-7.519	-19.877
6.02.03	(Acréscimo) ou redução do imobilizado	-139	-2.735
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	0	-60.000
6.03.05	Dividendos pagos a acionistas	0	-60.000
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	41.896	-19.107
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	104.663	85.334
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	146.559	66.227

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	291.054	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	0	141.241	0	141.241
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	141.241	0	141.241
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	291.054	5.388	568.523	141.241	0	1.006.206

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	291.054	5.388	455.295	0	0	751.737
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	291.054	5.388	455.295	0	0	751.737
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	91.849	0	91.849
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	91.849	0	91.849
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	291.054	5.388	455.295	91.849	0	843.586

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
7.01	Receitas	5.061	3.883
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	5.061	3.883
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-31.041	-22.605
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-11.019	-9.523
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-20.022	-13.082
7.03	Valor Adicionado Bruto	-25.980	-18.722
7.04	Retenções	-529	-746
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-529	-746
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-26.509	-19.468
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	193.680	138.443
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	189.507	134.963
7.06.02	Receitas Financeiras	4.173	3.480
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	167.171	118.975
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	167.171	118.975
7.08.01	Pessoal	8.450	9.022
7.08.01.01	Remuneração Direta	7.322	7.941
7.08.01.04	Outros	1.128	1.081
7.08.01.04.01	Honorários da administração	1.128	1.081
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	460	466
7.08.02.01	Federais	460	466
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	17.020	17.638
7.08.03.01	Juros	17.020	17.638
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	141.241	91.849
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	141.241	91.849

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
1	Ativo Total	3.412.477	3.092.023
1.01	Ativo Circulante	2.446.637	2.212.808
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	647.595	643.630
1.01.02	Aplicações Financeiras	364.073	348.639
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	364.073	348.639
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	364.073	348.639
1.01.03	Contas a Receber	649.909	481.218
1.01.03.01	Clientes	649.909	481.218
1.01.04	Estoques	683.171	641.546
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	683.171	641.546
1.01.07	Despesas Antecipadas	9.839	13.547
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	92.050	84.228
1.01.08.03	Outros	92.050	84.228
1.02	Ativo Não Circulante	965.840	879.215
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	820.588	735.902
1.02.01.04	Contas a Receber	635.299	609.583
1.02.01.04.01	Clientes	635.299	609.583
1.02.01.05	Estoques	128.214	76.002
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	128.214	76.002
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	17.035	12.877
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	17.035	12.877
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	40.040	37.440
1.02.01.10.03	Outros Créditos	40.040	37.440
1.02.02	Investimentos	108.397	108.717
1.02.02.01	Participações Societárias	40.803	40.875
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	40.803	40.875
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	67.594	67.842
1.02.03	Imobilizado	36.855	34.596
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	36.855	34.596

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
2	Passivo Total	3.412.477	3.092.023
2.01	Passivo Circulante	1.171.188	1.088.136
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	27.739	22.734
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	27.739	22.734
2.01.02	Fornecedores	172.207	171.904
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	172.207	171.904
2.01.03	Obrigações Fiscais	33.933	31.823
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	33.933	31.823
2.01.03.01.03	Obrigações Fiscais Federais	17.695	19.051
2.01.03.01.04	Obrigações Fiscais Diferido	16.238	12.772
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	121.622	124.271
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	121.622	124.271
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	121.622	124.271
2.01.05	Outras Obrigações	802.396	726.014
2.01.05.02	Outros	802.396	726.014
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	118.537	118.537
2.01.05.02.04	Credores por imóveis compromissados	562.486	506.369
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	118.652	97.208
2.01.05.02.06	Outras contas a pagar	2.721	3.900
2.01.06	Provisões	13.291	11.390
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	13.291	11.390
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	9.004	8.526
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	4.287	2.864
2.02	Passivo Não Circulante	1.082.847	1.006.907
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	480.268	489.081
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	480.268	489.081
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	480.268	489.081
2.02.02	Outras Obrigações	497.891	423.231
2.02.02.02	Outros	497.891	423.231
2.02.02.02.03	Credores por Imóveis Compromissados	497.891	423.231
2.02.04	Provisões	104.688	94.595
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	15.285	12.048
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	10.355	9.470
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	4.930	2.578
2.02.04.02	Outras Provisões	89.403	82.547
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	43.195	38.880
2.02.04.02.04	Provisão para Perdas com Investimentos	695	766
2.02.04.02.05	Impostos e Contribuições Diferidas	45.513	42.901
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.158.442	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	709.764	568.523
2.03.04.01	Reserva Legal	61.368	61.368

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	648.396	507.155
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	152.236	132.015

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	837.382	594.956
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-520.773	-371.794
3.03	Resultado Bruto	316.609	223.162
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-137.436	-108.326
3.04.01	Despesas com Vendas	-76.092	-62.031
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-41.298	-33.375
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-21.345	-12.810
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.299	-110
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	179.173	114.836
3.06	Resultado Financeiro	-4.917	-5.444
3.06.01	Receitas Financeiras	19.889	20.228
3.06.02	Despesas Financeiras	-24.806	-25.672
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	174.256	109.392
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-20.186	-15.336
3.08.01	Corrente	-17.229	-13.709
3.08.02	Diferido	-2.957	-1.627
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	154.070	94.056
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	154.070	94.056
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	141.241	91.849
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	12.829	2.207
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,4872	0,3168

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	154.070	94.056
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	154.070	94.056
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	141.241	91.849
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	12.829	2.207

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	24.438	19.409
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	229.480	159.125
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	174.256	109.392
6.01.01.02	Depreciação e amortização (incluindo estande de vendas)	7.117	6.223
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial de controladas e coligadas	-1.299	110
6.01.01.04	Amortização do custo de transação	359	319
6.01.01.05	Encargos financeiros de empréstimo e financiamentos	17.483	16.718
6.01.01.06	Descontos financeiros concedidos	6.799	7.302
6.01.01.07	Provisão de garantia de obra	4.315	2.349
6.01.01.08	Provisão de impostos de recolhimentos diferidos	3.121	1.760
6.01.01.09	Provisão ou (reversão) para perdas de créditos com liquidação duvidosa	7.550	8.017
6.01.01.10	Provisão ou (reversão) contábil para distratas	-761	588
6.01.01.11	Ajuste a valor presente	1.785	2.217
6.01.01.12	Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	8.755	4.130
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-164.665	-106.756
6.01.02.01	(Aumento) redução de contas a receber	-165.308	-108.058
6.01.02.02	(Aumento) redução de imóveis a comercializar	149.822	109.515
6.01.02.03	(Aumento) redução de adiantamentos a fornecedores	3.708	189
6.01.02.04	(Aumento) redução de outros créditos	-10.422	-9.084
6.01.02.05	Aumento (redução) de fornecedores	303	6.464
6.01.02.06	Aumento (redução) de obrigações tributárias	-3.042	-1.871
6.01.02.07	Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas	5.005	4.166
6.01.02.08	Aumento (redução) de adiantamento de clientes	4.076	-18.009
6.01.02.09	Aumento (redução) de credores por imóveis compromissados	-139.986	-86.434
6.01.02.10	Aumento (redução) de provisão riscos trabalhistas, cíveis e tributários	-3.617	-3.266
6.01.02.11	Aumento (redução) de outras contas a pagar	-1.179	-2.300
6.01.02.12	Transações com partes relacionadas	-4.158	83
6.01.02.13	Dividendos recebidos de empresas controladas	133	1.849
6.01.03	Outros	-40.377	-32.960
6.01.03.01	Juros pagos	-24.834	-21.206
6.01.03.02	Imposto de renda e contribuição social pagos	-15.543	-11.754
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-23.395	-47.061
6.02.01	(Acréscimo) ou redução de títulos e valores imobiliários	-15.434	-32.502
6.02.02	(Acréscimo) ou redução de investimentos	1.167	66
6.02.03	(Acréscimo) ou redução do imobilizado	-9.128	-13.870
6.02.04	(Acréscimo) ou baixa de propriedades para investimentos	0	-755
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	2.922	-64.453
6.03.01	Pagamento de empréstimos e financiamentos	-41.149	-35.355
6.03.02	Ingressos de empréstimos e financiamentos	36.679	33.053
6.03.03	Transações com sócios não controladores	7.392	-2.151
6.03.05	Dividendos pagos a acionistas	0	-60.000
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	3.965	-92.105

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	643.630	562.264
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	647.595	470.159

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024****(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	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	141.241	0	141.241	20.221	161.462
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	141.241	0	141.241	12.829	154.070
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	7.392	7.392
5.05.02.06	Transações com sócios não controladores	0	0	0	0	0	0	7.392	7.392
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	291.054	5.388	568.523	141.241	0	1.006.206	152.236	1.158.442

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	291.054	5.388	455.295	0	0	751.737	126.011	877.748
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	291.054	5.388	455.295	0	0	751.737	126.011	877.748
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	91.849	0	91.849	56	91.905
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	91.849	0	91.849	2.207	94.056
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	-2.151	-2.151
5.05.02.06	Transações com sócios não controladores	0	0	0	0	0	0	-2.151	-2.151
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	291.054	5.388	455.295	91.849	0	843.586	126.067	969.653

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
7.01	Receitas	854.131	610.757
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	853.667	610.575
7.01.02	Outras Receitas	464	182
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-621.296	-452.879
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-520.526	-371.794
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-100.770	-81.085
7.03	Valor Adicionado Bruto	232.835	157.878
7.04	Retenções	-7.117	-5.699
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-7.117	-5.699
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	225.718	152.179
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	21.123	20.117
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.299	-110
7.06.02	Receitas Financeiras	19.824	20.227
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	246.841	172.296
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	246.841	172.296
7.08.01	Pessoal	30.301	24.765
7.08.01.01	Remuneração Direta	7.845	7.910
7.08.01.04	Outros	22.456	16.855
7.08.01.04.01	Comissão sobre vendas	21.329	15.775
7.08.01.04.02	Honorários da administração	1.127	1.080
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	37.729	27.803
7.08.02.01	Federais	37.729	27.803
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	24.741	25.672
7.08.03.01	Juros	24.741	25.672
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	154.070	94.056
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	141.241	91.849
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	12.829	2.207

# RESULTADOS

## 1T24



## Comentário do Desempenho

# CURY ALCANÇA NOVO RECORDE HISTÓRICO NA RECEITA LÍQUIDA COM R\$ 837,4 MILHÕES E MARGEM LÍQUIDA DE 18,4%

## DESTAQUES

### LANÇAMENTOS

1T24

R\$ 1.884,3 milhões, 32,7% superior ao 1T23.

UDM

R\$ 4.905,2 milhões, 24,1% superior ao apresentado no período anterior.

### VENDAS LÍQUIDAS

1T24

R\$ 1.552,1 milhões, 43,9% superior ao 1T23.

UDM

R\$ 4.623,4 milhões, 27,9% acima do apresentado no período anterior.

### LANDBANK

1T24

R\$ 15.637,4 milhões, 57,9% acima do 1T23.

1T24

52.402 unidades, 35,9% acima do 1T23.

### RECEITA LÍQUIDA

1T24

R\$ 837,4 milhões, aumento de 40,7% em relação ao 1T23.

UDM

R\$ 3.128,6 milhões, 30,1% superior ao apresentado no período anterior.

### LUCRO LÍQUIDO 100%

1T24

R\$ 154,1 milhões, 63,8% acima do 1T23.

1T24

18,4% de margem líquida 100%, 2,6 p.p. superior ao 1T23.



**Comentário do Desempenho****MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO**

É com grande entusiasmo que reportamos nossos resultados do primeiro trimestre, marcados por conquistas que refletem a determinação e o compromisso da Cury em alcançar novos patamares de excelência e sucesso. Registramos novos recordes históricos operacionais em termos de lançamentos, vendas e expansão do nosso banco de terrenos. A forte demanda de vendas afirmou nossa decisão de expandir ainda mais nossas operações em relação a 2023.

Os resultados financeiros seguiram o mesmo padrão de nossa operação, com recorde histórico de receita e aumento do lucro líquido e margem líquida em comparação com o mesmo período do ano anterior. Como reflexo das tendências favoráveis para os próximos anos e sólidos resultados que a Companhia vem apresentando, em março, a agência de classificação de riscos Standard and Poor's Global Ratings elevou o rating de crédito corporativo de longo prazo da Cury para 'brAAA'.

Em relação a nossos lançamentos, gostaríamos de destacar mais um empreendimento na região do Porto Maravilha, na cidade do Rio de Janeiro, onde já lançamos mais de 7.000 unidades. Trata-se do maior empreendimento na região, com potencial total de mais de 1.800 apartamentos, em um projeto com o nome do compositor e pintor Heitor dos Prazeres, que viveu e se inspirou nessa região, onde algumas de suas obras irão compor a identidade visual dos prédios. No primeiro mês de lançamento da primeira fase, composta por 810 unidades e VGV de R\$310 milhões, já registramos mais de 50% das vendas.

Na busca contínua pelo aprimoramento em ESG, damos as boas-vindas a Viviane Mansi como nossa nova conselheira de administração. Sua expertise em comunicação corporativa e sustentabilidade será um valioso recurso para aprimorar nossos esforços nessa jornada.

Estamos confiantes e preparados para os desafios de crescimento que estão por vir, não só em 2024, como nos próximos anos, convictos de que continuaremos a alcançar novos marcos significativos.

Fábio Cury – CEO

## DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 1T24

## Comentário do Desempenho



## PRINCIPAIS INDICADORES

Financeiro (R\$ milhões)	1T24	4T23	% T/T	1T23	% A/A
Receita líquida	837,4	811,6	3,2%	595,0	40,7%
Custo das vendas e serviços	-520,8	-497,9	4,6%	-371,8	40,1%
Lucro bruto	316,6	313,7	0,9%	223,2	41,8%
Margem bruta	37,8%	38,7%	-0,9 p.p.	37,5%	0,3 p.p.
Margem bruta ajustada <sup>1</sup>	38,0%	38,9%	-0,9 p.p.	37,7%	0,3 p.p.
Ebitda Ajustado <sup>2</sup>	188,2	192,5	-2,2%	122,4	53,8%
Margem Ebitda Ajustada <sup>2</sup>	22,5%	23,7%	-1,2 p.p.	20,6%	1,9 p.p.
Lucro líquido da Atividade (100%) <sup>3</sup>	154,1	164,6	-6,4%	94,1	63,8%
Margem líquida (100%)	18,4%	20,3%	-1,9 p.p.	15,8%	2,6 p.p.
Lucro líquido %Cury <sup>4</sup>	141,2	160,3	-11,9%	91,8	53,8%
Margem líquida % Cury	16,9%	19,8%	-2,9 p.p.	15,4%	1,5 p.p.
ROE <sup>5</sup>	57,4%	59,6%	-2,2 p.p.	48,2%	9,2 p.p.
Lucro por ação	0,4872	0,5531	-11,9%	0,3168	53,8%

Operacional	1T24	4T23	% T/T	1T23	% A/A
Lançamentos	10	6	66,7%	8	25,0%
VGV lançado <sup>6</sup> (R\$ milhões)	1.884,3	856,6	120,0%	1.420,0	32,7%
Número de Unidades	5.959	3.123	90,8%	5.095	17,0%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	316,2	274,3	15,3%	278,7	13,5%
Média de Unid. Por Lanç.	596	521	14,4%	637	-6,4%
Vendas Brutas (R\$ milhões)	1.679,5	1.025,1	63,8%	1.164,0	44,3%
Número de Unidades (mil)	5.747	3.627	58,5%	4.357	31,9%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	292,2	282,6	3,4%	267,2	9,4%
Distratos (R\$ mil)	127,4	120,5	5,7%	85,1	49,7%
Vendas Líquidas (R\$ milhões)	1.552,1	904,7	71,6%	1.078,9	43,9%
VSO Líquida <sup>7</sup>	47,9%	38,9%	9,0 p.p.	43,4%	4,5 p.p.
Landbank (VGV, R\$ milhões)	15.637,4	14.508,0	7,8%	9.905,5	57,9%
Número de Unidades	52.402	50.731	3,3%	38.561	35,9%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	298,4	286,0	4,3%	256,9	16,2%
Geração de Caixa (R\$ milhões)	17,1	176,1	-90,3%	1,8	850,0%

- 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 1T24, foram lançados 10 empreendimentos, sendo 5 localizados em SP e 5 no RJ, totalizando o VGV de R\$ 1.884,3 milhões, atingindo recorde histórico e representando um aumento de 32,7% em relação ao mesmo período do ano anterior. Se considerarmos o 1T24 UDM (últimos doze meses), o total de lançamentos atingiu VGV de R\$ 4.905,2 milhões, 24,1% acima do mesmo período do ano anterior.

O preço médio das unidades lançadas atingiu R\$ 316,2 mil no 1T24, aumento de 13,5% em relação ao 1T23 e acréscimo de 15,3% se comparado com o 4T23.

O forte volume de lançamentos no 1T24 faz parte de uma decisão da Cury iniciada em 2022 que se mostrou acertada, e que consiste em concentrar a maior parte dos lançamentos até o 3º trimestre.

Lançamentos	1T24	4T23	% T/T	1T23	% A/A
Número de Empreendimentos	10	6	66,7%	8	25,0%
VGV (R\$ milhões)	1.884,3	856,6	120,0%	1.420,0	32,7%
Número de Unidades	5.959	3.123	90,8%	5.095	17,0%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	316,2	274,3	15,3%	278,7	13,5%
Média de Unid. por Lanç.	596	521	14,4%	637	-6,4%
Parte Cury Lançamentos (VGV)	1.499,9	856,6	75,1%	1.420,0	5,6%
Parte Cury Lançamentos (%)	79,6%	100,0%	-20,4 p.p.	100,0%	-20,4 p.p.

# DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 1T24

## Comentário do Desempenho

### DESTAQUES DE LANÇAMENTOS DO 1T24 - % vendido até 06/05/2024

#### Rio de Janeiro

##### Mirante Guanabara



Jan/2024  
VGV R\$ 107 MM  
Porto  
87% vendido

#### São Paulo

##### Yunes Park



Fev/2024  
VGV R\$ 217 MM  
Zona Sul  
94% vendido

##### Live Campo Limpo



Mar/2024  
VGV R\$ 176 MM  
Zona Sul  
100% vendido



## DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 1T24

## Comentário do Desempenho

VENDAS

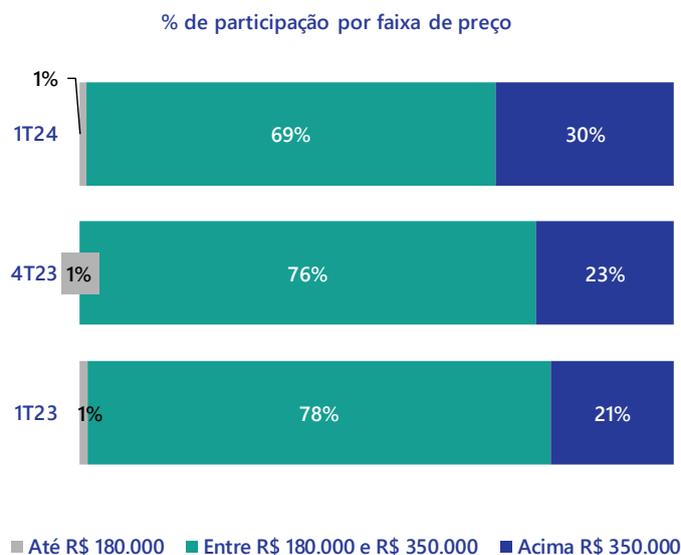


No 1T24, as vendas líquidas atingiram R\$ 1.552,1 milhões, recorde histórico, apresentando um aumento de 43,9% em relação ao 1T23 e um aumento de 71,6% ante o 4T23. Se considerarmos o 1T24 UDM (últimos doze meses), o total de vendas líquidas atingiu um VGV de R\$ 4.623,4 milhões, 27,9% acima do mesmo período do ano anterior.

O preço médio de vendas registrado no 1T24 foi de R\$ 292,2 mil, 9,4% de aumento em relação ao 1T23 e um crescimento de 3,4% em relação ao 4T23.

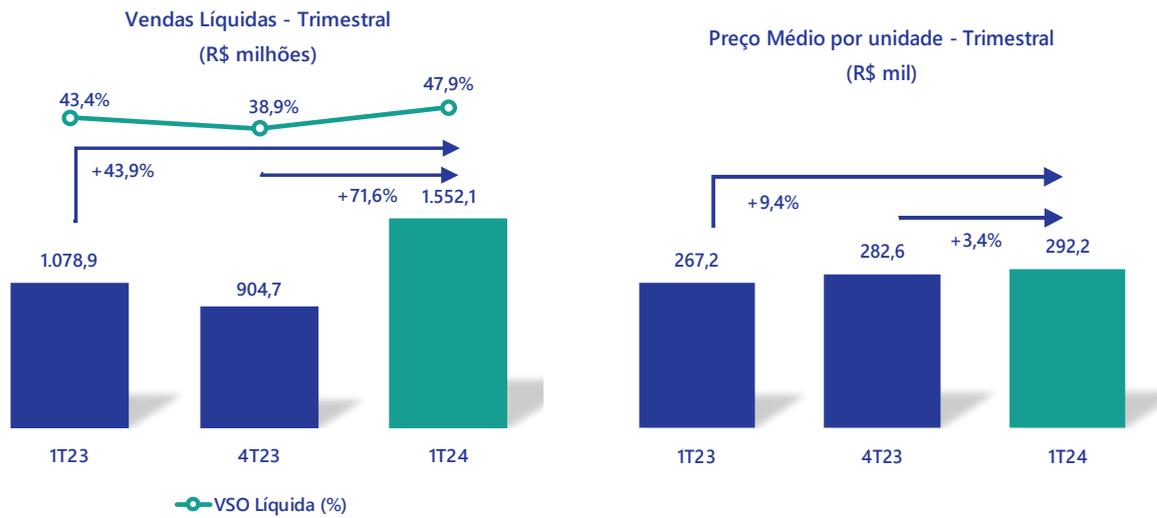
Vendas, %VSO	1T24	4T23	% T/T	1T23	% A/A
Vendas Brutas (R\$ milhões VGV)	1.679,5	1.025,1	63,8%	1.164,0	44,3%
Número de Unidades	5.747	3.627	58,5%	4.357	31,9%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	292,2	282,6	3,4%	267,2	9,4%
VSO Bruta (%)	49,8%	41,9%	7,9 p.p.	45,3%	4,5 p.p.
Distratos (R\$ milhões)	127,4	120,5	5,7%	85,1	49,7%
Vendas Líquidas (R\$ milhões VGV)	1.552,1	904,7	71,6%	1.078,9	43,9%
% Lançamentos	67,8%	57,9%	9,9 p.p.	73,3%	-5,5 p.p.
% Estoque	32,2%	42,1%	-9,9 p.p.	26,7%	5,5 p.p.
Distratos / Vendas Brutas	7,6%	11,8%	-4,2 p.p.	7,3%	0,3 p.p.
VSO Líquida (%)	47,9%	38,9%	9,0 p.p.	43,4%	4,5 p.p.
VSO Líquida UDM (últimos doze meses - %)	73,2%	74,5%	-1,3 p.p.	72,0%	1,2 p.p.
Parte Cury Vendas Líquidas (R\$ milhões VGV)	1.327,3	850,3	56,1%	1.061,2	25,1%
Parte Cury Vendas Líquidas (%)	85,5%	94,0%	-8,5 p.p.	98,4%	-12,9 p.p.

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



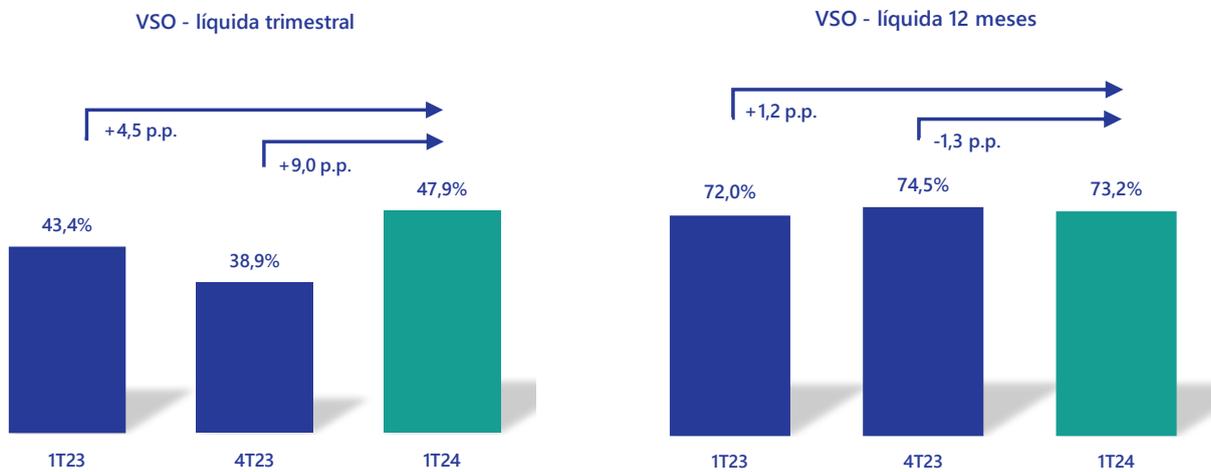
# DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 1T24

## Comentário do Desempenho



### VELOCIDADE DE VENDAS – VSO

A velocidade de vendas trimestral líquida, medida pelo indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO), foi de 47,9% no 1T24 ante 43,4% no 1T23 e 38,9% no 4T23. Nos últimos doze meses a VSO foi de 73,2%, crescimento de 1,2 p.p. em relação ao 1T23 e queda 1,3 p.p. em relação ao 4T23.



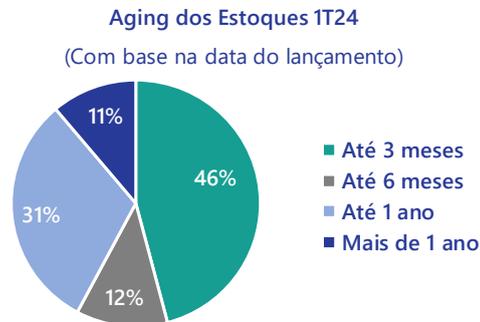
## DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 1T24

## Comentário do Desempenho

## ESTOQUES

A Cury encerrou o 1T24 com estoque de R\$ 1.689,7 milhões. Desse total, 98,5% se referem a unidades lançadas ou em construção e apenas 1,5% a unidades concluídas.

Estoque (R\$ milhões, exceto % e unidades)	1T24	4T23	% T/T	1T23	% A/A
Em andamento	1.663,9	1.397,0	19,1%	1.379,9	20,6%
% Total	98,5%	98,1%	0,4 p.p.	98,1%	0,4 p.p.
Concluído	25,8	26,8	-3,7%	27,0	-4,4%
% Total	1,5%	1,9%	-0,4 p.p.	1,9%	-0,4 p.p.
Total	1.689,7	1.423,8	18,7%	1.406,9	20,1%
Total (Unidades)	5.320	4.991	6,6%	4.859	9,5%



## REPASSES

O VGV repassado no 1T24 cresceu 53,1% em relação ao 1T23 e aumentou 3,4% se comparado com ao 4T23. As unidades repassadas saíram de 2.451 no 1T23 para 3.157 no 1T24, aumento de 28,8% em relação ao 1T23 e aumentou 4,6% na comparação com o trimestre anterior.

Repases	1T24	4T23	% T/T	1T23	% A/A
VGV Repassado (R\$ milhões)	886,5	857,1	3,4%	578,9	53,1%
Unidades Repassadas	3.157	3.017	4,6%	2.451	28,8%

## DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 1T24

## Comentário do Desempenho

## BANCO DE TERRENOS



Considerando os lançamentos recentes, bem como as aquisições realizadas, a Companhia encerrou o 1T24 com carteira de terrenos de R\$ 15.637,4 milhões em VGV potencial, atingindo recorde histórico, apresentando um aumento de 57,9% em relação ao banco de terrenos do 1T23 e crescimento de 7,8% em relação ao 4T23, o que representa o total de 52.402 unidades. Atualmente o banco de terrenos da Cury é composto por R\$ 9.579,5 milhões localizados em São Paulo e R\$ 6.057,8 milhões no Rio de Janeiro.

Banco de Terrenos	1T24	4T23	% T/T	1T23	% A/A
Banco de Terrenos (VGV, R\$ milhões)	15.637,4	14.508,0	7,8%	9.905,5	57,9%
Número de Empreendimentos	80	76	5,3%	63	27,0%
Número de Unidades	52.402	50.731	3,3%	38.561	35,9%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	298,4	286,0	4,3%	256,9	16,2%



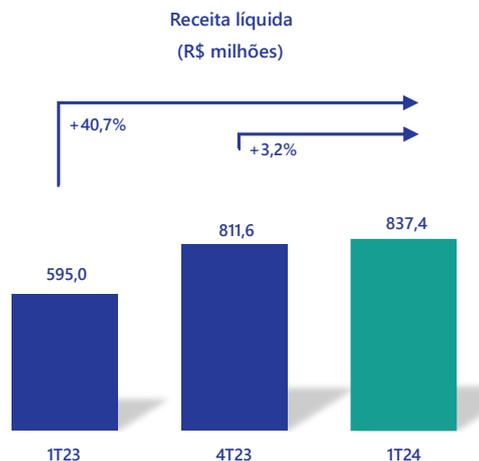
## DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

## RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA



No 1T24, a receita operacional líquida totalizou o montante de R\$ 837,4 milhões, aumento de 40,7% quando comparado ao 1T23 e de 3,2% em relação ao 4T23.

Receita líquida (R\$ milhões, exceto %)	1T24	4T23	% T/T	1T23	% A/A
Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados	837,4	811,6	3,2%	595,0	40,7%
Custos com imóveis vendidos e serviços prestados	-520,8	-497,9	4,6%	-371,8	40,1%
Lucro Bruto	316,6	313,7	0,9%	223,2	41,8%
Margem Bruta	37,8%	38,7%	-0,9 p.p.	37,5%	0,3 p.p.



## DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 1T24

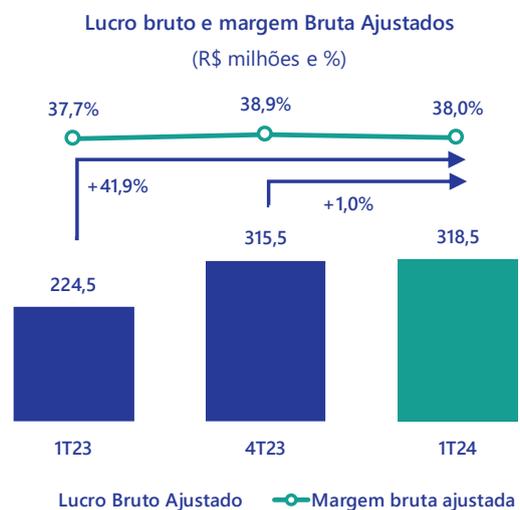
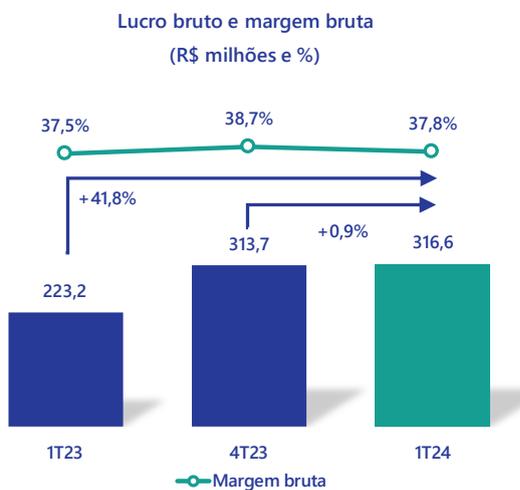
## Comentário do Desempenho

## LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA



O lucro bruto atingiu R\$ 316,6 milhões no trimestre, alta de 41,8% em comparação ao 1T23 e de 0,9% em relação ao 4T23. A margem bruta alcançou 37,8% no 1T24, crescimento de 0,3 p.p. comparado ao 1T23 e queda de 0,9 p.p. em relação ao 4T23.

Lucro Bruto & Margem Bruta (R\$ milhões, exceto %)	1T24	4T23	% T/T	1T23	% A/A
Lucro Bruto (a)	316,6	313,7	0,9%	223,2	41,8%
Margem Bruta	37,8%	38,7%	-0,9 p.p.	37,5%	0,3 p.p.
Juros Capitalizados (b)	1,9	1,8	5,6%	1,3	46,2%
Lucro Bruto Ajustado (a+b)	318,5	315,5	1,0%	224,5	41,9%
Margem Bruta Ajustada	38,0%	38,9%	-0,9 p.p.	37,7%	0,3 p.p.



## DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

## Despesas comerciais

No 1T24, as despesas comerciais totalizaram R\$ 76,1 milhões, montante 22,7% acima dos R\$ 62,0 milhões verificados no 1T23. Na comparação com o 4T23 houve aumento de 0,8%.

As despesas comerciais corresponderam a 9,1% da receita líquida no 1T24, ante 10,4% no 1T23 com queda de 1,3 p.p. e de 0,2 p.p. quando comparado aos 9,3% registrados no 4T23.

## DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 1T24

## Comentário do Desempenho

## Despesas gerais e administrativas

As despesas gerais e administrativas atingiram R\$ 41,3 milhões no 1T24, o que representa aumento de 23,7% frente aos R\$ 33,4 milhões do 1T23. Na comparação com o 4T23, houve crescimento de 14,4%. Em relação ao percentual da receita líquida, no 1T24 tais despesas alcançaram 4,9%, queda de 0,7 p.p. ante os 5,6% do 1T23 e acréscimo de 0,5 p.p. em relação aos 4,4% no 4T23.

## Outras receitas e despesas operacionais

O resultado líquido da conta de outras receitas e despesas operacionais no 1T24 correspondeu à despesa de R\$ 21,3 milhões, ante despesa de R\$ 12,8 milhões no 1T23 e de R\$ 19,9 milhões no 4T23.

Despesas Operacionais (R\$ milhões, exceto %)	1T24	4T23	% T/T	1T23	% A/A
Despesas Comerciais	-76,1	-75,5	0,8%	-62,0	22,7%
% Receita Líquida	9,1%	9,3%	-0,2 p.p.	10,4%	-1,3 p.p.
Despesas Gerais e Administrativas	-41,3	-36,1	14,4%	-33,4	23,7%
% Receita Líquida	4,9%	4,4%	0,5 p.p.	5,6%	-0,7 p.p.
Resultado da equivalência patrimonial	1,3	1,4	-7,1%	-0,1	n.a
% Receita Líquida	-0,2%	-0,2%	0,0%	0,0%	n.a
Outras Receitas/Despesas	-21,3	-19,9	7,0%	-12,8	66,4%
% Receita Líquida	2,5%	2,5%	0,0 p.p.	2,2%	0,3 p.p.
Despesas Operacionais	-137,4	-130,1	5,6%	-108,3	26,9%
% Receita Líquida	16,4%	16,0%	0,4 p.p.	18,2%	-1,8 p.p.

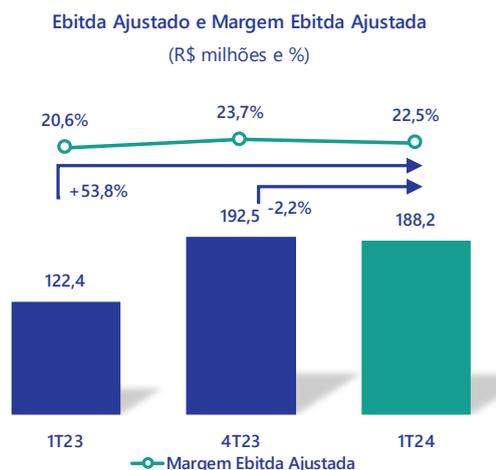
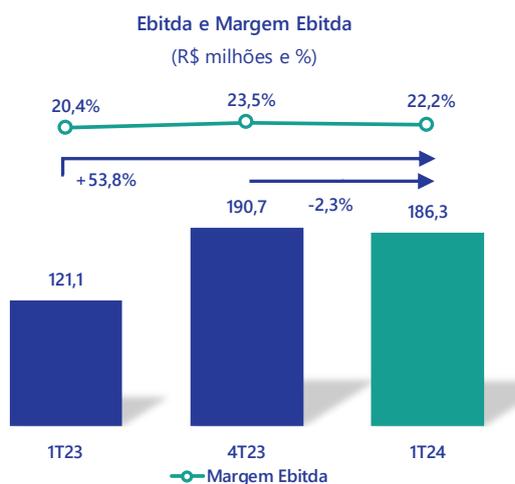
## DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 1T24

## Comentário do Desempenho

### EBITDA E MARGEM EBITDA

O EBITDA da Companhia no 1T24 alcançou R\$ 186,3 milhões, 53,8% acima do 1T23 e queda de 2,3% comparado ao 4T23. A margem EBITDA atingiu 22,2%, representando um crescimento de 1,9 p.p. e queda de 1,2 p.p. quando comparado com as margens registradas no 1T23 e 4T23, respectivamente.

EBITDA (R\$ milhões, exceto %)	1T24	4T23	% T/T	1T23	% A/A
Lucro antes do resultado financeiro	179,2	183,7	-2,4%	114,8	56,1%
(+) Depreciação e amortização	7,1	7,0	1,4%	6,2	14,5%
<b>Ebitda</b>	<b>186,3</b>	<b>190,7</b>	<b>-2,3%</b>	<b>121,1</b>	<b>53,8%</b>
Margem Ebitda	22,2%	23,5%	-1,2 p.p.	20,4%	1,9 p.p.
(+) custos com encargos de financiamentos	1,9	1,8	5,6%	1,3	46,3%
<b>Ebitda ajustado</b>	<b>188,2</b>	<b>192,5</b>	<b>-2,2%</b>	<b>122,4</b>	<b>53,8%</b>
Margem Ebitda ajustada	22,5%	23,7%	-1,2 p.p.	20,6%	1,9 p.p.



## RESULTADO FINANCEIRO

No 1T24, o resultado financeiro líquido correspondeu à despesa financeira de R\$ 4,9 milhões, no 1T23 à despesa financeira de R\$ 5,5 milhões e no 4T23 à receita financeira de R\$ 0,7 milhão.

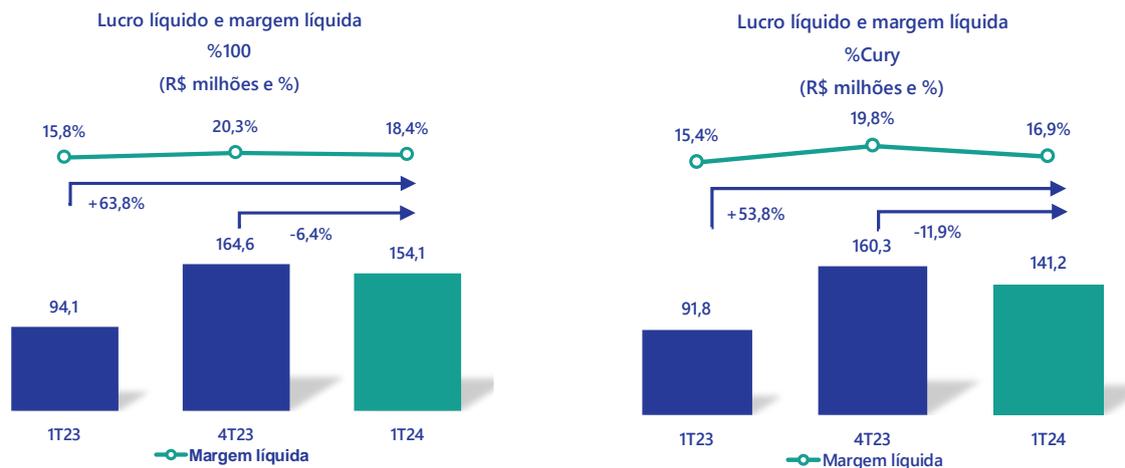
Resultado Financeiro (R\$ milhões, exceto %)	1T24	4T23	% T/T	1T23	% A/A
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>-24,8</b>	<b>-25,2</b>	<b>-1,6%</b>	<b>-25,7</b>	<b>-3,5%</b>
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>19,9</b>	<b>25,9</b>	<b>-23,2%</b>	<b>20,2</b>	<b>-1,5%</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>-4,9</b>	<b>0,7</b>	<b>n.a</b>	<b>-5,5</b>	<b>-10,9%</b>

## DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 1T24

### Comentário do Desempenho

#### LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

A Cury registrou lucro líquido da atividade (100%) de R\$ 154,1 milhões no trimestre, 63,8% acima do que o 1T23 e 6,4% abaixo do resultado líquido do 4T23. O percentual atribuível à Cury (parte Cury) do lucro líquido foi de R\$ 141,2 milhões, sendo 53,8% acima do obtido no 1T23 e 11,9% abaixo em relação ao 4T23. A margem líquida consolidada foi de 18,4%, enquanto a margem líquida reportada no 1T23 foi de 15,8% e de 20,3% no 4T23. Considerando o Lucro %Cury, a margem líquida foi de 16,9%, ante 15,4% no 1T23 e 19,8% no 4T23.



## ANÁLISE BALANÇO PATRIMONIAL

### CAIXA E EQUIVALENTES E TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Em 31/03/2024, a posição de Caixa da Companhia, incluindo títulos e valores mobiliários, era de R\$ 1.011,7 milhões, crescimento de 2,0% frente ao registrado em 31/12/2023.

Caixa e Equivalentes (R\$ milhões)	31-03-2024	31-12-2023	Var %
Caixa e Equivalentes e Títulos e Valores Mobiliários	1.011,7	992,3	2,0%

## DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 1T24

## Comentário do Desempenho

## CONTAS A RECEBER

O saldo de contas a receber que, em 31/03/2024, somava R\$ 1.285,2 milhões, registrou um crescimento de 17,8% ante à posição registrada em 31/12/2023.

Contas a receber (R\$ milhões)	31-03-2024	31-12-2023	Var %
Contas a receber	1.285,2	1.090,8	17,8%

## ENDIVIDAMENTO

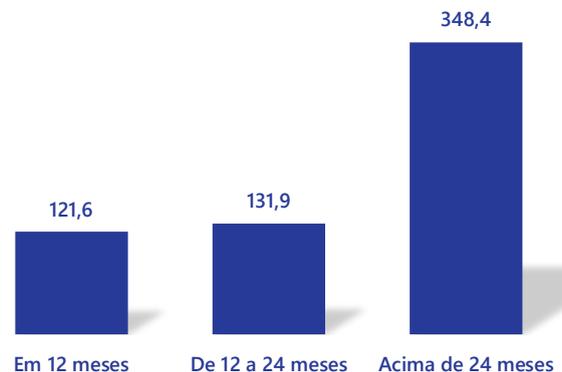
Com dívida bruta de R\$ 601,9 milhões e posição de caixa e equivalentes de R\$ 1.011,7 milhões, a Companhia registrou saldo de caixa líquido positivo de R\$ 409,8 milhões no 1T24, ante caixa líquido positivo de R\$ 378,9 milhões no 4T23. Ao final do trimestre, 80% da dívida bruta da Cury tinha seu vencimento no longo prazo, a partir de 2025.

Endividamento (R\$ milhões)	31-03-2024	31-12-2023	Var %
Curto prazo	121,6	124,3	-2,1%
Longo prazo	480,3	489,1	-1,8%
Dívida Bruta	601,9	613,4	-1,9%
Caixa e Equivalentes	1.011,7	992,3	2,0%
Dívida - (Caixa) líquida	-409,8	-378,9	8,1%

Perfil do endividamento  
31/03/2024



Cronograma de Amortização 31/03/2024  
(R\$ milhões)



## DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 1T24

## Comentário do Desempenho

### RESULTADO A APROPRIAR (REF)

O resultado de vendas de imóveis a apropriar não reconhecido nas informações financeiras trimestrais atingiu R\$ 1.749,3 milhões, alta de 19,0% em relação ao registrado em 31/12/2023. A Margem Bruta do Resultado a Apropriar foi de 42,1% representando um crescimento de 0,1 p.p. em relação ao período anterior.

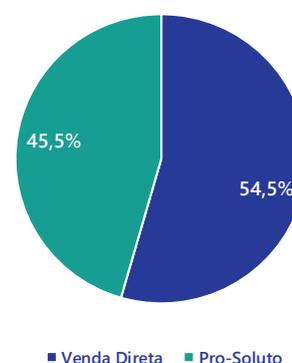
Resultado a Apropriar (REF) (R\$ milhões)	31-03-2024	31-12-2023	Var %
Receitas de vendas a apropriar	4.153,4	3.501,9	18,6%
(-) Custo orçados de unidades vendidas	-2.404,1	-2.032,2	18,3%
(=) Resultado de vendas de imóveis a apropriar	1.749,3	1.469,7	19,0%
Margem Bruta REF	42,1%	42,0%	0,1 p.p.

## 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.

Carteira Cury (R\$ milhões)	1T24	4T23	% T/T	1T23	% A/A
<b>Carteira Total</b>	<b>1.485,0</b>	<b>1.296,8</b>	<b>14,5%</b>	<b>1.063,5</b>	<b>39,6%</b>
Obras concluídas	211,8	215,8	-1,9%	213,2	-0,7%
%Total	14,3%	16,6%	-2,3 p.p.	20,0%	-5,7 p.p.
Obras em andamento	1.273,2	1.081,0	17,8%	850,3	49,7%
%Total	85,7%	83,4%	2,3 p.p.	80,0%	5,7 p.p.
<b>Pro-soluto</b>	<b>676,3</b>	<b>628,2</b>	<b>7,7%</b>	<b>534,9</b>	<b>26,4%</b>
%Total	45,5%	48,4%	-2,9 p.p.	50,3%	-4,8 p.p.
Obras concluídas	141,7	140,7	0,7%	133,8	5,9%
%Total	9,5%	10,8%	-1,3 p.p.	12,6%	-3,1 p.p.
Obras em andamento	534,6	487,5	9,7%	401,1	33,3%
%Total	36,0%	37,6%	-1,6 p.p.	37,7%	-1,7 p.p.
<b>Venda direta</b>	<b>808,7</b>	<b>668,6</b>	<b>21,0%</b>	<b>528,6</b>	<b>53,0%</b>
%Total	54,5%	51,6%	2,9 p.p.	49,7%	4,8 p.p.
Obras concluídas	70,1	75,1	-6,7%	79,4	-11,7%
%Total	4,7%	5,8%	-1,1 p.p.	7,5%	-2,8 p.p.
Obras em andamento	738,6	593,5	24,4%	449,2	64,4%
%Total	49,7%	45,8%	3,9 p.p.	42,2%	7,5 p.p.

Carteira de Recebíveis



## DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 1T24

**Comentário do Desempenho****GERAÇÃO DE CAIXA**

A Companhia apresenta seu 20º trimestre consecutivo com Geração de Caixa operacional positiva, registrando R\$ 17,1 milhões no 1T24. O montante é 850,0% acima do saldo positivo de R\$ 1,8 milhões registrado no 1T23. Na comparação com o 4T23 houve uma queda de 90,3%. Se considerarmos o 1T24 UDM (últimos doze meses), o total de geração de caixa foi de R\$ 439,5 milhões, 55,6% acima do mesmo período do ano anterior.

Geração de Caixa (R\$ milhões)	1T24	4T23	% T/T	1T23	% A/A
Geração de caixa	17,1	176,1	-90,3%	1,8	850%

**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)	1T24	4T23	% T/T	1T23	% A/A
ROE	57,4%	59,6%	-2,2 p.p.	48,2%	9,2 p.p.

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

## Comentário do Desempenho



### SOBRE A CURY

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

**CURY**  
**B3 LISTED NM**

ICON B3  
IGCT B3

IMOB B3  
IGCX B3

IBRA B3  
IGNM B3

SMLL B3  
ITAG B3



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



## DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 1T24

## Comentário do Desempenho

## ANEXO I – BALANÇO PATRIMONIAL

Ativo	Consolidado		Passivo	Consolidado	
	31-03-2024	31-12-2023		31-03-2024	31-12-2023
<b>Circulante</b>			<b>Circulante</b>		
Caixa e equivalentes de caixa	647.595	643.630	Fornecedores	172.207	171.904
Títulos e valores mobiliários	364.073	348.639	Empréstimos e financiamentos	121.622	124.271
Contas a receber	649.909	481.218	Obrigações trabalhistas	27.739	22.734
Imóveis a comercializar	683.171	641.546	Obrigações tributárias	17.695	19.051
Adiantamentos a fornecedores	9.839	13.547	Credores por imóveis compromissados	562.486	506.369
Outros créditos	92.050	84.228	Adiantamento de clientes	118.652	97.208
			Impostos e contribuições diferidos	16.238	12.772
			Dividendos a pagar	118.537	118.537
			Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	13.291	11.390
			Outras contas a pagar	2.721	3.900
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>2.446.637</b>	<b>2.212.808</b>	<b>Total do passivo circulante</b>	<b>1.171.188</b>	<b>1.088.136</b>
<b>Não circulante</b>			<b>Não circulante</b>		
<b>Realizável a longo prazo</b>			Empréstimos e financiamentos	480.268	489.081
Contas a receber	635.299	609.583	Provisão para garantia de obra	43.195	38.880
Imóveis a comercializar	128.214	76.002	Credores por imóveis compromissados	497.891	423.231
Valores a receber entre partes relacionadas	17.035	12.877	Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	15.285	12.048
Outros créditos	40.040	37.440	Provisão para perdas com investimentos	695	766
			Impostos e contribuições diferidos	45.513	42.901
<b>Total do realizável a longo prazo</b>	<b>820.588</b>	<b>735.902</b>	<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>1.082.847</b>	<b>1.006.907</b>
Propriedades para investimentos	67.594	67.842	<b>Patrimônio líquido</b>		
Investimentos	40.803	40.875	Capital social	291.054	291.054
Imobilizado	36.855	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	648.396	507.155
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>965.840</b>	<b>879.215</b>	<b>Subtotal do patrimônio líquido</b>	<b>1.006.206</b>	<b>864.965</b>
			Participação de acionistas não controladores	152.236	132.015
			<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>1.158.442</b>	<b>996.980</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>3.412.477</b>	<b>3.092.023</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>3.412.477</b>	<b>3.092.023</b>

## DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 1T24

## Comentário do Desempenho

## ANEXO II – DRE

DRE (R\$ Milhões)	1T24	4T23	% T/T	1T23	% A/A
Receita líquida de vendas	837,4	811,6	3,2%	595,0	40,7%
Total dos custos	-520,8	-497,9	4,6%	-371,8	40,1%
Lucro bruto	316,6	313,7	0,9%	223,2	41,8%
Margem Bruta	37,8%	38,7%	-0,9 p.p.	37,5%	0,3 p.p.
Margem Bruta Ajustada	38,0%	38,9%	-0,9 p.p.	37,7%	0,3 p.p.
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>					
Despesas comerciais	-76,1	-75,5	0,8%	-62,0	22,7%
Despesas gerais e administrativas	-41,3	-36,1	14,4%	-33,4	23,7%
Resultado com equivalência patrimonial	1,3	1,4	-7,1%	-0,1	n.a
Outras receitas/(despesas) operacionais	-21,3	-19,9	7,0%	-12,8	66,4%
Total receitas/(despesas) operacionais	-137,4	-130,1	5,6%	-108,3	26,9%
Lucro antes do resultado financeiro	179,2	183,7	-2,4%	114,8	56,1%
<b>Resultado financeiro</b>					
Despesas financeiras	-24,8	-25,2	-1,6%	-25,7	-3,5%
Receitas financeiras	19,9	25,9	-23,2%	20,2	-1,5%
Total resultado financeiro	-4,9	0,7	n.a	-5,5	-10,9%
Lucro antes dos impostos	174,3	184,4	-5,5%	109,4	59,3%
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>					
Correntes	-17,2	-19,9	-13,6%	-13,7	25,5%
Diferidos	-3,0	0,1	n.a	-1,6	87,5%
Total do imposto de renda e contribuição social	-20,2	-19,8	2,0%	-15,3	32,0%
Lucro líquido da atividade	154,1	164,6	-6,4%	94,1	63,8%
Margem líquida	18,4%	20,3%	-1,9 p.p.	15,8%	2,6 p.p.
Lucro líquido %Cury	141,2	160,3	-11,9%	91,8	53,8%
Margem líquida	16,9%	19,8%	-2,9 p.p.	15,4%	1,5 p.p.
Resultado por ação básico e diluído	0,4872	0,5531	-11,9%	0,3168	53,8%

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



Conferência de Resultados do 1T24

08 de maio de 2024 – 10h00 (horário de Brasília)

Português – com tradução simultânea



Link [Zoom](#)

Ronaldo Cury de Capua

Diretor de Relações com Investidores

Nádia Santos

Gerente de Relações com Investidores

Alice Vasconcelos

Analista de Relações com Investidores

Héricles Camargo

Analista de Relações com Investidores

Liliane Brito

Estagiária de Relações com Investidores

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

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

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

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

## Glossário

### Comentário do Desempenho

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

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

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

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

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

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

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

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

## Comentário do Desempenho

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

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

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

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

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

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

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

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

## Comentário do Desempenho

**UDM:** Período que compreende os últimos 12 meses.

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

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

**VGv Repassado:** Valor Geral de Vendas repassadas para Caixa.

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

## Notas Explicativas

# Cury Construtora e Incorporadora S.A.

**Informações financeiras Intermediárias individuais e  
consolidadas em 31 de março de 2024**

**Notas Explicativas**

# Conteúdo

<b>Balanço patrimonial controladora e consolidado</b>	<b>3</b>
<b>Demonstrações do resultado do período</b>	<b>5</b>
<b>Demonstrações do resultado abrangente</b>	<b>6</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>7</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa preparado pelo método indireto</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações do valor adicionado</b>	<b>9</b>
<b>Notas explicativas às Informações Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024</b>	<b>10</b>

**Notas Explicativas**

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



(em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	3	146.559	104.663	647.595	643.630
Títulos e valores mobiliários	4	101.266	63.262	364.073	348.639
Contas a receber	5	21.957	17.781	649.909	481.218
Imóveis a comercializar	6	2.692	3.974	683.171	641.546
Adiantamentos a fornecedores		1.446	1.766	9.839	13.547
Outros créditos	8	266	266	92.050	84.228
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>274.186</b>	<b>191.712</b>	<b>2.446.637</b>	<b>2.212.808</b>
<b>Não circulante</b>					
Contas a receber	5	-	-	635.299	609.583
Imóveis a comercializar	6	-	-	128.214	76.002
Valores a receber entre partes relacionadas	7	28.777	20.026	17.035	12.877
Outros créditos	8	31.259	28.700	40.040	37.440
Propriedades para investimentos	9	-	-	67.594	67.842
Investimentos	10	1.471.032	1.423.925	40.803	40.875
Imobilizado	11	3.759	4.149	36.855	34.596
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>1.534.827</b>	<b>1.476.800</b>	<b>965.840</b>	<b>879.215</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>1.809.013</b>	<b>1.668.512</b>	<b>3.412.477</b>	<b>3.092.023</b>

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 31 de março de 2024 e em 31 de dezembro de 2023



(em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>					
<b>Circulante</b>					
Fornecedores	13	11.269	9.206	172.207	171.904
Empréstimos e financiamentos	12	74.508	79.208	121.622	124.271
Obrigações trabalhistas		16.038	13.045	27.739	22.734
Obrigações tributárias		362	391	17.695	19.051
Credores por imóveis compromissados	14	78.832	63.448	562.486	506.369
Adiantamento de clientes	15	-	-	118.652	97.208
Impostos e contribuições diferidos	17	-	-	16.238	12.772
Dividendos a pagar	16 e.	118.537	118.537	118.537	118.537
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	19	13.291	11.390	13.291	11.390
Outras contas a pagar		650	2.162	2.721	3.900
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>313.487</b>	<b>297.387</b>	<b>1.171.188</b>	<b>1.088.136</b>
<b>Não circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	12	447.995	450.754	480.268	489.081
Provisão para garantia de obra		-	-	43.195	38.880
Credores por imóveis compromissados	14	5.304	25.361	497.891	423.231
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	19	15.285	12.048	15.285	12.048
Provisão para perdas com investimentos	10	14.736	11.997	695	766
Impostos e contribuições diferidos	17	-	-	45.513	42.901
Valores a pagar entre partes relacionadas	7	6.000	6.000	-	-
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>489.320</b>	<b>506.160</b>	<b>1.082.847</b>	<b>1.006.907</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
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		648.396	507.155	648.396	507.155
<b>Subtotal do patrimônio líquido</b>		<b>1.006.206</b>	<b>864.965</b>	<b>1.006.206</b>	<b>864.965</b>
Participação de acionistas não controladores		-	-	152.236	132.015
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>1.006.206</b>	<b>864.965</b>	<b>1.158.442</b>	<b>996.980</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>1.809.013</b>	<b>1.668.512</b>	<b>3.412.477</b>	<b>3.092.023</b>

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

## Notas Explicativas

<b>Cury Construtora e Incorporadora S.A.</b>					
<b>Demonstrações do resultado</b>					
para os períodos findos em 31 de março de 2024 e de 2023					
<i>(em milhares de Reais - R\$, exceto o lucro por ação)</i>					
	Nota explicativa	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
		01/01/2024 a 31/03/2024	01/01/2023 a 31/03/2023	01/01/2024 a 31/03/2024	01/01/2023 a 31/03/2023
<b>Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados</b>	20	<b>4.593</b>	<b>3.456</b>	<b>837.382</b>	<b>594.956</b>
Custo dos imóveis vendidos	21	-	-	(520.059)	(371.272)
Custo dos serviços prestados	21	(11.019)	(9.523)	(714)	(522)
<b>Total dos custos</b>		<b>(11.019)</b>	<b>(9.523)</b>	<b>(520.773)</b>	<b>(371.794)</b>
<b>Lucro (prejuízo) bruto</b>		<b>(6.426)</b>	<b>(6.067)</b>	<b>316.609</b>	<b>223.162</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>					
Despesas comerciais	21	(1.452)	(748)	(76.092)	(62.031)
Despesas gerais e administrativas	21	(21.517)	(20.557)	(41.298)	(33.375)
Resultado com equivalência patrimonial	10	189.507	134.963	1.299	(110)
Outras despesas operacionais	23	(6.024)	(1.584)	(21.345)	(12.810)
<b>Total receitas/despesas operacionais</b>		<b>160.514</b>	<b>112.074</b>	<b>(137.436)</b>	<b>(108.326)</b>
<b>Lucro antes do resultado financeiro</b>		<b>154.088</b>	<b>106.007</b>	<b>179.173</b>	<b>114.836</b>
<b>Resultado financeiro</b>					
Despesas financeiras	22	(17.085)	(17.638)	(24.806)	(25.672)
Receitas financeiras	22	4.238	3.480	19.889	20.228
<b>Total resultado financeiro</b>		<b>(12.847)</b>	<b>(14.158)</b>	<b>(4.917)</b>	<b>(5.444)</b>
<b>Lucro antes dos impostos</b>		<b>141.241</b>	<b>91.849</b>	<b>174.256</b>	<b>109.392</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>					
Correntes	17	-	-	(17.229)	(13.709)
Diferidos	17	-	-	(2.957)	(1.627)
<b>Total do imposto de renda e contribuição social</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(20.186)</b>	<b>(15.336)</b>
<b>Lucro líquido do período</b>		<b>141.241</b>	<b>91.849</b>	<b>154.070</b>	<b>94.056</b>
<b>Atribuível aos:</b>					
Acionistas controladores		-	-	141.241	91.849
Acionistas não controladores		-	-	12.829	2.207
<b>Lucro por ação (básico e diluído)</b>	16 f.			<b>0,4872</b>	<b>0,3168</b>

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 31 de março de 2024 e de 2023

(em milhares de Reais - R\$)

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2024</b>	<b>31/03/2023</b>	<b>31/03/2024</b>	<b>31/03/2023</b>
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>141.241</b>	<b>91.849</b>	<b>154.070</b>	<b>94.056</b>
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
<b>Resultado total do período</b>	<b>141.241</b>	<b>91.849</b>	<b>154.070</b>	<b>94.056</b>
<b>Atribuível a:</b>				
<b>Acionistas controladores</b>	<b>141.241</b>	<b>91.849</b>	<b>141.241</b>	<b>91.849</b>
Acionistas não controladores	-	-	12.829	2.207

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 31 de março 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			
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>291.054</b>	<b>(12.210)</b>	<b>17.598</b>	<b>53.750</b>	<b>401.545</b>	<b>-</b>	<b>751.737</b>	<b>126.011</b>	<b>877.748</b>
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	91.849	91.849	2.207	94.056
Transações com sócios não controladores	-	-	-	-	-	-	-	(2.151)	(2.151)
<b>Saldos em 31 de março de 2023</b>	<b>291.054</b>	<b>(12.210)</b>	<b>17.598</b>	<b>53.750</b>	<b>401.545</b>	<b>91.849</b>	<b>843.586</b>	<b>126.067</b>	<b>969.653</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>291.054</b>	<b>(12.210)</b>	<b>17.598</b>	<b>61.368</b>	<b>507.155</b>	<b>-</b>	<b>864.965</b>	<b>132.015</b>	<b>996.980</b>
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	141.241	141.241	12.829	154.070
Transações com sócios não controladores	-	-	-	-	-	-	-	7.392	7.392
<b>Saldos em 31 de março de 2024</b>	<b>291.054</b>	<b>(12.210)</b>	<b>17.598</b>	<b>61.368</b>	<b>507.155</b>	<b>141.241</b>	<b>1.006.206</b>	<b>152.236</b>	<b>1.158.442</b>

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 31 de março de 2024 e de 2023



(em milhares de Reais - R\$)

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	01/01/2024 a 31/03/2024	01/01/2023 a 31/03/2023	01/01/2024 a 31/03/2024	01/01/2023 a 31/03/2023
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>				
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>141.241</b>	<b>91.849</b>	<b>174.256</b>	<b>109.392</b>
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.)	529	746	7.117	6.223
Resultado de equivalência patrimonial de controladas e coligadas	(189.507)	(134.963)	(1.299)	110
Amortização do custo de transação	359	319	359	319
Encargos financeiros de empréstimos e financiamentos	15.599	15.390	17.483	16.718
Descontos financeiros concedidos	-	-	6.799	7.302
Provisão de garantia de obra	-	-	4.315	2.349
Provisão de impostos de recolhimentos diferidos	-	-	3.121	1.760
Provisão ou (reversão) para perdas de créditos com liquidação duvidosa	-	-	7.550	8.017
Provisão ou (reversão) contábil para distratos	-	-	(761)	588
Ajuste a valor presente	-	-	1.785	2.217
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	5.138	1.473	8.755	4.130
<b>Varição nos ativos e passivos operacionais:</b>				
(Aumento) redução de contas a receber	(4.176)	7.535	(165.308)	(108.058)
(Aumento) redução de imóveis a comercializar	1.282	(514)	149.822	109.515
(Aumento) redução de adiantamentos a fornecedores	320	266	3.708	189
(Aumento) redução de outros créditos	(2.559)	(807)	(10.422)	(9.084)
Aumento (redução) de fornecedores	2.063	(1.891)	303	6.464
Aumento (redução) de obrigações tributárias	(29)	(337)	(3.042)	(1.871)
Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas	2.993	2.682	5.005	4.166
Aumento (redução) de adiantamento de clientes	-	-	4.076	(18.009)
Aumento (redução) de credores por imóveis compromissados	(4.673)	(3.700)	(139.986)	(86.434)
Aumento (redução) de provisão riscos trabalhistas, cíveis e tributários	-	(609)	(3.617)	(3.266)
Aumento (redução) de outras contas a pagar	(1.512)	(888)	(1.179)	(2.300)
Transações com partes relacionadas	(8.751)	987	(4.158)	83
Dividendos recebidos de empresas controladas	152.658	144.479	133	1.849
Juros pagos	(23.417)	(20.023)	(24.834)	(21.206)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(15.543)	(11.754)
<b>Fluxo de caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>	<b>87.558</b>	<b>101.994</b>	<b>24.438</b>	<b>19.409</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>				
(Acréscimo) ou redução de títulos e valores imobiliários	(38.004)	(38.489)	(15.434)	(32.502)
(Acréscimo) ou redução de investimentos	(7.519)	(19.877)	1.167	66
(Acréscimo) ou redução de Propriedades para investimentos	-	-	-	(755)
(Acréscimo) ou redução do imobilizado	(139)	(2.735)	(9.128)	(13.870)
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento</b>	<b>(45.662)</b>	<b>(61.101)</b>	<b>(23.395)</b>	<b>(47.061)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>				
Pagamento de empréstimos e financiamentos	-	-	(41.149)	(35.355)
Ingressos de empréstimos e financiamentos	-	-	36.679	33.053
Transações com sócios não controladores	-	-	7.392	(2.151)
Dividendos pagos a acionistas	-	(60.000)	-	(60.000)
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento</b>	<b>-</b>	<b>(60.000)</b>	<b>2.922</b>	<b>(64.453)</b>
<b>Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>41.896</b>	<b>(19.107)</b>	<b>3.965</b>	<b>(92.105)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>				
No início do período	104.663	85.334	643.630	562.264
No fim do período	146.559	66.227	647.595	470.159
<b>Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>41.896</b>	<b>(19.107)</b>	<b>3.965</b>	<b>(92.105)</b>

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 31 de março de 2024 e de 2023



(em milhares de Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2024 a 31/03/2024	01/01/2023 a 31/03/2023	01/01/2024 a 31/03/2024	01/01/2023 a 31/03/2023
<b>Receitas</b>				
Vendas de Mercadorias, produtos e serviços	5.061	3.883	853.667	610.575
Outras Receitas	-	-	464	182
	<b>5.061</b>	<b>3.883</b>	<b>854.131</b>	<b>610.757</b>
<b>Insumos adquiridos de Terceiros</b>				
Custo de produtos, mercadorias, e serviços vendidos	(11.019)	(9.523)	(520.526)	(371.794)
Materiais, energias, serviços de terceiros e outros	(20.022)	(13.082)	(100.770)	(81.085)
	<b>(31.041)</b>	<b>(22.605)</b>	<b>(621.296)</b>	<b>(452.879)</b>
<b>Valor adicionado bruto</b>	<b>(25.980)</b>	<b>(18.722)</b>	<b>232.835</b>	<b>157.878</b>
<b>Retenções</b>				
Depreciações, amortização e exaustão	(529)	(746)	(7.117)	(5.699)
	<b>(529)</b>	<b>(746)</b>	<b>(7.117)</b>	<b>(5.699)</b>
<b>Valor adicionado líquido produzido pela companhia</b>	<b>(26.509)</b>	<b>(19.468)</b>	<b>225.718</b>	<b>152.179</b>
<b>Valor adicionado recebido em transferências</b>				
Resultado de equivalência patrimonial	189.507	134.963	1.299	(110)
Receita financeiras	4.173	3.480	19.824	20.227
<b>Valor total adicionado recebido em transferências</b>	<b>193.680</b>	<b>138.443</b>	<b>21.123</b>	<b>20.117</b>
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	<b>167.171</b>	<b>118.975</b>	<b>246.841</b>	<b>172.296</b>
<b>Distribuição do valor adicionado</b>				
<b>Pessoal e encargos</b>				
Salários e encargos	7.322	7.941	7.845	7.910
Comissão sobre vendas	-	-	21.329	15.775
Honorários da administração	1.128	1.081	1.127	1.080
	<b>8.450</b>	<b>9.022</b>	<b>30.301</b>	<b>24.765</b>
<b>Impostos, taxas e contribuições</b>	460	466	37.729	27.803
Juros	17.020	17.638	24.741	25.672
	<b>17.480</b>	<b>18.104</b>	<b>62.470</b>	<b>53.475</b>
<b>Remuneração de capitais próprios</b>				
Lucro líquido do período	141.241	91.849	141.241	91.849
Parcela do lucro atribuída aos sócios não controladores	-	-	12.829	2.207
	<b>141.241</b>	<b>91.849</b>	<b>154.070</b>	<b>94.056</b>
<b>Valor adicionado total distribuído</b>	<b>167.171</b>	<b>118.975</b>	<b>246.841</b>	<b>172.296</b>

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

# Notas Explicativas

## Cury Construtora e Incorporadora S.A.

### Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024

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

#### 1 Contexto operacional

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

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

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

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

#### 2 Elaboração das informações intermediárias e declaração de conformidade

##### 2.1 Declaração de conformidade

As informações financeiras intermediárias da companhia compreendem:

- a) As informações intermediárias individuais da controladora que foram preparadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR), e estão identificadas como “Controladora”; e
- b) As informações intermediárias consolidadas que foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e a norma internacional IAS 34 – “Interim Financial Reporting” emitida pelo IASB, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e estão identificadas como “Consolidado”.

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

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

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), controladora e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas e foi elaborada de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil NBC TG09 – Demonstração do Valor Adicionado. As normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das informações financeiras intermediárias às normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

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

## Notas Explicativas

### **Cury Construtora e Incorporadora S.A.** Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024

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

#### **2.2 Base de elaboração das informações financeiras intermediárias**

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

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

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

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

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

#### **2.3 Base de consolidação e investimentos em controladas**

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

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

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

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

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

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

## Notas Explicativas

### Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024

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

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

#### 2.4 Normas e interpretações novas, revisadas e emitidas

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

##### i. Novas normas ou alterações para 2024:

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

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

##### ii. Futuros requerimentos a partir de 2025:

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

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

### 3 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Caixa	-	-	17	19
Conta corrente bancária	165	123	19.183	10.634
Aplicações financeiras	146.394	104.540	628.395	632.977
	<b>146.559</b>	<b>104.663</b>	<b>647.595</b>	<b>643.630</b>

As aplicações financeiras referem-se, substancialmente, a Certificados de Depósito Bancário - CDBs e cotas de fundos de renda fixa, com rentabilidade média de 8,52% 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	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Certificados de depósitos bancários (i)	101.266	63.262	123.596	77.507
Valores bloqueados (ii)	-	-	240.477	271.132
<b>Circulante</b>	<b>101.266</b>	<b>63.262</b>	<b>364.073</b>	<b>348.639</b>

- (i) Referem-se, substancialmente, a Certificados de Depósito Bancário - CDBs, com rentabilidade média de 8.52% ao ano em 2024 (10,08% no ano de 2023), liquidez não imediata com carência mínima de 90 dias e expectativa de liquidação em um período de 12 meses;

## Notas Explicativas

### Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024

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

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

#### 5 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Unidades concluídas	-	-	289.136	232.729
Unidades em construção	-	-	1.143.019	997.193
Duplicatas a receber (i)	21.957	17.781	2.167	3.638
<b>Total dos Recebíveis</b>	<b>21.957</b>	<b>17.781</b>	<b>1.434.322</b>	<b>1.233.560</b>
(-) Provisão para perdas esperadas (ii)	-	-	(100.049)	(92.499)
(-) Provisão para distratos (iii)	-	-	(38.962)	(41.942)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(10.103)	(8.318)
<b>Total das Provisões</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(149.114)</b>	<b>(142.759)</b>
<b>Total do Contas a Receber</b>	<b>21.957</b>	<b>17.781</b>	<b>1.285.208</b>	<b>1.090.801</b>
<b>Circulante</b>	<b>21.957</b>	<b>17.781</b>	<b>649.909</b>	<b>481.218</b>
<b>Não circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>635.299</b>	<b>609.583</b>

- (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 revisou a política de efetivação dos distratos e efetuou a provisão contábil para distratos de parte de seus clientes.

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

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos. A taxa média 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	
	31/03/2024	31/12/2023
Saldo inicial	(92.499)	(75.055)
(+) adições no período	(11.198)	(34.597)
(-) reversões no período	916	570
(-) baixas de créditos por perdas efetivas	2.732	16.583
<b>Saldo final</b>	<b>(100.049)</b>	<b>(92.499)</b>

## Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024

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

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

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

Em milhares de reais	Consolidado	
	Saldo bruto em 31/03/2024	Saldo bruto em 31/12/2023
<b>A vencer em:</b>		
A vencer de 1 a 360 dias	645.272	477.716
A vencer de 361 a 720 dias	232.471	256.018
A vencer acima de 721 dias	402.828	353.565
<b>Total a vencer</b>	<b>1.280.571</b>	<b>1.087.299</b>
<b>Vencidos:</b>		
Vencido de 1 a 30 dias	15.502	41.395
Vencido de 31 a 90 dias	24.858	13.105
Vencido há mais de 90 dias	113.391	91.761
<b>Total vencidos</b>	<b>153.751</b>	<b>146.261</b>
<b>Total das contas a receber</b>	<b>1.434.322</b>	<b>1.233.560</b>

### 6 Imóveis a comercializar

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Terrenos (a)	-	-	456.982	374.076
Imóveis em construção (b)	-	-	296.155	283.725
Imóveis concluídos	-	-	9.950	11.299
Adiantamento para compra de terrenos	2.692	3.974	24.878	22.809
Provisão para distratos (c)	-	-	23.420	25.639
	<b>2.692</b>	<b>3.974</b>	<b>811.385</b>	<b>717.548</b>
<b>Circulante</b>	<b>2.692</b>	<b>3.974</b>	<b>683.171</b>	<b>641.546</b>
<b>Não circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>128.214</b>	<b>76.002</b>

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

### 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 demonstrações financeiras da controladora são assim apresentados:

Controladora	Ativo não circulante		Passivo não circulante	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Casaviva Incorporadora e Construtora Ltda	2.373	-	-	-
CCISA19 Incorporadora Ltda.	573	573	-	-
CCISA128 Incorporadora Ltda.	4.387	-	-	-
Construtora Tenda S/A	5.798	5.187	-	-
Dalaveca Incorporadora Ltda.	88	88	-	-
Ipanema Investimentos Imobiliários Ltda	2.709	2.709	-	-

14

## Notas Explicativas

**Cury Construtora e Incorporadora S.A.**  
Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024

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

Controladora	Ativo não circulante		Passivo não circulante	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Império Ocidente Incorporadora Ltda	41	41	-	-
João Fortes Engenharia S/A - MNR6	638	-	-	-
Lamballe Incorporadora Ltda	-	-	6.000	6.000
Piedade Empreendimento Imobiliário Ltda	252	252	-	-
Saint Simon Incorporadora Ltda	8.314	8.127	-	-
Tegra Incorporadora S.A.	3.069	2.900	-	-
Outros	535	149	-	-
<b>Total</b>	<b>28.777</b>	<b>20.026</b>	<b>6.000</b>	<b>6.000</b>

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

Consolidado	Ativo não circulante	
	31/03/2024	31/12/2023
Casaviva Incorporadora e Construtora Ltda	2.373	-
Construtora Tenda S.A.	5.798	5.187
João Fortes Engenharia S.A.	1.843	1.843
Riva Incorporadora S/A	407	-
Tecnisa S.A.	2.947	2.947
Tegra Incorporadora S.A.	3.069	2.900
Outras coligadas	598	-
<b>Total ativo não circulante</b>	<b>17.035</b>	<b>12.877</b>

### Remunerações dos administradores e conselheiros

A remuneração total dos administradores e conselheiros em 31 de março de 2024 foi de R\$ 2.102, na qual inclui remuneração fixa e variável dos administradores e conselheiros (em 31 de março de 2023 a remuneração total foi de R\$ 2.226). A Companhia não tem benefícios pós-emprego.

## 8 Outros créditos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Créditos com terceiros	266	266	788	788
Impostos a recuperar e ativo fiscal diferido (i)	24.331	23.395	31.224	30.236
Comissões sobre vendas	-	-	91.262	83.440
Derivativos a receber - Swap	3.458	1.835	3.458	1.835
Depósitos judiciais	3.470	3.470	5.358	5.369
	<b>31.525</b>	<b>28.966</b>	<b>132.090</b>	<b>121.668</b>
<b>Circulante</b>	<b>266</b>	<b>266</b>	<b>92.050</b>	<b>84.228</b>
<b>Não circulante</b>	<b>31.259</b>	<b>28.700</b>	<b>40.040</b>	<b>37.440</b>

(i) Composto por imposto de renda retido na fonte sobre aplicações financeiras com pedidos de restituições em andamento (R\$ 11.331 controladora e R\$ 18.224 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., passou a ser proprietária de 9% do shopping center denominado "ParkShopping Jacarepaguá", inaugurado em novembro de 2021 na cidade e estado do Rio de Janeiro, em substituição aos créditos (notas promissórias) que possuía junto ao devedor Multiplan. A liquidação foi dada e acordada entre as partes, mediante a dação em pagamento de 9% da fração ideal das acessões, benfeitorias e instalações que constituem o ParkShopping Jacarepaguá.

## Notas Explicativas

### Cury Construtora e Incorporadora S.A. Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024

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

A propriedade para investimento é registrada inicialmente ao valor de custo, e posteriormente depreciada e destinada para locação. Os saldos em 31 de março de 2024 são:

	% taxa depreciação	Consolidado						
		Saldo em 31/12/2022	Adições	Baixas	Saldo em 31/12/2023	Adições	Baixas	Saldo em 31/03/2024
<b>Terreno</b>	-	<b>10.087</b>	-	-	<b>10.087</b>	-	-	<b>10.087</b>
<b>Edificações</b>		45.443	882	(26)	46.299	-	-	46.299
(-) depreciação acumulada	1,67% aa	(591)	(618)	-	(1.209)	(154)	-	(1.363)
<b>(=) valor líquido</b>		<b>44.852</b>	<b>264</b>	<b>(26)</b>	<b>45.090</b>	-	-	<b>44.936</b>
<b>Instalações</b>		13.149	13	(6)	13.156	-	-	13.156
(-) depreciação acumulada	1,67% aa	(1.259)	(587)	-	(1.846)	(56)	-	(1.902)
<b>(=) valor líquido</b>		<b>11.890</b>	<b>(574)</b>	<b>(6)</b>	<b>11.310</b>	-	-	<b>11.254</b>
<b>Outros</b>		2.083	52	-	2.135	-	-	2.135
(-) depreciação acumulada	10% aa	(630)	(150)	-	(780)	(38)	-	(818)
<b>(=) valor líquido</b>		<b>1.453</b>	<b>(98)</b>	-	<b>1.355</b>	-	-	<b>1.317</b>
<b>Total – custo de aquisição líquido de depreciação</b>		<b>68.282</b>	<b>(408)</b>	<b>(32)</b>	<b>67.842</b>	<b>(248)</b>	-	<b>67.594</b>

#### Valor justo da Propriedade para investimentos

A Administração mantém registrado a Propriedade para Investimentos pelo custo de aquisição, formação ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear, utilizando taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens.

O valor justo desta Propriedade foi avaliado por empresa especializada, seguindo a metodologia do Fluxo de Caixa de Receitas e Despesas Projetadas. Por essa metodologia, o valor de mercado é obtido através do valor presente líquido do fluxo operacional projetado para o empreendimento para um período de 10 anos. As projeções são feitas com base no desempenho atual e histórico, assumindo os valores praticados nos aluguéis mínimos, complementares e demais receitas, além de considerar níveis de vacância, inadimplência e despesas do empreendimento. Foi aplicado taxa de desconto coerente com a prática do mercado, levando em conta o risco/desempenho provável do cenário e aplicado o fator de capitalização no 11º ano com base em valores originados do desempenho do empreendimento. Para a avaliação desta Propriedade, foram utilizados como premissas as principais taxas a seguir:

Indicadores	% ao ano (média ponderada)
% Ocupação	94,00%
Crescimento da Receita	2,30%
Inadimplência líquida	3,00%
Desconto sobre locação	3,60%
Vacância financeira	5,10%
Taxa de administração/Receita	3,00%
Taxa de desconto	9,75%
Taxa de capitalização	7,75%

A mensuração do valor justo do ParkShopping Jacarepaguá foi classificada como Nível 3 com base nos *inputs* utilizados. Face às características do empreendimento, localização, desempenho, potencial de crescimento e mercado, o valor justo de 100% na data base de avaliação (dezembro de 2023) era de R\$ 819.300, sendo que os 9% que a Companhia é proprietária representam R\$ 73.737.

## Notas Explicativas

### Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024

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

#### 10 Investimentos e provisão para perdas com investimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Investimentos em coligadas e controladas	1.471.032	1.423.925	40.803	40.875
Provisão para perdas com investimentos	(14.736)	(11.997)	(695)	(766)
<b>Total investimentos líquido de perdas</b>	<b>1.456.296</b>	<b>1.411.928</b>	<b>40.108</b>	<b>40.109</b>

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

	Controladora	Consolidado
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>1.206.065</b>	<b>33.423</b>
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
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>1.411.928</b>	<b>40.109</b>
Aportes e/ou reduções	7.519	(1.167)
Distribuição de Lucros de investidas	(152.658)	(133)
Resultado com equivalência patrimonial	189.507	1.299
<b>Saldo em 31 de março de 2024</b>	<b>1.456.296</b>	<b>40.108</b>

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

# Notas Explicativas

## Cury Construtora e Incorporadora S.A.

### Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março 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	
	mar/24	dez/23	mar/24	dez/23	mar/24	mar/23	mar/24	dez/23	mar/24	mar/23
Acrópole Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	462	516	(54)	2	462	516	(54)	2
API SPE 35 Plan. e Des. de Emp.	100,00%	100,00%	2.604	2.695	(91)	(225)	2.604	2.695	(91)	(225)
Autêntico Vila Carrão Empreend.	100,00%	100,00%	16	16	-	-	16	16	-	-
BNI Cury Guarapiranga Desenv. I	50,00%	50,00%	1.528	1.532	(4)	17	764	766	(2)	8
BRO 2020 Participações S.A	2,30%	2,30%	-	-	-	-	2.500	2.500	-	-
Capri Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.890	2.933	(188)	597	2.890	2.933	(188)	597
Carcavelos Empreendimentos Imr	3,00%	4,00%	5.799	5.805	(6)	(3.825)	174	174	-	(153)
CBR 046 Empreendimentos Imobil	41,50%	41,50%	28.668	24.376	4.291	96	11.897	10.116	1.781	40
CBR 159 Empreendimentos Imobil	40,00%	0,00%	3.043	2.821	2	-	1.217	1.129	1	-
CCISA01 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	443	432	11	(7)	443	432	11	(7)
CCISA02 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	4.397	4.461	(64)	(599)	4.397	4.461	(64)	(599)
CCISA03 Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	31.760	35.542	(1.683)	(1.969)	15.880	17.771	(841)	(985)
CCISA04 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	4.187	4.895	92	(107)	4.187	4.895	92	(107)
CCISA05 Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	69.403	70.922	881	975	34.702	35.461	440	488
CCISA06 Consultoria Imobiliária L	0,00%	100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
CCISA06 Engenharia Ltda.	100,00%	100,00%	405	396	8	(21)	405	396	8	(21)
CCISA07 Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	516	546	(31)	-	258	273	(15)	-
CCISA08 Consultoria Imobiliária L	100,00%	100,00%	1.098	1.377	(279)	(348)	1.098	1.377	(279)	(348)
CCISA08 Consultoria Imobiliária L	99,99%	100,00%	926	213	(82)	(804)	926	213	(82)	(804)
CCISA09 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	499	517	(24)	(152)	499	517	(24)	(152)
CCISA10 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	880	909	(89)	(115)	880	909	(89)	(115)
CCISA11 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.552	2.546	5	(271)	2.552	2.546	5	(271)
CCISA12 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.794	3.266	(472)	(557)	2.794	3.266	(472)	(557)
CCISA13 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.975	1.960	15	37	1.975	1.960	15	37
CCISA14 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.396	2.521	(125)	(218)	2.396	2.521	(125)	(218)
CCISA15 Incorporadora Ltda. RJ	0,00%	100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
CCISA15 Instaladora Ltda.	100,00%	100,00%	3.367	3.367	-	-	3.367	3.367	-	-
CCISA16 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.711	1.682	19	11	1.711	1.682	19	11
CCISA17 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3.223	3.144	79	(692)	3.223	3.144	79	(692)
CCISA18 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	10	10	-	-	10	10	-	-
CCISA19 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	(7)	(7)	-	-	(7)	(7)	-	-
CCISA20 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	13.368	13.911	(646)	57	13.368	13.911	(646)	57
CCISA21 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.660	2.854	(193)	(258)	2.660	2.854	(193)	(258)
CCISA22 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	4.889	4.712	178	(609)	4.889	4.712	178	(609)
CCISA23 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.205	1.337	(133)	(190)	1.205	1.337	(133)	(190)
CCISA24 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.507	2.732	(225)	17	2.507	2.732	(225)	17
CCISA25 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	4.143	4.314	(300)	(734)	4.143	4.314	(300)	(734)
CCISA26 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	923	948	(25)	(57)	923	948	(25)	(57)
CCISA27 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.883	3.925	(42)	(2)	2.883	3.925	(42)	(2)
CCISA28 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	725	329	(1)	-	725	329	(1)	-
CCISA29 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3.149	2.654	(2)	-	3.149	2.654	(2)	-
CCISA30 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.147	1.200	(53)	(126)	1.147	1.200	(53)	(126)
CCISA31 Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	6.633	6.703	(70)	(366)	3.316	3.352	(35)	(183)
CCISA32 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.517	1.566	(48)	(91)	1.517	1.566	(48)	(91)
CCISA33 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.204	1.668	(2)	-	2.204	1.668	(2)	-
CCISA34 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	816	812	1	-	816	812	1	-
CCISA35 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	21	17	(1)	-	21	17	(1)	-
CCISA36 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	17	18	(1)	-	17	18	(1)	-
CCISA37 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	780	239	(1)	-	780	239	(1)	-
CCISA38 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3.637	3.824	(186)	18	3.637	3.824	(186)	18
CCISA39 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	702	707	(5)	-	702	707	(5)	-
CCISA40 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2	-	-	-	2	-	-	-
CCISA41 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	5	-	-	-	5	-	-	-
CCISA42 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	757	694	62	(202)	757	694	62	(202)
CCISA43 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.941	1.650	(59)	-	1.941	1.650	(59)	-
CCISA44 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	193	149	(1)	-	193	149	(1)	-
CCISA45 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.884	3.187	(103)	(352)	1.884	3.187	(103)	(352)
CCISA46 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.998	3.047	(49)	31	2.998	3.047	(49)	31
CCISA47 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	209	209	-	-	209	209	-	-
CCISA47 Incorporadora Ltda. RJ	0,00%	100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
CCISA48 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	26.389	30.515	18.164	10.134	26.389	30.515	18.164	10.134

# Notas Explicativas

## Cury Construtora e Incorporadora S.A.

### Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março 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	
	mar/24	dez/23	mar/24	dez/23	mar/24	mar/23	mar/24	dez/23	mar/24	mar/23
CCISA49 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.337	989	(2)	-	1.337	989	(2)	-
CCISA50 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.491	2.535	(44)	(71)	2.491	2.535	(44)	(71)
CCISA51 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.915	3.137	(222)	490	2.915	3.137	(222)	490
CCISA52 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	-	-	1	1	-	-
CCISA54 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	4.133	4.397	(264)	(1.592)	4.133	4.397	(264)	(1.592)
CCISA55 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.417	2.166	250	306	2.417	2.166	250	306
CCISA56 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2	2	-	-	2	2	-	-
CCISA57 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	85.990	53.632	17.431	7.244	85.990	53.632	17.431	7.244
CCISA58 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	777	777	-	-	777	777	-	-
CCISA59 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.045	(1.074)	100	(2.676)	1.045	(1.074)	100	(2.676)
CCISA60 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.470	2.409	61	(384)	2.470	2.409	61	(384)
CCISA61 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	14.936	18.899	(963)	2.133	14.936	18.899	(963)	2.133
CCISA62 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	(5.609)	(2.057)	(3.552)	3.910	(5.609)	(2.057)	(3.552)	3.910
CCISA63 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.404	2.484	(80)	-	2.404	2.484	(80)	-
CCISA64 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	7.617	12.705	(88)	2.187	7.617	12.705	(88)	2.187
CCISA65 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	18	18	-	-	18	18	-	-
CCISA66 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	100.920	87.432	18.489	15.982	100.920	87.432	18.489	15.982
CCISA67 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	54.181	49.853	4.328	641	54.181	49.853	4.328	641
CCISA68 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.862	3.646	(784)	1.846	2.862	3.646	(784)	1.846
CCISA69 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	10.861	15.087	6.774	4.294	10.861	15.087	6.774	4.294
CCISA70 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.357	2.433	(76)	(354)	2.357	2.433	(76)	(354)
CCISA71 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	5.735	5.577	158	2.701	5.735	5.577	158	2.701
CCISA72 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.824	1.820	4	7	1.824	1.820	4	7
CCISA73 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	32.142	24.357	3.205	22	32.142	24.357	3.205	22
CCISA74 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	16.836	17.588	(752)	3.735	16.836	17.588	(752)	3.735
CCISA75 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	11.940	12.420	(479)	2.144	11.940	12.420	(479)	2.144
CCISA76 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	166	(22)	188	698	166	(22)	188	698
CCISA77 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	44.235	43.243	14.172	7.186	44.235	43.243	14.172	7.186
CCISA78 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	7.646	7.794	(148)	1.473	7.646	7.794	(148)	1.473
CCISA79 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	16.088	16.214	3.374	7.443	16.088	16.214	3.374	7.443
CCISA80 Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	25.243	19.778	5.465	(191)	12.622	9.889	2.732	(96)
CCISA81 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	-	-	1	1	-	-
CCISA82 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	(11)	662	(772)	-	(11)	662	(772)	-
CCISA83 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	21.819	21.927	(1.703)	10.326	21.819	21.927	(1.703)	10.326
CCISA84 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	4.506	3.976	(8)	-	4.506	3.976	(8)	-
CCISA85 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	17.754	18.456	3.898	466	17.754	18.456	3.898	466
CCISA86 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.226	961	-	-	1.226	961	-	-
CCISA87 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	14.928	20.737	1.541	2.490	14.928	20.737	1.541	2.490
CCISA88 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	16.485	20.997	7.487	960	16.485	20.997	7.487	960
CCISA89 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	18.183	20.833	(2.650)	5.486	18.183	20.833	(2.650)	5.486
CCISA90 Incorporadora Ltda.	60,00%	60,00%	48.519	41.743	4.965	(148)	29.111	25.046	2.979	(89)
CCISA91 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	550	294	(1)	-	550	294	(1)	-
CCISA92 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.271	201	-	-	1.271	201	-	-
CCISA93 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	14.491	14.984	3.007	1.959	14.491	14.984	3.007	1.959
CCISA94 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	12.820	5.488	1	-	12.820	5.488	1	-
CCISA95 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	162	40	-	-	162	40	-	-
CCISA96 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	477	284	(1)	-	477	284	(1)	-
CCISA97 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	11.136	8.883	2.252	827	11.136	8.883	2.252	827
CCISA98 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	31.111	29.636	5.446	2.442	31.111	29.636	5.446	2.442
CCISA99 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	6.260	3.832	(151)	-	6.260	3.832	(151)	-
CCISA100 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	47.189	40.085	6.274	(699)	47.189	40.085	6.274	(699)
CCISA101 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	1	(1)	-	-	1	(1)	-
CCISA102 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	276	107	-	-	276	107	-	-
CCISA103 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	10	10	-	-	10	10	-	-
CCISA104 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2	2	-	-	2	2	-	-
CCISA105 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	171	24	-	-	171	24	-	-
CCISA106 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	28.734	9.372	10.298	(25)	28.734	9.372	10.298	(25)
CCISA107 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	10.354	16.333	998	2.348	10.354	16.333	998	2.348
CCISA108 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	15.686	19.292	3.755	7.804	15.686	19.292	3.755	7.804
CCISA109 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	124	14	-	-	124	14	-	-
CCISA110 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	9.250	5.935	589	(1)	9.250	5.935	589	(1)
CCISA111 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	429	83	(2)	-	429	83	(2)	-
CCISA112 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	39.442	42.836	6.806	3.989	39.442	42.836	6.806	3.989

# Notas Explicativas

## Cury Construtora e Incorporadora S.A.

### Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março 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	
	mar/24	dez/23	mar/24	dez/23	mar/24	mar/23	mar/24	dez/23	mar/24	mar/23
CCISA113 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	27.145	19.667	7.080	-	27.145	19.667	7.080	-
CCISA114 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	21.970	23.909	5.593	985	21.970	23.909	5.593	985
CCISA115 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(1)	-	1	1	(1)	-
CCISA116 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	16.799	19.684	5.665	(1.990)	16.799	19.684	5.665	(1.990)
CCISA117 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.811	1.619	1.692	(2)	1.811	1.619	1.692	(2)
CCISA118 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	54.404	63.326	9.809	7.365	54.404	63.326	9.809	7.365
CCISA119 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	103	8	-	-	103	8	-	-
CCISA120 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	28.706	51.571	10.128	7.034	28.706	51.571	10.128	7.034
CCISA121 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	158	39	(19)	-	158	39	(19)	-
CCISA122 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	14.166	13.050	1.116	(158)	14.166	13.050	1.116	(158)
CCISA124 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	24	-	-	-	24	-	-	-
CCISA125 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.310	1.310	-	-	1.310	1.310	-	-
CCISA126 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	67	67	-	-	67	67	-	-
CCISA127 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	5	1	(1)	-	5	1	(1)	-
CCISA128 Incorporadora S.A	80,00%	100,00%	4.354	1.034	4.563	-	3.483	1.034	3.968	-
CCISA129 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(1)	-	1	1	(1)	-
CCISA130 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	101	102	(1)	-	101	102	(1)	-
CCISA131 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	6.890	1.278	(1.270)	-	6.890	1.278	(1.270)	-
CCISA132 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(1)	-	1	1	(1)	-
CCISA133 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	18	5	(1)	-	18	5	(1)	-
CCISA134 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	322	322	(1)	-	322	322	(1)	-
CCISA135 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	562	414	(1)	-	562	414	(1)	-
CCISA136 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	307	276	(1)	-	307	276	(1)	-
CCISA137 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	11	1	-	-	11	1	-	-
CCISA138 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	2	(1)	-	1	2	(1)	-
CCISA139 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	27.580	25.065	2.515	3.536	27.580	25.065	2.515	3.536
CCISA140 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	19.089	14.531	3.338	(1.554)	19.089	14.531	3.338	(1.554)
CCISA141 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	22.500	25.422	(2.481)	(18)	22.500	25.422	(2.481)	(18)
CCISA142 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	33.656	31.286	2.361	34	33.656	31.286	2.361	34
CCISA143 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	35.317	47.702	5.687	22.947	35.317	47.702	5.687	22.947
CCISA144 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	8.075	8.000	(1)	(37)	8.075	8.000	(1)	(37)
CCISA145 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	16.894	15.329	1.306	-	16.894	15.329	1.306	-
CCISA146 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	10.174	3.996	(1)	-	10.174	3.996	(1)	-
CCISA147 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	25	1	(1)	-	25	1	(1)	-
CCISA148 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(1)	-	1	1	(1)	-
CCISA149 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.141	2.097	(1)	-	2.141	2.097	(1)	-
CCISA150 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(1)	-	1	1	(1)	-
CCISA151 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
CCISA152 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(1)	-	1	1	(1)	-
CCISA153 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	1	(1)	-	-	1	(1)	-
CCISA154 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3	3	(1)	-	3	3	(1)	-
CCISA155 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(1)	-	1	1	(1)	-
CCISA156 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(1)	-	1	1	(1)	-
CCISA157 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(1)	-	1	1	(1)	-
CCISA158 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	8	9	(1)	-	8	9	(1)	-
CCISA159 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2	3	(1)	-	2	3	(1)	-
CCISA160 Incorporadora Ltda.	65,00%	100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
CCISA161 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3	4	(1)	-	3	4	(1)	-
CCISA163 Incorporadora Ltda.	60,00%	60,00%	9.168	2.197	3.643	(5)	5.501	1.318	2.186	(3)
CCISA164 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	1	(1)	-	-	1	(1)	-	-
CCISA165 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA166 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA167 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA168 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA169 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA170 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA171 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	21	-	-	-	21	-	-	-
CCISA172 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA173 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA174 Incorporadora Ltda.	60,00%	60,00%	365	5	(2)	-	219	3	(1)	-
Cedro Consultoria Imobiliária Ltda	0,00%	100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
Cedro Consultoria Imobiliária Ltda	100,00%	100,00%	761	760	1	1	761	760	1	1
Chillan Investimentos Imobiliários	50,00%	50,00%	14.999	16.317	(1.052)	(178)	7.500	8.158	(526)	(89)

## Notas Explicativas

### Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março 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	
	mar/24	dez/23	mar/24	dez/23	mar/24	mar/23	mar/24	dez/23	mar/24	mar/23
Cury Participações Societárias L	100,00%	100,00%	2	2	-	-	2	2	-	-
Dalaveca Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	2.375	2.624	(250)	(85)	1.187	1.312	(125)	(42)
Emmerin Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	13.442	14.603	(661)	(752)	13.442	14.603	(661)	(752)
Forest Ville Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	316	412	(239)	(106)	316	412	(239)	(106)
Gran Via Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	(4)	(4)	-	(1)	(4)	(4)	-	(1)
Horto do Sol Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	141	168	(32)	(18)	141	168	(32)	(18)
Império da França Incorporadora	100,00%	100,00%	50	53	(3)	(1)	50	53	(3)	(1)
Império do Ocidente Incorporadoi	50,00%	50,00%	(5.458)	(5.248)	(210)	(194)	(2.729)	(2.624)	(105)	(97)
Império Romano Incorporadora Ltc	100,00%	100,00%	253	220	(78)	(43)	253	220	(78)	(43)
Ipanema Investimento Imobiliários	50,00%	50,00%	(1.390)	(1.375)	(28)	(79)	(695)	(688)	(14)	(39)
Jaguariúna Empreendimentos Imc	100,00%	100,00%	2.324	2.478	(155)	(696)	2.324	2.478	(155)	(696)
Joaquina Ramalho Empreend. Imc	80,00%	80,00%	5.011	4.820	192	59	4.009	3.856	153	47
Lamballe Incorporadora Ltda.	60,00%	60,00%	21.515	21.629	(114)	(1.118)	12.909	12.977	(68)	(671)
Living Botucatu Empreendimento:	50,00%	50,00%	15.098	15.352	(254)	(1.048)	7.549	7.676	(127)	(524)
Living Talara Empreendimentos Ir	60,00%	60,00%	2.417	2.383	34	(239)	1.450	1.430	20	(144)
Luar do Paraíso Incorporadora Li	100,00%	100,00%	3.070	4.239	(140)	(140)	3.070	4.239	(140)	(140)
Madagascar Incorporadora SPE I	100,00%	100,00%	102	103	(1)	(38)	102	103	(1)	(38)
Manilha Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	77	81	(39)	(18)	77	81	(39)	(18)
Mérito Empreendimentos Imob. Sf	100,00%	100,00%	43	42	-	(72)	43	42	-	(72)
Mnr 6 Empreendimentos Imobiliári	70,00%	70,00%	7.334	7.875	(540)	(540)	5.134	5.512	(378)	(378)
Monterey Incorporadora SPE Ltd:	100,00%	100,00%	32.139	27.638	6.351	(387)	32.139	27.638	6.351	(387)
Moron Investimento Imobiliários L	50,00%	50,00%	16	(156)	(21)	(73)	8	(78)	(10)	(37)
Nova Delhi Incorporadora SPE Lt	100,00%	100,00%	269	243	(104)	(175)	269	243	(104)	(175)
Parada do Sol Incorporadora Ltda:	60,00%	60,00%	99	124	(25)	3	60	75	(15)	2
Piedade Empreendimento Imobiliá	50,00%	50,00%	7.997	8.741	(744)	336	3.998	4.370	(372)	168
Plaza del Arte Incorporadora Ltda:	100,00%	100,00%	43	57	(94)	(33)	43	57	(94)	(33)
Porto Esperança Incorporadora L	100,00%	100,00%	51	61	(55)	(26)	51	61	(55)	(26)
Província Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	351	358	(7)	(66)	351	358	(7)	(66)
R023 Ourives Emp. e Part. Ltda.	50,00%	50,00%	16.895	20.505	(3.610)	2.202	8.447	10.253	(1.805)	1.101
R033 Vila Ema 3000 Emp. e Part.	100,00%	100,00%	4.715	5.768	(53)	(202)	4.715	5.768	(53)	(202)
Saint Simon Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	(11.362)	(10.884)	(478)	(159)	(5.681)	(5.442)	(239)	(80)
SCP CCISA 19 Incorporadora Ltd:	80,00%	80,00%	2.368	2.498	(131)	(323)	1.894	1.999	(105)	(258)
Vicente Lima Cleto Incorporadore	100,00%	100,00%	1.660	1.753	(391)	(289)	1.660	1.753	(391)	(289)
Vienna Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
Villarreal Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	10.703	10.697	6	-	5.352	5.349	3	-
<b>Total</b>							<b>1.456.296</b>	<b>1.411.928</b>	<b>189.507</b>	<b>134.963</b>

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

Consolidado	Participações		Patrimônio Líquido		Lucro / Prejuízo do Exercício		Investimento		Resultado com Equivalência	
	mar/24	dez/23	mar/24	dez/23	mar/24	mar/23	mar/24	dez/23	mar/24	mar/23
Berizal Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00%	0,00%	14.625	-	874	-	5.850	-	350	-
BRO 2020 Participações S.A	2,30%	2,30%	-	-	-	-	2.500	2.500	-	-
Carcavelos Empreendimentos Imobil. Ltda.	3,00%	4,00%	5.799	5.805	(6)	(3.825)	174	174	-	(153)
Casaviva Muro Alto Empreendimentos Imobiliários Ltda	0,00%	90,00%	-	11.168	-	-	-	10.051	-	-
CBR 002 Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00%	40,00%	19.147	10.931	169	-	7.659	4.372	90	-
CBR 046 Empreendimentos Imobiliários Ltda	41,50%	41,50%	28.668	24.376	4.291	96	11.897	10.116	1.781	40
CBR 104 Empreendimentos Imobiliários Ltda	0,00%	60,00%	-	5	-	-	-	3	-	-
CBR 159 Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00%	0,00%	3.043	2.821	2	-	1.217	1.129	1	-
Chillan Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	14.999	16.317	(1.052)	(178)	7.500	8.158	(526)	(89)
Ipanema Investimento Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	(1.390)	(1.375)	(28)	(79)	(695)	(688)	(14)	(39)
Moron Investimento Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	16	(156)	(21)	(73)	8	(78)	(10)	(37)
Piedade Empreendimento Imobiliário Ltda	50,00%	50,00%	7.997	8.741	(744)	336	3.998	4.370	(372)	168
<b>Total</b>							<b>40.108</b>	<b>40.109</b>	<b>1.299</b>	<b>(110)</b>

## Notas Explicativas

### Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024

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

#### 11 Imobilizado

A movimentação do imobilizado em 31 de março de 2024 é apresentada como segue:

	% Taxa anual	Controladora			
		Saldo em 31/12/2023	Adições/ Baixas	Depreciação	Saldo em 31/03/2024
Móveis e utensílios	10	101	-	(5)	96
Computadores e periféricos	20	888	139	(78)	949
Máquinas e equipamentos	10	600	-	(24)	576
Direitos de uso	20	2.451	-	(397)	2.054
Moldes	10	109	-	(25)	84
		<b>4.149</b>	<b>139</b>	<b>(529)</b>	<b>3.759</b>

	% Taxa anual	Consolidado			
		Saldo em 31/12/2023	Adições/ Baixas	Depreciação	Saldo em 31/03/2024
Móveis e utensílios	10	101	-	(5)	96
Computadores e periféricos	20	888	139	(78)	949
Estandes de vendas	(i)	30.447	8.989	(6.340)	33.096
Máquinas e equipamentos	10	600	-	(24)	576
Direitos de uso	20	2.451	-	(397)	2.054
Moldes	10	109	-	(25)	84
		<b>34.596</b>	<b>9.128</b>	<b>(6.869)</b>	<b>36.855</b>

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

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

	% 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
		<b>22.931</b>	<b>36.182</b>	<b>(24.517)</b>	<b>34.596</b>

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

## Notas Explicativas

### Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024

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

## 12 Empréstimos e financiamentos

Instituição financeira	Classificação	Taxas	Controladora		Consolidado	
			31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Debêntures 1ª emissão (b)	Dívida corporativa (capital de giro)	CDI 102,4%	65.614	63.890	65.614	63.890
Debêntures 2ª emissão (c)	Dívida corporativa (capital de giro)	CDI+1,85%	205.300	213.338	205.300	213.338
Debêntures 3ª emissão (d)	Dívida corporativa (capital de giro)	CDI+1,10% IPCA+6,83%	104.074	105.552	104.074	105.552
Debêntures 4ª emissão (e)	Dívida corporativa (capital de giro)	CDI+1,52%	150.338	150.364	150.338	150.364
Despesas financeiras a Apropriar	custos transações	-	(2.823)	(3.182)	(2.823)	(3.182)
Caixa Econômica Federal "CEF" (a)	Dívida operacional (crédito associativo)	5,0%-9,7% Poupança/TR	-	-	79.387	83.390
<b>Total</b>			<b>522.503</b>	<b>529.962</b>	<b>601.890</b>	<b>613.352</b>
<b>Circulante</b>			<b>74.508</b>	<b>79.208</b>	<b>121.622</b>	<b>124.271</b>
<b>Não circulante</b>			<b>447.995</b>	<b>450.754</b>	<b>480.268</b>	<b>489.081</b>

### a) Sistema Financeiro de Habitação “SFH” e Crédito associativo

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

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

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

### Cláusula restritiva

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

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

Em 31 de março 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

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-

## Notas Explicativas

### Cury Construtora e Incorporadora S.A.

#### Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024

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

se portanto em 12 de julho de 2026 e juros remuneratórios equivalente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia acrescida de taxa de 1,85% (um inteiro e oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano.

#### Cláusula restritiva

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Cláusula restritiva

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

- 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.

## Notas Explicativas

### Cury Construtora e Incorporadora S.A. Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024

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

Em 31 de março 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 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023, 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	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
<b>Saldo inicial</b>	529.962	441.454	613.352	480.988
Captações	-	150.000	36.679	322.947
Juros provisionados	15.599	61.800	17.483	67.517
Despesas financeiras a apropriar	359	510	359	510
Pagamento de principal	-	(62.500)	(41.149)	(191.968)
Pagamento de juros	(23.417)	(61.302)	(24.834)	(66.642)
<b>Saldo final</b>	<b>522.503</b>	<b>529.962</b>	<b>601.890</b>	<b>613.352</b>

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

Cronograma por período de vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/01/2024	31/12/2023	31/01/2024	31/12/2023
Em 12 meses	74.508	79.208	121.622	124.271
de 12 a 24 meses	99.640	99.461	131.913	137.788
acima de 24 meses	348.355	351.293	348.355	351.293
	<b>522.503</b>	<b>529.962</b>	<b>601.890</b>	<b>613.352</b>

## Notas Explicativas

### Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024

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

#### 13 Fornecedores

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Fornecedores	11.142	9.081	151.859	152.967
Retenções contratuais de fornecedores (i)	127	125	20.348	18.937
	<b>11.269</b>	<b>9.206</b>	<b>172.207</b>	<b>171.904</b>

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

#### 14 Credores por imóveis compromissados

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

Devedoras	Nome do Terreno	Controladora	
		31/03/2024	31/12/2023
Cury Construtora e Incorporadora	Cidade Mooca	74.253	88.809
Cury Construtora e Incorporadora	CEPAC Porto Maravilha RJ	9.883	-
<b>Total</b>		<b>84.136</b>	<b>88.809</b>
<b>Circulante</b>		<b>78.832</b>	<b>63.448</b>
<b>Não Circulante</b>		<b>5.304</b>	<b>25.361</b>

Devedoras	Nome do Terreno	Consolidado	
		31/03/2024	31/12/2023
Casaviva Muro Alto Empr. Ltda	Live Campo Limpo	46.759	-
CCISA20 Incorporadora Ltda.	Residencial Completo Parque Brito	2.151	2.165
CCISA38 Incorporadora Ltda.	Residencial Dez Portal	1.223	1.223
CCISA48 Incorporadora Ltda.	Miguel Yunes	39.405	41.214
CCISA57 Incorporadora Ltda.	Nova Irajá Residencial	1.610	1.836
CCISA59 Incorporadora Ltda.	Dez Ipiranga I e II	1.257	3.089
CCISA62 Incorporadora Ltda.	Residencial Barra Funda I, II, III e IV	22.729	27.100
CCISA66 Incorporadora Ltda.	Cidade Mooca Vila Capri	38.834	44.539
CCISA67 Incorporadora Ltda.	Orla Recreio Praia do Pontal	3.897	3.952
CCISA68 Incorporadora Ltda.	Único Jacu Pessego	2.597	3.871
CCISA69 Incorporadora Ltda.	Dez Jardim	9.684	12.125
CCISA70 Incorporadora Ltda.	Único Nova Iguaçu	843	843
CCISA73 Incorporadora Ltda.	Urban Vila Maria	37.071	39.139
CCISA75 Incorporadora Ltda.	Urban Downtown	2.664	2.664
CCISA76 Incorporadora Ltda.	Dez Canindé	4.712	6.437
CCISA77 Incorporadora Ltda.	Alexandre Mackenzie	46.692	51.241
CCISA78 Incorporadora Ltda.	Alto São Cristóvão	1.076	1.395
CCISA79 Incorporadora Ltda.	Sabará	1.514	2.854
CCISA80 Incorporadora Ltda.	Guido Caloi	53.487	55.273
CCISA83 Incorporadora Ltda.	Porto Maravilha	21.194	23.313
CCISA84 Incorporadora Ltda.	Anastácio City América	40.850	40.850
CCISA85 Incorporadora Ltda.	Urban Tatuapé	4.941	6.750
CCISA87 Incorporadora Ltda.	Único Santo André	3.810	7.274
CCISA88 Incorporadora Ltda.	Nordestina São Miguel	7.995	9.908
CCISA90 Incorporadora Ltda.	Hannibal Porto	21.146	23.111
CCISA93 Incorporadora Ltda.	Máximo Butantã	2.667	3.951
CCISA94 Incorporadora Ltda.	Vladimir Herzog	40.506	-
CCISA97 Incorporadora Ltda.	Flow Santa Rosa	1.787	2.529
CCISA98 Incorporadora Ltda.	Único Bonsucesso	7.290	7.702

## Notas Explicativas

### Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024

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

Devedoras	Nome do Terreno	Consolidado	
		31/03/2024	31/12/2023
CCISA100 Incorporadora Ltda.	My Jacarepaguá Style	7.268	11.837
CCISA106 Incorporadora Ltda.	João Dias	48.519	52.852
CCISA107 Incorporadora Ltda.	Elo Santo André	23.153	25.958
CCISA108 Incorporadora Ltda.	Energy Guarulhos	8.371	10.851
CCISA110 Incorporadora Ltda.	Dez Limão	5.569	6.200
CCISA112 Incorporadora Ltda.	Rio Energy Residencial	8.598	11.510
CCISA113 Incorporadora Ltda.	Mirante do Guanabara	634	-
CCISA114 Incorporadora Ltda.	Cachambi	21.197	22.584
CCISA116 Incorporadora Ltda.	Pereira Reis - Cidade Lima	22.368	24.718
CCISA117 Incorporadora Ltda.	Cidade Central	3.204	3.513
CCISA118 Incorporadora Ltda.	Square Panamby	19.566	26.568
CCISA120 Incorporadora Ltda.	Rua André de Almeida	16.365	17.679
CCISA122 Incorporadora Ltda.	Rua Major Sertório	23.721	24.472
CCISA128 Incorporadora Ltda.	Américas 19	47.547	-
CCISA131 Incorporadora Ltda.	Heitor dos Prazeres	72.917	-
CCISA139 Incorporadora Ltda.	Democráticos	5.338	6.103
CCISA140 Incorporadora Ltda.	Presidente Vargas	19.870	20.793
CCISA141 Incorporadora Ltda.	Baia Guanabara Residences	18.602	23.771
CCISA142 Incorporadora Ltda.	Visconde de Rio Branco Niterói	22.298	25.477
CCISA143 Incorporadora Ltda.	Epicentro	27.113	34.787
CCISA145 Incorporadora Ltda.	Quinta do Bispo	7.685	8.438
CCISA163 Incorporadora Ltda.	Porto Maravilha	22.073	-
Cury Construtora e Incorporadora	Cidade Mooca	74.253	88.809
Cury Construtora e Incorporadora	CEPAC Porto Maravilha RJ	9.883	-
Living Botucatu	Residencial Mérito Zona Norte	1.261	1.300
Monterey Incorporador Spe Ltda.	Guedala Park	50.033	51.441
R023 Ourives Emp. e Part.	Dez Cursino e Dez Ourives	2.579	3.592
<b>Total Consolidado</b>		<b>1.060.377</b>	<b>929.600</b>
<b>Circulante</b>		<b>562.486</b>	<b>506.369</b>
<b>Não Circulante</b>		<b>497.891</b>	<b>423.231</b>

#### Cronograma de vencimentos Por período de vencimento

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
a vencer até 12 meses	78.832	63.448	562.486	506.369
a vencer de 13 a 24 meses	5.304	25.361	328.608	279.333
acima de 24 meses	-	-	169.283	143.899
	<b>84.136</b>	<b>88.809</b>	<b>1.060.377</b>	<b>929.600</b>

## 15 Adiantamento de clientes

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Por recebimento de venda de imóveis (i)	93.767	68.889
Por permutas físicas na aquisição de terrenos (ii)	24.885	28.319
<b>Total</b>	<b>118.652</b>	<b>97.208</b>

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

## Notas Explicativas

### Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024

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

## 16 Patrimônio Líquido

### a. Capital social

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

Em 31 de março 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	31/03/2024		31/12/2023	
	Quantidade de ações	%	Quantidade de ações	%
Controladores	156.408.594	53,59%	158.088.294	54,16%
Diretoria	6.145.819	2,11%	6.145.819	2,11%
Ações em tesouraria	1.990.800	0,68%	1.990.800	0,68%
Ações em circulação	127.329.875	43,62%	125.650.175	43,05%
<b>Total</b>	<b>291.875.088</b>	<b>100,00%</b>	<b>291.875.088</b>	<b>100,00%</b>

### 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 31 de março 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 2022, 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 31 de março de 2024 é de R\$ 17.598 (R\$ 17.598 em 31 de dezembro de 2023).

### d. Destinações dos resultados dos exercícios

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

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

## Notas Explicativas

### Cury Construtora e Incorporadora S.A. Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024

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

- 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:

<b>Destinação do lucro líquido do exercício</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Lucro líquido do exercício da controladora</b>	<b>481.765</b>	<b>329.885</b>
<b>(-) Reserva Legal:</b> 5% para formação da Reserva legal da Companhia, nos termos do artigo 193 da Lei das S.A.;	(7.618)	(16.494)
<b>(-) Dividendos mínimos obrigatórios:</b> 25% declarado e distribuído a título de dividendos mínimos obrigatório;	(118.537)	(78.348)
<b>(-) Retenção de lucros:</b> 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 março de 2024 e 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 – eventos subsequentes destas informações financeiras intermediárias

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 será realizado em moeda corrente nacional, em parcelas e datas a serem definidas pela Diretoria, até o encerramento do exercício social 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:

<b>Básico e diluído (i)</b>	<b>31/03/2024</b>	<b>31/03/2023</b>
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>141.241</b>	<b>91.849</b>
(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
<b>Resultado por ação básico e diluído (expresso em R\$)</b>	<b>0,4872</b>	<b>0,3168</b>

- (i) De acordo com o CPC 41, o cálculo do resultado diluído por ação não presume a conversão, o exercício ou outra emissão de ações ordinárias potenciais que teria efeito antidiluidor sobre o resultado por ação, portanto, em 31 de março de 2024 e de 2023 não há diferença entre o lucro básico e o lucro diluído por ação.

## Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024

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

### 17 Impostos e contribuições correntes e diferidos

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

Passivo	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Empresas tributadas pelo lucro presumido e Regime Especial de Tributação "RET":		
Imposto de renda e contribuição social	29.640	26.723
PIS e COFINS	32.111	28.950
	<b>61.751</b>	<b>55.673</b>
<b>Circulante</b>	<b>16.238</b>	<b>12.772</b>
<b>Não circulante</b>	<b>45.513</b>	<b>42.901</b>

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

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

	Controladora	
	01/01/2024 a 31/03/2024	01/01/2023 a 31/03/2023
(=) Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	141.241	91.849
Ajustes para refletir a alíquota efetiva		
(-) Resultado de equivalência patrimonial	189.507	134.963
Outras ((+) adições (-) exclusões)	5.718	1.024
<b>(=) Base de cálculo negativo (prejuízo fiscal)</b>	<b>(42.548)</b>	<b>(42.090)</b>

#### Prejuízo fiscal (controladora)

O saldo do prejuízo fiscal e da base negativa, para os quais não há prazo prescricional, que está controlado em livros fiscais auxiliares e não reconhecidos nos registros contábeis, em 31 de março de 2024 é de R\$ 904.154 (R\$ 861.606 em 31 de dezembro de 2023).

	Consolidado	
	01/01/2024 a 31/03/2024	01/01/2023 a 31/03/2023
(=) Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	174.256	109.392
Ajustes para refletir a alíquota efetiva		
(-) Resultado de equivalência patrimonial	1.299	(110)
Outras ((+) adições (-) exclusões)	5.718	1.024
<b>(=) Base de cálculo negativo</b>	<b>178.675</b>	<b>110.526</b>
(x) IRPJ – 25% e CSLL – 9%	34%	34%
(=) Encargos nominal	(60.750)	(37.579)
(+) Efeito da tributação do lucro presumido e/ou RET	40.564	22.243
<b>(=) Total</b>	<b>(20.186)</b>	<b>(15.336)</b>
(=) Imposto de renda e contribuição social correntes	(17.229)	(13.709)
(=) Imposto de renda e contribuição social diferidos	(2.957)	(1.627)
<b>Total despesas com impostos</b>	<b>(20.186)</b>	<b>(15.336)</b>
<b>% alíquota efetiva</b>	<b>11,30%</b>	<b>13,88%</b>

## Notas Explicativas

### Cury Construtora e Incorporadora S.A. Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março 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 31 de março de 2024 e de 2023 apresentam os valores a seguir:

Informações dos empreendimentos em construção "REF"	Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023
<b>(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas</b>	<b>4.153.406</b>	<b>2.914.433</b>
Empreendimentos em construção		
(a) Receita de vendas contratadas	8.593.119	6.123.765
(b) Receita de vendas apropriadas, líquidas	(4.439.713)	(3.209.332)
<b>(ii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita (CPC 47, item9)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>(iii) Provisão para distratos</b>	<b>760</b>	<b>(588)</b>
(a) Ajuste em Receitas apropriadas e em contas a receber	2.980	(2.065)
(b) Ajuste em Custo apropriado e em imóveis a comercializar	(2.220)	1.477
<b>(iv) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas</b>	<b>2.404.100</b>	<b>1.691.437</b>
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros) "CO"	4.991.684	3.611.943
(b) Custo de construção incorridos "CI"	(2.587.584)	(1.920.506)
	<b>"POC" (CI/CO)</b>	
	51,84%	53,17%
<b>(v) Custo orçado a apropriar em Estoque (unidades não vendidas)</b>	<b>588.857</b>	<b>565.465</b>
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	881.431	812.888
(b) Custo de construção incorridos	(292.574)	(247.423)
<b>Unidades vendidas (Qtde.)</b>	<b>32.237</b>	<b>25.232</b>

#### Resultado de vendas de imóveis a apropriar não reconhecidos nestas demonstrações financeiras

	Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023
Receita de vendas a apropriar	4.153.406	2.914.433
(-) Custos orçados de unidades vendidas	(2.404.100)	(1.691.437)
<b>(=) Resultado de vendas de imóveis a apropriar (i)</b>	<b>1.749.306</b>	<b>1.222.996</b>

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

A expectativa de desembolso financeiro para construção a incorrer em 31 de março de 2024 é de:

Expectativa de desembolso financeiro para construção das unidades vendidas e não vendidas em:	31/03/2024		31/03/2023	
Até 12 meses	2.190.800		1.817.192	
Após 12 meses	802.157		439.710	
<b>Total</b>	<b>2.992.957</b>		<b>2.256.902</b>	

## Notas Explicativas

### Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março 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	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Cível	9.217	5.442	9.217	5.442
Trabalhista	19.359	17.996	19.359	17.996
<b>Saldo final</b>	<b>28.576</b>	<b>23.438</b>	<b>28.576</b>	<b>23.438</b>
<b>Circulante</b>	<b>13.291</b>	<b>11.390</b>	<b>13.291</b>	<b>11.390</b>
<b>Não circulante</b>	<b>15.285</b>	<b>12.048</b>	<b>15.285</b>	<b>12.048</b>

A movimentação das provisões para contingências prováveis está abaixo demonstrada:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
<b>Saldo inicial</b>	23.438	18.868	23.438	18.868
(+) Adições	5.138	6.749	8.755	21.053
(-) baixas e pagamentos	-	(2.179)	(3.617)	(16.483)
<b>Saldo final</b>	<b>28.576</b>	<b>23.438</b>	<b>28.576</b>	<b>23.438</b>

A Companhia declara ainda que possui processos judiciais com perdas possíveis de natureza cíveis, trabalhistas e tributárias, o qual revisou seus critérios de avaliação, estimativas de perdas e mensuração dos valores apresentados nessas demandas judiciais a partir da sua citação. Em 31 de março de 2024 o valor revisado é de R\$ 54.419 (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		Consolidado	
	01/01/2024 a	01/01/2023 a	01/01/2024 a	01/01/2023 a
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Receita de imóveis vendidos	-	-	851.906	608.998
Receita com prestação de serviços e locação	5.053	3.884	1.761	1.576
Reversão (provisão) contábil para distratos	-	-	2.980	(2.065)
Devoluções sobre vendas	-	-	(1.722)	(1.086)
Impostos incidentes sobre vendas (i)	(460)	(428)	(17.543)	(12.467)
	<b>4.593</b>	<b>3.456</b>	<b>837.382</b>	<b>594.956</b>

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

## Notas Explicativas

### Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março 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		Consolidado	
	01/01/2024 a 31/03/2024	01/01/2023 a 31/03/2023	01/01/2024 a 31/03/2024	01/01/2023 a 31/03/2023
Custo de construção	-	-	(515.984)	(371.450)
Encargos de financiamentos	-	-	(1.856)	(1.299)
Provisão (reversão) para distratos	-	-	(2.219)	1.477
Custo dos serviços prestados e locação	(11.019)	(9.523)	(714)	(522)
Despesas comerciais	(1.452)	(748)	(76.092)	(62.031)
Depreciação e amortização	(529)	(746)	(529)	(776)
Pessoal e encargos	(8.776)	(9.021)	(9.337)	(8.991)
Serviços prestados de terceiros	(9.325)	(8.475)	(12.238)	(9.738)
Utilidades e serviços	(2.491)	(943)	(5.765)	(4.931)
Outras despesas gerais	(396)	(1.372)	(13.429)	(8.939)
	<b>(33.988)</b>	<b>(30.828)</b>	<b>(638.163)</b>	<b>(467.200)</b>
<b>Total por função</b>				
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(520.059)	(371.272)
Custo dos serviços prestados	(11.019)	(9.523)	(714)	(522)
Despesas comerciais	(1.452)	(748)	(76.092)	(62.031)
Despesas gerais e administrativas	(21.517)	(20.557)	(41.298)	(33.375)

#### 22 Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2024 a 31/03/2024	01/01/2023 a 31/03/2023	01/01/2024 a 31/03/2024	01/01/2023 a 31/03/2023
<b>Despesas financeiras</b>				
Juros de empréstimos e financiamentos	(16.007)	(15.722)	(16.302)	(15.964)
Despesas bancárias	(1)	(5)	(593)	(460)
Despesas com Derivativos-SWAP	-	(175)	-	(175)
Outras despesas financeiras	(1.077)	(1.736)	(1.112)	(1.771)
Descontos concedidos	-	-	(6.799)	(7.302)
	<b>(17.085)</b>	<b>(17.638)</b>	<b>(24.806)</b>	<b>(25.672)</b>
<b>Receitas financeiras</b>				
Receitas com aplicações financeiras	3.567	2.498	16.657	15.485
Receitas com Derivativos-SWAP	65	-	65	-
Outras receitas financeiras	606	982	3.167	4.743
	<b>4.238</b>	<b>3.480</b>	<b>19.889</b>	<b>20.228</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(12.847)</b>	<b>(14.158)</b>	<b>(4.917)</b>	<b>(5.444)</b>

#### 23 Outras receitas e despesas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2024 a 31/03/2024	01/01/2023 a 31/03/2023	01/01/2024 a 31/03/2024	01/01/2023 a 31/03/2023
Provisão para perdas esperadas "PECLD"	-	-	(10.282)	(8.017)
Despesas e provisão para demandas judiciais	(5.635)	(1.473)	(9.395)	(4.130)
Outras despesas operacionais	(389)	(111)	(1.668)	(663)
<b>Outras despesas operacionais</b>	<b>(6.024)</b>	<b>(1.584)</b>	<b>(21.345)</b>	<b>(12.810)</b>

## Notas Explicativas

### Cury Construtora e Incorporadora S.A.

#### Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024

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

#### 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 <i>Vesting</i>	Em 31-03-24 (Em milhares de R\$)	Vencimento final
Programa 2023-1	29-Abr-2022	31-Dez-2023	31-12-2023 a 31-12-2024	363	03-03-2025
Programa 2023-2	29-Abr-2022	31-Dez-2023	31-12-2024 a 31-12-2025	-	03-03-2026
Programa 2023-3	29-Abr-2022	31-Dez-2023	31-12-2025 a 31-12-2026	-	03-03-2027

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

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

A quantidade de ações de referência a cada beneficiário deverá ser correspondente à divisão: (i) do montante de salários fixos dos respectivos beneficiário 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 Reconhecidos nos Resultados

Durante o período encerrado em 31 de março de 2024, foi incorrido a despesa de R\$ 363, 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

## Notas Explicativas

### Cury Construtora e Incorporadora S.A. Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024

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

receber são administrados por normas específicas de análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente.

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

#### Gerenciamento de risco

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

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

#### Risco de mercado

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

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

#### Risco de realização de créditos

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

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

#### Risco de liquidez

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

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

Descrição	31/03/2024	
	Controladora	Consolidado
Dívida total com empréstimos e financiamentos	522.503	601.890
(-) Caixa e equivalentes de caixa	146.559	647.595
(-) Títulos e valores mobiliários	101.266	364.073
<b>(=) Dívida líquida ou (recursos disponíveis)</b>	<b>274.678</b>	<b>(409.778)</b>

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

## Notas Explicativas

### Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024

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

	Consolidado			
	Contas a receber	Empréstimos e financiamentos	Credores por imóveis compromissados	Saldo
	ATIVO	PASSIVO	PASSIVO	
em 12 meses	799.024	(121.622)	(562.486)	114.916
de 12 a 24 meses	232.470	(131.913)	(328.608)	(228.051)
acima de 24 meses	402.829	(348.355)	(169.283)	(114.809)
	<b>1.434.323</b>	<b>(601.890)</b>	<b>(1.060.377)</b>	<b>(227.944)</b>

#### b. Valor de mercado dos instrumentos financeiros

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

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

	Controladora		Consolidado		Categoria/mensuração do instrumento financeiro
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023	
<b>Ativos financeiros</b>					
Caixa e equivalentes de caixa (a)	146.559	104.663	647.595	643.630	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários (a)	101.266	63.262	364.073	348.639	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	21.957	17.781	1.285.208	1.090.801	Custo amortizado
Valores a receber entre partes relacionadas	28.777	20.026	17.035	12.877	Custo amortizado
Derivativos a receber "Swap" (b)	3.458	1.835	3.458	1.835	Valor justo por meio do resultado
<b>Passivos financeiros</b>					
Empréstimos e financiamentos	522.503	529.962	601.890	613.352	Custo amortizado
Fornecedores	11.269	9.206	172.207	171.904	Custo amortizado
Credores por imóveis compromissados	84.136	88.809	1.060.377	929.600	Custo amortizado
Valores a pagar entre partes relacionadas	6.000	6.000	-	-	Custo amortizado

(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) Derivativos não designados como instrumento de *hedge accounting* – Nível 2: em setembro de 2022 a Administração da Companhia contratou *Swap* de taxa de juros com o valor nominal 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 31 de março de 2024, a posição do *Swap* é:

Posição do SWAP (em milhares de R\$)						Impacto DRE	
Instrumento financeiro	Data de Contratação	Data de vencimento	Valor Nominal	Taxas anuais	Valor em 31/03/2024	Acumulado	2024
Debêntures 3ª emissão-2ª Série	set/22	set/28	57.000	IPCA + 6,8301%	60.896	(9.284)	(1.480)
SWAP financeiro 3ª emissão	set/22	set/28	Ponta ativa	IPCA + 6,8301%	60.691	9.349	1.453
Debêntures 2ª Série R\$ 57.000.000	set/22	set/28	Ponta passiva	CDI + 1,0900%	57.233	(11.510)	(1.388)
<b>(=) Posição líquida SWAP - ganho (perda) com operação</b>						<b>(2.161)</b>	<b>65</b>

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

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março 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 31 de março de 2024, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todo o período.

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

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

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

## Notas Explicativas

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

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024

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

31/03/2024	Nota	Controladora					Consolidado				
		Posição	Fator de risco	Cenário I	Cenário II	Cenário III	Posição	Fator de risco	Cenário I	Cenário II	Cenário III
Instrumentos financeiros	Expl.	31/03/2024		Provável	Possível	Remoto	31/03/2024		Provável	Possível	Remoto
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>											
Certificados de depósitos bancários "CDBs"	3	146.394	CDI	12,35%	9,26%	6,18%	628.395	CDI	12,35%	9,26%	6,18%
				18.080	13.560	9.040			77.607	58.205	38.803
<b>Títulos e valores mobiliários</b>											
Valores bloqueados	4	-	TR	8,24%	6,18%	4,12%	240.477	TR	8,24%	6,18%	4,12%
				-	-	-			19.819	14.864	9.909
Certificados de depósitos bancários "CDBs"	4	101.266	CDI	12,35%	9,26%	6,18%	123.596	CDI	12,35%	9,26%	6,18%
				12.506	9.380	6.253			15.264	11.448	7.632
<b>Contas a receber de clientes</b>											
Unidades em construção	5	-	INCC	3,30%	2,47%	1,65%	1.143.019	INCC	3,30%	2,47%	1,65%
				-	-	-			37.681	28.261	18.840
Unidades concluídas + Títulos a receber	5	21.957	IGP-M	-4,26%	-3,19%	-2,13%	291.303	IGP-M	-4,26%	-3,19%	-2,13%
				(935)	(701)	(468)			(12.406)	(9.305)	(6.203)
Derivativos a receber	8	3.458	CDI	12,35%	9,26%	6,18%	3.458	CDI	12,35%	9,26%	6,18%
				427	320	214			427	320	214
Financiamentos para construção (Créditos Associativos)	12	-	TR	8,24%	6,18%	4,12%	79.387	TR	8,24%	6,18%	4,12%
				-	-	-			(6.543)	(4.907)	(3.271)
Operações de capital de giro (Debêntures)	12	464.430	CDI	12,35%	15,44%	18,53%	464.430	CDI	12,35%	15,44%	18,53%
		60.896	IPCA	3,93%	4,91%	5,89%	60.896	IPCA	3,93%	4,91%	5,89%
				(59.748)	(74.685)	(89.621)			(59.748)	(74.685)	(89.621)
Cretores para imóveis compromissados	14	84.136	INCC	3,30%	4,12%	4,94%	1.060.377	INCC	3,30%	4,12%	4,94%
				(2.774)	(3.467)	(4.160)			(34.956)	(43.695)	(52.435)
Adiantamento de clientes	15	-	INCC	3,30%	4,12%	4,94%	118.652	INCC	3,30%	4,12%	4,94%
				-	-	-			(3.911)	(4.889)	(5.867)
<b>Resultado líquido projetado</b>				<b>(32.443)</b>	<b>(55.593)</b>	<b>(78.743)</b>			<b>33.233</b>	<b>(24.383)</b>	<b>(81.999)</b>

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

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024

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

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

**26 Seguros**

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

Os valores de cobertura são:

- Indenização referente ao escritório contra incêndio, explosão, responsabilidade civil, equipamentos eletrônicos, roubos e outros riscos, no valor de R\$ 17.890; e
- Indenização referente aos empreendimentos contra incêndio e explosão, no valor de R\$ 9.511.643

**27 Eventos subsequentes****a. Aprovação da 5ª (quinta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações.**

Em 26 de abril de 2024, o conselho de administração da companhia aprovou a 5ª emissão de 687.500 (seiscentas e oitenta e sete mil e quinhentas) Debêntures com valor nominal unitário de R\$ 1 (mil reais) em data a ser definida na Escritura de Emissão e com valor total, inicialmente, de R\$ 687.500 (seiscentos e oitenta e sete milhões e quinhentos mil reais).

**Prazo e Data de Vencimento:** nos termos previstos na Escritura de Emissão, o prazo das (i) Debêntures DI I será de cerca de 3 (três) anos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, na data a ser indicada na Escritura de Emissão ("Data de Vencimento das Debêntures DI I"); (ii) Debêntures DI II será de cerca de 5 (cinco) anos, contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, na data a ser indicada na Escritura de Emissão ("Data de Vencimento das Debêntures DI II"); e (iii) Debêntures Pré será de cerca de 7 (sete) anos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, na data a ser indicada na Escritura de Emissão ("Data de Vencimento das Debêntures Pré" e, em conjunto com a Data de Vencimento das Debêntures DI I e a Data de Vencimento das Debêntures DI II, "Datas de Vencimento");

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

**28 Aprovação das Informações financeiras Intermediárias**

As informações financeiras intermediárias da controladora e consolidadas da Companhia para o período findo em 31 de março de 2024 tiveram sua divulgação autorizada pelo Conselho de Administração em 06 de maio de 2024, em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM no 480/09.0.

A diretoria da Companhia declarou que discutiu, revisou e concordou com as informações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e com as conclusões expressas no relatório dos auditores independentes relativos ao período findo em 31 de março de 2024.

\* \* \*

## Notas Explicativas

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

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024

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

---



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 31 de março de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três 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 contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações 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 contábeis 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), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março 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 contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – “Demonstração do Valor Adicionado”. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 6 de maio 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 PRIMEIRO 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 primeiro 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, 06 de maio 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 PRIMEIRO 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 06 de maio de 2024, na sede social da Companhia, apreciou as informações financeiras da Companhia referente ao primeiro 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, 06 de maio 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 31 de março de 2024.

São Paulo, 06 de maio 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 31 de março de 2024.

São Paulo, 06 de maio de 2024.

A Diretoria