

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 - 01/01/2023 à 30/09/2023	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	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 - 01/01/2023 à 30/09/2023	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	18
--------------------------------	----

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

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

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	87
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	89
---	----

Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)	90
---	----

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	91
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	92
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	93
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	291.875.088
Preferenciais	0
Total	291.875.088
Em Tesouraria	
Ordinárias	1.990.800
Preferenciais	0
Total	1.990.800

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	1.824.573	1.438.869
1.01	Ativo Circulante	353.556	177.575
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	228.116	85.334
1.01.02	Aplicações Financeiras	95.310	11.876
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	95.310	11.876
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	95.310	11.876
1.01.03	Contas a Receber	23.344	75.107
1.01.03.01	Clientes	23.344	75.107
1.01.04	Estoques	4.607	3.943
1.01.07	Despesas Antecipadas	1.913	1.049
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	266	266
1.01.08.03	Outros	266	266
1.02	Ativo Não Circulante	1.471.017	1.261.294
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	48.150	42.567
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	15.582	12.134
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	15.582	12.134
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	32.568	30.433
1.02.01.10.03	Outros Créditos	32.568	30.433
1.02.02	Investimentos	1.418.033	1.214.926
1.02.02.01	Participações Societárias	1.418.033	1.214.926
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	29.692	34.316
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.388.341	1.180.610
1.02.03	Imobilizado	4.834	3.801
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	4.834	3.801

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	1.824.573	1.438.869
2.01	Passivo Circulante	321.114	220.191
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	17.394	11.343
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	17.394	11.343
2.01.02	Fornecedores	10.260	6.050
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	10.260	6.050
2.01.03	Obrigações Fiscais	367	585
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	268	570
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	99	15
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	78.684	81.372
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	78.684	81.372
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	78.684	81.372
2.01.05	Outras Obrigações	203.484	110.652
2.01.05.02	Outros	203.484	110.652
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	150.000	78.348
2.01.05.02.04	Outras contas a pagar	2.070	3.293
2.01.05.02.05	Credores por imóveis compromissados	51.414	29.011
2.01.06	Provisões	10.925	10.189
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	10.925	10.189
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	8.692	8.262
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	2.233	1.927
2.02	Passivo Não Circulante	580.280	466.941
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	510.779	360.082
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	510.779	360.082
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	510.779	360.082
2.02.02	Outras Obrigações	49.747	89.319
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	6.637	8.139
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	6.637	8.139
2.02.02.02	Outros	43.110	81.180
2.02.02.02.03	Credores por imóveis compromissados	43.110	81.180
2.02.04	Provisões	19.754	17.540
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	9.412	8.679
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	6.360	6.046
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	3.052	2.633
2.02.04.02	Outras Provisões	10.342	8.861
2.02.04.02.04	Provisão para perdas com investimentos	10.342	8.861
2.03	Patrimônio Líquido	923.179	751.737
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	626.737	455.295
2.03.04.01	Reserva Legal	53.750	53.750
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	572.987	401.545

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	3.593	10.754	6.244	24.146
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-6.106	-23.811	-6.475	-21.035
3.03	Resultado Bruto	-2.513	-13.057	-231	3.111
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	123.721	374.584	100.453	260.106
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.315	-3.266	-884	-2.969
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-43.707	-93.615	-40.615	-80.735
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	0	805
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	446	-4.095	95	-5.370
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	168.297	475.560	141.857	348.375
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	121.208	361.527	100.222	263.217
3.06	Resultado Financeiro	-12.988	-40.085	-10.350	-25.117
3.06.01	Receitas Financeiras	3.324	11.482	4.919	17.641
3.06.02	Despesas Financeiras	-16.312	-51.567	-15.269	-42.758
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	108.220	321.442	89.872	238.100
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	108.220	321.442	89.872	238.100
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	108.220	321.442	89.872	238.100
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,3708	1,1013	0,3079	0,8158

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	108.220	321.442	89.872	238.100
4.03	Resultado Abrangente do Período	108.220	321.442	89.872	238.100

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	219.870	159.224
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-102.524	-68.765
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	321.442	238.100
6.01.01.02	Depreciação	2.116	1.236
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial de controladas e coligadas	-475.560	-348.375
6.01.01.05	Amortização do custo de transação	956	477
6.01.01.06	Encargos financeiros de empréstimos e financiamentos	45.376	34.427
6.01.01.12	Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	3.146	5.370
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	370.717	258.347
6.01.02.01	(Aumento) redução de contas receber	51.763	26.432
6.01.02.02	(Aumento) redução de imóveis a comercializar	-664	-876
6.01.02.03	(Aumento) redução de adiantamentos a fornecedores	-864	-105
6.01.02.04	(Aumento) redução de outros créditos	-2.135	-2.909
6.01.02.05	Aumento (redução) de fornecedores	4.210	1.845
6.01.02.06	Aumento (redução) de obrigações tributárias	-218	-130
6.01.02.07	Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas	6.051	6.111
6.01.02.09	Aumento (redução) de provisão riscos trabalhistas, cíveis e tributários	-1.677	-8.527
6.01.02.10	Aumento (redução) de outras contas a pagar	-1.223	-1.138
6.01.02.11	Transações com partes relacionadas	-4.950	-6.765
6.01.02.12	Dividendos recebidos de empresas controladas	336.091	241.806
6.01.02.13	Aumento (redução) de credores por imóveis compromissados	-15.667	2.603
6.01.03	Outros	-48.323	-30.358
6.01.03.01	Juros pagos	-48.323	-30.358
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-148.740	-54.873
6.02.01	(Acréscimo) ou redução de títulos e valores mobiliários	-83.434	60.158
6.02.02	Acréscimo) ou redução de investimentos	-62.157	-115.046
6.02.03	(Acréscimo) ou redução do imobilizado	-3.149	15
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	71.652	-98.756
6.03.01	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	0	-36.667
6.03.02	Ingressos de empréstimos e financiamentos	150.000	100.000
6.03.05	Dividendos pagos a acionistas	-78.348	-150.000
6.03.06	Recompra de ações para manutenção em tesouraria	0	-12.089
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	142.782	5.595
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	85.334	45.908
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	228.116	51.503

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	291.054	5.388	455.295	0	0	751.737
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	291.054	5.388	455.295	0	0	751.737
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-150.000	321.442	0	171.442
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	321.442	0	321.442
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-150.000	0	0	-150.000
5.05.02.06	Dividendos Adicionais Deliberados	0	0	-150.000	0	0	-150.000
5.07	Saldos Finais	291.054	5.388	305.295	321.442	0	923.179

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

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

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
7.01	Receitas	11.986	27.449
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	11.986	26.644
7.01.02	Outras Receitas	0	805
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-91.696	-83.885
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-23.811	-21.035
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-67.885	-62.850
7.03	Valor Adicionado Bruto	-79.710	-56.436
7.04	Retenções	-2.116	-1.236
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.116	-1.236
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-81.826	-57.672
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	487.042	366.016
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	475.560	348.375
7.06.02	Receitas Financeiras	11.482	17.641
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	405.216	308.344
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	405.216	308.344
7.08.01	Pessoal	30.975	24.988
7.08.01.01	Remuneração Direta	27.655	21.943
7.08.01.04	Outros	3.320	3.045
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.232	2.498
7.08.02.01	Federais	1.232	2.498
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	51.567	42.758
7.08.03.01	Juros	51.567	42.758
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	321.442	238.100
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	321.442	238.100

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	3.150.612	2.798.431
1.01	Ativo Circulante	2.316.220	2.063.522
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	730.072	562.264
1.01.02	Aplicações Financeiras	379.003	227.162
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	379.003	227.162
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	379.003	227.162
1.01.03	Contas a Receber	489.221	681.536
1.01.03.01	Clientes	489.221	681.536
1.01.04	Estoques	626.691	534.993
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	626.691	534.993
1.01.07	Despesas Antecipadas	11.558	7.297
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	79.675	50.270
1.01.08.03	Outros	79.675	50.270
1.02	Ativo Não Circulante	834.392	734.909
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	703.334	609.380
1.02.01.04	Contas a Receber	591.170	497.726
1.02.01.04.01	Clientes	591.170	497.726
1.02.01.05	Estoques	62.334	69.096
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	62.334	69.096
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	9.055	5.073
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	9.055	5.073
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	40.775	37.485
1.02.01.10.03	Outros Créditos	40.775	37.485
1.02.02	Investimentos	97.780	102.598
1.02.02.01	Participações Societárias	29.692	34.316
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	29.692	34.316
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	68.088	68.282
1.02.03	Imobilizado	33.278	22.931
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	33.278	22.931

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	3.150.612	2.798.431
2.01	Passivo Circulante	990.737	1.067.486
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	29.799	18.487
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	29.799	18.487
2.01.02	Fornecedores	144.821	114.591
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	144.821	114.591
2.01.03	Obrigações Fiscais	30.075	28.693
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	30.075	28.693
2.01.03.01.03	Obrigações Fiscais Federais	16.903	14.840
2.01.03.01.04	Obrigações Fiscais Diferido	13.172	13.853
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	134.940	120.906
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	134.940	120.906
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	134.940	120.906
2.01.05	Outras Obrigações	640.177	774.620
2.01.05.02	Outros	640.177	774.620
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	150.000	78.348
2.01.05.02.04	Credores por imóveis compromissados	431.398	346.258
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	54.193	342.626
2.01.05.02.06	Outras contas a pagar	4.586	7.388
2.01.06	Provisões	10.925	10.189
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	10.925	10.189
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	8.692	8.262
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	2.233	1.927
2.02	Passivo Não Circulante	1.103.711	853.197
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	510.779	360.082
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	510.779	360.082
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	510.779	360.082
2.02.02	Outras Obrigações	509.198	429.912
2.02.02.02	Outros	509.198	429.912
2.02.02.02.03	Credores por Imóveis Compromissados	509.198	429.912
2.02.04	Provisões	83.734	63.203
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	9.412	8.679
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	6.360	6.046
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	3.052	2.633
2.02.04.02	Outras Provisões	74.322	54.524
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	30.803	21.389
2.02.04.02.04	Provisão para Perdas com Investimentos	750	893
2.02.04.02.05	Impostos e Contribuições Diferidas	42.769	32.242
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.056.164	877.748
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	626.737	455.295
2.03.04.01	Reserva Legal	53.750	53.750
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	572.987	401.545

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	132.985	126.011

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	751.874	2.074.576	626.659	1.676.816
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-467.971	-1.292.957	-392.916	-1.061.667
3.03	Resultado Bruto	283.903	781.619	233.743	615.149
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-148.338	-383.352	-119.273	-309.610
3.04.01	Despesas com Vendas	-80.995	-209.754	-59.384	-157.636
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-54.245	-129.708	-49.409	-106.362
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-12.803	-44.181	-11.456	-46.136
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-295	291	976	524
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	135.565	398.267	114.470	305.539
3.06	Resultado Financeiro	-3.546	-14.591	-4.065	-12.759
3.06.01	Receitas Financeiras	19.668	60.321	18.795	49.377
3.06.02	Despesas Financeiras	-23.214	-74.912	-22.860	-62.136
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	132.019	383.676	110.405	292.780
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-19.128	-52.659	-15.534	-41.619
3.08.01	Corrente	-18.328	-47.943	-13.899	-35.730
3.08.02	Diferido	-800	-4.716	-1.635	-5.889
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	112.891	331.017	94.871	251.161
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	112.891	331.017	94.871	251.161
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	108.220	321.442	89.872	238.100
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	4.671	9.575	4.999	13.061
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,3708	1,1013	0,3079	0,8158

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	112.891	331.017	94.871	251.161
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	112.891	331.017	94.871	251.161
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	108.220	321.442	89.872	238.100
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	4.671	9.575	4.999	13.061

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	263.572	192.481
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	530.924	420.287
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	383.676	292.780
6.01.01.02	Depreciação	18.970	15.949
6.01.01.03	Resultdo de equivalência patrimonial de controladas e coligadas	-291	-524
6.01.01.05	Amortização do custo de transação	956	477
6.01.01.06	Encargos financeiros de empréstimos e financiamentos	49.375	36.703
6.01.01.07	Descontos financeiros concedidos	21.271	17.850
6.01.01.08	Provisão de garantia de obra	9.414	5.535
6.01.01.09	Provisão de impostos de recolhimentos diferidos	5.130	7.667
6.01.01.10	Reversão e provisão para créditos de liquidação duvidosa	25.812	19.450
6.01.01.11	Ajuste a valor presente	1.412	1.916
6.01.01.12	Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	13.920	18.897
6.01.01.13	Reversão e provisão contábil para distratos	1.279	3.587
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-173.569	-163.768
6.01.02.01	(Aumento) redução de contas receber	-225.868	-210.419
6.01.02.02	(Aumento) redução de imóveis a comercializar	334.648	242.681
6.01.02.03	(Aumento) redução de adiantamentos a fornecedores	-4.261	-1.732
6.01.02.04	(Aumento) redução de outros créditos	-32.695	-19.143
6.01.02.05	Aumento (redução) de fornecedores	30.230	16.794
6.01.02.06	Aumento (redução) de obrigações tributárias	-3.666	-322
6.01.02.07	Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas	11.312	7.142
6.01.02.08	Aumento (redução) de adiantamento de clientes	41.677	-46.903
6.01.02.09	Aumento (redução) de provisão riscos trabalhistas, cíveis e tributários	-12.451	-22.054
6.01.02.10	Aumento (redução) de outras contas a pagar	-2.801	-2.436
6.01.02.11	Aumento (redução) de credores por imóveis compromissados	-310.303	-127.511
6.01.02.12	Dividendos recebidos de empresas controladas	4.591	169
6.01.02.15	Transações com partes relacionadas	-3.982	-34
6.01.03	Outros	-93.783	-64.038
6.01.03.01	Juros pagos	-51.569	-32.406
6.01.03.02	Imposto de renda e contribuição social pagos	-42.214	-31.632
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-180.784	-45.594
6.02.01	(Acréscimo) ou redução de títulos e valores mobiliários	-151.841	-21.862
6.02.02	(Acréscimo) ou redução de investimentos	181	-6.273
6.02.03	(Acréscimo) ou redução do imobilizado	-28.211	-10.906
6.02.05	(Acréscimo) ou baixa de propriedade para investimentos	-913	-6.553
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	85.020	-128.328
6.03.01	Pagamento de empréstimo e financiamentos	-94.699	-60.463
6.03.02	Ingressos de empréstimos e financiamentos	260.668	120.482
6.03.04	Transações com acionistas não controladores	-2.601	-26.258
6.03.05	Dividendos pagos a acionistas	-78.348	-150.000
6.03.06	Recompra de ações para manutenção em tesouraria	0	-12.089
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	167.808	18.559

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	562.264	375.963
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	730.072	394.522

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	291.054	5.388	455.295	0	0	751.737	126.011	877.748
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	291.054	5.388	455.295	0	0	751.737	126.011	877.748
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-150.000	0	0	-150.000	0	-150.000
5.04.06	Dividendos	0	0	-150.000	0	0	-150.000	0	-150.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	321.442	0	321.442	6.974	328.416
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	321.442	0	321.442	9.575	331.017
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	-2.601	-2.601
5.05.02.06	Transações com sócios não controladores	0	0	0	0	0	0	-2.601	-2.601
5.07	Saldos Finais	291.054	5.388	305.295	321.442	0	923.179	132.985	1.056.164

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

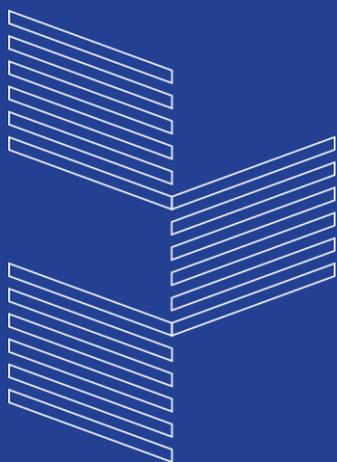
Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	291.054	17.477	282.567	0	0	591.098	147.230	738.328
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	291.054	17.477	282.567	0	0	591.098	147.230	738.328
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-12.089	-78.809	0	0	-90.898	0	-90.898
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-12.089	0	0	0	-12.089	0	-12.089
5.04.06	Dividendos	0	0	-78.809	0	0	-78.809	0	-78.809
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	238.100	0	238.100	-13.197	224.903
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	238.100	0	238.100	13.061	251.161
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	-26.258	-26.258
5.05.02.06	Transações com sócios não controladores	0	0	0	0	0	0	-26.258	-26.258
5.07	Saldos Finais	291.054	5.388	203.758	238.100	0	738.300	134.033	872.333

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
7.01	Receitas	2.124.206	1.725.095
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	2.123.881	1.725.095
7.01.02	Outras Receitas	325	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.573.088	-1.298.498
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-1.292.957	-1.061.667
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-280.131	-236.831
7.03	Valor Adicionado Bruto	551.118	426.597
7.04	Retenções	-18.970	-15.949
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-18.970	-15.949
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	532.148	410.648
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	60.612	49.901
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	291	524
7.06.02	Receitas Financeiras	60.321	49.377
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	592.760	460.549
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	592.760	460.549
7.08.01	Pessoal	89.818	67.434
7.08.01.01	Remuneração Direta	28.388	22.368
7.08.01.04	Outros	61.430	45.066
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	97.013	79.818
7.08.02.01	Federais	97.013	79.818
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	74.912	62.136
7.08.03.01	Juros	74.912	62.136
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	331.017	251.161
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	321.442	238.100
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	9.575	13.061

Comentário do Desempenho

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 3T23



Comentário do Desempenho

CURY DIVULGA 3T23, COM CRESCIMENTO DE 20,0% NA RECEITA EM RELAÇÃO AO 3T22, MARGEM BRUTA AJUSTADA DE 38,0% E MARGEM LÍQUIDA DE 15,0%

DESTAQUES

<p>LANÇAMENTOS</p> <p>3T23 R\$ 941,7 milhões, 2,5% superior ao 3T22</p> <p>9M23 R\$ 3.584,3 milhões, 30,0% acima do 9M22</p>	<p>VENDAS LÍQUIDAS</p> <p>3T23 R\$ 972,6 milhões, 9,8% superior ao 3T22.</p> <p>9M23 R\$ 3.245,5 milhões, 27,9% acima do 9M22.</p>	<p>REPASSE</p> <p>3T23 R\$ 866,1 milhões, 0,7% superior ao 3T22</p> <p>9M23 R\$ 2.673,8 milhões, 26,1% acima do 9M22</p>	<p>GERAÇÃO DE CAIXA</p> <p>3T23 R\$ 137,3 milhões, 110,9% superior ao 3T22</p> <p>9M23 R\$ 248,1 milhões, 52,6% acima do 9M22</p>
<p>RECEITA LÍQUIDA</p> <p>3T23 R\$ 751,9 milhões, aumento de 20,0% em relação ao 3T22</p> <p>9M23 R\$ 2.074,6 milhões, 23,7% acima do 9M22</p>	<p>MARGEM BRUTA AJUSTADA</p> <p>3T23 38,0% de margem bruta ajustada, 0,5 p.p. acima do 3T22</p> <p>9M23 37,9% de margem bruta ajustada, 1,1 p.p. acima do 9M22</p>	<p>LUCRO LÍQUIDO 100%</p> <p>3T23 R\$ 112,9 milhões, 19,0% acima do 3T22</p> <p>9M23 R\$ 331,0 milhões, 31,8% acima do 9M22</p>	<p>MARGEM LÍQUIDA</p> <p>3T23 15,0%, 0,1 p.p. inferior ao 3T22</p> <p>9M23 16,0%, 1,0 p.p. acima do 9M22</p>



Comentário do Desempenho



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

No mês de setembro celebramos nosso terceiro aniversário desde o IPO, esse é um momento para refletirmos tanto sobre o caminho que percorremos quanto as oportunidades que se apresentam. Durante esse período, alcançamos com orgulho conquistas notáveis que superaram nossas expectativas e que enfatizam nosso compromisso contínuo com a solidez e o alto desempenho em todos os aspectos de nosso negócio, mantendo um foco constante na transparência, governança e no compromisso com nossos acionistas.

No terceiro trimestre de 2023, destacamos lançamentos em São Paulo, provenientes de projetos com fases anteriores já lançadas e que continuam apresentando forte desempenho de vendas: Square Panamby – Morumbi (4ª fase) e o Cidade Mooca - San Marco (4ª fase). Destaque para o fato que ambos já estão com 100% das unidades vendidas.

Já no início do quarto trimestre tivemos três grandes lançamentos: Guido Parque Nações Unidas (2ª fase) – Santo Amaro (VGV potencial de R\$ 104 milhões) com 432 unidades e Cidade Mooca – San Pietro (5ª) (VGV potencial de R\$ 237 milhões) com 921 unidades, em São Paulo; e Residencial Quinta do Bispo – Tijuca (VGV potencial de R\$ 118 milhões) com 412 unidades no Rio de Janeiro.

Com a reedição do Programa Minha Casa, Minha Vida e a atualização de suas regras, que incluiu aumentos nos subsídios para financiamento, redução de taxas de juros e aumento do teto de valores dos imóveis, tem-se criado condições de mercado favoráveis para o segmento de incorporação de empreendimentos econômicos. Com esse olhar estratégico, pudemos aumentar nosso landbank, atingindo nível recorde de R\$ 11,8 bilhões em VGV potencial.

A geração de caixa é um indicador que perseguimos constantemente ao administrar nosso negócio: fomos capazes de gerar um recorde histórico neste trimestre. O resultado financeiro acompanhou nossa performance operacional, com melhora na receita, mantendo nossas margens em níveis elevados e alcançamos lucros que equivalem ao resultado do ano passado em apenas nove meses.

Em setembro conquistamos dois Prêmios Master Imobiliário. O primeiro na categoria “Habitação Econômica” pelo nosso empreendimento Nova Irajá, na cidade do Rio de Janeiro, que teve um grande impacto na região onde foi construído. Já o segundo foi reconhecido na categoria “Oportunidade Estratégica” por nossos empreendimentos no Porto Maravilha, região promissora onde fomos pioneiros no projeto de revitalização em parceria com a prefeitura da cidade do Rio de Janeiro.

Comentário do Desempenho

Nosso compromisso com a responsabilidade corporativa e práticas empresariais sustentáveis é parte do nosso propósito. Com isso, anunciamos a criação de nossa política de doações e patrocínios, que visa regulamentar nossas práticas neste importante tema.

À medida que celebramos nossas conquistas até o momento e delineamos nossa visão de futuro, nutrimos o otimismo de que cresceremos e alcançaremos realizações ainda mais significativas, contando com a dedicação de nossos colaboradores e parceiros.

Fábio Cury – CEO

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 3T23

Comentário do Desempenho



PRINCIPAIS INDICADORES

Financeiro (R\$ milhões)	3T23	2T23	% T/T	3T22	% A/A	9M23	9M22	% A/A
Receita líquida	751,9	727,7	3,3%	626,7	20,0%	2.074,6	1.676,8	23,7%
Custo das vendas e serviços	-468,0	-453,2	3,3%	-392,9	19,1%	-1.293,0	-1.061,7	21,8%
Lucro bruto	283,9	274,6	3,4%	233,7	21,5%	781,6	615,1	27,1%
Margem bruta	37,8%	37,7%	0,1 p.p.	37,3%	0,5 p.p.	37,7%	36,7%	1,0 p.p.
Margem bruta ajustada ¹	38,0%	37,9%	0,1 p.p.	37,5%	0,5 p.p.	37,9%	36,8%	1,1 p.p.
Ebitda Ajustado ²	143,4	155,6	-7,8%	121,3	18,2%	421,3	325,3	29,5%
Margem Ebitda Ajustada ²	19,1%	21,4%	-2,3 p.p.	19,4%	-0,3 p.p.	20,3%	19,4%	0,9 p.p.
Lucro líquido da Atividade (100%) ³	112,9	124,1	-9,0%	94,9	19,0%	331,0	251,2	31,8%
Margem líquida (100%)	15,0%	17,0%	-2,0 p.p.	15,1%	-0,1 p.p.	16,0%	15,0%	1,0 p.p.
Lucro líquido %Cury ⁴	108,2	121,4	-10,9%	89,9	20,4%	321,4	238,1	35,0%
Margem líquida % Cury	14,4%	16,7%	-2,3 p.p.	14,3%	0,1 p.p.	15,5%	14,2%	1,3 p.p.
ROE ⁵	49,7%	49,0%	0,7 p.p.	50,8%	-1,1 p.p.	49,7%	50,8%	-1,1 p.p.
Lucro por ação	0,3708	0,4158	-10,8%	0,3079	20,4%	1,1013	0,8158	35,0%

Operacional	3T23	2T23	% T/T	3T22	% A/A	9M23	9M22	% A/A
Lançamentos	7	8	-12,5%	6	16,7%	23	18	27,8%
VGv lançado ⁶ (R\$ milhões)	941,7	1.222,6	-23,0%	919,1	2,5%	3.584,3	2.756,6	30,0%
Número de Unidades	3.658	3.799	-3,7%	3.650	0,2%	12.552	10.438	20,3%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	257,4	321,8	-20,0%	251,8	2,2%	285,6	264,1	8,1%
Média de Unid. Por Lanç.	523	475	10,1%	608	-14,0%	546	580	-5,9%
Vendas Brutas (R\$ milhões)	1.154,3	1.342,3	-14,0%	967,3	19,3%	3.660,6	2.767,4	32,3%
Número de Unidades (mil)	4.146	4.823	-14,0%	3.798	9,2%	13.326	11.470	16,2%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	278,4	278,3	0,0%	254,7	9,3%	274,7	241,3	13,8%
Distratos (R\$ mil)	181,7	148,3	22,5%	81,4	123,2%	415,1	230,7	79,9%
Vendas Líquidas (R\$ milhões)	972,6	1.194,0	-18,5%	885,8	9,8%	3.245,5	2.536,7	27,9%
VSO Líquida ⁷ *	40,4%	45,4%	-5,0 p.p.	40,3%	0,1 p.p.	69,3%	65,9%	3,4 p.p.
Landbank (VGv, R\$ milhões)	11.848,1	10.182,6	16,4%	10.487,1	13,0%	11.848,1	10.487,1	13,0%
Número de Unidades	45.788	40.027	14,4%	42.849	6,9%	45.788	42.849	6,9%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	258,8	254,4	1,7%	244,7	5,8%	258,8	244,7	5,8%
Geração de Caixa (R\$ milhões)	137,3	109,0	26,0%	65,1	110,9%	248,1	162,6	52,6%

* VSO Líquida do 3T23 e 9M23 foi corrigido em relação aos dados apresentados na Prévía Operacional do 3T23

- 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 3T23, foram lançados 7 empreendimentos, sendo 5 localizados em SP e 2 no RJ, totalizando o VGV de R\$ 941,7 milhões, aumento de 2,5% em relação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano, a Companhia lançou 23 empreendimentos sendo 16 localizados em SP e 7 localizados no RJ, atingindo o VGV de R\$ 3.584,3 milhões, aumento de 30,0% em relação ao mesmo período do ano anterior.

O preço médio das unidades lançadas atingiu R\$ 257,4 mil no 3T23, aumento de 2,2% em relação ao 3T22 e 20,0% de queda se comparado com o 2T23. No acumulado do ano, houve aumento de 8,1% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Lançamentos	3T23	2T23	% T/T	3T22	% A/A	9M23	9M22	% A/A
Número de Empreendimentos	7	8	-12,5%	6	16,7%	23	18	27,8%
VGV (R\$ milhões)	941,7	1.222,6	-23,0%	919,1	2,5%	3.584,3	2.756,6	30,0%
Número de Unidades	3.658	3.799	-3,7%	3.650	0,2%	12.552	10.438	20,3%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	257,4	321,8	-20,0%	251,8	2,2%	285,6	264,1	8,1%
Média de Unid. por Lanç.	523	475	10,1%	608	-14,0%	546	580	-5,9%
Parte Cury Lançamentos (VGV)	805,6	1.138,0	-29,2%	876,8	-8,1%	3.363,5	2.714,3	23,9%
Parte Cury Lançamentos (%)	85,5%	93,1%	-7,6 p.p.	95,4%	-9,9 p.p.	93,8%	98,5%	-4,7 p.p.

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 3T23

Comentário do Desempenho

DESTAQUES DE LANÇAMENTOS DO 3T23 - % vendido até 06/11/2023

São Paulo



Jul/2023
 VGV R\$ 118 MM
 Zona Sul
 100% vendido



Ago/2023
 VGV R\$ 130 MM
 Zona Leste
 100% vendido



Set/2023
 VGV R\$ 171 MM
 Centro
 67% vendido



DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 3T23

Comentário do Desempenho

VENDAS

No 3T23, as vendas líquidas atingiram R\$ 972,6 milhões, montante que representa um aumento de 9,8% em relação ao 3T22 e uma queda de 18,5% ante o 2T23. No acumulado do ano, as vendas líquidas atingiram R\$ 3.245,5 milhões, aumento de 27,9% em relação ao mesmo período do ano anterior.

O preço médio de vendas registrado no 3T23 foi de R\$ 278,4 mil, 9,3% de aumento em relação ao 3T22 e manteve-se estável em relação ao 2T23. No acumulado do ano, houve um aumento de 13,8% comparado ao mesmo período do ano anterior.

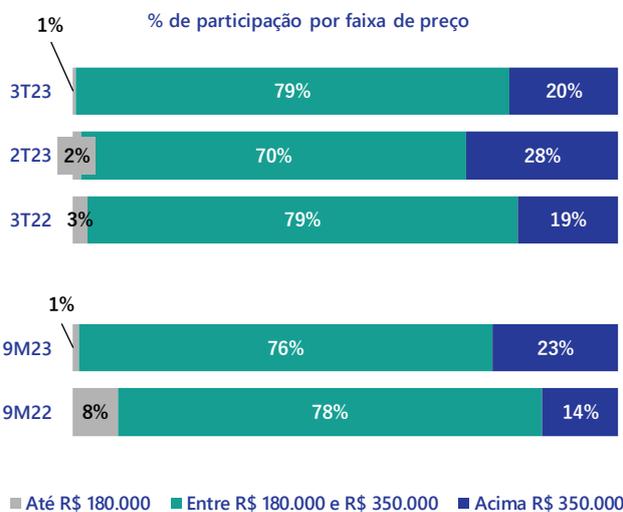
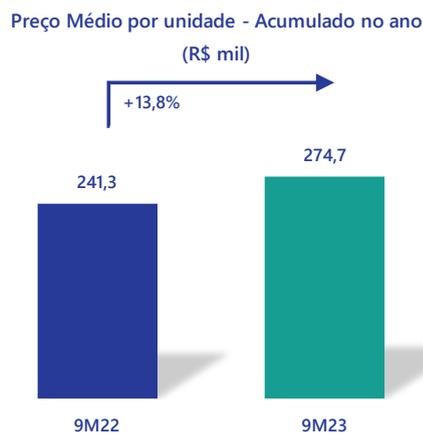
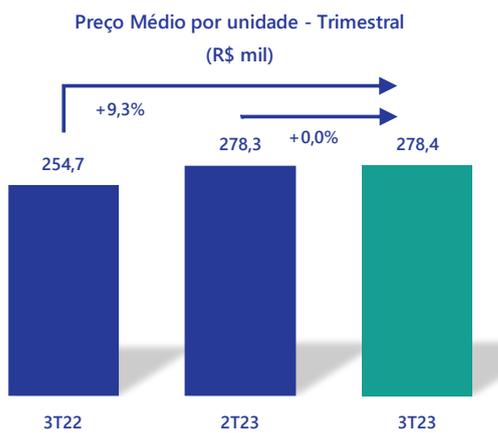
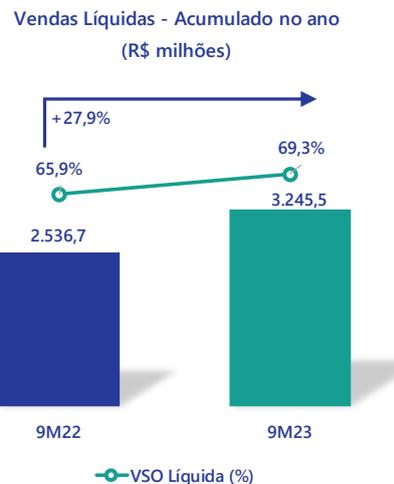
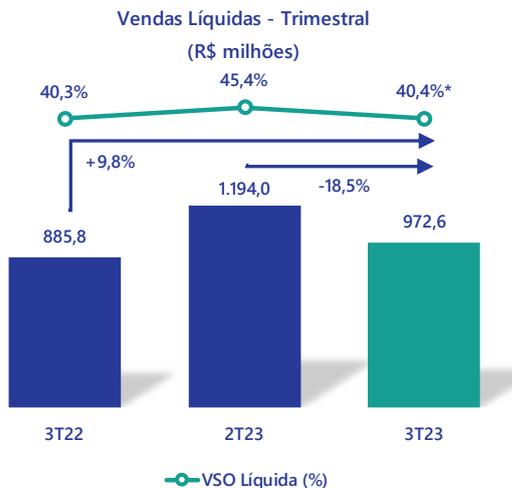
Vendas, %VSO	3T23	2T23	% T/T	3T22	% A/A	9M23	9M22	% A/A
Vendas Brutas (R\$ milhões VGV)	1.154,3	1.342,3	-14,0%	967,3	19,3%	3.660,6	2.767,4	32,3%
Número de Unidades	4.146	4.823	-14,0%	3.798	9,2%	13.326	11.470	16,2%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	278,4	278,3	0,0%	254,7	9,3%	274,7	241,3	13,8%
VSO Bruta (%) *	44,6%	48,3%	-3,7 p.p.	42,4%	2,2 p.p.	71,8%	67,8%	4,0 p.p.
Distratos (R\$ milhões)	181,7	148,3	22,5%	81,4	123,2%	415,1	230,7	79,9%
Vendas Líquidas (R\$ milhões VGV)	972,6	1.194,0	-18,5%	885,8	9,8%	3.245,5	2.536,7	27,9%
% Lançamentos	55,0%	40,5%	14,5 p.p.	45,0%	10,0 p.p.	55,8%	50,0%	5,8 p.p.
% Estoque	45,0%	59,5%	-14,5 p.p.	55,0%	-10,0 p.p.	44,2%	50,0%	-5,8 p.p.
Distratos / Vendas Brutas	15,7%	11,0%	4,7 p.p.	8,4%	7,3 p.p.	11,3%	8,3%	3,0 p.p.
VSO Líquida (%) *	40,4%	45,4%	-5,0 p.p.	40,3%	0,1 p.p.	69,3%	65,9%	3,4 p.p.
VSO Líquida UDM (últimos doze meses - %) *	73,6%	73,1%	0,5 p.p.	70,6%	3,0 p.p.	73,6%	70,6%	3,0 p.p.
Parte Cury Vendas Líquidas (R\$ milhões VGV)	873,6	1.132,9	-22,9%	836,7	4,4%	3.067,7	2.388,6	28,4%
Parte Cury Vendas Líquidas (%)	89,8%	94,9%	-5,1 p.p.	94,5%	-4,7 p.p.	94,5%	94,2%	0,3 p.p.

* VSO Líquida, VSO Bruta, e VSO Líquida UDM do 3T23 e 9M23 foram corrigidos em relação aos dados apresentados na Prévia Operacional do 3T23

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 3T23

Comentário do Desempenho

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

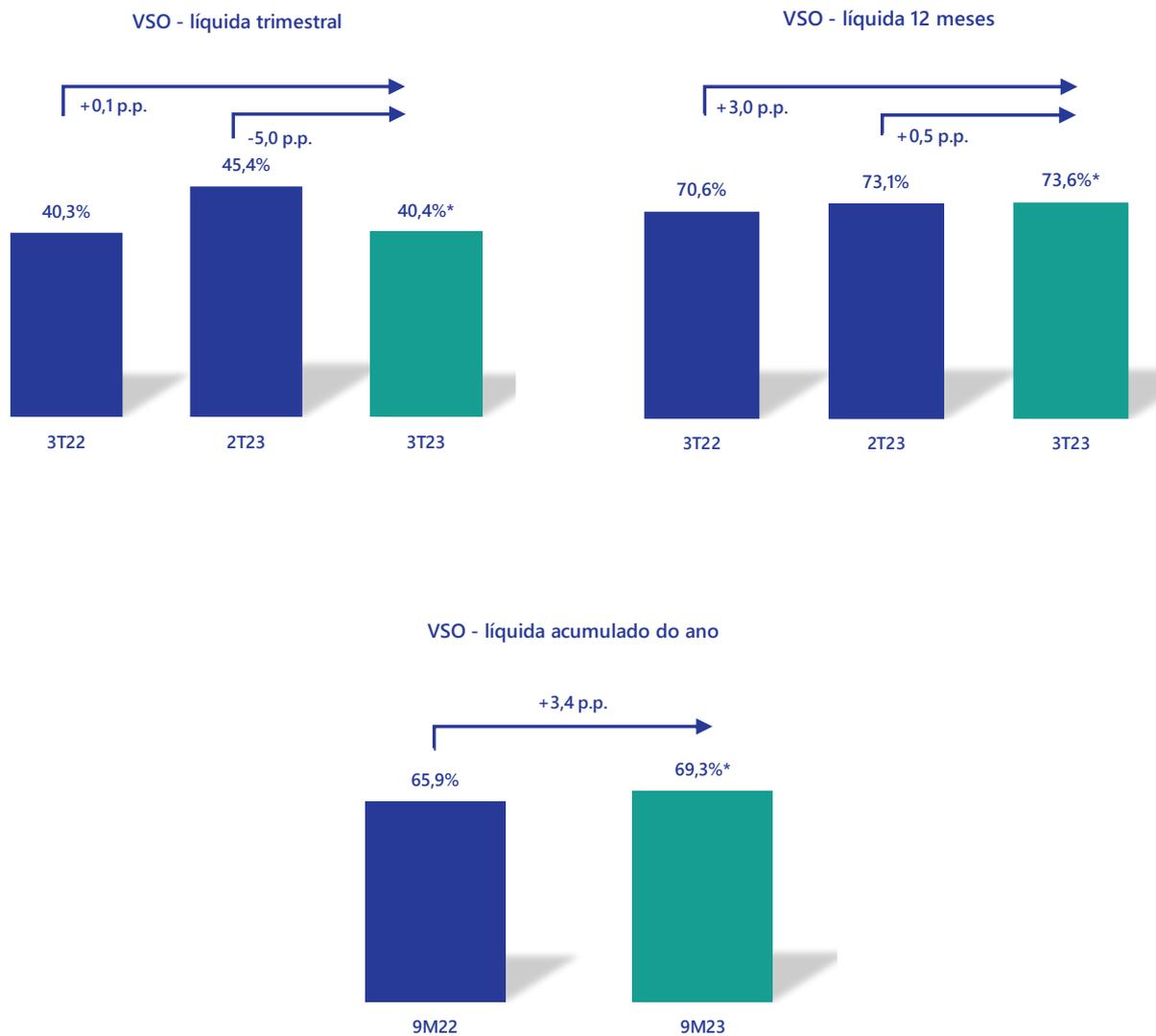


DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 3T23

Comentário do Desempenho

VELOCIDADE DE VENDAS – VSO

A velocidade de vendas trimestral líquida, medida pelo indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO), foi de 40,4%* no 3T23 ante 40,3% no 3T22 e 45,4% no 2T23. Nos últimos doze meses a VSO foi de 73,6%*, aumento de 3,0 p.p. em relação ao 3T22 e 0,5 p.p. em relação ao 2T23.



* VSO Líquida do 3T23 e 9M23 foi corrigido em relação aos dados apresentados na Prévia Operacional do 3T23

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 3T23

Comentário do Desempenho

ESTOQUES

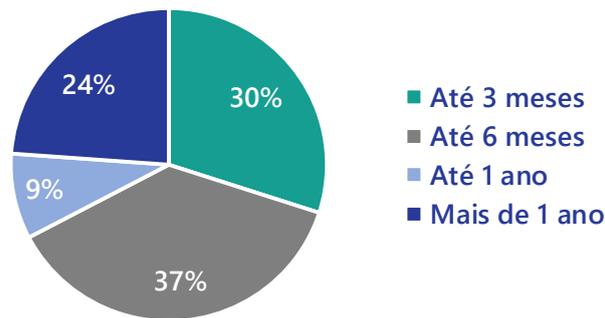
A Cury encerrou o 3T23 com estoque de R\$ 1.436,4 milhões. Desse total, 98,2% se referem a unidades lançadas ou em construção e apenas 1,8% a unidades concluídas.

Estoque (R\$ milhões, exceto % e unidades)	3T23 *	2T23	% T/T	3T22	% A/A
Em andamento	1.410,8	1.411,8	-0,1%	1.285,5	9,8%
% Total	98,2%	98,3%	-0,1 p.p.	98,0%	0,2 p.p.
Concluído	25,6	24,5	4,5%	26,1	-1,9%
% Total	1,8%	1,7%	0,1 p.p.	2,0%	-0,2 p.p.
Total	1.436,4	1.436,3	0,0%	1.311,5	9,5%
Total (Unidades)	4.652	4.485	3,7%	4.575	1,7%

* Estoque do 3T23 foi corrigido em relação aos dados apresentados na Prévia Operacional do 3T23

Aging dos Estoques 3T23

(Com base na data do lançamento)



REPASSES

O VGV repassado no 3T23 aumentou 0,7% em relação ao 3T22 e caiu 29,5% se comparado com o 2T23. As unidades repassadas saíram de 3.510 no 3T22 para 3.187 no 3T23, queda de 9,2% e de 30,9% na comparação com o trimestre anterior.

Considerando o 9M23, houve um aumento de 26,1% no VGV repassado em relação ao 9M22 e a evolução de unidades repassadas foi de 9.070 no 9M22 para 10.249 no 9M23.

Repases	3T23	2T23	% T/T	3T22	% A/A	9M23	9M22	% A/A
VGV Repassado (R\$ milhões)	866,1	1.228,9	-29,5%	860,1	0,7%	2.673,8	2.120,9	26,1%
Unidades Repassadas	3.187	4.611	-30,9%	3.510	-9,2%	10.249	9.070	13,0%

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 3T23

Comentário do Desempenho

BANCO DE TERRENOS



Considerando os lançamentos recentes, bem como as aquisições realizadas, a Companhia encerrou o 3T23 com carteira de terrenos de R\$ 11.848,1 milhões em VGV potencial, atingindo recorde histórico, tendo um aumento de 13,0% em relação ao banco de terrenos do 3T22 e crescimento de 16,4% em relação ao 2T23, o que representa o total de 45,8 mil unidades. Atualmente o banco de terrenos da Cury é composto por R\$ 8.081,7 milhões localizados em São Paulo e R\$ 3.766,4 milhões no Rio de Janeiro.

Banco de Terrenos	3T23	2T23	% T/T	3T22	% A/A
Banco de Terrenos (VGV, R\$ milhões)	11.848,1	10.182,6	16,4%	10.487,1	13,0%
Número de Empreendimentos	68	61	11,5%	72	-5,6%
Número de Unidades	45.788	40.027	14,4%	42.849	6,9%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	258,8	254,4	1,7%	244,7	5,8%



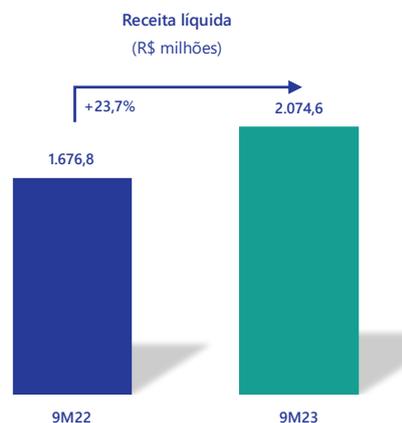
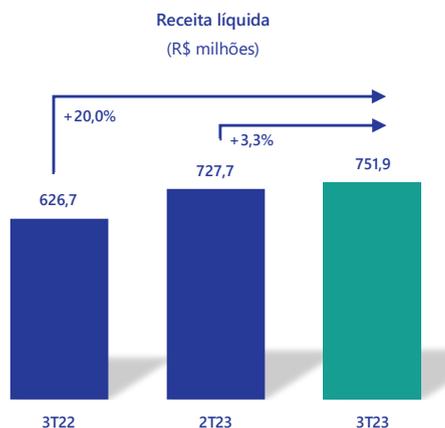
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA



No 3T23, a receita operacional líquida totalizou o montante de R\$ 751,9 milhões, aumento de 20,0% quando comparado ao 3T22 e de 3,3% em relação ao 2T23. Considerando o 9M23 totalizando R\$ 2.074,6, o crescimento foi de 23,7% frente ao registrado no mesmo período do ano anterior.

Receita líquida (R\$ milhões, exceto %)	3T23	2T23	% T/T	3T22	% A/A	9M23	9M22	% A/A
Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados	751,9	727,7	3,3%	626,7	20,0%	2.074,6	1.676,8	23,7%
Custos com imóveis vendidos e serviços prestados	-468,0	-453,2	3,3%	-392,9	19,1%	-1.293,0	-1.061,7	21,8%
Lucro Bruto	283,9	274,6	3,4%	233,7	21,5%	781,6	615,1	27,1%
Margem Bruta	37,8%	37,7%	0,1 p.p.	37,3%	0,5 p.p.	37,7%	36,7%	1,0 p.p.



DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 3T23

Comentário do Desempenho

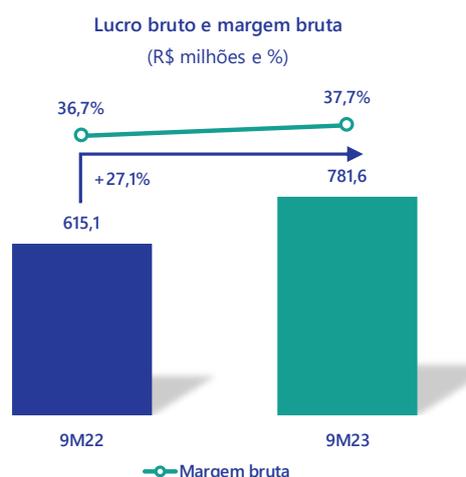
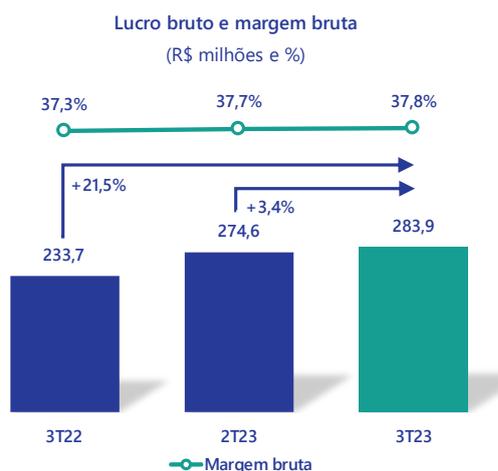
LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA



O lucro bruto atingiu o montante de R\$ 283,9 milhões no trimestre, alta de 21,5% em comparação ao 3T22 e de 3,4% em relação ao 2T23. A margem bruta alcançou 37,8% no 3T23, crescimento de 0,5 p.p. comparado ao 3T22 e aumento de 0,1 p.p. em relação ao 2T23.

No acumulado do ano, o lucro bruto somou R\$ 781,6, aumento de 27,1% em relação ao mesmo período do ano anterior. A margem bruta alcançou 37,7% no 9M23, crescimento de 1,0 p.p. em relação ao 9M22.

Lucro Bruto & Margem Bruta (R\$ milhões, exceto %)	3T23	2T23	% T/T	3T22	% A/A	9M23	9M22	% A/A
Lucro Bruto (a)	283,9	274,6	3,4%	233,7	21,5%	781,6	615,1	27,1%
Margem Bruta	37,8%	37,7%	0,1 p.p.	37,3%	0,5 p.p.	37,7%	36,7%	1,0 p.p.
Juros Capitalizados (b)	1,5	1,4	7,1%	1,1	36,4%	4,2	2,5	68,0%
Lucro Bruto Ajustado (a+b)	285,4	276,0	3,4%	234,8	21,6%	785,8	617,6	27,2%
Margem Bruta Ajustada	38,0%	37,9%	0,1 p.p.	37,5%	0,5 p.p.	37,9%	36,8%	1,1 p.p.



DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Despesas comerciais

No 3T23, as despesas comerciais totalizaram R\$ 81,0 milhões, montante 36,4% acima dos R\$ 59,4 milhões verificados no 3T22. Na comparação com o 2T23 houve aumento de 21,4%.

As despesas comerciais corresponderam a 10,8% da receita líquida no 3T23, ante 9,5% no 3T22 com aumento de 1,3 p.p. e de 1,6 p.p. quando comparado aos 9,2% registrados no 2T23.

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 3T23

Comentário do Desempenho

Despesas gerais e administrativas

As despesas gerais e administrativas atingiram R\$ 54,2 milhões no 3T23, o que representa aumento de 9,7% frente aos R\$ 49,4 milhões do 3T22. Na comparação com o 2T23, houve crescimento de 28,7%. Com o percentual da receita líquida, no 3T23 tais despesas alcançaram 7,2%, queda de 0,7 p.p. ante os 7,9% do 3T22 e acréscimo de 1,4 p.p. em relação aos 5,8% no 2T23.

Outras receitas e despesas operacionais

O resultado líquido da conta de outras receitas e despesas operacionais no 3T23 correspondeu à despesa de R\$ 12,8 milhões, ante R\$ 11,5 milhões no 3T22 e de R\$ 18,6 milhões no 2T23.

Despesas Operacionais (R\$ milhões, exceto %)	3T23	2T23	% T/T	3T22	% A/A	9M23	9M22	% A/A
Despesas Comerciais	-81,0	-66,7	21,4%	-59,4	36,4%	-209,8	-157,6	33,1%
% Receita Líquida	10,8%	9,2%	1,6 p.p.	9,5%	1,3 p.p.	10,1%	9,4%	0,7 p.p.
Despesas Gerais e Administrativas	-54,2	-42,1	28,7%	-49,4	9,7%	-129,7	-106,4	21,9%
% Receita Líquida	7,2%	5,8%	1,4 p.p.	7,9%	-0,7 p.p.	6,3%	6,3%	0,0 p.p.
Resultado da equivalência patrimonial	-0,3	0,7	n.a	1,0	n.a	0,3	0,5	-40,0%
% Receita Líquida	0,0%	-0,1%	n.a	-0,2%	n.a	0,0%	0,0%	0,0%
Outras Receitas/Despesas	-12,8	-18,6	-31,2%	-11,5	11,3%	-44,2	-46,1	-4,1%
% Receita Líquida	1,7%	2,6%	-0,9 p.p.	1,8%	-0,1 p.p.	2,1%	2,7%	-0,6 p.p.
Despesas Operacionais	-148,3	-126,7	17,0%	-119,3	24,3%	-383,4	-309,6	23,8%
% Receita Líquida	19,7%	17,4%	2,3 p.p.	19,0%	0,7 p.p.	18,5%	18,5%	0,0 p.p.

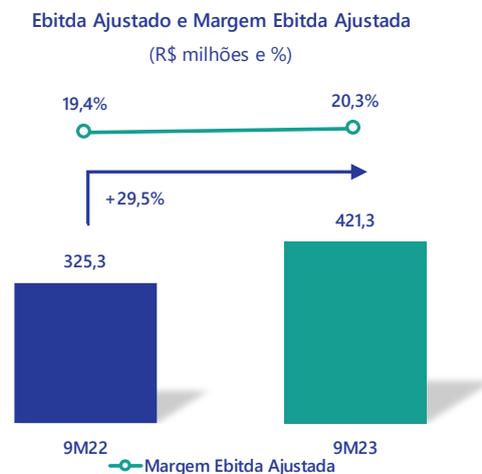
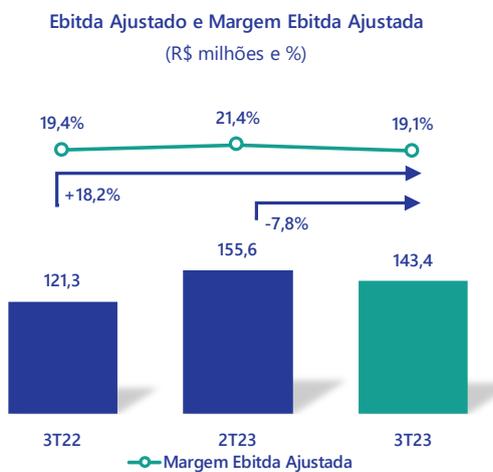
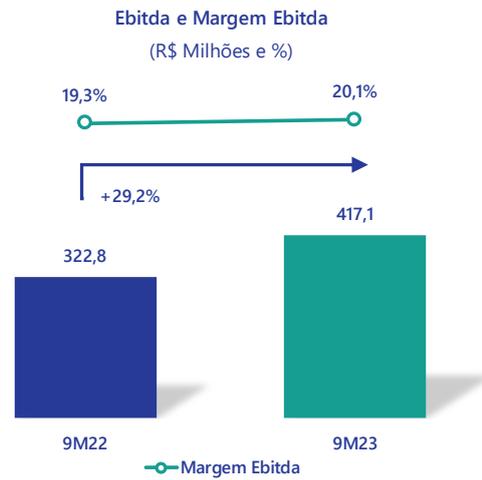
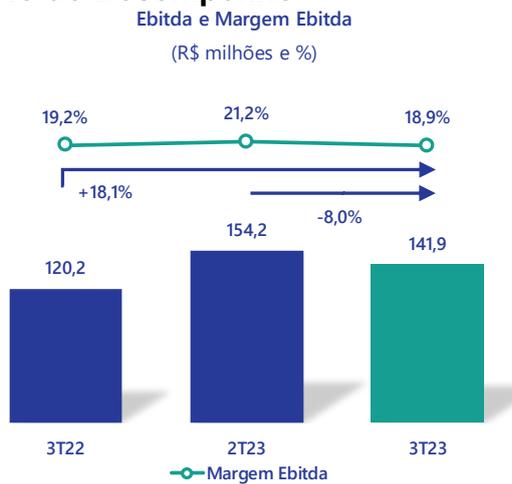
EBITDA E MARGEM EBITDA

O EBITDA da Companhia no 3T23 alcançou R\$ 141,9 milhões, 18,1% acima do 3T22 e queda de 8,0% comparado ao 2T23. A margem EBITDA atingiu 18,9%, representando uma queda de 0,3 p.p. e 2,3 p.p. quando comparado com a margem registrada no 3T22 e 2T23, respectivamente.

EBITDA (R\$ milhões, exceto %)	3T23	2T23	% T/T	3T22	% A/A	9M23	9M22	% A/A
Lucro antes do resultado financeiro	135,6	147,9	-8,3%	114,5	18,4%	398,3	305,5	30,4%
(+) Depreciação e amortização	6,3	6,3	0,0%	5,7	10,5%	18,9	17,3	9,2%
Ebitda	141,9	154,2	-8,0%	120,2	18,1%	417,1	322,8	29,2%
Margem Ebitda	18,9%	21,2%	-2,3 p.p.	19,2%	-0,3 p.p.	20,1%	19,3%	0,8 p.p.
(+) custos com encargos de financiamentos	1,5	1,4	7,1%	1,1	36,4%	4,2	2,5	68,0%
Ebitda ajustado	143,4	155,6	-7,8%	121,3	18,2%	421,3	325,3	29,5%
Margem Ebitda ajustada	19,1%	21,4%	-2,3 p.p.	19,4%	-0,3 p.p.	20,3%	19,4%	0,9 p.p.

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 3T23

Comentário do Desempenho



RESULTADO FINANCEIRO

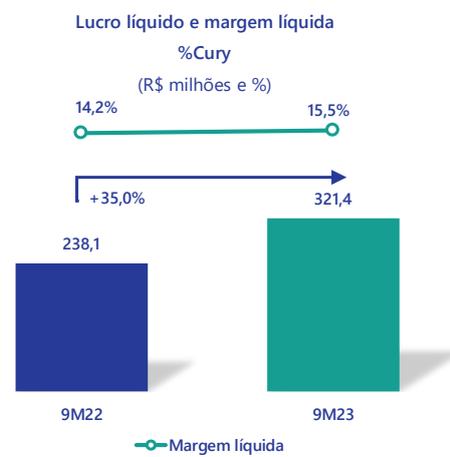
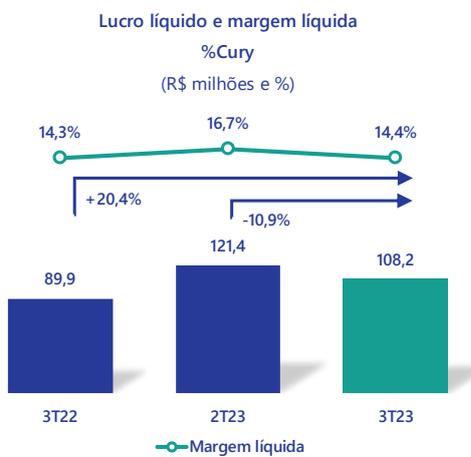
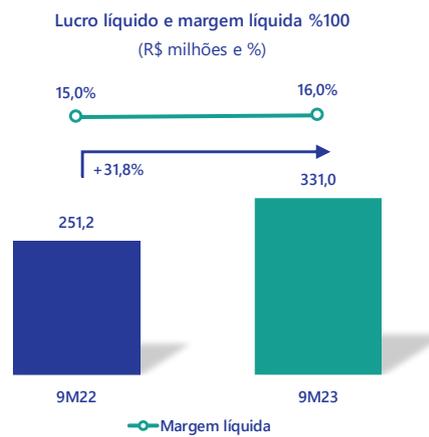
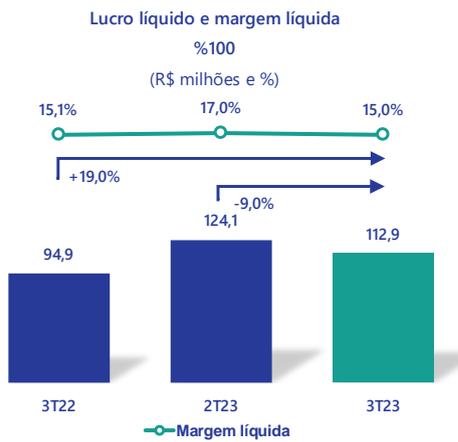
No 3T23, o resultado financeiro líquido correspondeu à despesa financeira de R\$ 3,5 milhões, uma queda de 14,6% em comparação ao 3T22 e de 37,5% em relação ao 2T23.

Resultado Financeiro (R\$ milhões, exceto %)	3T23	2T23	% T/T	3T22	% A/A	9M23	9M22	% A/A
Despesas Financeiras	-23,2	-26,0	-10,8%	-22,9	1,3%	-74,9	-62,1	20,6%
Receitas Financeiras	19,7	20,4	-3,4%	18,8	4,8%	60,3	49,4	22,1%
Resultado Financeiro	-3,5	-5,6	-37,5%	-4,1	-14,6%	-14,6	-12,7	15,0%

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 3T23

Comentário do Desempenho LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

A Cury registrou lucro líquido da atividade (100%) de R\$ 112,9 milhões no trimestre, 19,0% acima do que o 3T22 e 9,0% abaixo do resultado líquido do 2T23. O percentual atribuível à Cury (parte Cury) do lucro líquido foi de R\$ 108,2 milhões, sendo 20,4% acima do obtido no 3T22 e 10,9% abaixo em relação ao 2T23. A margem líquida consolidada foi de 15,0%, enquanto a margem líquida reportada no 3T22 foi de 15,1% e de 17,0% no 2T23. Considerando o Lucro %Cury, enquanto a margem líquida foi de 14,4%, ante 14,3% no 3T22 e 16,7% no 2T23.



ANÁLISE BALANÇO PATRIMONIAL

CAIXA E EQUIVALENTES E TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Em 30/09/2023, a posição de Caixa da Companhia, incluindo títulos e valores mobiliários, era de R\$ 1.109,1 milhões, crescimento de 40,5% frente ao registrado em 31/12/2022.

Caixa e Equivalentes (R\$ milhões)	30-09-2023	31-12-2022	Var %
Caixa e Equivalentes e Títulos e Valores Mobiliários	1.109,1	789,4	40,5%

CONTAS A RECEBER

O saldo de contas a receber que, em 30/09/2023, somava R\$ 1.080,4 milhões, registrou uma queda de 8,4% ante à posição registrada em 31/12/2022.

Contas a receber (R\$ milhões)	30-09-2023	31-12-2022	Var %
Contas a receber	1.080,4	1.179,3	-8,4%

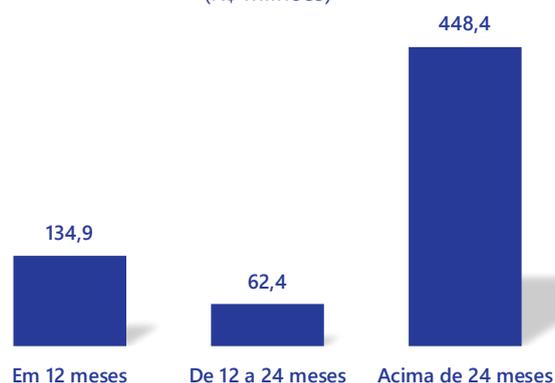
ENDIVIDAMENTO

Com dívida bruta de R\$ 645,7 milhões e posição de caixa e equivalentes de R\$ 1.109,1 milhões, a Companhia registrou saldo de caixa líquido positivo de R\$ 463,4 milhões no 3T23, ante caixa líquido positivo de R\$ 308,4 milhões no 4T22. Ao final do trimestre, 79% da dívida bruta da Cury tinha seu vencimento no longo prazo, a partir de 2024.

Endividamento (R\$ milhões)	30-09-2023	31-12-2022	Var %
Curto prazo	134,9	120,9	11,6%
Longo prazo	510,8	360,1	41,9%
Dívida Bruta	645,7	481,0	34,2%
Caixa e Equivalentes	1.109,1	789,4	40,5%
Dívida - (Caixa) líquida	-463,4	-308,4	50,2%

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 3T23

Comentário do Desempenho

Perfil do endividamento
30/09/2023Cronograma de Amortização 30/09/2023
(R\$ milhões)

RESULTADO A APROPRIAR (REF)

O resultado de vendas de imóveis a apropriar não reconhecido nas informações financeiras trimestrais atingiu R\$ 1.442,4 milhões, alta de 40,3% em relação ao registrado em 31/12/2022. A Margem Bruta do Resultado a Apropriar foi de 41,9% mantendo-se estável em relação ao período anterior.

Resultado a Apropriar (REF) (R\$ milhões)	30-09-2023	31-12-2022	Var %
Receitas de vendas a apropriar	3.439,1	2.454,4	40,1%
(-) Custo orçados de unidades vendidas	-1.996,7	-1.426,5	40,0%
(=) Resultado de vendas de imóveis a apropriar	1.442,4	1.027,9	40,3%
Margem Bruta REF	41,9%	41,9%	0,0 p.p.

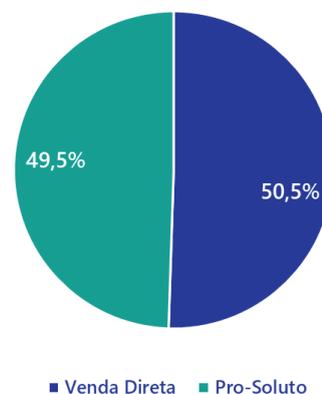
DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 3T23

Comentário do Desempenho

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)	3T23	2T23	% T/T	3T22	% A/A
Carteira Total	1.278,5	1.160,5	10,2%	979,8	30,5%
Obras concluídas	213,1	220,3	-3,3%	207,5	2,7%
%Total	16,7%	19,0%	-2,3 p.p.	21,2%	-4,5 p.p.
Obras em andamento	1.065,4	940,2	13,3%	772,3	38,0%
%Total	83,3%	81,0%	2,3 p.p.	78,8%	4,5 p.p.
Pro-soluto	632,7	596,4	6,1%	477,8	32,4%
%Total	49,5%	51,4%	-1,9 p.p.	48,8%	0,7 p.p.
Obras concluídas	139,5	139,9	-0,3%	122,5	13,9%
%Total	10,9%	12,1%	-1,2 p.p.	12,5%	-1,6 p.p.
Obras em andamento	493,2	456,5	8,0%	355,3	38,8%
%Total	38,6%	39,3%	-0,7 p.p.	36,3%	2,3 p.p.
Venda direta	645,8	564,1	14,5%	502,0	28,6%
%Total	50,5%	48,6%	1,9 p.p.	51,2%	-0,7 p.p.
Obras concluídas	73,6	80,4	-8,5%	85,0	-13,4%
%Total	5,8%	6,9%	-1,1 p.p.	8,7%	-2,9 p.p.
Obras em andamento	572,2	483,7	18,3%	417,0	37,2%
%Total	44,8%	41,7%	3,1 p.p.	42,6%	2,2 p.p.

Carteira de Recebíveis



GERAÇÃO DE CAIXA



No 3T23, a Companhia apresentou Geração de Caixa operacional positiva de R\$ 137,3 milhões. O montante é 110,9% acima do saldo positivo de R\$ 65,1 milhões registrado no 3T22. Na comparação com o 2T23 houve um aumento de 26,0%. No acumulado do ano, a Companhia atingiu R\$ 248,1 milhões de geração de caixa operacional, 52,6% superior aos R\$ 162,6 milhões gerados no acumulado do mesmo período do ano anterior.

Geração de Caixa (R\$ milhões)	3T23	2T23	% T/T	3T22	% A/A	9M23	9M22	% A/A
Geração de caixa	137,3	109,0	26,0%	65,1	110,9%	248,1	162,6	52,6%

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS 3T23

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

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

ROE (12 meses)	3T23	2T23	% T/T	3T22	% A/A
ROE	49,7%	49,0%	0,7 p.p.	50,8%	-1,1 p.p.

**SOBRE A CURY**

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

CURY
B3 LISTED NM

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 3T23

Comentário do Desempenho

ANEXO I – BALANÇO PATRIMONIAL

Ativo	Consolidado		Passivo	Consolidado	
	30-09-2023	31-12-2022		30-09-2023	31-12-2022
Circulante			Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	730.072	562.264	Fornecedores	144.821	114.591
Títulos e valores mobiliários	379.003	227.162	Empréstimos e financiamentos	134.940	120.906
Contas a receber	489.221	681.536	Obrigações trabalhistas	29.799	18.487
Imóveis a comercializar	626.691	534.993	Obrigações tributárias	16.903	14.840
Adiantamentos a fornecedores	11.558	7.297	Credores por imóveis compromissados	431.398	346.258
Outros créditos	79.675	50.270	Adiantamento de clientes	54.193	342.626
			Impostos e contribuições diferidos	13.172	13.853
			Dividendos a pagar	150.000	78.348
			Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	10.925	10.189
			Outras contas a pagar	4.586	7.388
Total do ativo circulante	2.316.220	2.063.522	Total do passivo circulante	990.737	1.067.486
Não circulante			Não circulante		
Realizável a longo prazo			Empréstimos e financiamentos	510.779	360.082
Contas a receber	591.170	497.726	Provisão para garantia de obra	30.803	21.389
Imóveis a comercializar	62.334	69.096	Credores por imóveis compromissados	509.198	429.912
Valores a receber entre partes relacionadas	9.055	5.073	Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	9.412	8.679
Outros créditos	40.775	37.485	Provisão para perdas com investimentos	750	893
			Impostos e contribuições diferidos	42.769	32.242
Total do realizável a longo prazo	703.334	609.380	Total do passivo não circulante	1.103.711	853.197
Propriedades para investimentos	68.088	68.282	Patrimônio líquido		
Investimentos	29.692	34.316	Capital social	291.054	291.054
Imobilizado	33.278	22.931	Ações em tesouraria	-12.210	-12.210
			Reserva de capital	17.598	17.598
			Reserva legal	53.750	53.750
			Reservas de lucros	572.987	401.545
Total do ativo não circulante	834.392	734.909	Subtotal do patrimônio líquido	923.179	751.737
			Participação de acionistas não controladores	132.985	126.011
			Total do patrimônio líquido	1.056.164	877.748
Total do ativo	3.150.612	2.798.431	Total do passivo e patrimônio líquido	3.150.612	2.798.431

Comentário do Desempenho

ANEXO II – DRE

DRE (R\$ Milhões)	3T23	2T23	% T/T	3T22	% A/A	9M23	9M22	% A/A
Receita líquida de vendas	751,9	727,7	3,3%	626,7	20,0%	2.074,6	1.676,8	23,7%
Total dos custos	-468,0	-453,2	3,3%	-392,9	19,1%	-1.293,0	-1.061,7	21,8%
Lucro bruto	283,9	274,6	3,4%	233,7	21,5%	781,6	615,1	27,1%
Margem Bruta	37,8%	37,7%	0,1 p.p.	37,3%	0,5 p.p.	37,7%	36,7%	1,0 p.p.
Margem Bruta Ajustada	38,0%	37,9%	0,1 p.p.	37,5%	0,5 p.p.	37,9%	36,8%	1,1 p.p.
Receitas (despesas) operacionais								
Despesas comerciais	-81,0	-66,7	21,4%	-59,4	36,4%	-209,8	-157,6	33,1%
Despesas gerais e administrativas	-54,2	-42,1	28,7%	-49,4	9,7%	-129,7	-106,4	21,9%
Resultado com equivalência patrimonial	-0,3	0,7	n.a	1,0	n.a	0,3	0,5	-40,0%
Outras receitas/(despesas) operacionais	-12,8	-18,6	-31,2%	-11,5	11,3%	-44,2	-46,1	-4,1%
Total receitas/(despesas) operacionais	-148,3	-126,7	17,0%	-119,3	24,3%	-383,4	-309,6	23,8%
Lucro antes do resultado financeiro	135,6	147,9	-8,3%	114,5	18,4%	398,3	305,5	30,4%
Resultado financeiro								
Despesas financeiras	-23,2	-26,0	-10,8%	-22,9	1,3%	-74,9	-62,1	20,6%
Receitas financeiras	19,7	20,4	-3,4%	18,8	4,8%	60,3	49,4	22,1%
Total resultado financeiro	-3,5	-5,6	-37,5%	-4,1	-14,6%	-14,6	-12,7	15,0%
Lucro antes dos impostos	132,0	142,3	-7,2%	110,4	19,6%	383,7	292,8	31,0%
Imposto de renda e contribuição social								
Correntes	-18,3	-15,9	15,1%	-13,9	31,7%	-47,9	-35,7	34,2%
Diferidos	-0,8	-2,3	-65,2%	-1,6	-50,0%	-4,7	-5,9	-20,3%
Total do imposto de renda e contribuição social	-19,1	-18,2	4,9%	-15,5	23,2%	-52,7	-41,6	26,7%
Lucro líquido da atividade	112,9	124,1	-9,0%	94,9	19,0%	331,0	251,2	31,8%
Margem líquida	15,0%	17,0%	-2,0 p.p.	15,1%	-0,1 p.p.	16,0%	15,0%	1,0 p.p.
Lucro líquido %Cury	108,2	121,4	-10,9%	89,9	20,4%	321,4	238,1	35,0%
Margem líquida	14,4%	16,7%	-2,3 p.p.	14,3%	0,1 p.p.	15,5%	14,2%	1,3 p.p.
Resultado por ação básico e diluído	0,3708	0,4158	-10,8%	0,3079	20,4%	1,1013	0,8158	35,0%

Comentário do Desempenho

Conferência de Resultados do 3T23

08 de novembro de 2023 - 10h00 (horário de Brasília)

Português – com tradução simultânea

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

Link [webcast](#)

Ronaldo Cury de Capua

Diretor de Relações com Investidores

Nádia Santos

Gerente de Relações com Investidores

Alice Vasconcelos

Analista de Relações com Investidores

Héricles Camargo

Analista de Relações com Investidores

Liliane Brito

Estagiária de Relações com Investidores

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.

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 30 de setembro de 2023**

Notas Explicativas

Conteúdo

Balanco patrimonial controladora e consolidado	3
Demonstrações do resultado do exercício	5
Demonstrações do resultado abrangente	6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstrações dos fluxos de caixa preparado pelo método indireto	8
Demonstrações do valor adicionado	9
Notas explicativas às Informações Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023	10

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.
Balanco patrimonial controladora e consolidado
em 30 de setembro de 2023 e em 31 de dezembro de 2022



(em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	228.116	85.334	730.072	562.264
Títulos e valores mobiliários	4	95.310	11.876	379.003	227.162
Contas a receber	5	23.344	75.107	489.221	681.536
Imóveis a comercializar	6	4.607	3.943	626.691	534.993
Adiantamentos a fornecedores		1.913	1.049	11.558	7.297
Outros créditos	8	266	266	79.675	50.270
Total do ativo circulante		353.556	177.575	2.316.220	2.063.522
Não circulante					
Contas a receber	5	-	-	591.170	497.726
Imóveis a comercializar	6	-	-	62.334	69.096
Valores a receber entre partes relacionadas	7	15.582	12.134	9.055	5.073
Outros créditos	8	32.568	30.433	40.775	37.485
Propriedades para investimentos	9	-	-	68.088	68.282
Investimentos	10	1.418.033	1.214.926	29.692	34.316
Imobilizado	11	4.834	3.801	33.278	22.931
Total do ativo não circulante		1.471.017	1.261.294	834.392	734.909
Total do ativo		1.824.573	1.438.869	3.150.612	2.798.431

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras da controladora e consolidadas.

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.
Balanco patrimonial controladora e consolidado
em 30 de setembro de 2023 e em 31 de dezembro de 2022



(em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Fornecedores	13	10.260	6.050	144.821	114.591
Empréstimos e financiamentos	12	78.684	81.372	134.940	120.906
Obrigações trabalhistas		17.394	11.343	29.799	18.487
Obrigações tributárias		367	585	16.903	14.840
Credores por imóveis compromissados	14	51.414	29.011	431.398	346.258
Adiantamento de clientes	15	-	-	54.193	342.626
Impostos e contribuições diferidos	17	-	-	13.172	13.853
Dividendos a pagar	16 e.	150.000	78.348	150.000	78.348
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	19	10.925	10.189	10.925	10.189
Outras contas a pagar		2.070	3.293	4.586	7.388
Total do passivo circulante		321.114	220.191	990.737	1.067.486
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	12	510.779	360.082	510.779	360.082
Provisão para garantia de obra		-	-	30.803	21.389
Credores por imóveis compromissados	14	43.110	81.180	509.198	429.912
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	19	9.412	8.679	9.412	8.679
Provisão para perdas com investimentos	10	10.342	8.861	750	893
Impostos e contribuições diferidos	17	-	-	42.769	32.242
Valores a pagar entre partes relacionadas	7	6.637	8.139	-	-
Total do passivo não circulante		580.280	466.941	1.103.711	853.197
Patrimônio líquido					
Capital social	16 a.	291.054	291.054	291.054	291.054
Ações em tesouraria	16 b.	(12.210)	(12.210)	(12.210)	(12.210)
Reserva de capital	16 c.	17.598	17.598	17.598	17.598
Reserva legal	16 d.	53.750	53.750	53.750	53.750
Reservas de lucros		572.987	401.545	572.987	401.545
Subtotal do patrimônio líquido		923.179	751.737	923.179	751.737
Participação de acionistas não controladores		-	-	132.985	126.011
Total do patrimônio líquido		923.179	751.737	1.056.164	877.748
Total do passivo e patrimônio líquido		1.824.573	1.438.869	3.150.612	2.798.431

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras da controladora e consolidadas.

Notas Explicativas

		Cury Construtora e Incorporadora S.A.								
		Demonstrações do resultado								
		para os períodos findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022								
		(em milhares de Reais - R\$, exceto o lucro por ação)								
		Controladora				Consolidado				
Nota		01/07/2023 a	01/01/2023 a	01/07/2022 a	01/01/2022 a	01/07/2023 a	01/01/2023 a	01/07/2022 a	01/01/2022 a	
explicativa		30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022	
	Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados	20	3.593	10.754	6.244	24.146	751.874	2.074.576	626.659	1.676.816
	Custo dos imóveis vendidos	21	-	-	-	-	(467.833)	(1.291.958)	(391.796)	(1.058.114)
	Custo dos serviços prestados	21	(6.106)	(23.811)	(6.475)	(21.035)	(138)	(999)	(1.120)	(3.553)
	Total dos custos		(6.106)	(23.811)	(6.475)	(21.035)	(467.971)	(1.292.957)	(392.916)	(1.061.667)
	Lucro bruto		(2.513)	(13.057)	(231)	3.111	283.903	781.619	233.743	615.149
	Receitas (despesas) operacionais									
	Despesas comerciais	21	(1.315)	(3.266)	(884)	(2.969)	(80.995)	(209.754)	(59.384)	(157.636)
	Despesas gerais e administrativas	21	(43.707)	(93.615)	(40.615)	(80.735)	(54.245)	(129.708)	(49.409)	(106.362)
	Resultado com equivalência patrimonial	10	168.297	475.560	141.857	348.375	(295)	291	976	524
	Outras receitas operacionais	23	-	-	-	805	-	-	-	-
	Outras despesas operacionais	23	446	(4.095)	95	(5.370)	(12.803)	(44.181)	(11.456)	(46.136)
	Total receitas/despesas operacionais		123.721	374.584	100.453	260.106	(148.338)	(383.352)	(119.273)	(309.610)
	Lucro antes do resultado financeiro		121.208	361.527	100.222	263.217	135.565	398.267	114.470	305.539
	Resultado financeiro									
	Despesas financeiras	22	(16.312)	(51.567)	(15.269)	(42.758)	(23.214)	(74.912)	(22.860)	(62.136)
	Receitas financeiras	22	3.324	11.482	4.919	17.641	19.668	60.321	18.795	49.377
	Total resultado financeiro		(12.988)	(40.085)	(10.350)	(25.117)	(3.546)	(14.591)	(4.065)	(12.759)
	Lucro antes dos impostos		108.220	321.442	89.872	238.100	132.019	383.676	110.405	292.780
	Imposto de renda e contribuição social									
	Correntes	17	-	-	-	-	(18.328)	(47.943)	(13.899)	(35.730)
	Diferidos	17	-	-	-	-	(800)	(4.716)	(1.635)	(5.889)
	Total do imposto de renda e contribuição social		-	-	-	-	(19.128)	(52.659)	(15.534)	(41.619)
	Lucro líquido do período		108.220	321.442	89.872	238.100	112.891	331.017	94.871	251.161
	Atribuível aos:									
	Acionistas controladores		-	-	-	-	108.220	321.442	89.872	238.100
	Acionistas não controladores		-	-	-	-	4.671	9.575	4.999	13.061
	Lucro por ação (básico e diluído)	16 f.	0,3708	1,1013	0,3079	0,8158				

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras da controladora e consolidadas.

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.
Demonstrações do resultado abrangente



para os períodos findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022

(em milhares de Reais - R\$)

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Lucro líquido do período	108.220	321.442	89.872	238.100	112.891	331.017	94.871	251.161
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado total do período	108.220	321.442	89.872	238.100	112.891	331.017	94.871	251.161
Atribuível a:								
Acionistas controladores	108.220	321.442	89.872	238.100	108.220	321.442	89.872	238.100
Acionistas não controladores	-	-	-	-	4.671	9.575	4.999	13.061

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras da controladora e consolidadas.

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
para os períodos findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022



(em milhares de Reais - R\$)

Nota explicativa	Capital social	Ações em Tesouraria	Reserva de capital	Reservas de lucros			Patrimônio líquido da controladora	Participação dos não controladores	Patrimônio líquido consolidado
			Ágio na emissão de ações	Reserva Legal	Retenção de lucros	Lucros acumulados			
Saldos em 31 de dezembro de 2021	291.054	(121)	17.598	37.256	245.311	-	591.098	147.230	738.328
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	238.100	238.100	13.061	251.161
Transações com sócios não controladores	-	-	-	-	-	-	-	(26.258)	(26.258)
Recompra de ações	16 b.	(12.089)	-	-	-	-	(12.089)	-	(12.089)
Destinações:									
Dividendos adicionais deliberados	16 e.	-	-	-	(78.809)	-	(78.809)	-	(78.809)
Saldos em 30 de setembro de 2022	291.054	(12.210)	17.598	37.256	166.502	238.100	738.300	134.033	872.333
Saldos em 31 de dezembro de 2022	291.054	(12.210)	17.598	53.750	401.545	-	751.737	126.011	877.748
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	321.442	321.442	9.575	331.017
Transações com sócios não controladores	-	-	-	-	-	-	-	(2.601)	(2.601)
Destinações:									
Dividendos adicionais deliberados	16 e.	-	-	-	(150.000)	-	(150.000)	-	(150.000)
Saldos em 30 de setembro de 2023	291.054	(12.210)	17.598	53.750	251.545	321.442	923.179	132.985	1.056.164

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras da controladora e consolidadas.

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.
Demonstrações dos fluxos de caixa preparado pelo método indireto
para os períodos findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022



(em milhares de Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023 a 30/09/2023	01/01/2022 a 30/09/2022	01/01/2023 a 30/09/2023	01/01/2022 a 30/09/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	321.442	238.100	383.676	292.780
Ajustes para conciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social ao caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Depreciação e amortização (incluindo estande de vendas e Prop.Invest.)	2.116	1.236	18.970	15.949
Resultado de equivalência patrimonial de controladas e coligadas	(475.560)	(348.375)	(291)	(524)
Amortização do custo de transação	956	477	956	477
Encargos financeiros de empréstimos e financiamentos	45.376	34.427	49.375	36.703
Descontos financeiros concedidos	-	-	21.271	17.850
Provisão de garantia de obra	-	-	9.414	5.535
Provisão de impostos de recolhimentos diferidos	-	-	5.130	7.667
Provisão ou (reversão) para perdas de créditos com liquidação duvidosa	-	-	25.812	19.450
Provisão ou (reversão) contábil para distratos	-	-	1.279	3.587
Ajuste a valor presente	-	-	1.412	1.916
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	3.146	5.370	13.920	18.897
Variação nos ativos e passivos operacionais:				
(Aumento) redução de contas a receber	51.763	26.432	(225.868)	(210.419)
(Aumento) redução de imóveis a comercializar	(664)	(876)	334.648	242.681
(Aumento) redução de adiantamentos a fornecedores	(864)	(105)	(4.261)	(1.732)
(Aumento) redução de outros créditos	(2.135)	(2.909)	(32.695)	(19.143)
Aumento (redução) de fornecedores	4.210	1.845	30.230	16.794
Aumento (redução) de obrigações tributárias	(218)	(130)	(3.666)	(322)
Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas	6.051	6.111	11.312	7.142
Aumento (redução) de adiantamento de clientes	-	-	41.677	(46.903)
Aumento (redução) de credores por imóveis compromissados	(15.667)	2.603	(310.303)	(127.511)
Aumento (redução) de provisão riscos trabalhistas, cíveis e tributários	(1.677)	(8.527)	(12.451)	(22.054)
Aumento (redução) de outras contas a pagar	(1.223)	(1.138)	(2.801)	(2.436)
Transações com partes relacionadas	(4.950)	(6.765)	(3.982)	(34)
Dividendos recebidos de empresas controladas	336.091	241.806	4.591	169
Juros pagos	(48.323)	(30.358)	(51.569)	(32.406)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(42.214)	(31.632)
Fluxo de caixa líquido proveniente das atividades operacionais	219.870	159.224	263.572	192.481
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
(Acréscimo) ou redução de títulos e valores imobiliários	(83.434)	60.158	(151.841)	(21.862)
(Acréscimo) ou redução de investimentos	(62.157)	(115.046)	181	(6.273)
(Acréscimo) ou redução de Propriedades para investimentos	-	-	(913)	(6.553)
(Acréscimo) ou redução do imobilizado	(3.149)	15	(28.211)	(10.906)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	(148.740)	(54.873)	(180.784)	(45.594)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Pagamento de empréstimos e financiamentos	-	(36.667)	(94.699)	(60.463)
Ingressos de empréstimos e financiamentos	150.000	100.000	260.668	120.482
Recompra de ações para manutenção em Tesouraria	-	(12.089)	-	(12.089)
Transações com sócios não controladores	-	-	(2.601)	(26.258)
Dividendos pagos a acionistas	(78.348)	(150.000)	(78.348)	(150.000)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	71.652	(98.756)	85.020	(128.328)
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	142.782	5.595	167.808	18.559
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do período	85.334	45.908	562.264	375.963
No fim do período	228.116	51.503	730.072	394.522
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	142.782	5.595	167.808	18.559

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras da controladora e consolidadas.

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.
Demonstrações do Valor Adicionado
para os períodos findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022



(em milhares de Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023 a 30/09/2023	01/01/2022 a 30/09/2022	01/01/2023 a 30/09/2023	01/01/2022 a 30/09/2022
Receitas				
Vendas de Mercadorias, produtos e serviços	11.986	26.644	2.123.881	1.725.095
Outras Receitas	-	805	325	-
	11.986	27.449	2.124.206	1.725.095
Insumos adquiridos de Terceiros				
Custo de produtos, mercadorias, e serviços vendidos	(23.811)	(21.035)	(1.292.957)	(1.061.667)
Materiais, energias, serviços de terceiros e outros	(67.885)	(62.850)	(280.131)	(236.831)
	(91.696)	(83.885)	(1.573.088)	(1.298.498)
Valor adicionado bruto	(79.710)	(56.436)	551.118	426.597
Retenções				
Depreciações, amortização e exaustão	(2.116)	(1.236)	(18.970)	(15.949)
	(2.116)	(1.236)	(18.970)	(15.949)
Valor adicionado líquido produzido pela companhia	(81.826)	(57.672)	532.148	410.648
Valor adicionado recebido em transferências				
Resultado de equivalência patrimonial	475.560	348.375	291	524
Receita financeiras	11.482	17.641	60.321	49.377
Valor total adicionado recebido em transferências	487.042	366.016	60.612	49.901
Valor adicionado total a distribuir	405.216	308.344	592.760	460.549
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal e encargos				
Salários e encargos	27.655	21.943	28.388	22.368
Comissão sobre vendas	-	-	58.110	42.021
Honorários da administração	3.320	3.045	3.320	3.045
	30.975	24.988	89.818	67.434
Impostos, taxas e contribuições	1.232	2.498	97.013	79.818
Juros	51.567	42.758	74.912	62.136
	52.799	45.256	171.925	141.954
Remuneração de capitais próprios				
Lucro líquido do período	321.442	238.100	321.442	238.100
Parcela do lucro atribuída aos sócios não controladores	-	-	9.575	13.061
	321.442	238.100	331.017	251.161
Valor adicionado total distribuído	405.216	308.344	592.760	460.549

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras da controladora e consolidadas.

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023

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

1 Contexto operacional

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

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

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

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

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

2.1 Declaração de conformidade

As informações financeiras intermediárias da companhia compreendem:

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

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

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

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

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023

(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, o resumo das principais práticas contábeis e o uso de estimativas e julgamentos não sofreram alterações em relação àquelas divulgadas nas notas explicativas nº 2 das demonstrações financeiras anuais, referente aos exercícios findo em 31 de dezembro de 2022, emitidas em 13 de março de 2023. Estas informações encontram-se disponíveis nos seguintes websites: www.cvm.gov.br e www.cury.net/ri.

2.3 Base de consolidação e investimentos em controladas

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

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

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

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

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023

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

patrimônio líquido referentes a essa controlada. Qualquer ganho ou perda originado pela perda de controle é reconhecido no resultado. Se a Companhia retém qualquer participação na antiga controlada, essa participação é mensurada pelo seu valor justo na data em que há a perda de controle.

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

2.4 Normas e interpretações novas, revisadas e emitidas

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

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

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

3 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Caixa	-	-	19	19
Conta corrente bancária	124	187	10.039	7.517
Aplicações financeiras	227.992	85.147	720.014	554.728
	228.116	85.334	730.072	562.264

As aplicações financeiras referem-se, substancialmente, a Certificados de Depósito Bancário - CDBs e cotas de fundos de renda fixa, com rentabilidade média de 10,51% ao ano em 2023 (9,74% ao ano em 2022), com liquidez imediata e vencimento em até 90 dias, compromissados com direito de recompra.

4 Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Certificados de depósitos bancários (i)	95.310	11.876	129.237	23.085
Valores bloqueados (ii)	-	-	249.766	204.077
Circulante	95.310	11.876	379.003	227.162

- (i) Referem-se, substancialmente, a Certificados de Depósito Bancário - CDBs, com rentabilidade média de 10,51% ao ano em 2023 (9,74% em 2022), liquidez não imediata com carência mínima de 90 dias e expectativa de liquidação em um período de 12 meses;
- (ii) Referem-se a saldos bancários depositados em conta de investimentos pela Caixa Econômica Federal – CEF, com bloqueio de utilização por parte da Companhia. A liberação é efetuada concomitantemente com a regularização e liberação dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias repassadas para a instituição financeira.

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023

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

5 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Unidades concluídas	-	-	257.403	235.844
Unidades em construção	-	-	955.930	1.010.426
Títulos a receber (i)	-	50.930	-	50.930
Duplicatas a receber (ii)	23.344	24.177	1.424	1.424
Total dos Recebíveis	23.344	75.107	1.214.757	1.298.624
(-) Provisão para perdas esperadas (iii)	-	-	(88.029)	(75.055)
(-) Provisão para distratos (iv)	-	-	(41.374)	(40.756)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(4.963)	(3.551)
Total das Provisões	-	-	(134.366)	(119.362)
Total do Contas a Receber	23.344	75.107	1.080.391	1.179.262
Circulante	23.344	75.107	489.221	681.536
Não circulante	-	-	591.170	497.726

- (i) Referente títulos a receber, pela venda total das quotas da controlada CCISA123 em novembro-2021, proprietária do imóvel situado na cidade de São Paulo-SP, na Avenida Presidente Wilson, 274, com área de aproximadamente 89 mil m². Em 30 de setembro de 2023 o montante foi totalmente recebido.
- (ii) Na Controladora referem-se a serviços prestados para empresas controladas do grupo (“SPEs”) de Administração, Instalações e Manutenções; e no Consolidado o valor de R\$ 1.424 refere-se a taxas de administração e prestação de serviços realizados pela Controladora à terceiros;
- (iii) Refere-se à provisão contábil para perda esperada de créditos com liquidação duvidosa “PECLD”, realizado de acordo com o CPC 48 (IFRS 9); e
- (iv) Refere-se à provisão contábil para distratos de contratos de vendas de unidades imobiliárias, apurados em linha com o Ofício CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita quando da identificação de incertezas na realização dos créditos e cumprimento das cláusulas contratuais. Em função do aumento das vendas financiadas diretamente pela Companhia, bem como o aumento do prazo de repasse ao agente financeiro (CEF), a Administração revisou a política de efetivação dos distratos e efetuou a provisão contábil para distratos de parte de seus clientes.

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

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos. A taxa média utilizada para o exercício de 2023 e de 2022 é 3,44% a.a.

Provisão para perdas esperadas de créditos com liquidação duvidosa

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

Descrição	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Saldo inicial	(75.055)	(55.903)
(+) adições no exercício	(26.494)	(25.678)
(-) reversões no exercício	682	2.448
(-) baixas de créditos por perdas efetivas	12.838	4.078
Saldo final	(88.029)	(75.055)

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023

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

Cronograma da carteira de recebíveis por incorporação de imóveis

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

Em milhares de reais	Consolidado	
	Saldo bruto em 30/09/2023	Saldo bruto em 31/12/2022
A vencer em:		
A vencer de 1 a 360 dias	514.348	667.725
A vencer de 361 a 720 dias	212.927	204.519
A vencer acima de 721 dias	378.243	293.207
Total a vencer	1.105.519	1.165.451
Vencidos:		
Vencido de 1 a 30 dias	8.871	34.347
Vencido de 31 a 90 dias	9.722	15.111
Vencido há mais de 90 dias	90.645	83.715
Total vencidos	109.238	133.173
Total das contas a receber	1.214.757	1.298.624

6 Imóveis a comercializar

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Terrenos (a)	-	-	289.416	314.475
Imóveis em construção (b)	-	-	316.744	194.784
Imóveis concluídos	-	-	11.707	11.178
Adiantamento para compra de terrenos	4.607	3.943	45.996	58.410
Provisão para distratos (c)	-	-	25.162	25.242
	4.607	3.943	689.025	604.089
Circulante	4.607	3.943	626.691	534.993
Não circulante	-	-	62.334	69.096

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

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023

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

7 Valores a receber e a pagar entre partes relacionadas

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

Controladora	Ativo não circulante		Passivo não circulante	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
CCISA19 Incorporadora Ltda.	388	315	-	-
Construtora Tenda S/A	4.286	-	-	-
Dalaveca Incorporadora Ltda.	84	59	-	-
Ipanema Investimentos Imobiliários Ltda	2.709	2.709	-	-
Império Ocidente Incorporadora Ltda	41	41	-	-
João Fortes Engenharia S/A - MNR6	-	-	637	2.139
Lamballe Incorporadora Ltda	-	-	6.000	6.000
MNR6 Incorporadora Ltda.	-	432	-	-
Piedade Empreendimento Imobiliário Ltda	252	252	-	-
R033 Vila Ema	-	1.300	-	-
Saint Simon Incorporadora Ltda	7.817	6.826	-	-
Outros	5	200	-	-
Total	15.582	12.134	6.637	8.139

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

Consolidado	Ativo não circulante	
	30/09/2023	31/12/2022
Construtora Tenda S.A.	4.286	-
João Fortes Engenharia S.A.	1.927	2.072
Tecnisa S.A.	2.842	3.001
Total ativo não circulante	9.055	5.073

Remunerações dos administradores e conselheiros

A remuneração total dos administradores e conselheiros em 30 de setembro de 2023 foi de R\$ 31.700, na qual inclui remuneração fixa e variável (em 30 de setembro de 2022 a remuneração total foi de R\$ 29.573, na qual inclui a remuneração fixa e variável dos administradores e conselheiros). A Companhia não tem plano de opção de ações e nem benefícios pós-emprego.

8 Outros créditos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Créditos com terceiros	266	266	788	788
Impostos a recuperar e ativo fiscal diferido (i)	26.561	26.765	32.888	32.029
Comissões sobre vendas	-	-	78.887	49.482
Derivativos a receber - Swap	2.214	-	2.214	-
Depósitos judiciais	3.793	3.668	5.673	5.456
	32.834	30.699	120.450	87.755
Circulante	266	266	79.675	50.270
Não circulante	32.568	30.433	40.775	37.485

(i) Composto por imposto de renda retido na fonte sobre aplicações financeiras com pedidos de restituições em andamento (R\$ 10.560 controladora e R\$ 16.887 consolidado) e IRPJ e CSSL diferidos no valor de R\$ 16.001 na controladora e consolidado.

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023

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

9 Propriedades para investimentos

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

A propriedade para investimento é registrada inicialmente ao valor de custo, e posteriormente depreciada e destinada para locação. Os saldos em 30 de setembro de 2023 são:

	% Taxa Anual depreciação	Consolidado					
		Saldo em 31/12/2021	Adições	Saldo em 31/12/2022	Adições	Baixas	Saldo em 30/09/2023
Terreno	-	10.087	-	10.087	-	-	10.087
Edificações		40.118	5.325	45.443	879	(26)	46.296
(-) depreciação acumulada	1,67%	-	(591)	(591)	(515)	51	(1.055)
(=) valor líquido		40.118	4.734	44.852	364	25	45.241
Instalações		11.134	2.015	13.149	13	(2)	13.160
(-) depreciação acumulada	1,67%	-	(1.259)	(1.259)	(550)	19	(1.790)
(=) valor líquido		11.134	756	11.890	(537)	17	11.370
Outros		2.038	45	2.083	50	-	2.133
(-) depreciação acumulada	10%	(481)	(149)	(630)	(125)	13	(742)
(=) valor líquido		1.557	(104)	1.453	(75)	13	1.391
Total – custo de aquisição líquido de depreciação		62.896	5.386	68.282	(248)	54	68.088

Valor justo da Propriedade para investimentos

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

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

Indicadores	% ao ano (média ponderada)
Crescimento da Receita	4,89%
Inadimplência líquida	3,50%
Desconto sobre locação	3,50%
Vacância financeira	5,61%
Taxa de administração/Receita	6,50%
Taxa de desconto	9,25%
Taxa de capitalização	7,25%

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% de participação na data base de avaliação (Dezembro de 2023) era

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023

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

de R\$ 880.800, sendo que os 9% que a Companhia é proprietária representam R\$ 79.272 (R\$ 79.272 em 31 de dezembro de 2022).

Em 30 de setembro de 2023 não identificamos variações significativas da última avaliação de *impairment* realizado para a propriedade para investimentos.

10 Investimentos e provisão para perdas com investimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Investimentos em coligadas e controladas	1.418.033	1.214.926	29.692	34.316
Provisão para perdas com investimentos	(10.342)	(8.861)	(750)	(893)
Total investimentos líquido de perdas	1.407.691	1.206.065	28.942	33.423

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

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023

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

Controladora Investidas	Participações		Patrimônio Líquido		Lucro / Prejuízo do Exercício		Investimento		Resultado com Equivalência	
	set/23	dez/22	set/23	dez/22	set/23	set/22	set/23	dez/22	set/23	set/22
Acrópole Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	513	507	5	39	513	507	5	39
API SPE 35 Plan. e Des. de Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	2.636	3.329	(695)	(487)	2.636	3.329	(695)	(487)
Autêntico Vila Carrão Empreend. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	16	17	(1)	(2)	16	17	(1)	(2)
BNI Cury Guarapiranga Desenv. Imob. Ltda.	50,00%	50,00%	1.538	1.480	58	(207)	769	740	29	(103)
BRO 2020 Participações S.A	2,30%	2,30%	-	-	-	-	2.500	2.500	-	-
Capri Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3.017	2.891	(576)	(710)	3.017	2.891	(576)	(710)
Carcavelos Empreendimentos Imobil. Ltda.	3,00%	3,00%	5.872	9.752	(3.638)	1	176	390	(109)	-
CBRO46 Empreendimentos Imobiliários Ltda	41,50%	41,50%	22.982	34.109	4.114	6.827	9.537	14.254	1.707	2.833
CCISA01 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	476	537	(62)	(12)	476	537	(62)	(12)
CCISA02 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	4.429	5.933	(504)	(3.171)	4.429	5.933	(504)	(3.171)
CCISA03 Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	37.017	46.055	(7.038)	11.497	18.508	23.027	(3.519)	5.748
CCISA04 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	5.438	8.773	(1.334)	(2.502)	5.438	8.773	(1.334)	(2.502)
CCISA05 Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	71.566	75.594	1.851	(406)	35.783	37.797	926	(203)
CCISA06 Consultoria Imobiliária Ltda. - RJ	0,00%	100,00%	-	-	-	(9)	-	-	-	(9)
CCISA06 Engenharia Ltda.	100,00%	100,00%	406	514	(108)	(113)	406	514	(108)	(113)
CCISA07 Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	546	547	-	20	273	273	-	10
CCISA08 Consultoria Imobiliária Ltda. - RJ	100,00%	100,00%	1.603	1.676	(865)	(1.010)	1.603	1.676	(865)	(1.010)
CCISA08 Consultoria Imobiliária Ltda. - SP	100,00%	100,00%	(81)	(998)	(2.695)	(2.298)	(81)	(998)	(2.695)	(2.298)
CCISA09 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	519	819	(1.089)	(1.040)	519	819	(1.089)	(1.040)
CCISA10 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	919	1.227	(444)	(229)	919	1.227	(444)	(229)
CCISA11 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.738	3.313	(577)	(1.016)	2.738	3.313	(577)	(1.016)
CCISA12 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3.180	4.609	(1.434)	(1.193)	3.180	4.609	(1.434)	(1.193)
CCISA13 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.019	2.094	(76)	37	2.019	2.094	(76)	37
CCISA14 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.525	4.332	(807)	(715)	2.525	4.332	(807)	(715)
CCISA15 Incorporadora Ltda. RJ	0,00%	100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
CCISA15 Instaladora Ltda.	100,00%	100,00%	3.367	3.367	-	(2)	3.367	3.367	-	(2)
CCISA16 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.062	2.018	15	(307)	2.062	2.018	15	(307)
CCISA17 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3.072	5.342	(1.272)	384	3.072	5.342	(1.272)	384
CCISA18 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	10	1	(1)	(1)	10	1	(1)	(1)
CCISA19 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	(7)	(7)	-	(2)	(7)	(7)	-	(2)
CCISA20 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	14.299	18.708	(1.437)	(2.440)	14.299	18.708	(1.437)	(2.440)
CCISA21 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.902	3.531	(635)	(389)	2.902	3.531	(635)	(389)
CCISA22 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	4.968	7.038	(1.071)	(268)	4.968	7.038	(1.071)	(268)
CCISA23 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.258	1.826	(591)	(452)	1.258	1.826	(591)	(452)
CCISA24 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	8.920	9.097	(177)	1.041	8.920	9.097	(177)	1.041
CCISA25 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	4.641	6.603	(2.101)	(1.284)	4.641	6.603	(2.101)	(1.284)
CCISA26 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	988	1.189	(201)	(123)	988	1.189	(201)	(123)
CCISA27 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3.847	4.236	(390)	(689)	3.847	4.236	(390)	(689)
CCISA28 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	162	162	-	(1)	162	162	-	(1)
CCISA29 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	175	1	(1)	(1)	175	1	(1)	(1)
CCISA30 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.110	3.041	(431)	(500)	1.110	3.041	(431)	(500)
CCISA31 Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	6.891	7.736	(845)	(649)	3.446	3.868	(422)	(324)
CCISA32 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.650	2.017	(367)	(598)	1.650	2.017	(367)	(598)
CCISA33 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.063	41	(24)	(446)	1.063	41	(24)	(446)
CCISA34 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	686	1	(3)	(1)	686	1	(3)	(1)
CCISA35 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	17	17	-	(1)	17	17	-	(1)
CCISA36 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	18	18	-	(1)	18	18	-	(1)
CCISA37 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	19	19	-	(1)	19	19	-	(1)
CCISA38 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3.985	7.146	(163)	(613)	3.985	7.146	(163)	(613)
CCISA39 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	707	708	-	(1)	707	708	-	(1)

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023

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

Controladora Investidas	Participações		Patrimônio Líquido		Lucro / Prejuízo do Exercício		Investimento		Resultado com Equivalência	
	set/23	dez/22	set/23	dez/22	set/23	set/22	set/23	dez/22	set/23	set/22
CCISA40 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	-	(1)	-	-	-	(1)
CCISA41 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	-	(1)	-	-	-	(1)
CCISA42 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	821	1.003	(336)	(222)	821	1.003	(336)	(222)
CCISA43 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.335	-	(1)	(1)	1.335	-	(1)	(1)
CCISA44 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	59	24	(24)	(1)	59	24	(24)	(1)
CCISA45 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3.236	90	(717)	(2.336)	3.236	90	(717)	(2.336)
CCISA46 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3.038	4.562	(24)	(16)	3.038	4.562	(24)	(16)
CCISA47 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	209	209	-	-	209	209	-	-
CCISA47 Incorporadora Ltda.	0,00%	100,00%	-	-	-	(93)	-	-	-	(93)
CCISA48 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	33.896	65.359	37.037	34.337	33.896	65.359	37.037	34.337
CCISA49 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	637	-	(3)	(83)	637	-	(3)	(83)
CCISA50 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.566	14.774	(208)	1.359	2.566	14.774	(208)	1.359
CCISA51 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	7.169	6.797	372	(4.125)	7.169	6.797	372	(4.125)
CCISA52 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	2	-	(4)	1	2	-	(4)
CCISA54 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3.924	15.969	(3.546)	15.260	3.924	15.969	(3.546)	15.260
CCISA55 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.063	7.535	528	335	2.063	7.535	528	335
CCISA56 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2	-	-	(1)	2	-	-	(1)
CCISA57 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	51.930	38.886	21.793	20.734	51.930	38.886	21.793	20.734
CCISA58 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	777	772	-	(2)	777	772	-	(2)
CCISA59 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	(1.249)	4.544	(5.793)	4.488	(1.249)	4.544	(5.793)	4.488
CCISA60 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.335	2.154	(420)	2.041	2.335	2.154	(420)	2.041
CCISA61 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	19.564	28.797	9.294	6.206	19.564	28.797	9.294	6.206
CCISA62 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	10.663	14.368	3.295	33.379	10.663	14.368	3.295	33.379
CCISA63 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.343	6.246	97	(121)	2.343	6.246	97	(121)
CCISA64 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	18.875	22.051	1.994	10.408	18.875	22.051	1.994	10.408
CCISA65 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	18	19	(1)	(1)	18	19	(1)	(1)
CCISA66 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	78.861	78.962	55.350	27.223	78.861	78.962	55.350	27.223
CCISA67 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	46.677	28.240	9.762	9.464	46.677	28.240	9.762	9.464
CCISA68 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	5.021	13.331	2.190	10.022	5.021	13.331	2.190	10.022
CCISA69 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	11.257	29.745	21.512	15.509	11.257	29.745	21.512	15.509
CCISA70 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	4.901	12.048	(180)	1.244	4.901	12.048	(180)	1.244
CCISA71 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	5.547	11.679	(2.508)	11.906	5.547	11.679	(2.508)	11.906
CCISA72 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.815	1.795	20	18	1.815	1.795	20	18
CCISA73 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	10.799	3.123	(219)	83	10.799	3.123	(219)	83
CCISA74 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	37.392	26.647	14.422	1.980	37.392	26.647	14.422	1.980
CCISA75 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	14.322	15.949	2.373	8.023	14.322	15.949	2.373	8.023
CCISA76 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	(277)	12.486	(1.763)	19.709	(277)	12.486	(1.763)	19.709
CCISA77 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	54.930	42.345	29.769	12.426	54.930	42.345	29.769	12.426
CCISA78 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	9.206	13.346	(2.146)	5.822	9.206	13.346	(2.146)	5.822
CCISA79 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	21.821	26.862	23.245	22.413	21.821	26.862	23.245	22.413
CCISA80 Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	17.019	1.784	5.984	7	8.509	892	2.992	4
CCISA81 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	-	-	(33)	1	-	-	(33)
CCISA82 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	98	(1)	(1)	(1)	98	(1)	(1)	(1)
CCISA83 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	21.525	23.176	34.542	20.923	21.525	23.176	34.542	20.923
CCISA84 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	95	2	(1)	(1)	95	2	(1)	(1)
CCISA85 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	13.511	17.397	7.115	11.066	13.511	17.397	7.115	11.066
CCISA86 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	705	618	(1)	-	705	618	(1)	-
CCISA87 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	17.061	13.366	8.789	4.866	17.061	13.366	8.789	4.866
CCISA88 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	22.475	9.279	10.445	(17)	22.475	9.279	10.445	(17)
CCISA89 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	30.429	29.178	16.426	10.788	30.429	29.178	16.426	10.788

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023

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

Controladora	Participações		Patrimônio Líquido		Lucro / Prejuízo do Exercício		Investimento		Resultado com Equivalência	
	Investidas	set/23	dez/22	set/23	dez/22	set/23	set/22	set/23	dez/22	set/23
CCISA90 Incorporadora Ltda.	60,00%	60,00%	33.294	10.714	2.643	(113)	19.977	6.429	1.586	(68)
CCISA91 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	17	2	-	(134)	17	2	-	(134)
CCISA92 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	(2)	6	(8)	(220)	(2)	6	(8)	(220)
CCISA93 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	22.075	11.631	10.444	1.487	22.075	11.631	10.444	1.487
CCISA94 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	14	14	-	(1)	14	14	-	(1)
CCISA95 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	36	35	-	(1)	36	35	-	(1)
CCISA96 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	277	277	-	(1)	277	277	-	(1)
CCISA97 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	13.166	13.121	4.347	2.984	13.166	13.121	4.347	2.984
CCISA98 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	34.195	22.782	10.937	3.828	34.195	22.782	10.937	3.828
CCISA99 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.423	1.070	-	(1)	1.423	1.070	-	(1)
CCISA100 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	36.082	15.651	3.508	(641)	36.082	15.651	3.508	(641)
CCISA101 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	438	(462)	(1)	1	438	(462)	(1)
CCISA102 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	50	47	1	(1)	50	47	1	(1)
CCISA103 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	10	9	-	(1)	10	9	-	(1)
CCISA104 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2	3	(1)	(1)	2	3	(1)	(1)
CCISA105 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	-	-	(1)	1	-	-	(1)
CCISA106 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.650	742	(31)	(1)	1.650	742	(31)	(1)
CCISA107 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	19.731	2.419	9.146	-	19.731	2.419	9.146	-
CCISA108 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	17.887	2.856	10.578	(5)	17.887	2.856	10.578	(5)
CCISA109 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	1	-	(295)	-	1	-	(295)
CCISA110 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.316	325	(5)	(2)	1.316	325	(5)	(2)
CCISA111 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	1	-	(90)	-	1	-	(90)
CCISA112 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	52.318	44.286	17.449	25.864	52.318	44.286	17.449	25.864
CCISA113 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	14.761	6.933	(1)	(2)	14.761	6.933	(1)	(2)
CCISA114 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	27.987	14.808	6.855	2.212	27.987	14.808	6.855	2.212
CCISA115 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	-	(1)	1	1	-	(1)
CCISA116 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	21.198	28.101	7.846	17.723	21.198	28.101	7.846	17.723
CCISA117 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	11.409	704	5.895	(6)	11.409	704	5.895	(6)
CCISA118 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	56.538	30.144	28.146	4.687	56.538	30.144	28.146	4.687
CCISA119 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	1	-	(1)	-	1	-	(1)
CCISA120 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	39.571	6.514	20.319	(30)	39.571	6.514	20.319	(30)
CCISA121 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	2	-	(1)	1	2	-	(1)
CCISA122 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	13.136	1.046	2.190	(4)	13.136	1.046	2.190	(4)
CCISA124 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	-	(8)	-	-	-	(8)
CCISA125 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.295	1.285	-	(11)	1.295	1.285	-	(11)
CCISA126 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	67	54	-	(4)	67	54	-	(4)
CCISA127 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	-	(1)	1	1	-	(1)
CCISA128 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	190	1	(102)	(1)	190	1	(102)	(1)
CCISA129 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	-	(1)	1	1	-	(1)
CCISA130 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	86	1	-	(1)	86	1	-	(1)
CCISA131 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	757	1	-	(1)	757	1	-	(1)
CCISA132 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	-	(1)	1	1	-	(1)
CCISA133 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	(1)	-	(1)	1	(1)	-	(1)
CCISA134 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	14	(1)	-	(1)	14	(1)	-	(1)
CCISA135 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	150	1	-	(1)	150	1	-	(1)
CCISA136 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	14	(1)	-	(1)	14	(1)	-	(1)
CCISA137 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	2	-	(1)	1	2	-	(1)
CCISA138 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2	-	-	(1)	2	-	-	(1)
CCISA139 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	17.756	1.718	6.675	(15)	17.756	1.718	6.675	(15)
CCISA140 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	10.372	7.735	1.985	4.585	10.372	7.735	1.985	4.585

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023

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

Controladora Investidas	Participações		Patrimônio Líquido		Lucro / Prejuízo do Exercício		Investimento		Resultado com Equivalência	
	set/23	dez/22	set/23	dez/22	set/23	set/22	set/23	dez/22	set/23	set/22
CCISA 141 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	20.094	724	16.044	(128)	20.094	724	16.044	(128)
CCISA 142 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	29.057	2.794	18.672	(1)	29.057	2.794	18.672	(1)
CCISA 143 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	40.470	7.761	25.759	(2)	40.470	7.761	25.759	(2)
CCISA 144 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	7.897	7.372	(64)	(2)	7.897	7.372	(64)	(2)
CCISA 145 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.883	142	(120)	(9)	1.883	142	(120)	(9)
CCISA 146 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3.450	1	(1)	(2)	3.450	1	(1)	(2)
CCISA 147 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	-	(2)	1	1	-	(2)
CCISA 148 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	-	(2)	1	1	-	(2)
CCISA 149 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	52	1	-	(2)	52	1	-	(2)
CCISA 150 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	-	(2)	1	1	-	(2)
CCISA 151 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	1	-	(1)	-	1	-	(1)
CCISA 152 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(4)	(1)	1	1	(4)	(1)
CCISA 153 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(5)	(1)	1	1	(5)	(1)
CCISA 154 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3	1	(2)	(1)	3	1	(2)	(1)
CCISA 155 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(4)	(1)	1	1	(4)	(1)
CCISA 156 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(4)	(1)	1	1	(4)	(1)
CCISA 157 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(4)	(1)	1	1	(4)	(1)
CCISA 158 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2	1	(5)	(1)	2	1	(5)	(1)
CCISA 159 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3	1	(4)	(1)	3	1	(4)	(1)
CCISA 160 Incorporadora Ltda.	0,00%	100,00%	-	1	-	(1)	-	1	-	(1)
CCISA 161 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	4	1	(2)	(1)	4	1	(2)	(1)
CCISA 163 Incorporadora Ltda.	60,00%	0,00%	281	-	(3)	-	169	-	(2)	-
Cedro Consultoria Imobiliária Ltda. - RJ	0,00%	100,00%	-	-	-	(3)	-	-	-	(3)
Cedro Consultoria Imobiliária Ltda. - SP	100,00%	100,00%	759	755	4	-	759	755	4	-
Chillan Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	16.197	16.781	119	(604)	8.099	8.391	59	(302)
Cury Participações Societárias Ltda	100,00%	100,00%	2	1	(1)	(568)	2	1	(1)	(568)
Dalaveca Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	2.485	3.688	(1.178)	433	1.243	1.844	(589)	217
Emmerin Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	15.255	18.805	(2.051)	(1.496)	15.255	18.805	(2.051)	(1.496)
Forest Ville Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	565	530	(494)	(307)	565	530	(494)	(307)
Gran Via Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	(4)	(4)	(2)	2	(4)	(4)	(2)	2
Horto do Sol Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	172	194	(44)	(91)	172	194	(44)	(91)
Império da França Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	57	68	(12)	(23)	57	68	(12)	(23)
Império do Ocidente Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	(5.196)	(4.326)	(870)	(889)	(2.598)	(2.163)	(435)	(444)
Império Romano Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	214	420	(458)	(422)	214	420	(458)	(422)
Ipanema Investimento Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	(1.371)	(1.363)	(218)	(91)	(686)	(681)	(109)	(45)
Jaguariúna Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	6.585	7.092	(511)	(657)	6.585	7.092	(511)	(657)
Joaquina Ramalho Empreend. Imob. Ltda	80,00%	80,00%	4.730	8.141	90	(898)	3.784	6.512	72	(719)
Lamballe Incorporadora Ltda.	60,00%	60,00%	21.562	22.308	(746)	148	12.937	13.385	(448)	89
Living Botucatu Empreendimentos Imob. Ltda.	50,00%	50,00%	16.137	23.703	(2.566)	(9.188)	8.069	11.852	(1.283)	(4.594)
Living Talara Empreendimentos Imob. Ltda.	60,00%	60,00%	2.326	2.515	(189)	(281)	1.396	1.509	(113)	(169)
Luar do Paraíso Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	4.079	4.808	(730)	(494)	4.079	4.808	(730)	(494)
Madagascar Incorporadora SPE Ltda.	100,00%	100,00%	113	127	(59)	(25)	113	127	(59)	(25)
Manilha Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	81	80	(116)	(342)	81	80	(116)	(342)
Mérito Empreendimentos Imob. SPE Ltda.	100,00%	100,00%	45	69	(52)	(34)	45	69	(52)	(34)
Mnr 6 Empreendimentos Imobiliários S.A.	70,00%	70,00%	9.398	12.095	(2.697)	(2.918)	6.579	8.467	(1.888)	(2.042)
Monterey Incorporadora SPE Ltda.	100,00%	100,00%	33.927	6.648	6.104	(92)	33.927	6.648	6.103	(92)
Moron Investimento Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	(129)	(424)	(241)	(236)	(65)	(212)	(120)	(118)
Nova Delhi Incorporadora SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(42)	7	(434)	(323)	(42)	7	(435)	(323)
Parada do Sol Incorporadora Ltda.	60,00%	60,00%	140	327	(187)	11	84	196	(113)	7
Piedade Empreendimento Imobiliário Ltda	50,00%	50,00%	9.114	17.562	(448)	(3.687)	4.557	8.781	(225)	(1.844)

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023

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

Controladora Investidas	Participações		Patrimônio Líquido		Lucro / Prejuízo do Exercício		Investimento		Resultado com Equivalência	
	set/23	dez/22	set/23	dez/22	set/23	set/22	set/23	dez/22	set/23	set/22
Plaza del Arte Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	58	62	(165)	(328)	58	62	(166)	(328)
Porto Esperança Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	61	151	(202)	(210)	61	151	(203)	(210)
Província Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	369	526	(197)	(150)	369	526	(198)	(150)
R023 Ourives Emp. e Part. Ltda.	50,00%	50,00%	23.596	26.641	3.955	10.086	11.798	13.320	1.977	5.043
R033 Vila Ema 3000 Emp. e Part. Ltda.	100,00%	100,00%	5.832	6.317	(485)	(388)	5.832	6.317	(486)	(194)
Saint Simon Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	(10.665)	(9.585)	(1.081)	(1.108)	(5.333)	(4.792)	(540)	(554)
SCP CCISA 19 Incorporadora Ltda.	80,00%	80,00%	2.576	3.558	(982)	(1.514)	2.061	2.846	(786)	(1.211)
Vicente Lima Cleto Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.613	1.862	(1.507)	(2.633)	1.613	1.862	(1.508)	(2.633)
Vienna Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	1	(1)	(3)	-	1	(1)	(3)
Villarreal Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	10.474	10.241	-	(4)	5.237	5.120	-	(2)
Total							1.407.691	1.206.065	475.560	348.375

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

Consolidado Investidas	Participações		Patrimônio Líquido		Lucro / Prejuízo do Exercício		Investimento		Resultado com Equivalência	
	set/23	dez/22	set/23	dez/22	set/23	set/22	set/23	dez/22	set/23	set/22
BRO 2020 Participações S.A	2,30%	2,30%	-	-	-	-	2.500	2.500	-	-
Carcavelos Empreendimentos Imobil. Ltda.	3,00%	3,00%	5.872	9.752	(3.638)	1	176	390	(109)	-
CBR046 Empreendimentos Imobiliários Ltda	41,50%	41,50%	22.982	34.109	4.114	6.827	9.537	14.254	1.707	2.833
CBR 002 Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00%	0,00%	12.058	-	(2.283)	-	4.824	-	(913)	-
Chillan Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	16.197	16.781	119	(604)	8.099	8.391	59	(302)
Ipanema Investimento Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	(1.371)	(1.363)	(218)	(91)	(686)	(681)	(109)	(45)
Moron Investimento Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	(129)	(424)	(241)	(236)	(65)	(212)	(120)	(118)
Piedade Empreendimento Imobiliário Ltda	50,00%	50,00%	9.114	17.562	(448)	(3.687)	4.557	8.781	(224)	(1.844)
Total							28.942	33.423	291	524

As movimentações dos investimentos em 30 de setembro de 2023 e em 31 de dezembro de 2022 estão resumidas a seguir:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2021	868.923	29.015
Aportes e/ou reduções	172.059	6.226
Distribuição de Lucros de investidas	(306.800)	(2.197)
Resultado com equivalência patrimonial	471.883	379
Saldo em 31 de dezembro de 2022	1.206.065	33.423
Aportes e/ou reduções	62.158	(181)
Distribuição de Lucros de investidas	(336.091)	(4.591)
Resultado com equivalência patrimonial	475.560	291
Saldo em 30 de setembro de 2023	1.407.691	28.942

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023

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

11 Imobilizado

A movimentação do imobilizado em 30 de setembro de 2023 é apresentada como segue:

	% Taxa anual	Controladora			
		Saldo em 31/12/2022	Adições/ Baixas	Depreciação	Saldo em 30/09/2023
Móveis e utensílios	10	121	-	(15)	106
Computadores e periféricos	20	741	415	(199)	957
Máquinas e equipamentos	10	697	-	(74)	623
Direitos de uso	20	2.034	2.734	(1.754)	3.014
Moldes	10	208	-	(74)	134
		3.801	3.149	(2.116)	4.834

	% Taxa anual	Consolidado			
		Saldo em 31/12/2022	Adições/ Baixas	Depreciação	Saldo em 30/09/2023
Móveis e utensílios	10	121	-	(15)	106
Computadores e periféricos	20	741	415	(199)	957
Estandes de vendas	(i)	18.972	25.061	(15.608)	28.425
Máquinas e equipamentos	10	856	-	(213)	643
Direitos de uso	20	2.033	2.735	(1.754)	3.014
Moldes	10	208	-	(74)	134
		22.931	28.211	(17.863)	33.278

A movimentação do imobilizado em 31 de dezembro de 2022 é apresentada como segue:

	% Taxa anual	Controladora			
		Saldo em 31/12/2021	Adições/ Baixas	Depreciação	Saldo em 31/12/2022
Móveis e utensílios	10	141	-	(20)	121
Computadores e periféricos	20	985	-	(244)	741
Máquinas e equipamentos	10	794	-	(97)	697
Direitos de uso	33	2.798	458	(1.222)	2.034
Moldes	10	308	-	(100)	208
		5.026	458	(1.683)	3.801

	% Taxa anual	Consolidado			
		Saldo em 31/12/2021	Adições/ Baixas	Depreciação	Saldo em 31/12/2022
Móveis e utensílios	10	141	-	(20)	121
Computadores e periféricos	20	985	-	(244)	741
Estandes de vendas	(i)	20.412	18.305	(19.745)	18.972
Máquinas e equipamentos	10	1.123	-	(267)	856
Direitos de uso	20	2.797	458	(1.222)	2.033
Moldes	10	307	-	(99)	208
		25.765	18.763	(21.597)	22.931

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

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023

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

12 Empréstimos e financiamentos

Instituição financeira	Classificação	Taxas	Controladora		Consolidado	
			30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Debêntures 1ª emissão (b)	Dívida corporativa (capital de giro)	CDI 102,4%	132.400	128.226	132.400	128.226
Debêntures 2ª emissão (c)	Dívida corporativa (capital de giro)	CDI+1,85%	206.540	214.349	206.540	214.349
Debêntures 3ª emissão (d)	Dívida corporativa (capital de giro)	CDI+1,10% IPCA+6,83%	102.789	102.572	102.789	102.572
Debêntures 4ª emissão (e)	Dívida corporativa (capital de giro)	CDI+1,52%	150.471	-	150.471	-
Despesas financeiras a Apropriar	custos transações	-	(2.737)	(3.693)	(2.737)	(3.693)
Caixa Econômica Federal "CEF" (a)	Dívida operacional (crédito associativo)	5,0%-8,3% Poupança/TR	-	-	56.256	39.534
Total			589.463	441.454	645.719	480.988
Circulante			78.684	81.372	134.940	120.906
Não circulante			510.779	360.082	510.779	360.082

a) Sistema Financeiro de Habitação – SFH e Crédito associativo

Os financiamentos estão sujeitos a juros de 5,0% a 8,3% 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 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, a Administração da Companhia realizou o monitoramento das cláusulas restritivas (“covenants”).

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,

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023

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

com prazo de vencimento de 60 (sessenta) meses, a contar da data de emissão, vencendo-se portanto em 12 de julho de 2026 e juros remuneratórios equivalente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia acrescida de taxa de 1,85% (um inteiro e oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano.

Cláusula restritiva

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

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

Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, a Administração da Companhia realizou o monitoramento das cláusulas restritivas (“*covenants*”).

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\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

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

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

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

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023

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

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

Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, a Administração da Companhia realizou o monitoramento das cláusulas restritivas (“covenants”).

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\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), com prazo de vencimento de 05 (cinco) anos contados da Data de Emissão vencendo, portanto, em 22 de setembro de 2028 e juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra-grupo, na forma percentual ao ano, acrescida de taxa equivalente a 1,52% (um inteiro e cinquenta e dois centésimos por cento) ao ano. A instituição prestadora de serviços de banco liquidante das Debêntures é o ITAÚ UNIBANCO S.A e a Pentágono S.A emissora e agente fiduciário.

Cláusula restritiva

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

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

Em 30 de setembro de 2023, a Administração da Companhia realizou o monitoramento das cláusulas restritivas (“covenants”).

A movimentação dos empréstimos e financiamentos é apresentada como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Saldo inicial	441.454	369.007	480.988	391.228
Captações	150.000	100.000	260.668	161.348
Juros provisionados	45.376	48.611	49.375	51.634
Despesas financeiras a apropriar	956	(957)	956	(957)
Pagamento de principal	-	(36.667)	(94.699)	(79.538)
Pagamento de juros	(48.323)	(38.540)	(51.569)	(42.727)
Saldo final	589.463	441.454	645.719	480.988

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

Cronograma por período de vencimento	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Em 12 meses	78.684	81.372	134.940	120.906
de 12 a 24 meses	62.360	61.663	62.360	61.663
acima de 24 meses	448.419	298.419	448.419	298.419
	589.463	441.454	645.719	480.988

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023

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

13 Fornecedores

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Fornecedores	10.193	5.954	124.738	99.333
Retenções contratuais de fornecedores (i)	67	96	20.083	15.258
	10.260	6.050	144.821	114.591

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

14 Credores por imóveis compromissados

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

Devedora	Nome do Terreno	Controladora	
		30/09/2023	31/12/2022
Cury Construtora e Incorporadora	Ambev	94.524	110.191
Total Controladora		94.524	110.191
Circulante		51.414	29.011
Não Circulante		43.110	81.180

Devedora	Nome do Terreno	Consolidado	
		30/09/2023	31/12/2022
CCISA20 Incorporadora Ltda.	Residencial Completo Parque Brito	2.179	2.342
CCISA38 Incorporadora Ltda.	Residencial Dez Portal	1.223	-
CCISA48 Incorporadora Ltda.	Miguel Yunes	43.450	49.623
CCISA51 Incorporadora Ltda.	Completo Bonsucesso	-	642
CCISA57 Incorporadora Ltda.	Nova Irajá Residencial	1.836	-
CCISA59 Incorporadora Ltda.	Dez Ipiranga I e II	4.848	9.702
CCISA60 Incorporadora Ltda.	Urban Mooca I e II	-	1.001
CCISA62 Incorporadora Ltda.	Residencial Barra Funda I, II, III e IV	31.394	43.610
CCISA64 Incorporadora Ltda.	Dez Ramos	200	1.940
CCISA66 Incorporadora Ltda.	Cidade Mooca Vila Capri	49.436	57.630
CCISA68 Incorporadora Ltda.	Único Jacu Pessego	5.125	8.720
CCISA69 Incorporadora Ltda.	Dez Jardim	14.544	21.255
CCISA70 Incorporadora Ltda.	Único Nova Iguaçu	843	1.191
CCISA71 Incorporadora Ltda.	Dez Tatuapé	1.133	6.060
CCISA73 Incorporadora Ltda.	Urban Vila Maria	41.450	-
CCISA74 Incorporadora Ltda.	Gilberto Targon	-	842
CCISA75 Incorporadora Ltda.	Urban Downtown	2.664	2.050
CCISA76 Incorporadora Ltda.	Dez Canindé	8.136	12.997
CCISA77 Incorporadora Ltda.	Alexandre Mackenzie	58.204	28.628
CCISA78 Incorporadora Ltda.	Alto São Cristóvão	2.262	-
CCISA79 Incorporadora Ltda.	Sabará	4.181	8.090
CCISA80 Incorporadora Ltda.	Guido Caloi	57.468	-
CCISA83 Incorporadora Ltda.	Porto Maravilha	25.611	31.789
CCISA85 Incorporadora Ltda.	Urban Tatuapé	8.558	13.701
CCISA87 Incorporadora Ltda.	Único Santo André	8.916	14.270
CCISA88 Incorporadora Ltda.	Nordestina São Miguel	11.606	13.400
CCISA90 Incorporadora Ltda.	Hannibal Porto	25.035	-
CCISA93 Incorporadora Ltda.	Máximo Butantã	5.239	8.843
CCISA97 Incorporadora Ltda.	Flow Santa Rosa	3.262	5.341

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023

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

Devedora	Nome do Terreno	Consolidado	
		30/09/2023	31/12/2022
CCISA98 Incorporadora Ltda.	Único Bonsucesso	7.702	7.702
CCISA100 Incorporadora Ltda.	Procter & Gamble do Brasil Ltda.	16.403	29.073
CCISA107 Incorporadora Ltda.	Elo Santo André	28.743	22.519
CCISA108 Incorporadora Ltda.	Energy Guarulhos	13.893	16.850
CCISA110 Incorporadora Ltda.	Dez Limão	6.200	-
CCISA112 Incorporadora Ltda.	Rio Energy Residencial	14.438	26.560
CCISA114 Incorporadora Ltda.	Cachambi	24.061	28.254
CCISA116 Incorporadora Ltda.	Pereira Reis - Cidade Lima	27.951	38.773
CCISA117 Incorporadora Ltda.	Cidade Central	18.076	-
CCISA118 Incorporadora Ltda.	Amil Assist. Médica Inter. S/A.	33.568	54.175
CCISA120 Incorporadora Ltda.	Rua André de Almeida	19.137	23.030
CCISA122 Incorporadora Ltda.	Rua Major Sertório	24.514	-
CCISA139 Incorporadora Ltda.	Democráticos	6.885	-
CCISA140 Incorporadora Ltda.	Presidente Vargas	21.349	23.458
CCISA141 Incorporadora Ltda.	Baia Guanabara Residences	26.651	-
CCISA142 Incorporadora Ltda.	Visconde de Rio Branco Niterói	27.008	35.952
CCISA143 Incorporadora Ltda.	Epicentro	42.505	-
CCISA145 Incorporadora Ltda.	Quinta do Bispo	8.900	-
Cury Construtora e Incorporadora	Ambev	94.524	110.191
Living Botucatu	Residencial Mérito Zona Norte	1.525	2.671
Monterey Incorporador Spe Ltda.	Guedala Park	52.631	-
R023 Ourives Emp. e Part.	Dez Cursino e Dez Ourives	5.130	13.295
Total Consolidado		940.596	776.170
Circulante		431.398	346.258
Não Circulante		509.198	429.912

Cronograma de vencimentos Por período de vencimento

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
a vencer até 12 meses	51.414	29.011	431.398	346.258
a vencer de 13 a 24 meses	43.110	57.004	336.071	283.742
acima de 24 meses	-	24.176	173.127	146.170
	94.524	110.191	940.596	776.170

15 Adiantamento de clientes

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Por recebimento de venda de imóveis (i)	32.999	309.646
Por permutas físicas na aquisição de terrenos (ii)	21.194	32.980
Total	54.193	342.626

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

16 Patrimônio Líquido

a. Capital social

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

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023

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

Em 30 de setembro de 2023, o capital social integralizado da Companhia, totaliza R\$291.054 (R\$ 291.054 em 31 de dezembro de 2022) e está representado por 291.875.088 ações ordinárias:

ACIONISTAS	30/09/2023	
	QUANTIDADE DE AÇÕES	%
Controladores	100.518.059	34,44%
Diretoria	63.712.304	21,83%
Ações em tesouraria	1.990.800	0,68%
Ações em circulação	125.653.925	43,05%
Total	291.875.088	100,00%

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

b. Ações em tesouraria

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

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

Em 30 de setembro de 2023 a companhia recomprou o montante de 1.990.800 ações ao custo total de R\$ 12.210 (em 31 de dezembro de 2022, a companhia havia recomprado o montante de 1.990.800 ações ao custo total de R\$ 12.210).

c. Reserva de capital

Refere-se ao valor integralizado pela Cyrela Brazil Realty, em 2 de julho de 2007, no montante de R\$10.734. No decorrer de 2019, o aumento nesta reserva decorre do ingresso de novos acionistas, dos quais o excesso do valor pago nas ações preferenciais foi registrado nesta reserva, e em 31 de janeiro de 2020, houve a conversão destas ações preferenciais em ações ordinárias. O saldo em 30 de setembro de 2023 é de R\$ 17.598 (R\$ 17.598 em 31 de dezembro de 2022).

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 30 de setembro de 2023

(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:

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

e. Dividendos a pagar

i. Dividendos mínimos obrigatórios 2022

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

ii. Dividendos intermediários aprovados e pagos em fevereiro de 2023

Em 19 de janeiro de 2023 foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia a distribuição do montante de R\$ 60.000 a título de dividendos intermediários oriundos do lucro líquido do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, que foram pagos em moeda corrente nacional e em uma única parcela no dia 16 de fevereiro de 2023.

iii. Pagamento dos valores complementares dos Dividendos Obrigatórios

Em 25 de maio de 2023, foram realizados os pagamentos dos valores complementares dos Dividendos Obrigatórios apurados com base no lucro líquido do exercício de 2022.

Os Dividendos foram aprovados na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 28 de abril de 2023, pagos em moeda corrente nacional e em parcela única.

iv. Dividendos intermediários aprovados em setembro de 2023 e pagos em outubro de 2023

Em 14 de setembro de 2023, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a distribuição de dividendos intermediários no montante total de R\$ 150.000 (cento e cinquenta milhões de reais), tendo como lastro as reservas de lucros existentes, com base nas informações financeiras trimestrais da Companhia referentes ao trimestre findo em 30 de junho de 2023.

Os Dividendos Intermediários ora declarados foram pagos pela Companhia, em moeda corrente nacional, em uma única parcela, no dia 3 de outubro de 2023.

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 período pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis:

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023

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

Básico e diluído (i)	30/09/2023	30/09/2022
Lucro líquido do período	321.442	238.100
(x) média ponderada da quantidade de ações ordinárias para o lucro básico por ação	291.875.088	291.875.088
Resultado por ação básico e diluído (expresso em R\$)	1,1013	0,8158

- (i) De acordo com o CPC 41, o cálculo do resultado diluído por ação não presume a conversão, o exercício ou outra emissão de ações ordinárias potenciais que teria efeito antidiluidor sobre o resultado por ação, portanto, em 30 de setembro de 2023 e de 2022 não há diferença entre o lucro básico e o lucro diluído por ação.

17 Impostos e contribuições diferidos

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

Passivo	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Empresas tributadas pelo lucro presumido e Regime Especial de Tributação "RET":		
Imposto de renda e contribuição social	26.852	22.126
PIS e COFINS	29.089	23.969
	55.941	46.095
Circulante	13.172	13.853
Não circulante	42.769	32.242

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

Conciliação das provisões de imposto de renda e contribuição social

	Controladora			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
(=) Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	108.220	321.442	89.872	238.100
Ajustes para refletir a alíquota efetiva				
(-) Resultado de equivalência patrimonial	168.297	475.560	141.857	348.375
Outras ((+) adições (-) exclusões)	20.991	24.831	20.188	19.519
(=) Base de cálculo negativo	(39.086)	(129.287)	(31.797)	(90.756)
(x) IRPJ – 25% e CSLL – 9%	34%	34%	34%	34%
(+) Créditos fiscais não constituídos	13.289	43.958	10.811	30.857
(=) Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	-	-
(=) Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

Prejuízo fiscal (Controladora)

O saldo do prejuízo fiscal e da base negativa, para os quais não há prazo prescricional, que está controlado em livros fiscais auxiliares e não reconhecidos nos registros contábeis, em 30 de setembro de 2023 é de R\$ 829.240 (R\$ 699.953 em 31 de dezembro de 2022).

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023

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

	Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
(=) Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	132.019	383.676	110.405	292.780
Ajustes para refletir a alíquota efetiva				
(-) Resultado de equivalência patrimonial	(295)	291	976	524
Outras ((+) adições (-) exclusões)	20.991	24.831	20.188	19.519
(=) Base de cálculo negativo	153.305	408.216	129.617	311.775
(x) IRPJ – 25% e CSLL – 9%	34%	34%	34%	34%
(=) Encargos nominal	(52.124)	(138.793)	(44.070)	(106.004)
(+) Créditos fiscais não constituídos	13.289	43.958	10.811	30.857
(+) Efeito da tributação do lucro presumido e/ou RET	19.706	42.177	17.725	33.527
(=) Total	(19.128)	(52.659)	(15.534)	(41.619)
(=) Imposto de renda e contribuição social correntes	(18.328)	(47.943)	(13.899)	(35.730)
(=) Imposto de renda e contribuição social diferidos	(800)	(4.716)	(1.635)	(5.889)
Total despesas com impostos	(19.128)	(52.659)	(15.534)	(41.619)
% alíquota efetiva	12,48%	12,90%	11,98%	13,35%

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 Informações financeiras Intermediárias da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas.

As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades vendidas, em 30 de setembro de 2023 e de 2022 apresentam os valores a seguir:

Informações dos empreendimentos em construção "REF"	Consolidado	
	30/09/2023	30/09/2022
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	3.439.133	2.322.205
Empreendimentos em construção		
(a) Receita de vendas contratadas	7.499.771	5.252.113
(b) Receita de vendas apropriadas, líquidas	(4.060.638)	(2.929.908)
(ii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita (CPC 47, item9)	-	-
(iii) Provisão para distratos	(698)	(3.586)
(a) Ajuste em Receitas apropriadas e em contas a receber	(618)	(8.316)
(b) Ajuste em Custo apropriado e em imóveis a comercializar	(79)	4.730
(iv) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas	1.996.732	1.343.940
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros) "CO"	4.386.688	3.120.441
(b) Custo de construção incorridos "CI"	(2.389.956)	(1.776.501)
"POC" (CI/CO)	54,48%	56,93%
(v) Custo orçado a apropriar em Estoque (unidades não vendidas)	482.533	441.382
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	762.381	652.983
(b) Custo de construção incorridos	(279.848)	(211.601)
Unidades vendidas (Qtde.)	29.317	22.760

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023

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

Resultado de vendas de imóveis a apropriar não reconhecidos nestas Informações financeiras Intermediárias	Consolidado	
	30/09/2023	30/09/2022
Receita de vendas a apropriar (i)	3.439.133	2.322.205
(-) Custos orçados de unidades vendidas	(1.996.732)	(1.343.940)
(=) Resultado de vendas de imóveis a apropriar	1.442.401	978.265

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

A expectativa de desembolso financeiro para construção a incorrer em 30 de setembro de 2023 é de:

Expectativa de desembolso financeiro para construção das unidades vendidas e não vendidas em:	30/09/2023	30/09/2022
Até 12 meses	1.996.233	1.483.960
Após 12 meses	483.033	301.362
Total	2.479.265	1.785.322

19 Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Cível	5.285	4.559	5.285	4.559
Trabalhista	15.052	14.309	15.052	14.309
Saldo final	20.337	18.868	20.337	18.868
Circulante	10.925	10.189	10.925	10.189
Não circulante	9.412	8.679	9.412	8.679

A movimentação das provisões para contingências prováveis está abaixo demonstrada:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Saldo inicial	18.868	21.079	18.868	21.079
(+) Adições	3.146	8.418	13.920	26.569
(-) baixas e pagamentos	(1.677)	(10.629)	(12.451)	(28.780)
Saldo final	20.337	18.868	20.337	18.868

A Companhia declara ainda que, possui processos com perdas possíveis de natureza cíveis, trabalhistas e tributárias no valor de R\$ 157.013 em 30 de setembro de 2023 (R\$ 132.119 em 31 de dezembro de 2022).

Notas Explicativas
Cury Construtora e Incorporadora S.A.
 Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023

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

20 Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados

A Companhia não possui receitas provenientes de outros países.

	Controladora			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Receita com prestação de serviços e locação	4.021	11.986	6.911	26.644
Impostos incidentes sobre vendas (i)	(428)	(1.232)	(667)	(2.498)
	3.593	10.754	6.244	24.146
	Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Receita de imóveis vendidos	767.232	2.119.495	641.954	1.720.898
Receita com prestação de serviços e locação	1.637	4.386	1.376	4.197
(Provisão) reversão contábil para distratos	1.829	(618)	(2.446)	(8.316)
Devoluções sobre vendas	(2.543)	(4.333)	(447)	(1.765)
Impostos incidentes sobre vendas (i)	(16.281)	(44.354)	(13.778)	(38.198)
	751.874	2.074.576	626.659	1.676.816

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

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

	Controladora			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Custo dos serviços prestados	(6.106)	(23.811)	(6.475)	(21.035)
Despesas comerciais	(1.315)	(3.266)	(884)	(2.969)
Depreciação e amortização	(696)	(2.116)	(416)	(1.236)
Pessoal e encargos	(31.309)	(52.331)	(30.947)	(47.125)
Serviços prestados de terceiros	(9.204)	(30.854)	(7.519)	(25.941)
Utilidades e serviços	(1.110)	(3.698)	(268)	(2.061)
Outras despesas gerais	(1.388)	(4.616)	(1.465)	(4.372)
	(51.128)	(120.692)	(47.974)	(104.739)
Total por natureza				
Custo dos serviços prestados	(6.106)	(23.811)	(6.475)	(21.035)
Despesas comerciais	(1.315)	(3.266)	(884)	(2.969)
Despesas gerais e administrativas	(43.707)	(93.615)	(40.615)	(80.735)

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023

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

	Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Custo de construção	(463.481)	(1.287.094)	(392.213)	(1.060.385)
Encargos de financiamentos	(1.489)	(4.203)	(1.100)	(2.458)
Provisão (reversão) para distratos	(2.863)	(661)	1.517	4.729
Custo dos serviços prestados e locação	(138)	(999)	(1.120)	(3.553)
Despesas comerciais	(80.995)	(209.754)	(59.384)	(157.636)
Depreciação e amortização	(758)	(2.255)	(432)	(1.345)
Pessoal e encargos	(31.630)	(53.064)	(31.011)	(47.550)
Serviços prestados de terceiros	(10.587)	(35.099)	(8.780)	(31.833)
Utilidades e serviços	(724)	(10.666)	(2.192)	(7.916)
Outras despesas gerais	(10.546)	(28.624)	(6.994)	(17.718)
	(603.211)	(1.632.419)	(501.709)	(1.325.665)
Total por natureza				
Custo dos imóveis vendidos	(467.833)	(1.291.958)	(391.796)	(1.058.114)
Custo dos serviços prestados	(138)	(999)	(1.120)	(3.553)
Despesas comerciais	(80.995)	(209.754)	(59.384)	(157.636)
Despesas gerais e administrativas	(54.245)	(129.708)	(49.409)	(106.362)

22 Resultado financeiro líquido

	Controladora			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Despesas financeiras				
Juros	(15.325)	(46.374)	(13.087)	(35.141)
Despesas bancárias	(9)	(19)	(14)	(46)
Despesas com Derivativos Swap	(616)	(791)	(49)	(49)
Outras despesas financeiras	(362)	(4.383)	(2.119)	(7.522)
	(16.312)	(51.567)	(15.269)	(42.758)
Receitas financeiras				
Receitas com aplicações financeiras	3.357	8.989	3.969	11.167
Outras receitas financeiras	(33)	2.493	950	6.474
	3.324	11.482	4.919	17.641
Resultado financeiro líquido	(12.988)	(40.085)	(10.350)	(25.117)

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.
Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023

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

	Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Despesas financeiras				
Juros	(15.492)	(46.975)	(13.272)	(35.699)
Despesas bancárias	(352)	(1.338)	(433)	(1.218)
Despesas com Derivativos Swap	(616)	(791)	(49)	(49)
Outras despesas financeiras	(463)	(4.537)	(1.756)	(7.320)
Descontos concedidos	(6.291)	(21.271)	(7.350)	(17.850)
	(23.214)	(74.912)	(22.860)	(62.136)
Receitas financeiras				
Receitas com aplicações financeiras	17.410	49.260	15.333	39.296
Outras receitas financeiras	2.258	11.061	3.462	10.081
	19.668	60.321	18.795	49.377
Resultado financeiro líquido	(3.546)	(14.591)	(4.065)	(12.759)

23 Outras receitas e despesas operacionais

	Controladora			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Outras receitas operacionais				
Outras receitas operacionais	-	-	-	805
	-	-	-	805
Outras despesas operacionais				
Despesas e provisão (reversão) para demandas judiciais	342	(3.146)	95	(5.370)
Outras despesas operacionais	104	(949)	-	-
	446	(4.095)	95	(5.370)
Outros resultados operacionais líquido	446	(4.095)	95	(4.565)

	Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Outras despesas operacionais				
Provisão para perdas esperadas "PECLD"	(7.022)	(25.812)	(4.638)	(19.450)
Despesas e provisão para demandas judiciais	(5.281)	(15.608)	(4.498)	(18.897)
Outras despesas operacionais	(500)	(2.761)	(2.320)	(7.789)
Outros resultados operacionais líquido	(12.803)	(44.181)	(11.456)	(46.136)

24 Instrumentos financeiros

a. Análise dos instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023

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

estratégias conservadoras, visando à liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no acompanhamento permanente das taxas contratadas “versus” as vigentes no mercado. Não são realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros com finalidade especulativa. Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo, acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão (quando aplicável). Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço, de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros.

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

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

Gerenciamento de risco

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

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

Risco de mercado

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

Risco de taxa de juros: os resultados da Companhia e de suas controladas estão 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.

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023

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

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

Descrição	30/09/2023	
	Controladora	Consolidado
Dívida total com empréstimos e financiamentos	589.463	645.719
(-) Caixa e equivalentes de caixa	228.116	730.072
(-) Títulos e valores mobiliários	95.310	379.003
(=) Dívida líquida ou (recursos disponíveis)	266.037	(463.356)

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

	Consolidado			
	Contas a receber	Empréstimos e financiamentos	Credores por imóveis compromissados	Saldo
	ATIVO	PASSIVO	PASSIVO	
em 12 meses	623.587	(134.939)	(431.398)	57.250
de 12 a 24 meses	212.927	(62.360)	(336.071)	(185.504)
acima de 24 meses	378.243	(448.420)	(173.127)	(243.304)
	1.214.757	(645.719)	(940.596)	(371.558)

b. Valor de mercado dos instrumentos financeiros

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

Os instrumentos financeiros mantidos pela Companhia em 30 de setembro de 2023 e de 31 de dezembro de 2022 estão abaixo apresentados, bem como sua classificação:

	Controladora		Consolidado		Categoria/mensuração do instrumento financeiro
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022	
Ativos financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa (a)	228.116	85.334	730.072	562.264	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários (a)	95.310	11.876	379.003	227.162	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	23.344	75.107	1.080.391	1.179.262	Custo amortizado
Valores a receber entre partes relacionadas	15.582	12.134	9.055	5.073	Custo amortizado
Derivativos a receber "Swap" (b)	2.214	-	2.214	-	Custo amortizado
Passivos financeiros					
Empréstimos e financiamentos	589.463	441.454	645.719	480.988	Custo amortizado
Fornecedores	10.260	6.050	144.821	114.591	Custo amortizado
Credores por imóveis compromissados	94.524	110.191	940.596	776.170	Custo amortizado
Valores a pagar entre partes relacionadas	6.637	8.139	-	-	Custo amortizado
Derivativos a pagar "Swap" (b)	-	1.055	-	1.055	Custo amortizado

(a) **Hierarquia do valor justo: Nível I** - 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:** 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.e – Debentures Simples 3ª emissão). Esse derivativo tem por objetivo minimizar, ou mitigar, o risco da exposição de caixa da Companhia à variação do IPCA, substituindo pelo CDI+1,0900% aa. Em 30 de setembro de 2023, a posição do *Swap* é:

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023

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

Posição do SWAP (em milhares de R\$)						Impacto DRE	
Instrumento financeiro	Data de Contratação	Data de vencimento	Valor Nocial	Taxas anuais	Valor em 30/09/2023	Acumulado	Em 2023
Debêntures 3ª emissão-2ª Série	set/22	set/28	57.000	IPCA + 6,8301%	59.561	(5.210)	(4.207)
SWAP financeiro 3ª emissão	set/22	set/28	Ponta ativa	IPCA + 6,8301%	59.513	6.494	5.471
Debêntures 2ª Série R\$ 57.000.000	set/22	set/28	Ponta passiva	CDI + 1,0900%	57.299	(8.341)	(6.262)
(=) Posição líquida SWAP - ganho (perda) com operação						(1.847)	(791)

c. Análise de sensibilidade para os ativos e passivos financeiros

A Administração realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indicadores financeiros. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 30 de setembro de 2023, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todo o exercício.

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

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

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

Notas Explicativas

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

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023

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

30/09/2023	Nota	Controladora					Consolidado				
		Posição	Fator de	Cenário I	Cenário II	Cenário III	Posição	Fator de	Cenário I	Cenário II	Cenário III
Instrumento financeiro	Expl.	30/09/2023	risco	Provável	Possível	Remoto	30/09/2023	risco	Provável	Possível	Remoto
Caixa e equivalentes de caixa											
Certificados de depósitos bancários "CDBs"	3	227.992	CDI	13,44%	10,08%	6,72%	720.014	CDI	13,44%	10,08%	6,72%
				30.642	22.982	15.321			96.770	72.577	48.385
Títulos e valores mobiliários											
Valores bloqueados	4	-	Poupança	6,97%	5,23%	3,48%	249.766	Poupança	6,97%	5,23%	3,48%
				-	-	-			17.403	13.052	8.702
Certificados de depósitos bancários "CDBs"	4	95.310	CDI	13,44%	10,08%	6,72%	129.237	CDI	13,44%	10,08%	6,72%
				12.810	9.607	6.405			17.369	13.027	8.685
Contas a receber de clientes											
Unidades em construção	5	-	INCC	3,22%	2,42%	1,61%	955.930	INCC	3,22%	2,42%	1,61%
				-	-	-			30.822	23.117	15.411
Unidades concluídas + Títulos a receber	5	23.344	IGP-M	-5,96%	-4,47%	-2,98%	258.827	IGP-M	-5,96%	-4,47%	-2,98%
				- 1.391	- 1.043	- 695			(15.418)	(11.563)	(7.709)
Derivativos a receber	8	2.214	CDI	13,44%	10,08%	6,72%	2.214	CDI	13,44%	10,08%	6,72%
				298	223	149			298	223	149
Financiamentos para construção (Créditos Associativos)	12	-	TR	0,80%	0,60%	0,40%	56.256	TR	0,80%	0,60%	0,40%
				-	-	-			(450)	(338)	(225)
Operações de capital de giro (CRIs e Debêntures)	12	532.639	CDI	13,44%	16,80%	20,16%	532.639	CDI	13,44%	16,80%	20,16%
		59.561	IPCA	5,19%	6,48%	7,78%	59.561	IPCA	5,19%	6,48%	7,78%
				(74.675)	(93.344)	(112.013)			(74.675)	(93.344)	(112.013)
Cretores para imóveis compromissados	14	94.524	INCC	3,22%	4,03%	4,84%	940.596	INCC	3,22%	4,03%	4,84%
				(3.048)	(3.810)	(4.572)			(30.328)	(37.910)	(45.491)
Adiantamento de clientes	15	-	INCC	3,22%	4,03%	4,84%	54.193	INCC	3,22%	4,03%	4,84%
				-	-	-			(1.747)	(2.184)	(2.621)
Resultado líquido projetado				(35.364)	(65.384)	(95.405)			40.044	(23.342)	(86.728)

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

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2023

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

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

25 Seguros

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

Os valores de cobertura são:

- Indenização referente ao escritório contra incêndio, explosão, responsabilidade civil, equipamentos eletrônicos, roubos e outros riscos, no valor de R\$ 17.890; e
- Indenização referente aos empreendimentos contra incêndio e explosão, no valor de R\$ 7.694.923

26 Aprovação das Informações financeiras Intermediárias

As informações financeiras intermediárias da controladora e consolidadas da Companhia para o período findo em 30 de setembro de 2023 tiveram sua divulgação autorizada pelo Conselho de Administração em 06 de novembro de 2023, em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM no 480/09.0.

A diretoria da Companhia declarou que discutiu, revisou e concordou com as informações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e com as conclusões expressas no relatório dos auditores independentes relativos ao período findo em 30 de setembro de 2023.

* * *

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
Edifício EZ Towers | Torre A – Morumbi, São Paulo/SP
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil
Telefone 55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais - ITR

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

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, da Cury Construtora e Incorporadora S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findos naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações financeiras trimestrais individuais

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

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras trimestrais consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21(R1) e a IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) 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 e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram elaboradas de acordo com o CPC 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros Assuntos - Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – "Demonstração do Valor Adicionado". Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os aspectos

relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 06 de novembro de 2023

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

Mark Suda Yamashita
Contador CRC 1SP-271754/O-9

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO FISCAL REALIZADA EM 06 DE NOVEMBRO DE 2023

PARECER DO CONSELHO FISCAL SOBRE AS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS DA COMPANHIA REFERENTES AO TERCEIRO TRIMESTRE DO EXERCÍCIO SOCIAL DE 2023

O Conselho Fiscal da CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A (“Companhia”), no exercício da competência prevista no artigo 163 da Lei 6.404/76, em reunião realizada nesta data, após o exame das informações financeiras intermediárias da Companhia referente ao terceiro trimestre do exercício social de 2023, 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 novembro de 2023.

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 DA COMPANHIA REFERENTES AO TERCEIRO TRIMESTRE DO EXERCÍCIO SOCIAL DE 2023**

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 novembro de 2023, na sede social da Companhia, apreciou as informações financeiras da Companhia referentes ao terceiro trimestre do exercício social de 2023, 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 novembro de 2023.

Membros do Comitê de Auditoria:

Luiz Antonio Nogueira de França Luciano Douglas Colauto

Alvin Gilmar Francischetti

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

Declaramos, na qualidade de diretores da Cury Construtora e Incorporadora S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 411, 13º andar, CEP 04551-060, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.797.760/0001-8 ("Companhia") nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as informações financeiras intermediárias da Companhia para o período findo em 30 de setembro de 2023.

São Paulo, 06 de novembro de 2023.

A Diretoria

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

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

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

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

Declaramos, na qualidade de diretores da Cury Construtora e Incorporadora S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 411, 13º andar, CEP 04551-060, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.797.760/0001-83 (“Companhia”) nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com o relatório de revisão especial sem ressalvas dos auditores independentes da Companhia referente às informações financeiras intermediárias para o período findo em 30 de setembro de 2023.

São Paulo, 06 de novembro de 2023.

A Diretoria