

# Índice

## Dados da Empresa

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

## DFs Individuais

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

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

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

Demonstração do Resultado Abrangente	6
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7
--	---

## Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	9
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	10
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	11
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	12
----------------------------------	----

## DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	13
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	15
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	17
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	18
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	19
--	----

## Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	21
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	22
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	23
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	24
----------------------------------	----

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	25
---	----

Notas Explicativas	34
--------------------	----

## Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	82
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	85
---	----

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	86
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	87
---	----

## Índice

---

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

---

88

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Último Exercício Social 31/12/2023</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	291.875.088
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>291.875.088</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	1.990.800
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>1.990.800</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2021</b>
1	Ativo Total	1.668.512	1.438.869	1.197.819
1.01	Ativo Circulante	191.712	177.575	228.328
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	104.663	85.334	45.908
1.01.02	Aplicações Financeiras	63.262	11.876	121.435
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	63.262	11.876	121.435
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	63.262	11.876	121.435
1.01.03	Contas a Receber	17.781	75.107	57.111
1.01.03.01	Clientes	17.781	75.107	57.111
1.01.04	Estoques	3.974	3.943	2.796
1.01.07	Despesas Antecipadas	1.766	1.049	812
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	266	266	266
1.01.08.03	Outros	266	266	266
1.02	Ativo Não Circulante	1.476.800	1.261.294	969.491
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	48.726	42.567	88.518
1.02.01.04	Contas a Receber	0	0	49.667
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	20.026	12.134	8.962
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	20.026	12.134	8.962
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	28.700	30.433	29.889
1.02.01.10.03	Outros Créditos	28.700	30.433	29.889
1.02.02	Investimentos	1.423.925	1.214.926	875.947
1.02.02.01	Participações Societárias	1.423.925	1.214.926	875.947
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	40.875	34.316	29.770
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.383.050	1.180.610	846.177
1.02.03	Imobilizado	4.149	3.801	5.026
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	4.149	3.801	5.026

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2021</b>
2	Passivo Total	1.668.512	1.438.869	1.197.819
2.01	Passivo Circulante	297.387	220.191	148.799
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	13.045	11.343	8.188
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	13.045	11.343	8.188
2.01.02	Fornecedores	9.206	6.050	4.000
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	9.206	6.050	4.000
2.01.03	Obrigações Fiscais	391	585	402
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	291	570	250
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	100	15	152
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	79.208	81.372	45.799
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	79.208	81.372	45.799
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	79.208	81.372	45.799
2.01.05	Outras Obrigações	184.147	110.652	78.630
2.01.05.02	Outros	184.147	110.652	78.630
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	118.537	78.348	71.191
2.01.05.02.04	Outras contas a pagar	2.162	3.293	2.201
2.01.05.02.05	Credores por imóveis compromissados	63.448	29.011	5.238
2.01.06	Provisões	11.390	10.189	11.780
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	11.390	10.189	11.780
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	8.526	8.262	9.505
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	2.864	1.927	2.275
2.02	Passivo Não Circulante	506.160	466.941	457.922
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	450.754	360.082	323.208
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	450.754	360.082	323.208
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	450.754	360.082	323.208
2.02.02	Outras Obrigações	31.361	89.319	118.391
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	6.000	8.139	15.296
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	6.000	8.139	15.296

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2021</b>
2.02.02.02	Outros	25.361	81.180	103.095
2.02.02.02.03	Credores por imóveis compromissados	25.361	81.180	103.095
2.02.04	Provisões	24.045	17.540	16.323
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	12.048	8.679	9.299
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	9.470	6.046	4.650
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	2.578	2.633	4.649
2.02.04.02	Outras Provisões	11.997	8.861	7.024
2.02.04.02.04	Provisão para perdas com investimentos	11.997	8.861	7.024
2.03	Patrimônio Líquido	864.965	751.737	591.098
2.03.01	Capital Social Realizado	291.054	291.054	291.054
2.03.02	Reservas de Capital	5.388	5.388	17.477
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	17.598	17.598	17.598
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-12.210	-12.210	-121
2.03.04	Reservas de Lucros	568.523	455.295	282.567
2.03.04.01	Reserva Legal	61.368	53.750	37.256
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	507.155	401.545	245.311

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	13.892	35.071	40.346
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-23.693	-21.914	-21.988
3.03	Resultado Bruto	-9.801	13.157	18.358
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	543.546	355.072	304.897
3.04.01	Despesas com Vendas	-3.482	-3.548	-3.657
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-120.765	-104.732	-75.599
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	3.198	40.444
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-11.129	-11.729	-6.597
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	678.922	471.883	350.306
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	533.745	368.229	323.255
3.06	Resultado Financeiro	-51.980	-38.344	-23.502
3.06.01	Receitas Financeiras	17.467	21.106	6.658
3.06.02	Despesas Financeiras	-69.447	-59.450	-30.160
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	481.765	329.885	299.753
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	481.765	329.885	299.753
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	481.765	329.885	299.753
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	1,6506	1,1302	1,027

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	481.765	329.885	299.753
4.03	Resultado Abrangente do Período	481.765	329.885	299.753

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	332.886	201.140	336.952
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-125.282	-84.243	-74.505
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	481.765	329.885	299.753
6.01.01.02	Depreciação	2.816	1.683	1.143
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial de controladas e coligadas	-678.922	-471.883	-350.306
6.01.01.05	Amortização do custo de transação	510	-957	807
6.01.01.06	Encargos financeiros de empréstimos e financiamentos	61.800	48.611	14.542
6.01.01.07	Provisão para riscos trabalhistas, civeis e tributários	6.749	8.418	0
6.01.01.09	Ganho de capital com alienação de ativos	0	0	-40.444
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	519.470	323.923	417.628
6.01.02.01	(Aumento) redução de contas receber	57.326	31.671	-52.925
6.01.02.02	(Aumento) redução de imóveis a comercializar	-31	-1.147	644
6.01.02.03	(Aumento) redução de adiantamentos a fornecedores	-717	-237	3.305
6.01.02.04	(Aumento) redução de outros créditos	1.733	-544	7.050
6.01.02.05	Aumento (redução) de fornecedores	3.156	2.050	-2.184
6.01.02.06	Aumento (redução) de obrigações tributárias	-194	183	-404
6.01.02.07	Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas	1.702	3.155	341
6.01.02.08	Aumento (redução) de provisão riscos trabalhistas, civeis e tributários	-2.179	-10.629	-6.255
6.01.02.09	Aumento (redução) de outras contas a pagar	-1.131	1.092	2.088
6.01.02.10	Transações com partes relacionadas	-10.031	-10.329	3.557
6.01.02.11	Dividendos recebidos de empresas controladas	491.218	306.800	354.078
6.01.02.12	Aumento (redução) de credores por imóveis compromissados	-21.382	1.858	108.333
6.01.03	Outros	-61.302	-38.540	-6.171
6.01.03.01	Juros pagos	-61.302	-38.540	-6.171
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-72.709	-62.958	-267.725
6.02.01	(Acréscimo) redução de títulos e valores mobiliários	-51.386	109.559	-68.984
6.02.02	(Acréscimo) redução de investimentos	-18.159	-172.059	-193.600
6.02.03	(Acréscimo) redução do imobilizado	-3.164	-458	-5.141

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-240.848	-98.756	-73.241
6.03.01	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-62.500	-36.667	-108.120
6.03.02	Ingressos de empréstimos e financiamentos	150.000	100.000	200.000
6.03.04	Dividendos pagos a acionistas	-328.348	-150.000	-165.000
6.03.05	Recuperação de ações para manutenção em tesouraria	0	-12.089	-121
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	19.329	39.426	-4.014
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	85.334	45.908	49.922
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	104.663	85.334	45.908

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	291.054	5.388	455.295	0	0	751.737
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	291.054	5.388	455.295	0	0	751.737
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-250.000	-118.537	0	-368.537
5.04.09	Dividendos Mínimos Obrigatórios	0	0	0	-118.537	0	-118.537
5.04.10	Dividendos Adicionais Deliberados	0	0	-250.000	0	0	-250.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	481.765	0	481.765
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	481.765	0	481.765
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	363.228	-363.228	0	0
5.06.04	Reserva Legal	0	0	7.618	-7.618	0	0
5.06.05	Retenção de Lucros	0	0	355.610	-355.610	0	0
5.07	Saldos Finais	291.054	5.388	568.523	0	0	864.965

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	291.054	17.477	282.567	0	0	591.098
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
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	-78.348	0	-169.246
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-12.089	0	0	0	-12.089
5.04.08	Dividendos mínimos Obrigatórios	0	0	0	-78.348	0	-78.348
5.04.09	Dividendos adicionais deliberados	0	0	-78.809	0	0	-78.809
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	329.885	0	329.885
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	329.885	0	329.885
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	251.537	-251.537	0	0
5.06.04	Reserva legal	0	0	16.494	-16.494	0	0
5.06.05	Retenção de lucros	0	0	235.043	-235.043	0	0
5.07	Saldos Finais	291.054	5.388	455.295	0	0	751.737

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	291.054	17.598	180.812	0	0	489.464
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	291.054	17.598	180.812	0	0	489.464
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-121	-76.807	-121.191	0	-198.119
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-121	0	0	0	-121
5.04.08	Dividendos mínimos obrigatórios	0	0	0	-71.191	0	-71.191
5.04.09	Dividendos adicionais deliberados	0	0	-76.807	0	0	-76.807
5.04.10	Dividendos pagos antecipadamente	0	0	0	-50.000	0	-50.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	299.753	0	299.753
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	299.753	0	299.753
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	178.562	-178.562	0	0
5.06.04	Reserva legal	0	0	14.988	-14.988	0	0
5.06.05	Retenção de lucros	0	0	163.574	-163.574	0	0
5.07	Saldos Finais	291.054	17.477	282.567	0	0	591.098

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>
7.01	Receitas	15.641	41.666	84.351
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	15.641	38.468	43.907
7.01.02	Outras Receitas	0	3.198	40.444
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-115.849	-106.565	-81.760
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-23.693	-21.914	-21.988
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-92.156	-84.651	-59.772
7.03	Valor Adicionado Bruto	-100.208	-64.899	2.591
7.04	Retenções	-2.816	-1.683	-1.143
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.816	-1.683	-1.143
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-103.024	-66.582	1.448
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	696.389	492.989	356.964
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	678.922	471.883	350.306
7.06.02	Receitas Financeiras	17.467	21.106	6.658
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	593.365	426.407	358.412
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	593.365	426.407	358.412
7.08.01	Pessoal	40.404	33.675	24.938
7.08.01.01	Remuneração Direta	35.956	29.550	21.204
7.08.01.04	Outros	4.448	4.125	3.734
7.08.01.04.02	Honorários da Administração	4.448	4.125	3.734
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.749	3.397	3.561
7.08.02.01	Federais	1.749	3.397	3.561
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	69.447	59.450	30.160
7.08.03.01	Juros	69.447	59.450	30.160
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	481.765	329.885	299.753
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	481.765	329.885	299.753

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2021</b>
1	Ativo Total	3.092.023	2.798.431	2.597.922
1.01	Ativo Circulante	2.212.808	2.063.522	1.846.949
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	643.630	562.264	375.963
1.01.02	Aplicações Financeiras	348.639	227.162	218.524
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	348.639	227.162	218.524
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	348.639	227.162	218.524
1.01.03	Contas a Receber	481.218	681.536	731.349
1.01.03.01	Clientes	481.218	681.536	731.349
1.01.04	Estoques	641.546	534.993	486.666
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	641.546	534.993	486.666
1.01.07	Despesas Antecipadas	13.547	7.297	6.611
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	84.228	50.270	27.836
1.01.08.03	Outros	84.228	50.270	27.836
1.02	Ativo Não Circulante	879.215	734.909	750.973
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	735.902	609.380	632.542
1.02.01.04	Contas a Receber	609.583	497.726	546.316
1.02.01.04.01	Clientes	609.583	497.726	546.316
1.02.01.05	Estoques	76.002	69.096	46.042
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	76.002	69.096	46.042
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	12.877	5.073	4.321
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	12.877	5.073	4.321
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	37.440	37.485	35.863
1.02.01.10.03	Outros Créditos	37.440	37.485	35.863
1.02.02	Investimentos	108.717	102.598	92.666
1.02.02.01	Participações Societárias	40.875	34.316	29.770
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	40.875	34.316	29.770
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	67.842	68.282	62.896
1.02.03	Imobilizado	34.596	22.931	25.765

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2021</b>
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	34.596	22.931	25.765

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2021</b>
2	Passivo Total	3.092.023	2.798.431	2.597.922
2.01	Passivo Circulante	1.088.136	1.067.486	1.115.379
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	22.734	18.487	16.567
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	22.734	18.487	16.567
2.01.02	Fornecedores	171.904	114.591	87.488
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	171.904	114.591	87.488
2.01.03	Obrigações Fiscais	31.823	28.693	17.893
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	31.823	28.693	17.893
2.01.03.01.03	Obrigações Fiscais Federais	19.051	14.840	8.366
2.01.03.01.04	Obrigações Fiscais Diferido	12.772	13.853	9.527
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	124.271	120.906	68.020
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	124.271	120.906	68.020
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	124.271	120.906	68.020
2.01.05	Outras Obrigações	726.014	774.620	913.631
2.01.05.02	Outros	726.014	774.620	913.631
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	118.537	78.348	71.191
2.01.05.02.04	Credores por imóveis compromissados	506.369	346.258	321.259
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	97.208	342.626	515.238
2.01.05.02.06	Outras contas a pagar	3.900	7.388	5.943
2.01.06	Provisões	11.390	10.189	11.780
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	11.390	10.189	11.780
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	8.526	8.262	9.505
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	2.864	1.927	2.275
2.02	Passivo Não Circulante	1.006.907	853.197	744.215
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	489.081	360.082	323.208
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	489.081	360.082	323.208
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	489.081	360.082	323.208
2.02.02	Outras Obrigações	423.231	429.912	374.570

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2021</b>
2.02.02.02	Outros	423.231	429.912	374.570
2.02.02.02.03	Credores por Imóveis Compromissados	423.231	429.912	374.570
2.02.04	Provisões	94.595	63.203	46.437
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	12.048	8.679	9.299
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	9.470	6.046	4.650
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	2.578	2.633	4.649
2.02.04.02	Outras Provisões	82.547	54.524	37.138
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	38.880	21.389	13.220
2.02.04.02.04	Provisão para Perdas com Investimentos	766	893	755
2.02.04.02.05	Impostos e Contribuições Diferidas	42.901	32.242	23.163
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	996.980	877.748	738.328
2.03.01	Capital Social Realizado	291.054	291.054	291.054
2.03.02	Reservas de Capital	5.388	5.388	17.477
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	17.598	17.598	17.598
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-12.210	-12.210	-121
2.03.04	Reservas de Lucros	568.523	455.295	282.567
2.03.04.01	Reserva Legal	61.368	53.750	37.256
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	507.155	401.545	245.311
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	132.015	126.011	147.230

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	2.886.172	2.257.294	1.738.295
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-1.790.819	-1.420.402	-1.093.624
3.02.01	Custo dos Imóveis Vendidos	-1.789.464	-1.415.751	-1.082.692
3.02.02	Custo dos serviços prestados	-1.355	-4.651	-10.932
3.03	Resultado Bruto	1.095.353	836.892	644.671
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-513.413	-407.451	-268.303
3.04.01	Despesas com Vendas	-285.230	-212.188	-164.226
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-165.783	-136.568	-102.464
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	2.756	40.444
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-64.047	-61.830	-42.984
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.647	379	927
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	581.940	429.441	376.368
3.06	Resultado Financeiro	-13.911	-24.437	-24.727
3.06.01	Receitas Financeiras	86.216	64.031	24.987
3.06.02	Despesas Financeiras	-100.127	-88.468	-49.714
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	568.029	405.004	351.641
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-72.418	-56.564	-36.332
3.08.01	Corrente	-67.835	-50.756	-31.893
3.08.02	Diferido	-4.583	-5.808	-4.439
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	495.611	348.440	315.309
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	495.611	348.440	315.309
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	481.765	329.885	299.753
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	13.846	18.555	15.556
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	1,6506	1,1302	1,027

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	495.611	348.440	315.309
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	495.611	348.440	315.309
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	481.765	329.885	299.753
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	13.846	18.555	15.556

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	455.902	347.366	285.205
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	771.921	577.919	413.243
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	568.029	405.004	351.641
6.01.01.02	Depreciação	25.872	23.596	20.605
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial de controladas e coligadas	-1.647	-379	-927
6.01.01.05	Amortização do custo de transação	510	-957	807
6.01.01.06	Descontos financeiros concedidos	27.937	27.013	17.286
6.01.01.07	Provisão de garantia de obra	17.491	8.169	4.046
6.01.01.08	Provisão de impostos de recolhimentos diferidos	4.995	7.597	3.618
6.01.01.09	Provisão ou (reversão) para perdar de créditos com liquidação duvidosa	34.027	25.678	11.514
6.01.01.10	Provisão ou (reversão) contábil para distratos	1.369	4.437	4.799
6.01.01.11	Ajuste a valor presente	4.768	-442	1.555
6.01.01.12	Provisão para riscos trabalhistas. cíveis e tributários	21.053	26.569	20.039
6.01.01.13	Encargos financeiros de empréstimos e financiamentos	67.517	51.634	18.704
6.01.01.14	Ganho de capital com alienação de ativos	0	0	-40.444
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-316.019	-230.553	-128.038
6.01.02.01	(Aumento) redução de contas a receber	-196.225	-239.662	-544.233
6.01.02.02	(Aumento) redução de imóveis a comercializar	400.304	215.009	299.598
6.01.02.03	(Aumento) redução de adiantamentos a fornecedores	-6.250	-686	1.137
6.01.02.04	(Aumento) redução de outros créditos	-33.913	-24.056	-7.036
6.01.02.05	Aumento (redução) de fornecedores	57.313	27.103	43.578
6.01.02.06	Aumento (redução) de obrigações tributárias	-3.529	-6.786	-2.656
6.01.02.07	Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas	4.247	1.920	5.123
6.01.02.08	Aumento( redução) de adiantamento de clientes	62.079	68.866	235.568
6.01.02.09	Aumento ( redução) de credores por imóveis compromissados	-451.245	-166.148	-97.841
6.01.02.10	Aumento ( redução) de provisão riscos trabalhistas, cíveis e tributários	-16.483	-28.780	-26.294
6.01.02.11	Aumento ( redução) de outras contas a pagar	-3.488	1.445	-2.051
6.01.02.12	Transações com partes relacionadas	-7.804	-752	364

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>
6.01.02.13	Dividendos recebidos de empresas controladas	5.712	2.197	4.285
6.01.02.14	Juros pagos	-66.642	-42.727	-7.508
6.01.02.15	Imposto de renda e contribuição social pagos	-60.095	-37.496	-30.072
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-169.325	-41.012	-116.519
6.02.01	(Acréscimo) redução de títulos e valores imobiliários	-121.477	-8.638	-78.751
6.02.02	(Acréscimo) redução de investimentos	-10.751	-6.226	-6.067
6.02.03	(Acréscimo) redução imobilizado	-36.182	-18.763	-31.701
6.02.05	(Acréscimo) redução de Propriedade para Investimentos	-915	-7.385	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-205.211	-120.053	-83.848
6.03.01	Pagamento de empréstimos e financiamentos	-191.968	-79.538	-162.645
6.03.02	Ingressos de empréstimos e financiamentos	322.947	161.348	265.167
6.03.03	Transações com sócios não controladores	-7.842	-39.774	-21.249
6.03.05	Dividendos pagos a acionistas	-328.348	-150.000	-165.000
6.03.06	Recompra de ações para manutenção em tesouraria	0	-12.089	-121
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	81.366	186.301	84.838
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	562.264	375.963	291.125
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	643.630	562.264	375.963

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	291.054	5.388	455.295	0	0	751.737	126.011	877.748
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	291.054	5.388	455.295	0	0	751.737	126.011	877.748
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-250.000	-118.537	0	-368.537	-7.842	-376.379
5.04.08	Transações com sócios não controladores	0	0	0	0	0	0	-7.842	-7.842
5.04.09	Dividendos Mínimos obrigatórios	0	0	0	-118.537	0	-118.537	0	-118.537
5.04.10	Dividendos Adicionais Deliberados	0	0	-250.000	0	0	-250.000	0	-250.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	481.765	0	481.765	13.846	495.611
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	481.765	0	481.765	13.846	495.611
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	363.228	-363.228	0	0	0	0
5.06.04	Reserva Legal	0	0	7.618	-7.618	0	0	0	0
5.06.05	Retenção de Lucros	0	0	355.610	-355.610	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	291.054	5.388	568.523	0	0	864.965	132.015	996.980

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022****(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
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
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	-78.348	0	-169.246	-39.774	-209.020
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-12.089	0	0	0	-12.089	0	-12.089
5.04.08	Transações de capital com sócios não controladores	0	0	0	0	0	0	-39.774	-39.774
5.04.09	Dividendos mínimos obrigatórios	0	0	0	-78.348	0	-78.348	0	-78.348
5.04.10	Dividendos adicionais deliberados	0	0	-78.809	0	0	-78.809	0	-78.809
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	329.885	0	329.885	18.555	348.440
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	329.885	0	329.885	18.555	348.440
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	251.537	-251.537	0	0	0	0
5.06.04	Reserva legal	0	0	16.494	-16.494	0	0	0	0
5.06.05	Retenção de lucros	0	0	235.043	-235.043	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	291.054	5.388	455.295	0	0	751.737	126.011	877.748

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>Participação dos Não Controladores</b>	<b>Patrimônio Líquido Consolidado</b>
5.01	Saldos Iniciais	291.054	17.598	180.812	0	0	489.464	152.923	642.387
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	291.054	17.598	180.812	0	0	489.464	152.923	642.387
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-121	-76.807	-121.191	0	-198.119	-21.249	-219.368
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-121	0	0	0	-121	0	-121
5.04.08	Transações de capital com sócios não controladores	0	0	0	0	0	0	-21.249	-21.249
5.04.09	Dividendos mínimos obrigatórios	0	0	0	-71.191	0	-71.191	0	-71.191
5.04.10	Dividendos adicionais deliberados	0	0	-76.807	0	0	-76.807	0	-76.807
5.04.11	Dividendos pagos antecipadamente	0	0	0	-50.000	0	-50.000	0	-50.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	178.562	121.191	0	299.753	15.556	315.309
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	299.753	0	299.753	15.556	315.309
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	178.562	-178.562	0	0	0	0
5.05.02.06	Reserva legal	0	0	14.988	-14.988	0	0	0	0
5.05.02.07	Retenção de lucros	0	0	163.574	-163.574	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	291.054	17.477	282.567	0	0	591.098	147.230	738.328

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>
7.01	Receitas	2.955.480	2.326.295	1.839.985
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	2.955.480	2.323.539	1.799.541
7.01.02	Outras Receitas	0	2.756	40.444
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-2.163.630	-1.729.506	-1.358.661
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-1.789.464	-1.418.564	-1.093.624
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-374.166	-310.942	-265.037
7.03	Valor Adicionado Bruto	791.850	596.789	481.324
7.04	Retenções	-25.872	-23.596	-1.438
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-25.872	-23.596	-1.438
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	765.978	573.193	479.886
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	87.863	64.410	25.914
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.647	379	927
7.06.02	Receitas Financeiras	86.216	64.031	24.987
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	853.841	637.603	505.800
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	853.841	637.603	505.800
7.08.01	Pessoal	123.851	92.989	64.570
7.08.01.01	Remuneração Direta	36.816	29.910	21.204
7.08.01.04	Outros	87.035	63.079	43.366
7.08.01.04.01	Comissão sobre vendas	82.587	58.954	39.632
7.08.01.04.02	Honorários da administração	4.448	4.125	3.734
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	134.252	107.706	76.207
7.08.02.01	Federais	134.252	107.706	76.207
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	100.127	88.468	49.714
7.08.03.01	Juros	100.127	88.468	49.714
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	495.611	348.440	315.309
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	481.765	329.885	299.753
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	13.846	18.555	15.556

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

# RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2023

## CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Companhia Aberta de Capital Autorizado

CNPJ nº 08.797.760/0001-83



**Relatório da Administração/Comentário do Desempenho****CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.****Relatório da Administração – Exercício 2023****São Paulo, 11 de março de 2024**

Prezados acionistas,

A administração da Cury Construtora e Incorporadora S.A. ("Cury" ou "Companhia"), em conformidade com as disposições legais e estatutárias, tem a satisfação de submeter à sua apreciação as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, acompanhadas deste Relatório da Administração, Parecer do Conselho Fiscal e Parecer dos Auditores Independentes. As informações operacionais e financeiras da Companhia, exceto onde estiver indicado de outra forma, são apresentadas com base em números consolidados e contemplam as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis pelos pronunciamentos emitidos pelo CPC às entidades de incorporação imobiliária e as normas contábeis internacionais, conforme estabelecido pelo International Financial Reporting Standards (IFRS).

**MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO**

O ano de 2023 ficará marcado na história da Cury Construtora tanto pelo 60º aniversário da empresa, quanto pelos melhores resultados da nossa história.

Esse foi um período com indicadores operacionais robustos cujos números foram sem precedentes para Companhia em termos de lançamentos, vendas, repasses e banco de terrenos. Destaco o recorde de geração de caixa, que comprova a disciplina nos negócios e foco nas operações.

O bom desempenho operacional em 2023 refletiu-se nos resultados financeiros. O período trouxe melhoria de margens, confirmando experiência e habilidade em negociação de terrenos, boa execução da equipe de vendas e controle firme de custos nos canteiros de obra.

Continuamos com nosso foco geográfico, onde tivemos 66% dos lançamentos na região metropolitana de São Paulo e 34% na região metropolitana do Rio de Janeiro.

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Iniciamos o ano de 2024 acelerando o ritmo já nos seus primeiros dias, lançando importantes empreendimentos. Em São Paulo, o The Place Barra Funda (VGV R\$ 268 milhões), que já apresenta 61% das 985 unidades vendidas, e o Mérito Santo Amaro (VGV R\$ 189 milhões) com 65% de 666 unidades vendidas. No Rio de Janeiro, o Mirante da Guanabara (VGV R\$ 107 milhões) conta com 81% das 274 unidades já vendidas até o momento. T tamanha velocidade das vendas confirma a forte demanda do mercado e interesse dos clientes em nossos empreendimentos. Já acumulamos no primeiro trimestre a marca de 10 empreendimentos, representando um VGV de mais de R\$ 1,8 bilhão. Manteremos, em 2024, a estratégia de concentrar o maior volume de lançamentos no primeiro semestre.

O orçamento aprovado em 2024 para o programa Minha Casa Minha Vida é o maior da história do Fundo. Aguardamos os desdobramentos como o FGTS Futuro, o RET1 e a extensão das faixas de renda, que trarão ainda mais poder de compra aos nossos clientes. Em paralelo, às mudanças nos planos diretores das cidades de São Paulo e Rio de Janeiro devem ampliar as oportunidades para compra de terrenos em nosso foco de atuação.

Nossa trilha de sustentabilidade teve avanços significativos em 2023 com a divulgação do primeiro relatório de sustentabilidade: seguiremos aprimorando-o em 2024. Já avançamos em relação à formalização e consolidação de princípios que mantemos na Cury, com a aprovação por parte de nosso Conselho de Administração das políticas de fornecedores e de partes interessadas, além da criação da comissão de pessoas, com frentes voltadas para a diversidade.

Perante um 2024 que tem se apresentado promissor, nossa intenção é continuar crescendo mantendo a excelência em nossos indicadores operacionais e financeiros.

Encerro com gratidão a todos que nos prestigiaram, construíram e seguem construindo conosco esse sucesso.

Fábio Cury – CEO

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



### PERFIL

---

A Cury foi fundada em 1963, acumulando expertise de mais de 60 anos em engenharia de baixo custo de construção. Atualmente, está entre as grandes construtoras do Brasil com capital aberto, sendo uma das construtoras líderes no segmento residencial. Desde setembro de 2020, é listada no Novo Mercado da B3, segmento especial de listagem que reúne companhias com práticas diferenciadas de governança corporativa.

A Companhia atua nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro, tendo como pilar de sua atuação a busca pela eficiência máxima no emprego de capital. Trabalha a compra de terrenos com permutas ou parcelamentos de longo prazo, combinados a alto nível de repasses nos primeiros meses pós lançamento e alta eficiência construtiva.

#### Estratégia de atuação

A Cury sempre focou em construir grandes empreendimentos com lazer e segurança, a preços justos, focados em disciplina de custos em seus processos construtivos. Hoje em dia, a Companhia trabalha com faixas mais altas do programa Minha Casa Minha Vida – principal programa habitacional no Brasil –, e uma faixa fora do programa, concentrados nas regiões metropolitanas de São Paulo e Rio de Janeiro. Oferece empreendimentos em terrenos localizados em áreas centrais, que contam com demanda resiliente de uma faixa de renda que tem se mostrado menos sensível a aumentos de preço, se comparadas às faixas mais baixas do programa Minha Casa Minha Vida.

A estratégia de crescimento da Cury se baseia em pilares sólidos em todas as frentes, desde a aquisição dos terrenos, pagos em permuta financeira ou em parcelas que acompanham o prazo de construção, passando pelo lançamento e vendas. A Companhia tem uma estratégia comercial única para seu segmento de atuação, trabalhando com equipe própria de corretores e com plantão de vendas que possuem características de alto padrão, como maquetes dos empreendimentos. Tudo sem perder a análise criteriosa de crédito dos clientes e o repasse ágil para o agente financeiro, garantindo geração de caixa positiva durante o processo de construção.

No processo construtivo, a Companhia conta com disciplina de custos e altos níveis de qualidade, que garantem a satisfação de seus clientes. A Cury reúne todas as condições para aproveitar as oportunidades de crescimento em um País com alto déficit habitacional. Nesse sentido, o planejamento mantém foco nas regiões metropolitanas de São Paulo e do Rio de Janeiro, áreas extremamente

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

estratégicas no Brasil e onde ainda há grande potencial de crescimento. O objetivo é o crescimento das atividades sem perder todas as características de um negócio saudável e sustentável, criando valor para toda a sociedade, contribuindo para a redução do déficit habitacional no Brasil e, ao mesmo tempo, gerar valor para os acionistas.



## DESEMPENHO OPERACIONAL

### LANÇAMENTOS

No ano de 2023, a Cury lançou 29 empreendimentos, sendo 20 localizados em SP e 9 no RJ, e totalizou o VGV de R\$ 4.440,9 milhões. O desempenho representa recorde histórico da Companhia e aumento de 34,1% em relação ao registrado em 2022.

O preço médio das unidades lançadas atingiu R\$ 283,3 mil em 2023, portanto, houve aumento de 7,6% em relação ao ano anterior.

### VENDAS

Em 2023, o VGV líquido vendido foi de R\$ 4.150,2 milhões, indicando alta de 26,2% comparado com o mesmo período do ano anterior. O preço médio de venda atingiu R\$ 276,4 mil em 2023, portanto, houve aumento de 14,1% em relação ao ano anterior.

### VELOCIDADE DE VENDAS – VSO

A velocidade de vendas, medida pelo indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO), foi de 74,5% nos últimos doze meses, representando queda de 0,8 p.p. em relação a 2022.

### ESTOQUES

A Cury encerrou 2023 com estoque de R\$ 1.423,8 milhões. Desse total, 98,1% se referem a unidades lançadas ou em construção e apenas 1,9% a unidades concluídas.

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

### REPASSES

Em 2023, a Companhia apresentou incremento em seus níveis de Repasse, tanto em unidades quanto em VGV repassado. Considerando o desempenho de 2023, o VGV repassado teve aumento de 26,9% e a evolução das unidades repassadas foi de 11.807 em 2022 para 13.266 em 2023.

### BANCO DE TERRENOS

Considerando os lançamentos recentes, bem como as aquisições realizadas, a Companhia encerrou 2023 com carteira de terrenos de R\$ 14.508,0 milhões em VGV potencial, o que representa o total de 50,7 mil unidades. Atualmente, o banco de terrenos da Cury é composto por R\$ 9.491,6 milhões em São Paulo e R\$ 5.016,4 milhões no Rio de Janeiro.

### GERAÇÃO DE CAIXA

Em 2023, a Companhia atingiu R\$ 424,2 milhões de geração de caixa operacional, 42,2% superior aos R\$ 298,4 milhões gerados em 2022. Em 2023, foram pagos R\$ 328,3 milhões em dividendos, não classificados como caixa operacional, portanto não computados na geração de caixa reportada.



## DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

### RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

Em 2023, a receita operacional líquida totalizou o montante de R\$ 2.886,2 milhões, o crescimento foi de 27,9% frente o registrado em 2022.

Receita líquida (R\$ milhões, exceto %)	2023	2022	% A/A
Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados	2.886,2	2.257,3	27,9%
Custos com imóveis vendidos e serviços prestados	-1.790,8	-1.420,4	26,1%
Lucro Bruto	1.095,4	836,9	30,9%
Margem Bruta	38,0%	37,1%	0,9 p.p.

### LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

Em 2023, o lucro bruto somou R\$ 1.095,4 milhões, o crescimento frente a 2022 foi de 30,9%. A margem bruta alcançou 38,0% em 2023, aumento de 0,9 p.p. em relação a 2022.

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

### DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Em 2023, as despesas comerciais totalizaram o montante de R\$ 285,2 milhões, superando em 34,4%, os R\$ 212,2 milhões registrados em 2022. As despesas gerais e administrativas atingiram R\$ 165,8 milhões, aumento de 21,4%, ante os R\$ 136,6 milhões reportados em 2022. O resultado líquido da conta de outras receitas e despesas operacionais em 2023 correspondeu à despesa de R\$ 64,0 milhões, 8,3% superior aos R\$ 59,1 milhões registrados em 2022.

### EBITDA E MARGEM EBITDA

O EBITDA da Companhia em 2023 alcançou R\$ 607,8 milhões, crescimento de 34,2% em relação a 2022. A margem EBITDA atingiu 21,1%, o que evidencia um crescimento de 1,0 p.p. quando comparado com a margem registrada no ano de 2022.

EBITDA (R\$ milhões, exceto %)	2023	2022	% A/A
Lucro antes do resultado financeiro	581,9	429,4	35,5%
(+) Depreciação e amortização	25,9	23,6	9,7%
<b>Ebitda</b>	<b>607,8</b>	<b>453,0</b>	<b>34,2%</b>
Margem Ebitda	21,1%	20,1%	1,0 p.p.
(+) custos com encargos de financiamentos	6,0	3,3	81,8%
<b>Ebitda ajustado</b>	<b>613,8</b>	<b>456,3</b>	<b>34,5%</b>
Margem Ebitda ajustada	21,3%	20,2%	1,1 p.p.

### RESULTADO FINANCEIRO

Em 2023, o resultado financeiro da Companhia totalizou despesa líquida R\$ 13,9 milhões, montante que representa uma queda de 43,3% em relação a despesa financeira líquida de R\$ 24,5 milhões registrada no ano de 2022.

### LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

A Cury registrou lucro líquido da atividade (100%) de R\$ 495,6 milhões, o que representa aumento de 42,3% em comparação ao ano anterior enquanto o resultado do percentual atribuível à Cury (parte Cury) totalizou R\$ 481,8 milhões, montante 46,0% superior ao auferido em 2022. Dessa forma, a margem líquida da atividade (100%) alcançou 17,2%, 1,8 p.p. superior ao ano anterior, ao mesmo tempo que a margem parte Cury foi de 16,7%, 2,1 p.p. acima da margem reportada em 2022.

**Relatório da Administração/Comentário do Desempenho****ANÁLISE BALANÇO PATRIMONIAL****CAIXA E EQUIVALENTES E TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

Em 31/12/2023, a posição de Caixa da Companhia, incluindo títulos e valores mobiliários, era de R\$ 992,3 milhões, crescimento de 25,7% frente ao registrado em 31/12/2022.

**CONTAS A RECEBER**

O saldo de Contas a Receber que, em 31/12/2023, somava R\$ 1.090,8 milhões, registrou queda de 7,5% ante à posição registrada em 31/12/2022.

**ENDIVIDAMENTO**

Com dívida bruta de R\$ 613,4 milhões e posição de caixa e equivalentes de R\$ 992,3 milhões, a Companhia registrou saldo de caixa líquido positivo de R\$ 378,9 milhões em 2023, ante caixa líquido positivo de R\$ 308,4 milhões em 2022. Ao final do trimestre, 80% da dívida bruta da Cury tinha seu vencimento no longo prazo, a partir de 2025.

Endividamento (R\$ milhões)	31-12-2023	31-12-2022	Var %
Curto prazo	124,3	120,9	2,8%
Longo prazo	489,1	360,1	35,8%
Dívida Bruta	<b>613,4</b>	<b>481,0</b>	<b>27,5%</b>
Caixa e Equivalentes	992,3	789,4	25,7%
Dívida - (Caixa) líquida	-378,9	-308,4	22,9%

**RESULTADO A APROPRIAR (REF)**

O resultado de vendas de imóveis a apropriar não reconhecido nas informações financeiras atingiu R\$ 1.469,7 milhões, alta de 43,0% em relação a 2022. A margem bruta do resultado a apropriar avançou 0,1 p.p., para 42,0%.

**Relatório da Administração/Comentário do Desempenho****RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES**

Em atendimento à Resolução CVM nº 162, de 13 de julho de 2022, a Companhia informa que a KPMG Auditores Independentes foi contratada em 2023, pelo montante de R\$ 354 mil, para a prestação dos seguintes serviços: auditoria das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRS"); e revisão das informações contábeis intermediárias trimestrais de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executadas pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity", respectivamente). A Companhia não contratou o auditor independente para outros trabalhos que não os serviços de auditoria das demonstrações financeiras.

A contratação do auditor independente está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes. Além disso, a Administração obtém do auditor independente declaração de que os serviços especiais prestados não afetam a sua independência profissional.

As informações no relatório de desempenho que não estão claramente identificadas como cópia das informações constantes das demonstrações financeiras, não foram objeto de auditoria ou revisão.

## Notas Explicativas

# Cury Construtora e Incorporadora S.A.

**Demonstrações financeiras individuais e  
consolidadas em 31 de dezembro de 2023**

**Notas Explicativas**

# Conteúdo

<b>Balanço patrimonial controladora e consolidado</b>	<b>3</b>
<b>Demonstrações do resultado do exercício</b>	<b>5</b>
<b>Demonstrações do resultado abrangente</b>	<b>6</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>7</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa preparado pelo método indireto</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações do valor adicionado</b>	<b>9</b>
<b>Notas explicativas das Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>10</b>

**Notas Explicativas**

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



(em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	3	104.663	85.334	643.630	562.264
Títulos e valores mobiliários	4	63.262	11.876	348.639	227.162
Contas a receber	5	17.781	75.107	481.218	681.536
Imóveis a comercializar	6	3.974	3.943	641.546	534.993
Adiantamentos a fornecedores		1.766	1.049	13.547	7.297
Outros créditos	8	266	266	84.228	50.270
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>191.712</b>	<b>177.575</b>	<b>2.212.808</b>	<b>2.063.522</b>
<b>Não circulante</b>					
Contas a receber	5	-	-	609.583	497.726
Imóveis a comercializar	6	-	-	76.002	69.096
Valores a receber entre partes relacionadas	7	20.026	12.134	12.877	5.073
Outros créditos	8	28.700	30.433	37.440	37.485
Propriedades para investimentos	9	-	-	67.842	68.282
Investimentos	10	1.423.925	1.214.926	40.875	34.316
Imobilizado	11	4.149	3.801	34.596	22.931
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>1.476.800</b>	<b>1.261.294</b>	<b>879.215</b>	<b>734.909</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>1.668.512</b>	<b>1.438.869</b>	<b>3.092.023</b>	<b>2.798.431</b>

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 31 de dezembro de 2023 e de 2022



(em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>					
<b>Circulante</b>					
Fornecedores	13	9.206	6.050	171.904	114.591
Empréstimos e financiamentos	12	79.208	81.372	124.271	120.906
Obrigações trabalhistas		13.045	11.343	22.734	18.487
Obrigações tributárias		391	585	19.051	14.840
Credores por imóveis compromissados	14	63.448	29.011	506.369	346.258
Adiantamento de clientes	15	-	-	97.208	342.626
Impostos e contribuições diferidos	17	-	-	12.772	13.853
Dividendos a pagar	16 e.	118.537	78.348	118.537	78.348
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	19	11.390	10.189	11.390	10.189
Outras contas a pagar		2.162	3.293	3.900	7.388
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>297.387</b>	<b>220.191</b>	<b>1.088.136</b>	<b>1.067.486</b>
<b>Não circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	12	450.754	360.082	489.081	360.082
Provisão para garantia de obra		-	-	38.880	21.389
Credores por imóveis compromissados	14	25.361	81.180	423.231	429.912
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	19	12.048	8.679	12.048	8.679
Provisão para perdas com investimentos	10	11.997	8.861	766	893
Impostos e contribuições diferidos	17	-	-	42.901	32.242
Valores a pagar entre partes relacionadas	7	6.000	8.139	-	-
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>506.160</b>	<b>466.941</b>	<b>1.006.907</b>	<b>853.197</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	16 a.	291.054	291.054	291.054	291.054
Ações em tesouraria	16 b.	(12.210)	(12.210)	(12.210)	(12.210)
Reserva de capital	16 c.	17.598	17.598	17.598	17.598
Reserva legal	16 d.	61.368	53.750	61.368	53.750
Reservas de lucros		507.155	401.545	507.155	401.545
<b>Subtotal do patrimônio líquido</b>		<b>864.965</b>	<b>751.737</b>	<b>864.965</b>	<b>751.737</b>
Participação de acionistas não controladores		-	-	132.015	126.011
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>864.965</b>	<b>751.737</b>	<b>996.980</b>	<b>877.748</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>1.668.512</b>	<b>1.438.869</b>	<b>3.092.023</b>	<b>2.798.431</b>

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

## Notas Explicativas

<b>Cury Construtora e Incorporadora S.A.</b>					
<b>Demonstrações do resultado</b>					
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022					
<i>(em milhares de Reais - R\$, exceto o lucro por ação)</i>					
		<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	Nota explicativa	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados</b>	20	<b>13.892</b>	<b>35.071</b>	<b>2.886.172</b>	<b>2.257.294</b>
Custo dos imóveis vendidos	21	-	-	(1.789.464)	(1.415.751)
Custo dos serviços prestados	21	(23.693)	(21.914)	(1.355)	(4.651)
<b>Total dos custos</b>		<b>(23.693)</b>	<b>(21.914)</b>	<b>(1.790.819)</b>	<b>(1.420.402)</b>
<b>Lucro (prejuízo) bruto</b>		<b>(9.801)</b>	<b>13.157</b>	<b>1.095.353</b>	<b>836.892</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>					
Despesas comerciais	21	(3.482)	(3.548)	(285.230)	(212.188)
Despesas gerais e administrativas	21	(120.765)	(104.732)	(165.783)	(136.568)
Resultado com equivalência patrimonial	10	678.922	471.883	1.647	379
Outras receitas operacionais	23	-	3.198	-	2.756
Outras despesas operacionais	23	(11.129)	(11.729)	(64.047)	(61.830)
<b>Total receitas/despesas operacionais</b>		<b>543.546</b>	<b>355.072</b>	<b>(513.413)</b>	<b>(407.451)</b>
<b>Lucro antes do resultado financeiro</b>		<b>533.745</b>	<b>368.229</b>	<b>581.940</b>	<b>429.441</b>
<b>Resultado financeiro</b>					
Despesas financeiras	22	(69.447)	(59.450)	(100.127)	(88.468)
Receitas financeiras	22	17.467	21.106	86.216	64.031
<b>Total resultado financeiro</b>		<b>(51.980)</b>	<b>(38.344)</b>	<b>(13.911)</b>	<b>(24.437)</b>
<b>Lucro antes dos impostos</b>		<b>481.765</b>	<b>329.885</b>	<b>568.029</b>	<b>405.004</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>					
Correntes	17	-	-	(67.835)	(50.756)
Diferidos	17	-	-	(4.583)	(5.808)
<b>Total do imposto de renda e contribuição social</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(72.418)</b>	<b>(56.564)</b>
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>481.765</b>	<b>329.885</b>	<b>495.611</b>	<b>348.440</b>
<b>Atribuível aos:</b>					
Acionistas controladores		-	-	<b>481.765</b>	<b>329.885</b>
Acionistas não controladores		-	-	13.846	18.555
<b>Lucro por ação (básico e diluído)</b>	16 f.	<b>1,6506</b>	<b>1,1302</b>	<b>1,6506</b>	<b>1,1302</b>

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 exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

*(em milhares de Reais - R\$)*

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>481.765</b>	<b>329.885</b>	<b>495.611</b>	<b>348.440</b>
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
<b>Resultado total do exercício</b>	<b>481.765</b>	<b>329.885</b>	<b>495.611</b>	<b>348.440</b>
<b>Atribuível a:</b>				
<b>Acionistas controladores</b>	<b>481.765</b>	<b>329.885</b>	<b>481.765</b>	<b>329.885</b>
Acionistas não controladores	-	-	13.846	18.555

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 exercícios findos em 31 de dezembro 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			
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>		<b>291.054</b>	<b>(121)</b>	<b>17.598</b>	<b>37.256</b>	<b>245.311</b>	-	<b>591.098</b>	<b>147.230</b>	<b>738.328</b>
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	329.885	329.885	18.555	348.440
Transações com sócios não controladores		-	-	-	-	-	-	-	(39.774)	(39.774)
Recompra de ações	16 b.	-	(12.089)	-	-	-	-	(12.089)	-	(12.089)
Destinações:								-		
Reserva legal	16 d.	-	-	-	16.494	-	(16.494)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	16 d.	-	-	-	-	-	(78.348)	(78.348)	-	(78.348)
Dividendos adicionais deliberados	16 e.	-	-	-	-	(78.809)	-	(78.809)	-	(78.809)
Retenção de lucros	16 d.	-	-	-	-	235.043	(235.043)	-	-	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>		<b>291.054</b>	<b>(12.210)</b>	<b>17.598</b>	<b>53.750</b>	<b>401.545</b>	-	<b>751.737</b>	<b>126.011</b>	<b>877.748</b>
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	481.765	481.765	13.846	495.611
Transações com sócios não controladores		-	-	-	-	-	-	-	(7.842)	(7.842)
Destinações:										
Reserva legal	16 d.	-	-	-	7.618	-	(7.618)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	16 d.	-	-	-	-	-	(118.537)	(118.537)	-	(118.537)
Dividendos adicionais deliberados	16 e.	-	-	-	-	(250.000)	-	(250.000)	-	(250.000)
Retenção de lucros	16 d.	-	-	-	-	355.610	(355.610)	-	-	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>		<b>291.054</b>	<b>(12.210)</b>	<b>17.598</b>	<b>61.368</b>	<b>507.155</b>	-	<b>864.965</b>	<b>132.015</b>	<b>996.980</b>

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 exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022



(em milhares de Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>				
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>481.765</b>	<b>329.885</b>	<b>568.029</b>	<b>405.004</b>
Ajustes para conciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social ao caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Depreciação e amortização (incluindo estande de vendas e Prop.Invest.)	2.816	1.683	25.872	23.596
Resultado de equivalência patrimonial de controladas e coligadas	(678.922)	(471.883)	(1.647)	(379)
Amortização do custo de transação	510	(957)	510	(957)
Encargos financeiros de empréstimos e financiamentos	61.800	48.611	67.517	51.634
Descontos financeiros concedidos	-	-	27.937	27.013
Provisão de garantia de obra	-	-	17.491	8.169
Provisão de impostos de recolhimentos diferidos	-	-	4.995	7.597
Provisão ou (reversão) para perdas de créditos com liquidação duvidosa	-	-	34.027	25.678
Provisão ou (reversão) contábil para distratos	-	-	1.369	4.437
Ajuste a valor presente	-	-	4.768	(442)
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	6.749	8.418	21.053	26.569
<b>Varição nos ativos e passivos operacionais:</b>				
(Aumento) redução de contas a receber	57.326	31.671	(196.225)	(239.662)
(Aumento) redução de imóveis a comercializar	(31)	(1.147)	400.304	215.009
(Aumento) redução de adiantamentos a fornecedores	(717)	(237)	(6.250)	(686)
(Aumento) redução de outros créditos	1.733	(544)	(33.913)	(24.056)
Aumento (redução) de fornecedores	3.156	2.050	57.313	27.103
Aumento (redução) de obrigações tributárias	(194)	183	(3.529)	(6.786)
Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas	1.702	3.155	4.247	1.920
Aumento (redução) de adiantamento de clientes	-	-	62.079	68.866
Aumento (redução) de credores por imóveis compromissados	(21.382)	1.858	(451.245)	(166.148)
Aumento (redução) de provisão riscos trabalhistas, cíveis e tributários	(2.179)	(10.629)	(16.483)	(28.780)
Aumento (redução) de outras contas a pagar	(1.131)	1.092	(3.488)	1.445
Transações com partes relacionadas	(10.031)	(10.329)	(7.804)	(752)
Dividendos recebidos de empresas controladas	491.218	306.800	5.712	2.197
Juros pagos	(61.302)	(38.540)	(66.642)	(42.727)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(60.095)	(37.496)
<b>Fluxo de caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>	<b>332.886</b>	<b>201.140</b>	<b>455.902</b>	<b>347.366</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>				
(Acréscimo) ou redução de títulos e valores imobiliários	(51.386)	109.559	(121.477)	(8.638)
(Acréscimo) ou redução de investimentos	(18.159)	(172.059)	(10.751)	(6.226)
(Acréscimo) ou redução de Propriedades para investimentos	-	-	(915)	(7.385)
(Acréscimo) ou redução do imobilizado	(3.164)	(458)	(36.182)	(18.763)
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento</b>	<b>(72.709)</b>	<b>(62.958)</b>	<b>(169.325)</b>	<b>(41.012)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>				
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(62.500)	(36.667)	(191.968)	(79.538)
Ingressos de empréstimos e financiamentos	150.000	100.000	322.947	161.348
Recuperação de ações para manutenção em Tesouraria	-	(12.089)	-	(12.089)
Transações com sócios não controladores	-	-	(7.842)	(39.774)
Dividendos pagos a acionistas	(328.348)	(150.000)	(328.348)	(150.000)
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento</b>	<b>(240.848)</b>	<b>(98.756)</b>	<b>(205.211)</b>	<b>(120.053)</b>
<b>Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>19.329</b>	<b>39.426</b>	<b>81.366</b>	<b>186.301</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>				
No início do exercício	85.334	45.908	562.264	375.963
No fim do exercício	104.663	85.334	643.630	562.264
<b>Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>19.329</b>	<b>39.426</b>	<b>81.366</b>	<b>186.301</b>

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 exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(em milhares de Reais - R\$)

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Receitas</b>				
Vendas de Mercadorias, produtos e serviços	15.641	38.468	2.955.480	2.323.539
Outras Receitas	-	3.198	-	2.756
	<b>15.641</b>	<b>41.666</b>	<b>2.955.480</b>	<b>2.326.295</b>
Insumos adquiridos de Terceiros				
Custo de produtos, mercadorias, e serviços vendidos	(23.693)	(21.914)	(1.789.464)	(1.418.564)
Materiais, energias, serviços de terceiros e outros	(92.156)	(84.651)	(374.166)	(310.942)
	<b>(115.849)</b>	<b>(106.565)</b>	<b>(2.163.630)</b>	<b>(1.729.506)</b>
<b>Valor adicionado bruto</b>	<b>(100.208)</b>	<b>(64.899)</b>	<b>791.850</b>	<b>596.789</b>
<b>Retenções</b>				
Depreciações, amortização e exaustão	(2.816)	(1.683)	(25.872)	(23.596)
	<b>(2.816)</b>	<b>(1.683)</b>	<b>(25.872)</b>	<b>(23.596)</b>
<b>Valor adicionado líquido produzido pela companhia</b>	<b>(103.024)</b>	<b>(66.582)</b>	<b>765.978</b>	<b>573.193</b>
<b>Valor adicionado recebido em transferências</b>				
Resultado de equivalência patrimonial	678.922	471.883	1.647	379
Receita financeiras	17.467	21.106	86.216	64.031
<b>Valor total adicionado recebido em transferências</b>	<b>696.389</b>	<b>492.989</b>	<b>87.863</b>	<b>64.410</b>
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	<b>593.365</b>	<b>426.407</b>	<b>853.841</b>	<b>637.603</b>
<b>Distribuição do valor adicionado</b>				
Pessoal e encargos				
Salários e encargos	35.956	29.550	36.816	29.910
Comissão sobre vendas	-	-	82.587	58.954
Honorários da administração	4.448	4.125	4.448	4.125
	<b>40.404</b>	<b>33.675</b>	<b>123.851</b>	<b>92.989</b>
Impostos, taxas e contribuições	1.749	3.397	134.252	107.706
Juros	69.447	59.450	100.127	88.468
	<b>71.196</b>	<b>62.847</b>	<b>234.379</b>	<b>196.174</b>
<b>Remuneração de capitais próprios</b>				
Lucro líquido do exercício	481.765	329.885	481.765	329.885
Parcela do lucro atribuída aos sócios não controladores	-	-	13.846	18.555
	<b>481.765</b>	<b>329.885</b>	<b>495.611</b>	<b>348.440</b>
<b>Valor adicionado total distribuído</b>	<b>593.365</b>	<b>426.407</b>	<b>853.841</b>	<b>637.603</b>

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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro 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 práticas contábeis materiais aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras

##### 2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), emitidas pelo *International Accounting Standard Board – IASB*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários “CVM”. As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na CVM.

Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 / IFRS 15.

As demonstrações financeiras individuais não estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade por considerarem o resultado de equivalência patrimonial em controladas mesmo quando estas estiverem com patrimônio líquido negativo.

A Administração da Companhia declara e confirma que todas as informações relevantes próprias e constantes nestas demonstrações financeiras da controladora e consolidada, estão sendo evidenciadas e correspondem às informações utilizadas pela Administração da Companhia na sua gestão.

##### 2.2 Base de elaboração

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

As demonstrações financeiras da controladora e consolidada foram preparadas com base no custo histórico como base de valor, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos (vide nota explicativa nº 25b) 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

## Notas Explicativas

### Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

Circular/CVM/SNC/SEP no 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

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.

### 2.3 Base de consolidação e investimentos em controladas

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

A Companhia controla uma entidade quando está exposto 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 demonstrações financeiras de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que a Companhia obtiver o controle, encerrando-se na data em que o controle deixa de existir.

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as informações financeiras de controladas são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial.

Nas demonstrações financeiras 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 do grupo econômico. Para as investidas em que a Companhia não possui controle, o seu reconhecimento é feito por meio do método de equivalência patrimonial.

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

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

### 2.4 Práticas contábeis materiais aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras da controladora e consolidadas

#### 2.4.1 Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária

A Administração da Companhia aplicou a partir de 1º de janeiro de 2018 os conceitos definidos no CPC 47 (IFRS 15) – Receita de Contratos com Clientes, o qual estabelece registros contábeis referentes ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluídas nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. A Administração, em sua aplicação do CPC 47, contemplou na adoção inicial as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/no 02/2018 (“Ofício CVM”) o qual estabeleceu procedimentos para o reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de

## Notas Explicativas

### Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

unidades imobiliárias não concluídas nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

De acordo com os conceitos do CPC 47 e orientações do Ofício CVM, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”.

A apropriação da receita com vendas de unidades imobiliárias não concluídas é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; e 5) reconhecimento da receita.

Desta forma, as políticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas rubricas de receita de incorporação imobiliária, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes, seguiram as políticas e orientações previstas no CPC 47 e Ofício CVM, conforme acima descritos e detalhados a seguir:

#### a) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados e quando possa ser mensurada de forma confiável.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros pré-fixados e as variações monetárias de IGPM e INCC são apropriados ao resultado na rubrica “receita com imóveis vendidos”, observando-se o regime de competência.

Nas vendas de unidades não concluídas, a Companhia avalia seus contratos de vendas de unidades imobiliárias, tendo como base as análises trazidas pela orientação técnica Ofício CVM/SNC/SEP/no 02/2018 e pronunciamento técnico CPC 47 – Receita de Contratos com Clientes.

A Receita com o imóvel vendido “RIV” é reconhecida à medida que ocorre a construção e há a transferência dos riscos e benefícios de forma contínua para o promitente comprador do imóvel, atendendo os critérios do modelo das cinco etapas:

<b>Etapas</b>	<b>Critérios atendidos</b>
<b>1ª etapa:</b> Identificação do contrato	Foram identificados os contratos de compra e venda de unidades imobiliárias, como dentro do escopo da norma, uma vez que: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Possuem substância comercial;</li> <li>• É provável o recebimento da contraprestação;</li> <li>• Os diretos e condições de pagamento podem ser identificados;</li> <li>• Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.</li> </ul>
<b>2ª etapa:</b> Identificação das obrigações de desempenho	Entrega da unidade imobiliária aos promitentes compradores.
<b>3ª etapa:</b> Determinação do preço da transação	Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos.
<b>4ª etapa:</b> Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho	Alocação direta e simples do preço da transação, uma vez que os contratos acima detalhados possuem apenas uma obrigação de desempenho (a entrega da unidade imobiliária).
<b>5ª etapa:</b> Reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo ( <i>over time</i> )

## Notas Explicativas

### Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

Detalhamos a seguir outros aspectos importantes na apuração do resultado de incorporação e vendas de imóveis:

- (i) o **custo incorrido das unidades vendidas**, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado no momento em que incorre à venda;
- (ii) as **receitas de vendas são apropriadas** ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento “POC” (*Percentage of Compliance*), sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
- (iii) as **receitas de vendas apuradas conforme o item (ii)**, incluindo a atualização monetária, líquida das parcelas já recebidas, são contabilizadas em contrapartida ao contas a receber ou adiantamentos de clientes, devido à relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos;
- (iv) as **despesas comerciais** inerentes à atividade de comercialização são qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência;
- (v) a **provisão para garantia** é constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no período de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida do resultado, à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento;
- (vi) os **encargos financeiros** de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção.

#### b) Receita com prestação de serviços

As receitas decorrentes da prestação de serviços são representadas por atividades de gerenciamento de obras, administração imobiliária e instalações elétricas e hidráulicas, sendo apropriadas ao resultado da Companhia de acordo com sua competência.

#### 2.4.2 Estimativas contábeis

Na preparação das demonstrações financeiras, são adotadas premissas para o reconhecimento das estimativas para registro de certos ativos, passivos e outras operações, como vida útil dos bens do imobilizado, percentual de andamento de obra, resultado de incorporação e venda de imóveis e imposto de renda sobre receitas: corrente e diferido, classificação de curto e longo prazos e provisão para garantia, entre outros. Os resultados a serem apurados quando da concretização dos fatos que resultaram no reconhecimento dessas estimativas poderão ser diferentes dos valores reconhecidos nas presentes demonstrações financeiras. A Administração monitora e revisa, periódica e tempestivamente, essas estimativas e suas premissas.

#### Julgamentos, estimativas e premissas contábeis materiais

## Notas Explicativas

### Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

- **Julgamento:** a preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras;
- **Custos orçados dos empreendimentos:** os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes, com base nessa revisão, são refletidos no resultado da Companhia de acordo com o método contábil utilizado;
- **Impostos:** a Companhia e suas controladas estão sujeitas, no curso normal dos negócios, a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista e societária, entre outros. Dependendo do objeto das investigações, de processos judiciais ou de procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e suas controladas, os impostos poderão ser adversamente afetados, independentemente do respectivo resultado final;
- **Provisão para riscos contingentes:** a Companhia reconhece provisão para causas cíveis, tributárias e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais;
- **Provisão para risco de crédito:** A Administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade. Exemplos: (a) atrasos no pagamento das parcelas; (b) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão é registrada, sendo que o modelo adotado pela Companhia é a abordagem simplificada;
- **Provisão para distratos e rescisões com clientes:** A Administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade. Exemplos: (i) atrasos no pagamento das parcelas; (ii) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão para distrato é registrada (Nota Explicativa nº 5). O montante a ser registrado nestas provisões considera que o imóvel será recuperado pela Companhia, e que eventuais montantes poderão ser retidos quando do pagamento das indenizações aos respectivos promitentes compradores, entre outros;
- **Provisão para redução ao valor recuperável:** A Companhia avalia eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do valor recuperável dos ativos com vida útil definida.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas podem levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetando em exercícios futuros.

#### 2.4.3 Apresentação de demonstrações por segmento

A Administração entende que a divulgação de demonstrações por segmento não é aplicável às atividades da Companhia, pois efetua o monitoramento de suas atividades, a avaliação de desempenho e a tomada de decisão, para alocação de recursos ao nível de empreendimento imobiliário e não ao nível de segmentos.

## Notas Explicativas

### Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

#### 2.4.4 Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras da controladora e a consolidada, foram preparadas em reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia e de suas investidas e os valores estão expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma. A Companhia não possui transações em moeda estrangeiras.

#### 2.4.5 Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins. A Companhia mantém aplicações financeiras, substancialmente, representadas por Certificados de Depósito Bancário (CDBs) e fundos de investimentos, e considera equivalentes de caixa quando há conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e está sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um fundo de investimento, normalmente, qualifica-se como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

#### 2.4.6 Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários são classificados de acordo com as seguintes categorias: custo amortizado, valor justo por meio do resultado “VJR” e/ou valor justo por meio de resultados abrangentes “VJORA”.

A classificação depende do propósito para qual o investimento está sendo adquirido e a mensuração nestas demonstrações financeiras estão de acordo com as políticas dos instrumentos financeiros da Companhia divulgados na Nota Explicativa nº 25b.

O caixa restrito oriundo dos créditos associativos “valores bloqueados”, são depositados pelo o agente financeiro em contas bancárias de investimentos e mensurados pelo seu valor justo por meio do resultado “VJR” durante o processo de liberação, cuja a expectativa de conclusão são de 90 dias.

#### 2.4.7 Contas a receber de clientes

São apresentadas aos valores presentes e de realização. A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa do fluxo de vencimento dos contratos.

As contas a receber de clientes por incorporação de imóveis são atualizadas conforme cláusulas contratuais, sendo:

- Até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Nacional de Construção Civil (INCC);
- Após a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM), com juros anual prefixados (tabela “Price”), quando aplicável.

As perdas esperadas na realização de créditos são constituídas com base na análise dos riscos de realização das contas a receber, considerando as condições atuais e as premissas sobre condições econômicas futuras.

Estão apresentados em montante considerado suficiente pela Administração, levando em consideração, substancialmente, as parcelas de alienações fiduciárias com garantias em notas promissórias, bem como atualizações monetárias de contas a receber em atraso, uma vez que a carteira possui, substancialmente, a garantia do próprio imóvel objeto da venda.

O ajuste a valor presente é calculado sobre as unidades não concluídas e contabilizado pelo mesmo critério de apropriação da receita de venda de imóveis. Os valores são apurados com base em taxa efetivas de juros. Os itens monetários integrantes do contas a receber, quando decorrentes de operações de curto prazo, se relevantes, e longo prazo, sujeitas a: (i) juros pré-fixados; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros são passíveis destes ajustes.

## Notas Explicativas

### Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

#### 2.4.8 Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque representa o custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, composto por custos dos materiais e dos terrenos utilizados para a construção, das casas, apartamentos ou dos conjuntos comerciais. Nessa rubrica também são considerados os encargos financeiros e os gastos com novos projetos.

A Companhia adquire os terrenos para futuras incorporações, com condições de pagamento em moeda corrente, por meio da participação na receita do empreendimento ou por meio de permuta física, com o compromisso de entrega de unidades imobiliárias do empreendimento a ser desenvolvido nos respectivos terrenos ou em outros empreendimentos.

A classificação entre circulante e não circulante é realizada com base na expectativa de lançamento dos empreendimentos imobiliários.

A Companhia e suas investidas revisam anualmente o valor contábil dos imóveis a comercializar e terrenos para futuras incorporações, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar que seu valor realizável líquido sejam menor que o valor contábil registrado.

O critério dessa avaliação leva em consideração a expectativa de lançamento dos empreendimentos imobiliários, o fluxo de caixa projetado descontado e o valor de mercado dos imóveis.

#### 2.4.9 Gastos com comissões de vendas de unidades imobiliárias

As despesas com vendas incluem os gastos com comissões por comercializações de unidades imobiliárias relacionados aos empreendimentos, sendo apropriados ao resultado da companhia de acordo com os mesmos critérios adotados para o reconhecimento das receitas com o imóvel vendido (vide nota explicativa nº 2.4.1.a), ou seja, à medida que ocorre a construção e há a transferência dos riscos e benefícios de forma contínua para o promitente comprador do imóvel.

#### 2.4.10 Investimentos

Os investimentos em empresas controladas e coligadas são avaliados pelo método de equivalência patrimonial, apurado de acordo com percentual de participação da Companhia controladora.

De acordo com o método de equivalência patrimonial, esses investimentos são reconhecidos inicialmente no balanço patrimonial ao custo e posteriormente ajustado para reconhecer a participação da Companhia no resultado e em outros resultados abrangentes.

Quando a participação da Companhia nas perdas de uma investida ultrapassa a participação da entidade (que inclui quaisquer participações de longo prazo que, em sua essência, formam parte do investimento líquido), a Companhia deixa de reconhecer sua participação em perdas adicionais. As perdas adicionais são reconhecidas somente na medida em que incorrer em obrigações legais ou presumidas ou assumiu obrigações em nome da investida.

Na aquisição do investimento, qualquer valor pago que ultrapasse a participação da Companhia no valor justo líquido dos ativos e passivos identificáveis da investida é reconhecido como ágio, que é incluído no valor contábil do investimento.

Quando uma entidade da Companhia realiza uma transação com outra entidade do mesmo Grupo, os lucros e prejuízos resultantes da transação são reconhecidos nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia somente na extensão das participações que não sejam relacionadas à Companhia.

#### 2.4.11 Imobilizado

É avaliado ao custo de aquisição, líquido das depreciações registradas pelo método linear, considerando as respectivas taxas. São incluídos os gastos com a construção do estande de vendas,

## Notas Explicativas

### Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

quando a vida útil estimada é superior a 12 meses, e são depreciados de acordo com a sua vida útil (conforme Nota Explicativa no 11).

O valor residual, a vida útil do imobilizado e o método de depreciação são revistos no encerramento de cada exercício e ajustados quando aplicável. Um imobilizado é baixado quando vendido, ou, quando nenhum benefício econômico for esperado. O eventual resultado da baixa é incluído no resultado do exercício.

#### 2.4.12 Intangível

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e perdas do valor recuperável (“*impairment*”), quando aplicável. Atualmente, os intangíveis da Companhia são softwares.

#### 2.4.13 Impostos

##### **Imposto de renda e contribuição social - correntes**

As alíquotas de imposto de renda e contribuição social são representadas por 15% (acrescida de adicional de 10% sobre lucros anuais superiores a R\$240, quando aplicável) e 9%, respectivamente. As bases são apuradas de acordo com os critérios estabelecidos pela legislação fiscal.

Conforme facultado pela legislação, há algumas empresas investidas, que adotam o regime de tributação do lucro presumido, no qual a base de cálculo do Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ é calculada à razão de 8% e a da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL à razão de 12% sobre as receitas brutas, e de 100% para as receitas financeiras.

##### **Regime especial de tributação “RET”**

Alguns ativos relativos aos empreendimentos da Companhia estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação “Patrimônio de Afetação”, como facultado pela Lei nº 10.931/04 e a tributação das receitas recebidas oriundas desses ativos segregados, estão submetidas ao Regime Especial de Tributação “RET”.

O RET, incentivo fiscal de caráter opcional e irrevogável, é o regime tributário pelo qual as incorporadoras imobiliárias a ele submetidas ficam sujeitas, no que tange à incorporação afetada, a tributação de sua receita recebida mensal, mediante aplicação de uma alíquota equivalente a 1% (um por cento) para os projetos de incorporação de imóveis residenciais de interesse social (Minha Casa, Minha Vida), e 4% (quatro por cento) para os demais empreendimentos, que compreende o pagamento unificado de IRPJ-1,26%, CSLL-0,66%, PIS/PASEP-0,37% e COFINS-1,71%.

##### **PIS e COFINS incidentes sobre receitas financeiras - decreto no 8.426**

O Decreto no 8.426, de 1o de abril de 2015, restabeleceu as alíquotas da contribuição para o PIS e a COFINS incidentes sobre receitas financeiras auferidas pelas pessoas jurídicas sujeitas ao regime de apuração não cumulativa das referidas contribuições. Este Decreto entrou em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 1o de julho de 2015. Consequentemente, a Companhia e suas controladas passaram a tributar as receitas financeiras.

##### **Imposto de renda e contribuição social - diferidos**

São registrados os efeitos do imposto de renda e da contribuição social, considerando as diferenças temporárias de reconhecimento de receitas e despesas para fins contábeis e tributários (vide nota explicativa nº 17). O imposto de renda diferido é gerado por diferenças temporárias da data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis.

#### 2.4.14 Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes

Nas operações de aquisições de imóveis, os compromissos podem ser assumidos para pagamento em espécie, classificados como contas a pagar por aquisição de terrenos, ou, com a entrega de futuras unidades imobiliárias, classificados como adiantamentos de clientes - permuta. Os valores são reconhecidos conforme cláusulas contratuais, considerando o valor justo do terreno adquirido e, nos

## Notas Explicativas

### Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

casos de entrega de futuras unidades imobiliárias, pela determinação do produto a ser desenvolvido no terreno.

O registro da operação de permuta é efetuado somente quando da definição do projeto a ser viabilizado e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica de “receita com imóveis vendidos” pelos mesmos critérios da Nota Explicativa no 2.4.1.a.

#### 2.4.15 Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os ativos são reconhecidos no balanço patrimonial quando os recursos advêm de eventos passados, e que a entidade tenha controle e se tem certeza absoluta de que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Os passivos são reconhecidos no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação for provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

#### 2.4.16 Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

Ativos contingentes são reconhecidos quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

Os passivos contingentes e/ou provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultantes de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável. O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no fim de cada exercício, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Quando a provisão é mensurada com base nos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa (em que o efeito do valor temporal do dinheiro é relevante).

- **Contratos onerosos**

Obrigações presentes resultantes de contratos onerosos são reconhecidas e mensuradas como provisões. Um contrato oneroso existe quando os custos inevitáveis para satisfazer as obrigações do contrato excedem os benefícios econômicos que se esperam que sejam recebidos ao longo do mesmo contrato.

- **Obrigações legais**

Obrigações legais são registradas como não circulante, independentemente da avaliação sobre as possibilidades de êxito de processos (Nota Explicativa nº 19).

#### 2.4.17 Avaliação do valor recuperável de ativos “*impairment test*”

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando essas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração (“*impairment*”) ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

#### 2.4.18 Ajustes a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados ao seu valor presente, levando-se em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita e, em certos casos, implícita dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, são apropriados ao resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

## Notas Explicativas

### Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

#### 2.4.19 Resultados básico e diluído por ação

O cálculo básico do resultado por ação é feito por meio da divisão do lucro líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício.

O resultado diluído por ação é calculado por meio da divisão do lucro líquido atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período, mais a quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas em ações ordinárias.

#### 2.4.20 Dividendos

A proposta de distribuição de dividendos é efetuada pela Administração da Companhia, e a parcela equivalente ao dividendo mínimo obrigatório, está sendo registrado como passivo circulante, na rubrica contábil “Dividendos a pagar”, por se tratar de uma obrigação legal prevista na lei 6.404/76 (Lei das S/As) e no estatuto social da Companhia.

#### 2.4.21 Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando uma entidade for parte das disposições contratuais do instrumento. Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. O valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial, exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado.

##### Ativos financeiros

A classificação de ativos financeiros é baseada no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais (binômio fluxo de caixa contratual e modelo de negócios), conforme resumo demonstrado a seguir:

<b>Categorias/mensuração (de acordo com o CPC 48 – IFRS 9)</b>	<b>Condições para definição da categoria e mensuração</b>
Custo amortizado	Os Ativos Financeiros mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócio da Companhia
A valor justo por meio de resultados abrangentes (“VJORA”)	Não há definição específica quanto à manutenção dos Ativos Financeiros para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou realizar as vendas dos Ativos Financeiros no modelo de negócio da Companhia.
A valor justo por meio de resultado (“VJR”)	Todos os outros ativos financeiros

##### Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como “Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado” ou “Outros passivos financeiros (custo amortizado)”.

##### (i) Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os passivos financeiros classificados como valor justo por meio do resultado são aqueles mantidos para negociação ou designados pelo valor justo por meio do resultado. Mudanças no valor justo são reconhecidas no resultado do exercício;

##### (ii) Outros passivos financeiros

Os outros passivos financeiros, incluindo empréstimos, financiamentos e debêntures, são inicialmente mensurados pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Posteriormente, são mensurados pelo método do custo amortizado, ou seja, utiliza-se o método de juros efetivos, e a despesa financeira é reconhecida com base na remuneração efetiva.

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo período aplicável. A taxa de juros efetiva é a

## Notas Explicativas

### Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados ao longo da vida estimada do passivo financeiro.

A receita é reconhecida com base nos juros efetivos para os instrumentos de dívida não caracterizados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

#### (iii) Instrumentos derivativos não designados como hedge accounting

A Administração utiliza instrumento financeiro derivativo não designado como instrumento de *hedge accounting*, classificado como “Swap”, para proteção de contrato com taxa pré-fixada. Tal instrumento financeiro derivativo está reconhecidos pelo seu valor de custo amortizado e possui as mesmas condições, prazos, datas para pagamento de juros e principal que a dívida financeira objeto de “hedge”.

Este instrumento estar classificado como instrumentos financeiros “mensurados ao valor de custo amortizado” e suas variações são reconhecidas no resultado financeiro.

#### (iv) Desreconhecimento

Um passivo financeiro é desreconhecido (baixado) quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirada.

Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

A Administração da Companhia não adota a prática contábil de *hedge accounting*.

#### 2.4.22 Propriedades para investimentos

A propriedade para investimentos está registrada pelo custo de aquisição, formação ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear a taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens. Os gastos incorridos com reparos e manutenção são contabilizados somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e os valores forem mensurados de forma confiável, enquanto os demais gastos são registrados diretamente no resultado quando incorridas. A recuperação das propriedades para investimentos por meio das operações futuras, as vidas úteis e o valor residual destes são acompanhados periodicamente e ajustados de forma prospectiva, se necessário. O valor justo das propriedades para investimento é determinado anualmente, somente para fins de divulgação.

Propriedade para investimento é a propriedade mantida para auferir receita de aluguel para valorização de capital ou para ambos, mas não para venda no curso normal dos negócios, fornecimento de serviços ou para propósitos administrativos. As edificações e benfeitorias classificadas como propriedade para investimento são mensuradas pelo custo no reconhecimento inicial e depreciadas pelo prazo de vida útil.

Em atenção ao CPC 28, a Companhia por meio de sua controlada CCISA05 Incorporadora Ltda. registra sua proporção de 9% do Shopping Center ParkShopping Jacarepaguá como propriedade para investimentos, dado que este empreendimento comercial é mantido para fins de arrendamento operacional.

#### 2.4.23 Plano de Incentivo de Longo Prazo

A Administração da Companhia implementou a partir de 2023, Plano de Incentivos de Longo Prazo “ILP”, como parte de sua estratégia de supervisão e retenção de funcionários-chave. Os ILP da Companhia são regidos pelas seguintes políticas contábeis:

## Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

- i. **Mensuração Inicial:** Os ILP são inicialmente mensurados pelo valor justo na data de concessão, levando em consideração fatores como a variação do preço de mercado das ações de referência da companhia, o período de aquisição e outros critérios relevantes;
- ii. **Reconhecimento no Resultado:** Os custos do ILP são reconhecidos como despesa no resultado durante o período de aquisição, refletindo o valor justo a serem concedidas. O reconhecimento ocorre de forma sistemática ao longo do período de aquisição;
- iii. **Estimativas de Desempenho:** A administração da companhia avalia regularmente se as metas de desempenho associadas ao ILP serão atingidas, refletindo qualquer alteração nas estimativas de desempenho de maneira prospectiva; e
- iv. **Ação de Referência:** não confere ao Beneficiário o status de acionista da Companhia, nem qualquer direito ou prerrogativa inerente a tal condição, incluindo direito de voto, direito a dividendos e outros direitos políticos ou econômicos, sendo apenas uma unidade referencial fictícia utilizada para dar base ao cálculo do Incentivo decorrente da valorização de Ações CURY3.

### 2.4.24 Demonstração do Valor Adicionado “DVA”

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), controladora e consolidado, 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 “CPC 09”. Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado exercício.

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 do valor adicionado está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras às normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

### 2.5 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	<b>Classificação de passivos:</b> como circulantes ou não circulantes (CPCs 26 e 23); <b>Divulgação de Políticas Contábeis</b> (Alterações ao CPC 26) <b>Definição de estimativa contábil</b> (Alterações ao CPC 23) <b>Imposto diferido</b> 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

### 3 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Caixa	-	-	19	19
Conta corrente bancária	123	187	10.634	7.517
Aplicações financeiras	104.540	85.147	632.977	554.728
	<b>104.663</b>	<b>85.334</b>	<b>643.630</b>	<b>562.264</b>

## Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

As aplicações financeiras referem-se, substancialmente, a Certificados de Depósito Bancário - CDBs e cotas de fundos de renda fixa, com rentabilidade média de 10,08% 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	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Certificados de depósitos bancários (i)	63.262	11.876	77.507	23.085
Valores bloqueados (ii)	-	-	271.132	204.077
<b>Circulante</b>	<b>63.262</b>	<b>11.876</b>	<b>348.639</b>	<b>227.162</b>

- (i) Referem-se, substancialmente, a Certificados de Depósito Bancário - CDBs, com rentabilidade média de 10,08% 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.

### 5 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Unidades concluídas	-	-	232.729	235.844
Unidades em construção	-	-	997.193	1.010.426
Títulos a receber (i)	-	50.930	-	50.930
Duplicatas a receber (ii)	17.781	24.177	3.638	1.424
<b>Total dos Recebíveis</b>	<b>17.781</b>	<b>75.107</b>	<b>1.233.560</b>	<b>1.298.624</b>
(-) Provisão para perdas esperadas (iii)	-	-	(92.499)	(75.055)
(-) Provisão para distratos (iv)	-	-	(41.942)	(40.756)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(8.318)	(3.551)
<b>Total das Provisões</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(142.759)</b>	<b>(119.362)</b>
<b>Total do Contas a Receber</b>	<b>17.781</b>	<b>75.107</b>	<b>1.090.801</b>	<b>1.179.262</b>
<b>Circulante</b>	<b>17.781</b>	<b>75.107</b>	<b>481.218</b>	<b>681.536</b>
<b>Não circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>609.583</b>	<b>497.726</b>

- (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 m<sup>2</sup>. Em 31 de dezembro de 2023 o montante foi totalmente recebido.
- (ii) Referem-se a serviços prestados de Administração, Instalações e Manutenções para empresas coligadas e controladas do grupo (“SPEs”);
- (iii) Refere-se à provisão contábil para perda esperada de créditos com liquidação duvidosa “PECLD”, realizado de acordo com o CPC 48 (IFRS 9); e
- (iv) Refere-se à provisão contábil para distratos de contratos de vendas de unidades imobiliárias, apurados em linha com o Ofício CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita quando da identificação de incertezas na realização dos créditos e cumprimento das cláusulas contratuais. Em função do aumento das vendas financiadas diretamente pela Companhia, bem como o aumento do prazo de repasse ao agente financeiro (CEF), a Administração revisou a política de efetivação dos distratos e 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

## Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

Construção Civil - INCC; e (b) após a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, com juros de 12% ao ano (amortizados pelo sistema de prestações constantes - Tabela "Price").

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos. A taxa média anual utilizada para o exercício de 2023 é de 4,19% (3,44% em 2022).

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

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

Descrição	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	(75.055)	(55.903)
(+) adições no exercício	(34.597)	(25.678)
(-) reversões no exercício	570	2.448
(-) baixas de créditos por perdas efetivas	16.583	4.078
<b>Saldo final</b>	<b>(92.499)</b>	<b>(75.055)</b>

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

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

Em milhares de reais	Consolidado	
	Saldo bruto em 31/12/2023	Saldo bruto em 31/12/2022
<b>A vencer em:</b>		
A vencer de 1 a 360 dias	477.716	667.725
A vencer de 361 a 720 dias	256.018	204.519
A vencer acima de 721 dias	353.565	293.207
<b>Total a vencer</b>	<b>1.087.299</b>	<b>1.165.451</b>
<b>Vencidos:</b>		
Vencido de 1 a 30 dias	41.395	34.347
Vencido de 31 a 90 dias	13.105	15.111
Vencido há mais de 90 dias	91.761	83.715
<b>Total vencidos</b>	<b>146.261</b>	<b>133.173</b>
<b>Total das contas a receber</b>	<b>1.233.560</b>	<b>1.298.624</b>

## 6 Imóveis a comercializar

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Terrenos (a)	-	-	374.076	314.475
Imóveis em construção (b)	-	-	283.725	194.784
Imóveis concluídos	-	-	11.299	11.178
Adiantamento para compra de terrenos	3.974	3.943	22.809	58.410
Provisão para distratos (c)	-	-	25.639	25.242
	<b>3.974</b>	<b>3.943</b>	<b>717.548</b>	<b>604.089</b>
<b>Circulante</b>	<b>3.974</b>	<b>3.943</b>	<b>641.546</b>	<b>534.993</b>
<b>Não circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>76.002</b>	<b>69.096</b>

## Notas Explicativas

### Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

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

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

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

Controladora	Ativo não circulante		Passivo não circulante	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
CCISA19 Incorporadora Ltda.	573	315	-	-
Construtora Tenda S/A	5.187	-	-	-
Dalaveca Incorporadora Ltda.	88	59	-	-
Ipanema Investimentos Imobiliários Ltda	2.709	2.709	-	-
Império Ocidente Incorporadora Ltda	41	41	-	-
João Fortes Engenharia S/A - MNR6	-	-	-	2.139
Lamballe Incorporadora Ltda	-	-	6.000	6.000
MNR6 Incorporadora Ltda.	-	432	-	-
Piedade Empreendimento Imobiliário Ltda	252	252	-	-
R033 Vila Erma	-	1.300	-	-
Saint Simon Incorporadora Ltda	8.127	6.826	-	-
Tegra Incorporadora S.A.	2.900	-	-	-
Outros	149	200	-	-
<b>Total</b>	<b>20.026</b>	<b>12.134</b>	<b>6.000</b>	<b>8.139</b>

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

Consolidado	Ativo não circulante	
	31/12/2023	31/12/2022
Construtora Tenda S.A.	5.187	-
João Fortes Engenharia S.A.	1.843	2.072
Tecnisa S.A.	2.947	3.001
Tegra Incorporadora S.A	2.900	-
<b>Total ativo não circulante</b>	<b>12.877</b>	<b>5.073</b>

## Remunerações dos administradores e conselheiros

A remuneração total dos administradores e conselheiros em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 34.423, na qual inclui remuneração fixa e variável (em 31 de dezembro de 2022 a remuneração total foi de R\$ 31.781, 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.



## Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

### 8 Outros créditos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Créditos com terceiros	266	266	788	788
Impostos a recuperar e ativo fiscal diferido (i)	23.395	26.765	30.236	32.029
Comissões sobre vendas	-	-	83.440	49.482
Derivativos a receber - Swap	1.835	-	1.835	-
Depósitos judiciais	3.470	3.668	5.369	5.456
	<b>28.966</b>	<b>30.699</b>	<b>121.668</b>	<b>87.755</b>
<b>Circulante</b>	<b>266</b>	<b>266</b>	<b>84.228</b>	<b>50.270</b>
<b>Não circulante</b>	<b>28.700</b>	<b>30.433</b>	<b>37.440</b>	<b>37.485</b>

(i) Composto por imposto de renda retido na fonte sobre aplicações financeiras com pedidos de restituições em andamento (R\$ 10.395 controladora e R\$ 17.236 consolidado) e IRPJ e CSSL diferidos no valor de R\$ 13.000 na controladora e consolidado.

### 9 Propriedades para investimentos

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

A propriedade para investimento é registrada inicialmente ao valor de custo, e posteriormente depreciada e destinada para locação. Os saldos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 são:

	% taxa depreciação	Consolidado					
		Saldo em 31/12/2021	Adições	Saldo em 31/12/2022	Adições	Baixas	Saldo em 31/12/2023
<b>Terreno</b>	-	<b>10.087</b>	-	<b>10.087</b>	-	-	<b>10.087</b>
<b>Edificações</b>		40.118	5.325	45.443	882	(26)	46.299
(-) depreciação acumulada	1,67% aa	-	(591)	(591)	(618)	-	(1.209)
<b>(=) valor líquido</b>		<b>40.118</b>	<b>4.734</b>	<b>44.852</b>	<b>264</b>	<b>(26)</b>	<b>45.090</b>
<b>Instalações</b>		11.134	2.015	13.149	13	(6)	13.156
(-) depreciação acumulada	1,67% aa	-	(1.259)	(1.259)	(587)	-	(1.846)
<b>(=) valor líquido</b>		<b>11.134</b>	<b>756</b>	<b>11.890</b>	<b>(574)</b>	<b>(6)</b>	<b>11.310</b>
<b>Outros</b>		2.038	45	2.083	52	-	2.135
(-) depreciação acumulada	10% aa	(481)	(149)	(630)	(150)	-	(780)
<b>(=) valor líquido</b>		<b>1.557</b>	<b>(104)</b>	<b>1.453</b>	<b>(98)</b>	-	<b>1.355</b>
<b>Total – custo de aquisição líquido de depreciação</b>		<b>62.896</b>	<b>5.386</b>	<b>68.282</b>	<b>(408)</b>	<b>(32)</b>	<b>67.842</b>

#### Valor justo da Propriedade para investimentos

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

O valor justo desta Propriedade foi avaliado por empresa especializada 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:



## Notas Explicativas

### Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

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

A mensuração do valor justo do ParkShopping Jacarepaguá foi classificada como Nível 3 com base nos *inputs* utilizados. Face às características do empreendimento, localização, desempenho, potencial de crescimento e mercado, o valor justo de 100% na data base de avaliação (dezembro de 2023) era de R\$ 819.300, sendo que os 9% que a Companhia é proprietária representam R\$ 73.737 (R\$ 79.272 em 31 de dezembro de 2022).

## 10 Investimentos e provisão para perdas com investimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Investimentos em coligadas e controladas	1.423.925	1.214.926	40.875	34.316
Provisão para perdas com investimentos	(11.997)	(8.861)	(766)	(893)
<b>Total investimentos líquido de perdas</b>	<b>1.411.928</b>	<b>1.206.065</b>	<b>40.109</b>	<b>33.423</b>

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

	Controladora	Consolidado
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>868.923</b>	<b>29.015</b>
Aportes e/ou reduções	172.059	6.226
Distribuição de Lucros de investidas	(306.800)	(2.197)
Resultado com equivalência patrimonial	471.883	379
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>1.206.065</b>	<b>33.423</b>
Aportes e/ou reduções	18.159	10.751
Distribuição de Lucros de investidas	(491.218)	(5.712)
Resultado com equivalência patrimonial	678.922	1.647
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>1.411.928</b>	<b>40.109</b>

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



## Notas Explicativas

### Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro 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	
	dez/23	dez/22	dez/23	dez/22	dez/23	dez/22	dez/23	dez/22	dez/23	dez/22
Acrópole Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	516	507	9	31	516	507	9	31
API SPE 35 Plan. e Des. de Emp. Imob. I	100,00%	100,00%	2.695	3.329	(636)	(491)	2.695	3.329	(636)	(491)
Autêntico Vila Carrão Empreend. Imob.	100,00%	100,00%	16	17	(2)	(2)	16	17	(2)	(2)
BNI Cury Guarapiranga Desenv. Imob. I	50,00%	50,00%	1.532	1.480	52	(199)	766	740	26	(100)
BRO 2020 Participações S.A	2,30%	2,30%	-	-	-	-	2.500	2.500	-	-
Capri Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.933	2.891	(697)	(468)	2.933	2.891	(697)	(468)
Carcavelos Empreendimentos Imobil. Lt	3,00%	3,00%	5.805	9.752	(3.705)	-	174	390	(111)	-
CBR 046 Empreendimentos Imobiliários	41,50%	41,50%	24.376	34.109	9.009	7.302	10.116	14.254	3.739	3.030
CBR 104 Empreendimentos Imobiliários	60,00%	0,00%	5	-	(2)	-	3	-	(1)	-
CBR 159 Empreendimentos Imobiliários	40,00%	0,00%	2.821	-	(3)	-	1.129	-	(1)	-
CCISA01 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	432	537	(105)	(24)	432	537	(105)	(24)
CCISA02 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	4.461	5.933	(472)	(3.227)	4.461	5.933	(472)	(3.227)
CCISA03 Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	35.542	46.055	(7.412)	13.373	17.771	23.027	(3.706)	6.686
CCISA04 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	4.895	8.773	(1.878)	(3.195)	4.895	8.773	(1.878)	(3.195)
CCISA05 Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	70.922	75.594	1.908	1.404	35.461	37.797	954	702
CCISA06 Consultoria Imobiliária Ltda. -	0,00%	100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
CCISA06 Engenharia Ltda.	100,00%	100,00%	396	514	(118)	(184)	396	514	(118)	(184)
CCISA07 Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	546	547	(1)	19	273	273	-	10
CCISA08 Consultoria Imobiliária Ltda. -	100,00%	100,00%	1.377	1.676	(1.237)	(1.221)	1.377	1.676	(1.237)	(1.221)
CCISA08 Consultoria Imobiliária Ltda. -	100,00%	100,00%	213	(998)	(2.390)	(4.135)	213	(998)	(2.390)	(4.135)
CCISA09 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	517	819	(1.116)	(1.302)	517	819	(1.116)	(1.302)
CCISA10 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	909	1.227	(507)	(352)	909	1.227	(507)	(352)
CCISA11 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.546	3.313	(769)	(1.070)	2.546	3.313	(769)	(1.070)
CCISA12 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3.266	4.609	(1.348)	(1.024)	3.266	4.609	(1.348)	(1.024)
CCISA13 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.960	2.094	(134)	(345)	1.960	2.094	(134)	(345)
CCISA14 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.521	4.332	(811)	(927)	2.521	4.332	(811)	(927)
CCISA15 Incorporadora Ltda. RJ	0,00%	100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
CCISA15 Instaladora Ltda.	100,00%	100,00%	3.367	3.367	1	(6)	3.367	3.367	1	(6)
CCISA16 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.682	2.018	(132)	(119)	1.682	2.018	(132)	(119)
CCISA17 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3.144	5.342	(1.201)	118	3.144	5.342	(1.201)	118
CCISA18 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	10	1	(1)	(1)	10	1	(1)	(1)
CCISA19 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	(7)	(7)	-	(1)	(7)	(7)	-	(1)
CCISA20 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	13.911	18.708	(1.825)	(2.821)	13.911	18.708	(1.825)	(2.821)
CCISA21 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.854	3.531	(683)	(296)	2.854	3.531	(683)	(296)
CCISA22 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	4.712	7.038	(1.327)	(999)	4.712	7.038	(1.327)	(999)
CCISA23 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.337	1.826	(512)	(355)	1.337	1.826	(512)	(355)
CCISA24 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.732	9.097	(365)	(1.200)	2.732	9.097	(365)	(1.200)
CCISA25 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	4.314	6.603	(2.693)	(1.646)	4.314	6.603	(2.693)	(1.646)
CCISA26 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	948	1.189	(241)	(137)	948	1.189	(241)	(137)
CCISA27 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3.925	4.236	(312)	(710)	3.925	4.236	(312)	(710)
CCISA28 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	329	162	(156)	(4)	329	162	(156)	(4)
CCISA29 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.654	1	(2)	(2)	2.654	1	(2)	(2)
CCISA30 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.200	3.041	(341)	(567)	1.200	3.041	(341)	(567)
CCISA31 Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	6.703	7.736	(1.033)	(1.315)	3.352	3.868	(516)	(658)
CCISA32 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.566	2.017	(452)	(600)	1.566	2.017	(452)	(600)
CCISA33 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.668	41	(27)	(446)	1.668	41	(27)	(446)
CCISA34 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	812	1	(3)	(42)	812	1	(3)	(42)
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%	239	19	(1)	(1)	239	19	(1)	(1)
CCISA38 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3.824	7.146	(324)	(779)	3.824	7.146	(324)	(779)
CCISA39 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	707	708	(1)	(1)	707	708	(1)	(1)
CCISA40 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	-	(83)	-	-	-	(83)
CCISA41 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	-	(1)	-	-	-	(1)
CCISA42 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	694	1.003	(463)	(333)	694	1.003	(463)	(333)
CCISA43 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.650	-	(1)	(1)	1.650	-	(1)	(1)
CCISA44 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	149	24	(24)	(1)	149	24	(24)	(1)
CCISA45 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3.187	90	(766)	(4.160)	3.187	90	(766)	(4.160)
CCISA46 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3.047	4.562	(15)	28	3.047	4.562	(15)	28
CCISA47 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	209	209	-	(96)	209	209	-	(96)
CCISA47 Incorporadora Ltda. RJ	0,00%	100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-



## Notas Explicativas

### Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro 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	
	dez/23	dez/22	dez/23	dez/22	dez/23	dez/22	dez/23	dez/22	dez/23	dez/22
CCISA48 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	30.515	65.359	55.656	52.054	30.515	65.359	55.656	52.054
CCISA49 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	989	-	(3)	(83)	989	-	(3)	(83)
CCISA50 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.535	14.774	(239)	1.529	2.535	14.774	(239)	1.529
CCISA51 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3.137	6.797	340	(4.418)	3.137	6.797	340	(4.418)
CCISA52 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	2	-	(4)	1	2	-	(4)
CCISA54 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	4.397	15.969	(3.073)	14.261	4.397	15.969	(3.073)	14.261
CCISA55 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.166	7.535	631	422	2.166	7.535	631	422
CCISA56 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2	-	-	(1)	2	-	-	(1)
CCISA57 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	53.632	38.886	25.773	29.216	53.632	38.886	25.773	29.216
CCISA58 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	777	772	-	(2)	777	772	-	(2)
CCISA59 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	(1.074)	4.544	(5.928)	3.388	(1.074)	4.544	(5.928)	3.388
CCISA60 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.409	2.154	(345)	620	2.409	2.154	(345)	620
CCISA61 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	18.899	28.797	11.629	9.814	18.899	28.797	11.629	9.814
CCISA62 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	(2.057)	14.368	575	39.570	(2.057)	14.368	575	39.570
CCISA63 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.484	6.246	238	(124)	2.484	6.246	238	(124)
CCISA64 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	12.705	22.051	1.824	12.763	12.705	22.051	1.824	12.763
CCISA65 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	18	19	(1)	(1)	18	19	(1)	(1)
CCISA66 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	87.432	78.962	78.921	41.714	87.432	78.962	78.921	41.714
CCISA67 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	49.853	28.240	12.938	7.248	49.853	28.240	12.938	7.248
CCISA68 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3.646	13.331	815	12.595	3.646	13.331	815	12.595
CCISA69 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	15.087	29.745	30.343	22.665	15.087	29.745	30.343	22.665
CCISA70 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.433	12.048	(148)	(1.008)	2.433	12.048	(148)	(1.008)
CCISA71 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	5.577	11.679	(4.267)	15.529	5.577	11.679	(4.267)	15.529
CCISA72 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.820	1.795	25	24	1.820	1.795	25	24
CCISA73 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	24.357	3.123	9.227	113	24.357	3.123	9.227	113
CCISA74 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	17.588	26.647	15.627	4.332	17.588	26.647	15.627	4.332
CCISA75 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	12.420	15.949	471	11.329	12.420	15.949	471	11.329
CCISA76 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	(22)	12.486	(1.509)	22.913	(22)	12.486	(1.509)	22.913
CCISA77 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	43.243	42.345	39.082	20.350	43.243	42.345	39.082	20.350
CCISA78 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	7.794	13.346	(3.558)	7.401	7.794	13.346	(3.558)	7.401
CCISA79 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	16.214	26.862	29.639	30.809	16.214	26.862	29.639	30.809
CCISA80 Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	19.778	1.784	8.743	26	9.889	892	4.372	13
CCISA81 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	-	-	(33)	1	-	-	(33)
CCISA82 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	662	(1)	-	(1)	662	(1)	-	(1)
CCISA83 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	21.927	23.176	41.553	30.310	21.927	23.176	41.553	30.310
CCISA84 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3.976	2	(16)	(1)	3.976	2	(16)	(1)
CCISA85 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	18.456	17.397	12.059	14.430	18.456	17.397	12.059	14.430
CCISA86 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	961	618	(2)	-	961	618	(2)	-
CCISA87 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	20.737	13.366	17.465	8.300	20.737	13.366	17.465	8.300
CCISA88 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	20.997	9.279	19.854	4.455	20.997	9.279	19.854	4.455
CCISA89 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	20.833	29.178	20.831	15.120	20.833	29.178	20.831	15.120
CCISA90 Incorporadora Ltda.	60,00%	60,00%	41.743	10.714	6.527	(112)	25.046	6.429	3.916	(67)
CCISA91 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	294	2	(1)	(134)	294	2	(1)	(134)
CCISA92 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	201	6	(8)	(220)	201	6	(8)	(220)
CCISA93 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	14.984	11.631	14.237	4.849	14.984	11.631	14.237	4.849
CCISA94 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	5.488	14	(1)	(1)	5.488	14	(1)	(1)
CCISA95 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	40	35	-	(1)	40	35	-	(1)
CCISA96 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	284	277	-	(1)	284	277	-	(1)
CCISA97 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	8.883	13.121	6.956	4.128	8.883	13.121	6.956	4.128
CCISA98 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	29.636	22.782	14.418	8.237	29.636	22.782	14.418	8.237
CCISA99 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3.832	1.070	(102)	(1)	3.832	1.070	(102)	(1)
CCISA100 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	40.085	15.651	7.510	2.820	40.085	15.651	7.510	2.820
CCISA101 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	438	(462)	(1)	1	438	(462)	(1)
CCISA102 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	107	47	1	(1)	107	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%	24	-	-	(1)	24	-	-	(1)
CCISA106 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	9.372	742	(638)	(2)	9.372	742	(638)	(2)
CCISA107 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	16.333	2.419	15.747	(385)	16.333	2.419	15.747	(385)
CCISA108 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	19.292	2.856	16.982	(37)	19.292	2.856	16.982	(37)
CCISA109 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	14	1	-	(295)	14	1	-	(295)
CCISA110 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	5.935	325	1.474	(2)	5.935	325	1.474	(2)
CCISA111 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	83	1	-	(90)	83	1	-	(90)



## Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro 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	
	dez/23	dez/22	dez/23	dez/22	dez/23	dez/22	dez/23	dez/22	dez/23	dez/22
CCISA112 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	42.836	44.286	24.692	28.519	42.836	44.286	24.692	28.519
CCISA113 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	19.667	6.933	(227)	(2)	19.667	6.933	(227)	(2)
CCISA114 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	23.909	14.808	10.228	2.932	23.909	14.808	10.228	2.932
CCISA115 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	-	(1)	1	1	-	(1)
CCISA116 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	19.684	28.101	11.332	19.354	19.684	28.101	11.332	19.354
CCISA117 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.619	704	7.633	(13)	1.619	704	7.633	(13)
CCISA118 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	63.326	30.144	39.934	11.664	63.326	30.144	39.934	11.664
CCISA119 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	8	1	-	(1)	8	1	-	(1)
CCISA120 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	51.571	6.514	32.318	(339)	51.571	6.514	32.318	(339)
CCISA121 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	39	2	(9)	(1)	39	2	(9)	(1)
CCISA122 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	13.050	1.046	2.104	(6)	13.050	1.046	2.104	(6)
CCISA124 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	-	(8)	-	-	-	(8)
CCISA125 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.310	1.285	-	(12)	1.310	1.285	-	(12)
CCISA126 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	67	54	-	(4)	67	54	-	(4)
CCISA127 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	-	(5)	1	1	-	(5)
CCISA128 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.034	1	(203)	(5)	1.034	1	(203)	(5)
CCISA129 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	-	(5)	1	1	-	(5)
CCISA130 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	102	1	-	(5)	102	1	-	(5)
CCISA131 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.278	1	-	(5)	1.278	1	-	(5)
CCISA132 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	-	(5)	1	1	-	(5)
CCISA133 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	5	(1)	-	(5)	5	(1)	-	(5)
CCISA134 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	322	(1)	-	(5)	322	(1)	-	(5)
CCISA135 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	414	1	(1)	(5)	414	1	(1)	(5)
CCISA136 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	276	(1)	-	(5)	276	(1)	-	(5)
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%	25.065	1.718	10.197	(270)	25.065	1.718	10.197	(270)
CCISA140 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	14.531	7.735	5.095	5.148	14.531	7.735	5.095	5.148
CCISA141 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	25.422	724	21.133	(162)	25.422	724	21.133	(162)
CCISA142 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	31.286	2.794	20.901	(2)	31.286	2.794	20.901	(2)
CCISA143 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	47.702	7.761	30.223	(43)	47.702	7.761	30.223	(43)
CCISA144 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	8.000	7.372	(64)	(1)	8.000	7.372	(64)	(1)
CCISA145 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	15.329	142	2.547	(10)	15.329	142	2.547	(10)
CCISA146 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3.996	1	(3)	(2)	3.996	1	(3)	(2)
CCISA147 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	-	(2)	1	1	-	(2)
CCISA148 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	-	(2)	1	1	-	(2)
CCISA149 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.097	1	-	(2)	2.097	1	-	(2)
CCISA150 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	-	(2)	1	1	-	(2)
CCISA151 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	1	-	(1)	-	1	-	(1)
CCISA152 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(4)	(1)	1	1	(4)	(1)
CCISA153 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(5)	(1)	1	1	(5)	(1)
CCISA154 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3	1	(2)	(1)	3	1	(2)	(1)
CCISA155 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(4)	(1)	1	1	(4)	(1)
CCISA156 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(4)	(1)	1	1	(4)	(1)
CCISA157 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(4)	(1)	1	1	(4)	(1)
CCISA158 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	9	1	(5)	(1)	9	1	(5)	(1)
CCISA159 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3	1	(4)	(1)	3	1	(4)	(1)
CCISA160 Incorporadora Ltda.	0,00%	100,00%	-	1	-	(1)	-	1	-	(1)
CCISA161 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	4	1	(2)	(1)	4	1	(2)	(1)
CCISA163 Incorporadora Ltda.	60,00%	0,00%	2.197	-	(355)	-	1.318	-	(213)	-
CCISA164 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	(1)	-	(1)	-	(1)	-	(1)	-
CCISA165 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
CCISA166 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
CCISA167 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
CCISA168 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
CCISA169 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
CCISA170 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
CCISA171 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
CCISA172 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
CCISA173 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
Cedro Consultoria Imobiliária Ltda. - RJ	0,00%	100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
Cedro Consultoria Imobiliária Ltda. - SP	100,00%	100,00%	760	755	5	(4)	760	755	5	(4)
Chillan Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	16.317	16.781	239	(647)	8.158	8.391	119	(323)

## Notas Explicativas

### Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro 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	
	dez/23	dez/22	dez/23	dez/22	dez/23	dez/22	dez/23	dez/22	dez/23	dez/22
Cury Participações Societárias Ltda	100,00%	100,00%	2	1	(1)	(568)	2	1	(1)	(568)
Dalaveca Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	2.624	3.688	(1.035)	326	1.312	1.844	(517)	163
Emmerin Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	14.603	18.805	(2.703)	(1.629)	14.603	18.805	(2.703)	(1.629)
Forest Ville Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	412	530	(778)	(728)	412	530	(778)	(728)
Gran Via Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	(4)	(4)	(2)	1	(4)	(4)	(2)	1
Horto do Sol Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	168	194	(55)	(73)	168	194	(55)	(73)
Império da França Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	53	68	(15)	(26)	53	68	(15)	(26)
Império do Ocidente Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	(5.248)	(4.326)	(922)	(1.157)	(2.624)	(2.163)	(461)	(578)
Império Romano Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	220	420	(739)	(440)	220	420	(739)	(440)
Ipanema Investimento Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	(1.375)	(1.363)	(222)	(113)	(688)	(681)	(111)	(56)
Jaguariúna Empreendimentos Imob. Ltd	100,00%	100,00%	2.478	7.092	(618)	(645)	2.478	7.092	(618)	(645)
Joaquina Ramalho Empreend. Imob. Ltd	80,00%	80,00%	4.820	8.141	179	(876)	3.856	6.512	143	(700)
Lamballe Incorporadora Ltda.	60,00%	60,00%	21.629	22.308	(679)	439	12.977	13.385	(408)	263
Living Botucatu Empreendimentos Imob	50,00%	50,00%	15.352	23.703	(3.351)	(11.982)	7.676	11.852	(1.675)	(5.991)
Living Talara Empreendimentos Imob. L	60,00%	60,00%	2.383	2.515	(133)	(1.088)	1.430	1.509	(80)	(653)
Luar do Paraíso Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	4.239	4.808	(569)	(946)	4.239	4.808	(569)	(946)
Madagascar Incorporadora SPE Ltda.	100,00%	100,00%	103	127	(105)	(31)	103	127	(105)	(31)
Manilha Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	81	80	(153)	(346)	81	80	(153)	(346)
Mérito Empreendimentos Imob. SPE Ltda.	100,00%	100,00%	42	69	(55)	14	42	69	(55)	14
Mnr 6 Empreendimentos Imobiliários S./	70,00%	70,00%	7.875	12.095	(4.220)	(4.125)	5.512	8.467	(2.954)	(2.888)
Monterey Incorporadora SPE Ltda.	100,00%	100,00%	27.638	6.648	9.814	(105)	27.638	6.648	9.814	(105)
Moron Investimento Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	(156)	(424)	(422)	(558)	(78)	(212)	(211)	(279)
Nova Delhi Incorporadora SPE Ltda.	100,00%	100,00%	243	7	(776)	(417)	243	7	(776)	(417)
Parada do Sol Incorporadora Ltda.	60,00%	60,00%	124	327	(203)	14	75	196	(122)	8
Piedade Empreendimento Imobiliário Ltd	50,00%	50,00%	8.741	17.562	(822)	(3.986)	4.370	8.781	(411)	(1.993)
Plaza del Arte Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	57	62	(254)	(369)	57	62	(254)	(369)
Porto Esperança Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	61	151	(247)	(265)	61	151	(247)	(265)
Provincia Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	358	526	(208)	(61)	358	526	(208)	(61)
R023 Ourives Emp. e Part. Ltda.	50,00%	50,00%	20.505	26.641	4.865	15.052	10.253	13.320	2.432	7.526
R033 Vila Erma 3000 Emp. e Part. Ltda.	100,00%	100,00%	5.768	6.317	(549)	(396)	5.768	6.317	(549)	(396)
Saint Simon Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	(10.884)	(9.585)	(1.299)	(1.527)	(5.442)	(4.792)	(650)	(763)
SCP CCISA 19 Incorporadora Ltda.	80,00%	80,00%	2.498	3.558	(1.059)	(1.421)	1.999	2.846	(847)	(1.136)
Vicente Lima Cleto Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.753	1.862	(2.025)	(3.222)	1.753	1.862	(2.025)	(3.222)
Vienna Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	1	(1)	(3)	-	1	(1)	(3)
Villarreal Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	10.697	10.241	(5)	(5)	5.349	5.120	(3)	(2)
<b>Total</b>							<b>1.411.928</b>	<b>1.206.065</b>	<b>678.922</b>	<b>471.883</b>

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

Consolidado	Participações		Patrimônio Líquido		Lucro / Prejuízo do Exercício		Investimento		Resultado com Equivalência	
	dez/23	dez/22	dez/23	dez/22	dez/23	dez/22	dez/23	dez/22	dez/23	dez/22
BRO 2020 Participações S.A	2,30%	2,30%	-	-	-	-	2.500	2.500	-	-
Carcavelos Empreendimentos Imobil. Ltda.	3,00%	3,00%	5.805	9.752	(3.705)	-	174	390	(111)	-
CBR 046 Empreendimentos Imobiliários Ltda	41,50%	41,50%	24.376	34.109	9.009	7.302	10.116	14.254	3.739	3.030
CBR 002 Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00%	0,00%	10.931	-	(3.411)	-	4.372	-	(1.364)	-
CBR 104 Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00%	0,00%	5	-	(2)	-	3	-	(1)	-
CBR 159 Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00%	0,00%	2.821	-	(3)	-	1.129	-	(1)	-
Casaviva Muro Alto Empreendimentos Imobili	90,00%	0,00%	11.168	-	-	-	10.051	-	-	-
Chillan Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	16.317	16.781	239	(647)	8.158	8.391	119	(323)
Ipanema Investimento Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	(1.375)	(1.363)	(222)	(113)	(688)	(681)	(111)	(56)
Moron Investimento Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	(156)	(424)	(422)	(558)	(78)	(212)	(211)	(279)
Piedade Empreendimento Imobiliário Ltda	50,00%	50,00%	8.741	17.562	(822)	(3.986)	4.370	8.781	(411)	(1.993)
<b>Total</b>							<b>40.109</b>	<b>33.423</b>	<b>1.647</b>	<b>379</b>

## Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

### 11 Imobilizado

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

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

  

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

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
		<b>5.026</b>	<b>458</b>	<b>(1.683)</b>	<b>3.801</b>

  

	% 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
		<b>25.765</b>	<b>18.763</b>	<b>(21.597)</b>	<b>22.931</b>

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

## Notas Explicativas

### Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro 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	
			31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Debêntures 1ª emissão (b)	Dívida corporativa (capital de giro)	CDI 102,4%	63.890	128.226	63.890	128.226
Debêntures 2ª emissão (c)	Dívida corporativa (capital de giro)	CDI+1,85%	213.338	214.349	213.338	214.349
Debêntures 3ª emissão (d)	Dívida corporativa (capital de giro)	CDI+1,10% IPCA+6,83%	105.552	102.572	105.552	102.572
Debêntures 4ª emissão (e)	Dívida corporativa (capital de giro)	CDI+1,52%	150.364	-	150.364	-
Despesas financeiras a Apropriar	custos transações	-	(3.182)	(3.693)	(3.182)	(3.693)
Caixa Econômica Federal "CEF" (a)	Dívida operacional (crédito associativo)	5,0%-9,7% Poupança/TR	-	-	83.390	39.534
<b>Total</b>			<b>529.962</b>	<b>441.454</b>	<b>613.352</b>	<b>480.988</b>
<b>Circulante</b>			<b>79.208</b>	<b>81.372</b>	<b>124.271</b>	<b>120.906</b>
<b>Não circulante</b>			<b>450.754</b>	<b>360.082</b>	<b>489.081</b>	<b>360.082</b>

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

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

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

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

#### Cláusula restritiva

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

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

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, a Companhia está adimplente com as cláusulas restritivas ("covenants") atreladas às operações.

### c) Debêntures simples - 2ª emissão

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

Foram emitidas 200.000 (duzentas mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1 (mil reais), perfazendo o valor total de R\$200.000 (duzentos milhões de reais) na data de emissão,



## Notas Explicativas

### Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro 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 31 de dezembro de 2023 e de 2022, a Companhia está adimplente com as cláusulas restritivas (“*covenants*”) atreladas às operações.

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

Em Setembro de 2022 foi integralizado a 3ª (terceira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em duas séries, com colocação privada e que servem de lastro (direito de crédito em face da Emissora) para a 75ª (septuagésima quinta) emissão da 1ª e 2ª séries de certificados de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A. com distribuição pública, com esforços restritos de colocação em regime de garantia firme e valor de R\$ 100.000.000,00 (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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro 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 31 de dezembro de 2023 e de 2022, a Companhia está adimplente com as cláusulas restritivas (“*covenants*”) atreladas às operações.

### e) Debêntures simples - 4ª emissão

Em setembro de 2023 foi integralizado a 4ª (quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, da Companhia, no valor principal de R\$ 150.000.000,00 (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 31 de dezembro de 2023, a Companhia está adimplente com as cláusulas restritivas (“*covenants*”) atreladas às operações.

A movimentação dos empréstimos e financiamentos é apresentada como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Saldo inicial</b>	441.454	369.007	480.988	391.228
Captações	150.000	100.000	322.947	161.348
Juros provisionados	61.800	48.611	67.517	51.634
Despesas financeiras a apropriar	510	(957)	510	(957)
Pagamento de principal	(62.500)	(36.667)	(191.968)	(79.538)
Pagamento de juros	(61.302)	(38.540)	(66.642)	(42.727)
<b>Saldo final</b>	<b>529.962</b>	<b>441.454</b>	<b>613.352</b>	<b>480.988</b>

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

Cronograma por período de vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Em 12 meses	79.208	81.372	124.271	120.906
de 12 a 24 meses	99.461	61.663	137.788	61.663
acima de 24 meses	351.293	298.419	351.293	298.419
	<b>529.962</b>	<b>441.454</b>	<b>613.352</b>	<b>480.988</b>



## Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro 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	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Fornecedores	9.081	5.954	152.967	99.333
Retenções contratuais de fornecedores (i)	125	96	18.937	15.258
	<b>9.206</b>	<b>6.050</b>	<b>171.904</b>	<b>114.591</b>

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

### 14 Credores por imóveis compromissados

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

Devedora	Nome do Terreno	Controladora	
		31/12/2023	31/12/2022
Cury Construtora e Incorporadora	Ambev	88.809	110.191
<b>Circulante</b>		<b>63.448</b>	<b>29.011</b>
<b>Não Circulante</b>		<b>25.361</b>	<b>81.180</b>

Devedora	Nome do Terreno	Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022
CCISA20 Incorporadora Ltda.	Residencial Completo Parque Brito	2.165	2.342
CCISA38 Incorporadora Ltda.	Residencial Dez Portal	1.223	-
CCISA48 Incorporadora Ltda.	Miguel Yunes	41.214	49.623
CCISA51 Incorporadora Ltda.	Completo Bonsucesso	-	642
CCISA57 Incorporadora Ltda.	Nova Irajá Residencial	1.836	-
CCISA59 Incorporadora Ltda.	Dez Ipiranga I e II	3.089	9.702
CCISA60 Incorporadora Ltda.	Urban Mocca I e II	-	1.001
CCISA62 Incorporadora Ltda.	Residencial Barra Funda I, II, III e IV	27.100	43.610
CCISA64 Incorporadora Ltda.	Dez Ramos	-	1.940
CCISA66 Incorporadora Ltda.	Cidade Mocca Vila Capri	44.539	57.630
CCISA67 Incorporadora Ltda.	Orla Recreio Praia do Pontal	3.952	-
CCISA68 Incorporadora Ltda.	Único Jacu Pessego	3.871	8.720
CCISA69 Incorporadora Ltda.	Dez Jardim	12.125	21.255
CCISA70 Incorporadora Ltda.	Único Nova Iguaçu	843	1.191
CCISA71 Incorporadora Ltda.	Dez Tatuapé	-	6.060
CCISA73 Incorporadora Ltda.	Urban Vila Maria	39.139	-
CCISA74 Incorporadora Ltda.	Gilberto Targon	-	842
CCISA75 Incorporadora Ltda.	Urban Downtown	2.664	2.050
CCISA76 Incorporadora Ltda.	Dez Canindé	6.437	12.997
CCISA77 Incorporadora Ltda.	Alexandre Mackenzie	51.241	28.628
CCISA78 Incorporadora Ltda.	Alto São Cristóvão	1.395	-
CCISA79 Incorporadora Ltda.	Sabará	2.854	8.090
CCISA80 Incorporadora Ltda.	Guido Caloi	55.273	-
CCISA83 Incorporadora Ltda.	Porto Maravilha	23.313	31.789
CCISA84 Incorporadora Ltda.	Anastácio City América	40.850	-
CCISA85 Incorporadora Ltda.	Urban Tatuapé	6.750	13.701
CCISA87 Incorporadora Ltda.	Único Santo André	7.274	14.270
CCISA88 Incorporadora Ltda.	Nordestina São Miguel	9.908	13.400
CCISA90 Incorporadora Ltda.	Hannibal Porto	23.111	-
CCISA93 Incorporadora Ltda.	Máximo Butantã	3.951	8.843

## Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

Devedora	Nome do Terreno	Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022
CCISA97 Incorporadora Ltda.	Flow Santa Rosa	2.529	5.341
CCISA98 Incorporadora Ltda.	Único Bonsucesso	7.702	7.702
CCISA100 Incorporadora Ltda.	My Jacarepaguá Style	11.837	29.073
CCISA106 Incorporadora Ltda.	João Dias	52.852	-
CCISA107 Incorporadora Ltda.	Elo Santo André	25.958	22.519
CCISA108 Incorporadora Ltda.	Energy Guarulhos	10.851	16.850
CCISA110 Incorporadora Ltda.	Dez Limão	6.200	-
CCISA112 Incorporadora Ltda.	Rio Energy Residencial	11.510	26.560
CCISA114 Incorporadora Ltda.	Cachambi	22.584	28.254
CCISA116 Incorporadora Ltda.	Pereira Reis - Cidade Lima	24.718	38.773
CCISA117 Incorporadora Ltda.	Cidade Central	3.513	-
CCISA118 Incorporadora Ltda.	Square Panamby	26.568	54.175
CCISA120 Incorporadora Ltda.	Rua André de Almeida	17.679	23.030
CCISA122 Incorporadora Ltda.	Rua Major Sertório	24.472	-
CCISA139 Incorporadora Ltda.	Democráticos	6.103	-
CCISA140 Incorporadora Ltda.	Presidente Vargas	20.793	23.458
CCISA141 Incorporadora Ltda.	Baia Guanabara Residences	23.771	-
CCISA142 Incorporadora Ltda.	Visconde de Rio Branco Niterói	25.477	35.952
CCISA143 Incorporadora Ltda.	Epicentro	34.787	-
CCISA145 Incorporadora Ltda.	Quinta do Bispo	8.438	-
Cury Construtora e Incorporadora	Cidade Mooca	88.809	110.191
Living Botucatu	Residencial Mérito Zona Norte	1.300	2.671
Monterey Incorporador Spe Ltda.	Guedala Park	51.441	-
R023 Ourives Emp. e Part.	Dez Cursino e Dez Ourives	3.592	13.295
<b>Total Consolidado</b>		<b>929.600</b>	<b>776.170</b>
<b>Circulante</b>		<b>506.369</b>	<b>346.258</b>
<b>Não Circulante</b>		<b>423.231</b>	<b>429.912</b>

### Cronograma de vencimentos Por período de vencimento

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
a vencer até 12 meses	63.448	29.011	506.369	346.258
a vencer de 13 a 24 meses	25.361	57.004	279.333	283.742
acima de 24 meses	-	24.176	143.899	146.170
	<b>88.809</b>	<b>110.191</b>	<b>929.600</b>	<b>776.170</b>

## 15 Adiantamento de clientes

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Por recebimento de venda de imóveis (i)	68.889	309.646
Por permutas físicas na aquisição de terrenos (ii)	28.319	32.980
<b>Total</b>	<b>97.208</b>	<b>342.626</b>

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

## Notas Explicativas

### Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

## 16 Patrimônio Líquido

### a. Capital social

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

Em 31 de dezembro de 2023, o capital social integralizado da Companhia é de R\$ 306.847, reduzido pelos custos da transação de emissão dos valores mobiliários no montante de R\$ 15.793, totalizando nesta data R\$291.054 (R\$ 291.054 em 31 de dezembro de 2022) e está representado por 291.875.088 ações ordinárias, distribuídas da seguinte forma:

ACIONISTAS	31/12/2023	
	QUANTIDADE DE AÇÕES	%
Controladores	100.518.059	34,44%
Diretoria	63.716.054	21,83%
Ações em tesouraria	1.990.800	0,68%
Ações em circulação	125.650.175	43,05%
<b>Total</b>	<b>291.875.088</b>	<b>100,00%</b>

### b. Ações em tesouraria

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

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 31 de dezembro 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 31 de dezembro 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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro 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:

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

### e. Dividendos pagos e a pagar

#### i. Dividendos mínimos obrigatórios 2023 e 2022

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

#### ii. Dividendos pagos em setembro de 2022

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

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

#### iii. 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.

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

#### iv. Dividendos intermediários aprovados em novembro de 2023 e pagos em dezembro de 2023

Em 29 de novembro de 2023, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a distribuição de dividendos intermediários no montante total de R\$ 100.000 (cem milhões de reais), tendo como lastro as reservas de lucros existentes.

Os Dividendos Intermediários ora declarados foram pagos pela Companhia, em moeda corrente nacional, em uma única parcela, no dia 12 de dezembro de 2023.

## Notas Explicativas

### Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

#### f. Lucro por ação básico e diluído

Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 41 (IAS 33) - Resultado por Ação, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação.

O cálculo básico de lucro por ação é feito por meio da divisão do lucro líquido do exercício pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis:

<b>Básico e diluído (i)</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>481.765</b>	<b>329.885</b>
(x) média ponderada da quantidade de ações ordinárias para o lucro básico por ação	291.875.088	291.875.088
<b>Resultado por ação básico e diluído (expresso em R\$)</b>	<b>1,6506</b>	<b>1,1302</b>

- (i) De acordo com o CPC 41, o cálculo do resultado diluído por ação não presume a conversão, o exercício ou outra emissão de ações ordinárias potenciais que teria efeito antidiluidor sobre o resultado por ação, portanto, em 31 de dezembro 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.

<b>Passivo</b>	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Empresas tributadas pelo lucro presumido e Regime Especial de Tributação "RET":		
Imposto de renda e contribuição social	26.723	22.126
PIS e COFINS	28.950	23.969
	<b>55.673</b>	<b>46.095</b>
<b>Circulante</b>	<b>12.772</b>	<b>13.853</b>
<b>Não circulante</b>	<b>42.901</b>	<b>32.242</b>

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

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

	<b>Controladora</b>	
	<b>01/01/2023 a 31/12/2023</b>	<b>01/01/2022 a 31/12/2022</b>
(=) Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	481.765	329.885
Ajustes para refletir a alíquota efetiva		
(-) Resultado de equivalência patrimonial	678.922	471.883
Outras ((+) adições (-) exclusões)	35.504	28.483
<b>(=) Base de cálculo negativo</b>	<b>(161.653)</b>	<b>(113.515)</b>
(x) IRPJ – 25% e CSLL – 9%	34%	34%
(+) Créditos fiscais não constituídos	54.962	38.595
(=) Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-
(=) Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Prejuízo fiscal (Controladora)

O saldo do prejuízo fiscal e da base negativa, para os quais não há prazo prescricional, que está controlado em livros fiscais auxiliares e não reconhecidos nos registros contábeis, em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 861.606 (R\$ 699.953 em 31 de dezembro de 2022).

## Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

	<b>Consolidado</b>	
	01/01/2023 a 31/12/2023	01/01/2022 a 31/12/2022
(=) Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	568.029	405.004
Ajustes para refletir a alíquota efetiva		
(-) Resultado de equivalência patrimonial	1.647	379
Outras ((+) adições (-) exclusões)	35.504	28.483
<b>(=) Base de cálculo negativo</b>	<b>601.886</b>	<b>433.108</b>
(x) IRPJ – 25% e CSLL – 9%	34%	34%
(=) Encargos nominal	(204.641)	(147.257)
(+) Créditos fiscais não constituídos	54.962	38.595
(+) Efeito da tributação do lucro presumido e/ou RET	77.261	52.098
<b>(=) Total</b>	<b>(72.418)</b>	<b>(56.564)</b>
(=) Imposto de renda e contribuição social correntes	(67.835)	(50.756)
(=) Imposto de renda e contribuição social diferidos	(4.583)	(5.808)
<b>Total despesas com impostos</b>	<b>(72.418)</b>	<b>(56.564)</b>
<b>% alíquota efetiva</b>	<b>12,03%</b>	<b>13,06%</b>

### 18 Obras em andamento

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

As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades vendidas, em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 apresentam os valores a seguir:

	<b>Consolidado</b>	
	31/12/2023	31/12/2022
<b>(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas</b>	<b>3.501.917</b>	<b>2.454.399</b>
<u>Empreendimentos em construção</u>		
(a) Receita de vendas contratadas	8.078.096	5.652.425
(b) Receita de vendas apropriadas, líquidas	(4.576.178)	(3.198.026)
<b>(ii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita (CPC 47, item9)</b>	-	-
<b>(iii) Provisão para distratos</b>	<b>(1.369)</b>	<b>(4.437)</b>
(a) Ajuste em Receitas apropriadas e em contas a receber	(1.185)	(11.358)
(b) Ajuste em Custo apropriado e em imóveis a comercializar	(184)	6.921
<b>(iv) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas</b>	<b>2.032.161</b>	<b>1.426.532</b>
<u>Empreendimentos em construção</u>		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros) "CO"	4.713.561	3.345.004
(b) Custo de construção incorridos "CI"	(2.681.400)	(1.918.472)
<b>"POC" (CI/CO)</b>	<b>56,89%</b>	<b>57,35%</b>
<b>(v) Custo orçado a apropriar em Estoque (unidades não vendidas)</b>	<b>490.839</b>	<b>359.332</b>
<u>Empreendimentos em construção</u>		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	770.293	548.951
(b) Custo de construção incorridos	(279.454)	(189.619)
<b>Unidades vendidas (Qtde.)</b>	<b>31.239</b>	<b>24.271</b>

## Notas Explicativas

### Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro 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 demonstrações financeiras	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Receita de vendas a apropriar	3.501.917	2.454.399
(-) Custos orçados de unidades vendidas	(2.032.161)	(1.426.532)
<b>(=) Resultado de vendas de imóveis a apropriar (i)</b>	<b>1.469.756</b>	<b>1.027.867</b>

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

A expectativa de desembolso financeiro para construção a incorrer em 31 de dezembro de 2023 é de:

Expectativa de desembolso financeiro para construção das unidades vendidas e não vendidas em:	31/12/2023	31/12/2022
Até 12 meses	1.846.799	1.437.926
Após 12 meses	676.201	347.938
<b>Total</b>	<b>2.523.000</b>	<b>1.785.864</b>

## 19 Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Cível	5.442	4.559	5.442	4.559
Trabalhista	17.996	14.309	17.996	14.309
<b>Saldo final</b>	<b>23.438</b>	<b>18.868</b>	<b>23.438</b>	<b>18.868</b>
<b>Circulante</b>	<b>11.390</b>	<b>10.189</b>	<b>11.390</b>	<b>10.189</b>
<b>Não circulante</b>	<b>12.048</b>	<b>8.679</b>	<b>12.048</b>	<b>8.679</b>

A movimentação das provisões para contingências prováveis está abaixo demonstrada:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Saldo inicial</b>	18.868	21.079	18.868	21.079
(+) Adições	6.749	8.418	21.053	26.569
(-) baixas e pagamentos	(2.179)	(10.629)	(16.483)	(28.780)
<b>Saldo final</b>	<b>23.438</b>	<b>18.868</b>	<b>23.438</b>	<b>18.868</b>

A Companhia declara ainda que, possui processos com perdas possíveis de natureza cíveis, trabalhistas e tributárias no valor de R\$ 150.787 em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 132.119 em 31 de dezembro de 2022).

## Notas Explicativas

**Cury Construtora e Incorporadora S.A.**  
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro 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		Consolidado	
	01/01/2023 a 31/12/2023	01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2023 a 31/12/2023	01/01/2022 a 31/12/2022
Receita de imóveis vendidos	-	-	2.950.126	2.318.165
Receita com prestação de serviços e locação	15.641	38.468	5.353	5.373
Provisão contábil para distratos	-	-	(1.185)	(11.358)
Devoluções sobre vendas	-	-	(6.289)	(3.745)
Impostos incidentes sobre vendas (i)	(1.749)	(3.397)	(61.833)	(51.141)
	<b>13.892</b>	<b>35.071</b>	<b>2.886.172</b>	<b>2.257.294</b>

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

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

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023 a 31/12/2023	01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2023 a 31/12/2023	01/01/2022 a 31/12/2022
Custo de construção	-	-	(1.783.316)	(1.418.685)
Encargos de financiamentos	-	-	(5.964)	(3.284)
Provisão para distratos	-	-	(184)	6.218
Custo dos serviços prestados e locação	(23.693)	(21.914)	(1.355)	(4.651)
Despesas comerciais	(3.482)	(3.548)	(285.230)	(212.188)
Depreciação e amortização	(2.816)	(1.683)	(2.975)	(1.852)
Pessoal e encargos	(65.444)	(59.775)	(66.305)	(60.136)
Serviços prestados de terceiros	(40.981)	(34.860)	(46.558)	(42.096)
Utilidades e serviços	(5.759)	(2.554)	(15.511)	(10.302)
Outras despesas gerais	(5.765)	(5.860)	(34.434)	(22.182)
	<b>(147.940)</b>	<b>(130.194)</b>	<b>(2.241.832)</b>	<b>(1.769.158)</b>
<b>Total por natureza</b>				
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(1.789.464)	(1.415.751)
Custo dos serviços prestados	(23.693)	(21.914)	(1.355)	(4.651)
Despesas comerciais	(3.482)	(3.548)	(285.230)	(212.188)
Despesas gerais e administrativas	(120.765)	(104.732)	(165.783)	(136.568)

### 22 Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023 a 31/12/2023	01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2023 a 31/12/2023	01/01/2022 a 31/12/2022
<b>Despesas financeiras</b>				
Juros de empréstimos e financiamentos	(63.163)	(49.687)	(63.942)	(50.300)
Despesas bancárias	(114)	(424)	(2.087)	(1.726)
Despesas com Derivativos-SWAP	(1.171)	(1.055)	(1.171)	(1.055)
Outras despesas financeiras	(4.999)	(8.284)	(4.990)	(8.374)
Descontos concedidos	-	-	(27.937)	(27.013)
	<b>(69.447)</b>	<b>(59.450)</b>	<b>(100.127)</b>	<b>(88.468)</b>
<b>Receitas financeiras</b>				
Receitas com aplicações financeiras	14.425	14.184	67.309	54.299
Outras receitas financeiras	3.042	6.922	18.907	9.732
	<b>17.467</b>	<b>21.106</b>	<b>86.216</b>	<b>64.031</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(51.980)</b>	<b>(38.344)</b>	<b>(13.911)</b>	<b>(24.437)</b>



## Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

### 23 Outras receitas e despesas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023 a 31/12/2023	01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2023 a 31/12/2023	01/01/2022 a 31/12/2022
<b>Outras receitas operacionais</b>				
Outras receitas operacionais	-	3.198	-	2.756
	-	<b>3.198</b>	-	<b>2.756</b>
<b>Outras despesas operacionais</b>				
Provisão para perdas esperadas "PECLD"	-	-	(34.027)	(25.678)
Despesas e provisão para demandas judiciais	(6.749)	(8.418)	(23.525)	(26.569)
Outras despesas operacionais	(4.380)	(3.311)	(6.495)	(9.583)
	<b>(11.129)</b>	<b>(11.729)</b>	<b>(64.047)</b>	<b>(61.830)</b>
<b>Outros resultados operacionais líquido</b>	<b>(11.129)</b>	<b>(8.531)</b>	<b>(64.047)</b>	<b>(59.074)</b>

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

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

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

#### Descrição do Plano de ILP

Identificação do Plano	Data da aprovação	Data da Outorga	Período de Vesting	R\$ Em 31-12-23	Vencimento final
Programa 2023-1	29-Abr-2022	31-Dez-2023	31-12-2023 a 31-12-2024	-	03-03-2025
Programa 2023-2	29-Abr-2022	31-Dez-2023	31-12-2024 a 31-12-2025	-	03-03-2026
Programa 2023-3	29-Abr-2022	31-Dez-2023	31-12-2025 a 31-12-2026	-	03-03-2027

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

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

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

#### Valores Reconhecidos nos Resultados

Durante o exercício encerrado em 2023, não há custos e/ou desembolsos relacionados aos Planos de ILP, pois as ações de referência foram outorgadas em 31 de dezembro de 2023 e as provisões contábeis ocorrerão no seguinte formato:

- 1ª janela: 1/3 – 1/24 ao mês a partir da data da concessão (Outorga);
- 2ª janela: 1/3 – 1/36 ao mês a partir da data da concessão (Outorga); e
- 3ª janela: 1/3 – 1/48 ao mês a partir da data da concessão (Outorga).

## Notas Explicativas

### Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

#### Riscos e Incertezas

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

Para obter informações específicas sobre o plano de ILP, os detalhes devem ser consultados nos documentos completos e nas políticas de incentivo disponíveis no site da companhia: [www.cury.net/ri](http://www.cury.net/ri)

## 25 Instrumentos financeiros

### a. Análise dos instrumentos financeiros

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

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

A Companhia restringe a exposição a riscos de crédito associados a bancos e a caixa e equivalentes de caixa efetuando seus investimentos em instituições financeiras 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.

## Notas Explicativas

### Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

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

#### Risco de liquidez

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

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

Descrição	31/12/2023	
	Controladora	Consolidado
Dívida total com empréstimos e financiamentos	529.962	613.352
(-) Caixa e equivalentes de caixa	104.663	643.630
(-) Títulos e valores mobiliários	63.262	348.639
<b>(=) Dívida líquida ou (recursos disponíveis)</b>	<b>362.037</b>	<b>(378.917)</b>

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

	Consolidado			
	Contas a receber	Empréstimos e financiamentos	Credores por imóveis compromissados	Saldo
	ATIVO	PASSIVO	PASSIVO	
em 12 meses	623.977	(124.271)	(506.369)	<b>(6.663)</b>
de 12 a 24 meses	256.018	(137.788)	(279.333)	<b>(161.103)</b>
acima de 24 meses	353.565	(351.293)	(143.899)	<b>(141.627)</b>
	<b>1.233.560</b>	<b>(613.352)</b>	<b>(929.600)</b>	<b>(309.392)</b>

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

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

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

	Controladora		Consolidado		Categoria/mensuração do instrumento financeiro
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	
<b>Ativos financeiros</b>					
Caixa e equivalentes de caixa (a)	104.663	85.334	643.630	562.264	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários (a)	63.262	11.876	348.639	227.162	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	17.781	75.107	1.090.801	1.179.262	Custo amortizado
Valores a receber entre partes relacionadas	20.026	12.134	12.877	5.073	Custo amortizado
Derivativos a receber "Swap" (b)	1.835	-	1.835	-	Custo amortizado
<b>Passivos financeiros</b>					
Empréstimos e financiamentos	529.962	441.454	613.352	480.988	Custo amortizado
Fornecedores	9.206	6.050	171.904	114.591	Custo amortizado
Credores por imóveis compromissados	88.809	110.191	929.600	776.170	Custo amortizado
Valores a pagar entre partes relacionadas	6.000	8.139	-	-	Custo amortizado
Derivativos a pagar "Swap" (b)	-	1.055	-	1.055	Custo amortizado



## Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

**(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.d – Debêntures Simples 3ª emissão). Esse derivativo tem por objetivo minimizar, ou mitigar, o risco da exposição de caixa da Companhia à variação do IPCA, substituindo pelo CDI+1,0900% aa. Em 31 de dezembro de 2023, a posição do *Swap* é:

Posição do SWAP (em milhares de R\$)						Impacto DRE	
Instrumento financeiro	Data de Contratação	Data de vencimento	Valor Nominal	Taxas anuais	Valor em 31/12/2023	Acumulado	Em 2023
Debêntures 3ª emissão-2ª Série	set/22	set/28	57.000	IPCA + 6,8301%	60.975	(7.804)	(6.801)
SWAP financeiro 3ª emissão	set/22	set/28	Ponta ativa	IPCA + 6,8301%	60.915	7.896	6.873
Debêntures 2ª Série R\$ 57.000.000	set/22	set/28	Ponta passiva	CDI + 1,0900%	58.080	(10.122)	(8.044)
<b>(=) Posição líquida SWAP - ganho (perda) com operação</b>						<b>(2.226)</b>	<b>(1.171)</b>

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

A Administração realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indicadores financeiros. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 31 de dezembro 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

31/12/2023	Nota Expl.	Controladora					Consolidado				
		Posição 31/12/2023	Fator de risco	Cenário I Provável	Cenário II Possível	Cenário III Remoto	Posição 31/12/2023	Fator de risco	Cenário I Provável	Cenário II Possível	Cenário III Remoto
<b>Instrumento financeiro</b>											
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>											
	3	<b>104.540</b>	CDI	13,04%	9,78%	6,52%	<b>632.977</b>	CDI	13,04%	9,78%	6,52%
				<b>13.632</b>	<b>10.224</b>	<b>6.816</b>			<b>82.540</b>	<b>61.905</b>	<b>41.270</b>
<b>Títulos e valores mobiliários</b>											
	4	-	Poupança	8,24%	6,18%	4,12%	<b>271.132</b>	Poupança	8,24%	6,18%	4,12%
				-	-	-			<b>22.345</b>	<b>16.759</b>	<b>11.173</b>
	4	<b>63.262</b>	CDI	13,04%	9,78%	6,52%	<b>77.507</b>	CDI	13,04%	9,78%	6,52%
				<b>8.249</b>	<b>6.187</b>	<b>4.125</b>			<b>10.107</b>	<b>7.580</b>	<b>5.053</b>
<b>Contas a receber de clientes</b>											
	5	-	INCC	3,34%	2,50%	1,67%	<b>997.193</b>	INCC	3,34%	2,50%	1,67%
				-	-	-			<b>33.284</b>	<b>24.963</b>	<b>16.642</b>
	5	<b>17.781</b>	IGP-M	-3,18%	-2,38%	-1,59%	<b>236.367</b>	IGP-M	-3,18%	-2,38%	-1,59%
				<b>(565)</b>	<b>(424)</b>	<b>(283)</b>			<b>(7.512)</b>	<b>(5.634)</b>	<b>(3.756)</b>
<b>Derivativos a receber</b>											
	8	<b>1.835</b>	CDI	13,04%	9,78%	6,52%	<b>1.835</b>	CDI	13,04%	9,78%	6,52%
				<b>239</b>	<b>179</b>	<b>120</b>			<b>239</b>	<b>179</b>	<b>120</b>
<b>Financiamentos para construção (Créditos Associativos)</b>											
	12	-	Poupança	8,24%	6,18%	4,12%	<b>83.390</b>	Poupança	8,24%	6,18%	4,12%
				-	-	-			<b>(6.873)</b>	<b>(5.154)</b>	<b>(3.436)</b>
<b>Operações de capital de giro (CRIs e Debêntures)</b>											
	12	<b>472.169</b>	CDI	13,44%	16,80%	20,16%	<b>472.169</b>	CDI	13,44%	16,80%	20,16%
				<b>60.975</b>	<b>60.975</b>	<b>60.975</b>			<b>60.975</b>	<b>60.975</b>	<b>60.975</b>
			IPCA	5,19%	6,48%	7,78%			<b>(66.621)</b>	<b>(83.276)</b>	<b>(99.932)</b>
				<b>(66.621)</b>	<b>(83.276)</b>	<b>(99.932)</b>			<b>(66.621)</b>	<b>(83.276)</b>	<b>(99.932)</b>
<b>Credores para imóveis compromissados</b>											
	14	<b>88.809</b>	INCC	3,22%	4,03%	4,84%	<b>929.600</b>	INCC	3,22%	4,03%	4,84%
				<b>(2.863)</b>	<b>(3.579)</b>	<b>(4.295)</b>			<b>(29.973)</b>	<b>(37.466)</b>	<b>(44.960)</b>
<b>Adiantamento de clientes</b>											
	15	-	INCC	3,22%	4,03%	4,84%	<b>97.208</b>	INCC	3,22%	4,03%	4,84%
				-	-	-			<b>(3.134)</b>	<b>(3.918)</b>	<b>(4.701)</b>
<b>Resultado líquido projetado</b>				<b>(47.929)</b>	<b>(70.689)</b>	<b>(93.449)</b>			<b>34.402</b>	<b>(24.063)</b>	<b>(82.527)</b>

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro 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.

**26 Seguros**

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

Os valores de cobertura são:

- Indenização referente ao escritório contra incêndio, explosão, responsabilidade civil, equipamentos eletrônicos, roubos e outros riscos, no valor de R\$ 17.890; e
- Indenização referente aos empreendimentos contra incêndio e explosão, no valor de R\$ 8.266.671

**27 Aprovação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras da controladora e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 tiveram suas divulgações autorizadas pelo Conselho de Administração em 11 de março de 2024, em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM no 480/09.0.

A diretoria da Companhia declarou que discutiu, revisou e concordou com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e com as conclusões expressas no parecer dos auditores independentes relativos ao exercício findo em 31 de dezembro 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 do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos acionistas e administradores da  
Cury Construtora e Incorporadora S.A.  
São Paulo - SP

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Cury Construtora e Incorporadora S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

### Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual da Cury Construtora e Incorporadora S.A. em 31 de dezembro de 2023, o desempenho individual de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

### Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Cury Construtora e Incorporadora S.A. em 31 de dezembro de 2023, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

### Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### Ênfase

Conforme descrito nas notas explicativas 2.2 as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

### Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

### Reconhecimento de Receita - mensuração do progresso para cumprimento da obrigação de performance

Notas explicativas 2.4.1 e 20 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

### Principais assuntos de auditoria Como auditoria endereçou esse assunto

As controladas e coligadas da Companhia efetuam o reconhecimento de suas receitas oriundas de vendas de unidades imobiliárias em construção ao longo do tempo, conforme o entendimento da Companhia quanto à 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.

A mensuração do progresso para cumprimento da obrigação de performance é definida com base no Percentual de Conclusão da Obra ("POC" – "Percentage of completion") apurado na mesma proporção dos custos efetivamente incorridos em relação ao custo total orçado de cada projeto (obra). A estimativa do custo total e a respectiva evolução da obra, utilizados como base para a determinação do progresso da obrigação de performance e conseqüentemente do montante de receitas a serem reconhecidas, requerem um alto grau de julgamento da Companhia.

Devido ao volume de transações, relevância e complexidade dos julgamentos envolvidos nas estimativas do custo total e a incorrer, estágio de conclusão das unidades imobiliárias e o potencial impacto desses assuntos no saldo de contas a receber e sobre o reconhecimento de receita nas demonstrações financeiras consolidadas e o valor do investimento e o respectivo resultado registrados pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras da controladora, consideramos esse assunto significativo para nossa auditoria.

(i) Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

- Inspecionamos as formalizações das aprovações de orçamento dos empreendimentos lançados no exercício. Adicionalmente obtivemos o entendimento do desenho dos controles internos. Apuramos as variações ocorridas no custo orçado durante o exercício, dentro de um determinado parâmetro estipulado pela auditoria que considera variações usuais, e obtivemos as explicações da Companhia sobre a razoabilidade destas variações.
- Adicionalmente, confrontamos os índices utilizados pelas controladas e coligadas da Companhia no cálculo da atualização monetária

das estimativas de custos a incorrer, com os respectivos índices de mercado.

- Por meio de amostragem, confrontando o valor dos custos incorridos com a respectiva documentação comprobatória. Além disso, analisamos a apuração do progresso, confrontando o custo incorrido com o custo orçado.
- Recalculamos a receita de incorporação imobiliária, considerando as vendas efetivas com o percentual de evolução da obra.
- Avaliamos também as divulgações realizadas pela Companhia.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos que o reconhecimento da receita e as respectivas divulgações são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Contas a Receber – Provisão para perdas esperadas de créditos com liquidação duvidosa e distratos de clientes

Notas explicativas 2.4.2 e 5 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principais assuntos de auditoria Como auditoria endereçou esse assunto

A Companhia, por meio de suas controladas, possui um saldo significativo de contas a receber, que consiste substancialmente no valor de venda das unidades imobiliárias comercializadas e na prestação de serviços de construção. A Companhia efetua uma análise do risco de incerteza de entrada de fluxo de caixa, e, conseqüentemente, registra provisão para distratos e provisão para perdas esperadas de créditos com liquidação duvidosa.

A provisão para distratos e a provisão para perdas esperadas de créditos com liquidação duvidosa requerem que a Companhia avalie o histórico de inadimplência dos contratos e exerça julgamento relacionado às incertezas inerentes às condições de mercado, sendo que quaisquer mudanças podem impactar o valor do saldo de contas a receber e seu impacto no resultado nas demonstrações financeiras consolidadas, e também, o impacto na equivalência patrimonial reconhecido nas demonstrações financeiras da controladora.

Devido à relevância do assunto e ao grau de julgamento envolvido na determinação da provisão para perdas esperadas de créditos com liquidação duvidosa e da provisão para distratos, consideramos esse tema um assunto significativo em nossa auditoria. (ii) Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

- Para o saldo de contas a receber das controladas da Companhia, obtivemos o entendimento do desenho dos controles internos e avaliamos a razoabilidade das premissas utilizadas para a determinação da mensuração da provisão para distratos e a provisão para perdas esperadas de créditos com liquidação duvidosa sobre o contas a receber, considerando os níveis de inadimplência, garantias atreladas e perdas esperadas.

- Recalculamos a provisão para perdas esperadas de créditos com liquidação duvidosa e distratos de clientes.

- Avaliamos também as divulgações realizadas pela Companhia.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos aceitáveis os saldos da provisão para distratos e da provisão para perdas esperadas de créditos com liquidação duvidosa, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos – Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações, individual e consolidada, do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório dos auditores

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

– Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com os requisitos éticos pertinentes, de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar as ameaças ou as salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 11 de março de 2024

KPMG Auditores Independentes Ltda  
CRC 2SP027685/O-0 'F' SP

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

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

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

CAPITAL ABERTO

CNPJ/ME Nº 08.797.760/0001-83  
NIRE 35.300.348.231 | CÓDIGO CVM N.º 02510-0

PARECER DO CONSELHO FISCAL SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA COMPANHIA REFERENTE AO 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 demonstrações financeiras da Companhia, acompanhadas das respectivas notas explicativas, dos pareceres do auditor independente e do Comitê de Auditoria Interno Não Estatutário da Companhia, do relatório da administração e das contas dos administradores, e da proposta da administração para destinação do resultado referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, conclui, por unanimidade, que os referidos documentos refletem adequadamente a situação financeira e patrimonial da Companhia e que estão em condições de serem submetidos à apreciação da Assembleia Geral.

São Paulo/SP, 11 de março de 2024.

Conselheiros Fiscais:

\_\_\_\_\_  
Marcio Álvaro Moreira Caruso

\_\_\_\_\_  
Marcos Sampaio de Almeida Prado

\_\_\_\_\_  
Luciano de Almeida Prado Neto

**Pareceres e Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)****PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA INTERNO NÃO ESTATUTÁRIO SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA COMPANHIA REFERENTE AO 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 11 de março de 2024, na sede social da Companhia, apreciou as demonstrações financeiras da Companhia, referente ao exercício social de 2023, acompanhadas das respectivas notas explicativas e do parecer do auditor independente. Com base nos exames efetuados, nos esclarecimentos prestados pela Administração e, considerando ainda, o parecer de auditoria 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 apresentadas e recomendam o seu encaminhamento para deliberação do Conselho de Administração”.

São Paulo/SP, 11 de março de 2024.

Membros do Comitê de Auditoria:

\_\_\_\_\_  
Luiz Antonio Nogueira de França

\_\_\_\_\_  
Luciano Douglas Colauto

\_\_\_\_\_  
Alvin Gilmar Francischetti

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

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

CAPITAL ABERTO

CNPJ/ME Nº 08.797.760/0001-83

NIRE 35.300.348.231 | CÓDIGO CVM N.º 02510-0

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 08.797.760/0001-83

“Companhia” nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023”.

São Paulo, 11 de março de 2024.

À Diretoria

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

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 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 opiniões expressas no parecer do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023”.

São Paulo, 11 de março de 2024.

À Diretoria