

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 - 01/01/2022 à 31/12/2022	9
DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	10
DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	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 - 01/01/2022 à 31/12/2022	21
DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	22
DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	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	84
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	87
Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)	88
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	89

Índice

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente
--

90

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2022
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	291.785.088
Preferenciais	0
Total	291.785.088
Em Tesouraria	
Ordinárias	1.990.800
Preferenciais	0
Total	1.990.800
#Error	
#Error	

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1	Ativo Total	1.438.869	1.197.819	859.034
1.01	Ativo Circulante	177.575	228.328	125.451
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	85.334	45.908	49.922
1.01.02	Aplicações Financeiras	11.876	121.435	52.451
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	11.876	121.435	52.451
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	11.876	121.435	52.451
1.01.03	Contas a Receber	75.107	57.111	13.409
1.01.03.01	Clientes	75.107	57.111	13.409
1.01.04	Estoques	3.943	2.796	3.440
1.01.07	Despesas Antecipadas	1.049	812	4.117
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	266	266	2.112
1.01.08.03	Outros	266	266	2.112
1.02	Ativo Não Circulante	1.261.294	969.491	733.583
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	42.567	88.518	49.933
1.02.01.04	Contas a Receber	0	49.667	0
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	12.134	8.962	14.857
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	12.134	8.962	14.857
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	30.433	29.889	35.076
1.02.01.10.03	Outros Créditos	30.433	29.889	35.076
1.02.02	Investimentos	1.214.926	875.947	682.622
1.02.02.01	Participações Societárias	1.214.926	875.947	682.622
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	34.316	29.770	26.948
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.180.610	846.177	655.674
1.02.03	Imobilizado	3.801	5.026	1.028
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	3.801	5.026	1.028

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2	Passivo Total	1.438.869	1.197.819	859.034
2.01	Passivo Circulante	220.191	148.799	150.772
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	11.343	8.188	7.830
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	11.343	8.188	7.830
2.01.02	Fornecedores	6.050	4.000	6.184
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	6.050	4.000	6.184
2.01.03	Obrigações Fiscais	585	402	806
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	570	250	511
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	15	152	295
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	81.372	45.799	82.950
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	81.372	45.799	82.950
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	81.372	45.799	82.950
2.01.05	Outras Obrigações	110.652	78.630	38.306
2.01.05.02	Outros	110.652	78.630	38.306
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	78.348	71.191	38.193
2.01.05.02.04	Outras contas a pagar	3.293	2.201	113
2.01.05.02.05	Credores por imóveis compromissados	29.011	5.238	0
2.01.06	Provisões	10.189	11.780	14.696
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	10.189	11.780	14.696
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	8.262	9.505	5.147
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	1.927	2.275	9.549
2.02	Passivo Não Circulante	466.941	457.922	218.798
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	360.082	323.208	184.999
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	360.082	323.208	184.999
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	360.082	323.208	184.999
2.02.02	Outras Obrigações	89.319	118.391	17.634
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	8.139	15.296	17.634
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	8.139	15.296	17.634

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2.02.02.02	Outros	81.180	103.095	0
2.02.02.02.03	Credores por imóveis compromissados	81.180	103.095	0
2.02.04	Provisões	17.540	16.323	16.165
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	8.679	9.299	12.638
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	6.046	4.650	4.426
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	2.633	4.649	8.212
2.02.04.02	Outras Provisões	8.861	7.024	3.527
2.02.04.02.04	Provisão para perdas com investimentos	8.861	7.024	3.527
2.03	Patrimônio Líquido	751.737	591.098	489.464
2.03.01	Capital Social Realizado	291.054	291.054	291.054
2.03.02	Reservas de Capital	5.388	17.477	17.598
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	17.598	17.598	17.598
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-12.210	-121	0
2.03.04	Reservas de Lucros	455.295	282.567	180.812
2.03.04.01	Reserva Legal	53.750	37.256	22.268
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	401.545	245.311	158.544

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	35.071	40.346	56.960
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-21.914	-21.988	-14.658
3.03	Resultado Bruto	13.157	18.358	42.302
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	355.072	304.897	122.889
3.04.01	Despesas com Vendas	-3.548	-3.657	-4.915
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-104.732	-75.599	-62.759
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	3.198	40.444	10.236
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-11.729	-6.597	-10.081
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	471.883	350.306	190.408
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	368.229	323.255	165.191
3.06	Resultado Financeiro	-38.344	-23.502	-4.220
3.06.01	Receitas Financeiras	21.106	6.658	4.629
3.06.02	Despesas Financeiras	-59.450	-30.160	-8.849
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	329.885	299.753	160.971
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	0	-159
3.08.01	Corrente	0	0	-159
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	329.885	299.753	160.812
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	329.885	299.753	160.812
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	1,1302	1,027	0,9879

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	329.885	299.753	160.812
4.03	Resultado Abrangente do Período	329.885	299.753	160.812

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	201.140	336.952	52.781
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-84.243	-74.505	-11.627
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	329.885	299.753	160.971
6.01.01.02	Depreciação	1.683	1.143	1.316
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial de controladas e coligadas	-471.883	-350.306	-190.408
6.01.01.05	Amortização do custo de transação	-957	807	13
6.01.01.06	Encargos financeiros de empréstimos e financiamentos	48.611	14.542	8.491
6.01.01.07	Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	8.418	0	7.990
6.01.01.09	Ganho de capital com alienação de ativos	0	-40.444	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	323.923	417.628	74.102
6.01.02.01	(Aumento) redução de contas receber	31.671	-52.925	-1.412
6.01.02.02	(Aumento) redução de imóveis a comercializar	-1.147	644	1.415
6.01.02.03	(Aumento) redução de adiantamentos a fornecedores	-237	3.305	-508
6.01.02.04	(Aumento) redução de outros créditos	-544	7.050	-8.738
6.01.02.05	Aumento (redução) de fornecedores	2.050	-2.184	1.230
6.01.02.06	Aumento (redução) de obrigações tributárias	183	-404	86
6.01.02.07	Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas	3.155	341	5.099
6.01.02.08	Aumento (redução) de provisão riscos trabalhistas, cíveis e tributários	-10.629	-6.255	-9.467
6.01.02.09	Aumento (redução) de outras contas a pagar	1.092	2.088	-841
6.01.02.10	Transações com partes relacionadas	-10.329	3.557	-1.434
6.01.02.11	Dividendos recebidos de empresas controladas	306.800	354.078	88.672
6.01.02.12	Aumento (redução) de credores por imóveis compromissados	1.858	108.333	0
6.01.03	Outros	-38.540	-6.171	-9.694
6.01.03.01	Juros pagos	-38.540	-6.171	-9.535
6.01.03.02	Imposto de renda e contribuição social pagos	0	0	-159
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-62.958	-267.725	-180.681
6.02.01	(Acréscimo) redução de títulos e valores mobiliários	109.559	-68.984	-52.098
6.02.02	(Acréscimo) redução de investimentos	-172.059	-193.600	-127.753

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.02.03	(Acréscimo) redução do imobilizado	-458	-5.141	-830
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-98.756	-73.241	42.540
6.03.01	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-36.667	-108.120	-36.667
6.03.02	Ingressos de empréstimos e financiamentos	100.000	200.000	95.000
6.03.03	Aumento de capital	0	0	154.207
6.03.04	Dividendos pagos a acionistas	-150.000	-165.000	-170.000
6.03.05	Recompra de ações para manutenção em tesouraria	-12.089	-121	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	39.426	-4.014	-85.360
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	45.908	49.922	135.282
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	85.334	45.908	49.922

DFs Individuais / 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
5.01	Saldos Iniciais	291.054	-121	300.165	0	0	591.098
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	291.054	-121	300.165	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	-12.210	472.893	0	0	751.737

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	291.054	17.598	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 das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	SalDOS Iniciais	71.134	18.847	123.634	0	0	213.615
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	SalDOS Iniciais Ajustados	71.134	18.847	123.634	0	0	213.615
5.04	Transações de Capital com os Sócios	219.920	-1.249	-64.464	-38.107	0	116.100
5.04.01	Aumentos de Capital	65.713	-1.249	-64.464	0	0	0
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-15.793	0	0	86	0	-15.707
5.04.08	Dividendos Mínimos Obrigatórios	0	0	0	-38.193	0	-38.193
5.04.09	Aumento com Emissões de ações	170.000	0	0	0	0	170.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	159.749	0	159.749
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	160.812	0	160.812
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-1.063	0	-1.063
5.05.02.06	Transações com sócios não controladores	0	0	0	-1.063	0	-1.063
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	121.642	-121.642	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	8.041	-8.041	0	0
5.06.04	Reserva com Retenção de Lucros	0	0	113.601	-113.601	0	0
5.07	SalDOS Finais	291.054	17.598	180.812	0	0	489.464

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.01	Receitas	41.666	84.351	72.110
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	38.468	43.907	61.132
7.01.02	Outras Receitas	3.198	40.444	10.978
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-106.565	-81.760	-69.067
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-21.914	-21.988	-14.658
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-84.651	-59.772	-54.409
7.03	Valor Adicionado Bruto	-64.899	2.591	3.043
7.04	Retenções	-1.683	-1.143	-1.172
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.683	-1.143	-1.172
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-66.582	1.448	1.871
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	492.989	356.964	195.037
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	471.883	350.306	190.408
7.06.02	Receitas Financeiras	21.106	6.658	4.629
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	426.407	358.412	196.908
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	426.407	358.412	196.908
7.08.01	Pessoal	33.675	24.938	22.917
7.08.01.01	Remuneração Direta	29.550	21.204	19.337
7.08.01.04	Outros	4.125	3.734	3.580
7.08.01.04.02	Honorários da Administração	4.125	3.734	3.580
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	3.397	3.561	4.330
7.08.02.01	Federais	3.397	3.561	4.330
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	59.450	30.160	8.849
7.08.03.01	Juros	59.450	30.160	8.849
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	329.885	299.753	160.812
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	329.885	299.753	160.812

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1	Ativo Total	2.798.431	2.597.922	1.644.712
1.01	Ativo Circulante	2.063.522	1.846.949	1.352.511
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	562.264	375.963	291.125
1.01.02	Aplicações Financeiras	227.162	218.524	139.773
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	227.162	218.524	139.773
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	227.162	218.524	139.773
1.01.03	Contas a Receber	681.536	731.349	627.243
1.01.03.01	Clientes	681.536	731.349	627.243
1.01.04	Estoques	534.993	486.666	270.277
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	534.993	486.666	270.277
1.01.07	Despesas Antecipadas	7.297	6.611	7.748
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	50.270	27.836	16.345
1.01.08.03	Outros	50.270	27.836	16.345
1.02	Ativo Não Circulante	734.909	750.973	292.201
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	609.380	632.542	250.584
1.02.01.04	Contas a Receber	497.726	546.316	172.079
1.02.01.04.01	Clientes	497.726	546.316	172.079
1.02.01.05	Estoques	69.096	46.042	25.981
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	69.096	46.042	25.981
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	5.073	4.321	12.206
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	5.073	4.321	12.206
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	37.485	35.863	40.318
1.02.01.10.03	Outros Créditos	37.485	35.863	40.318
1.02.02	Investimentos	102.598	92.666	26.948
1.02.02.01	Participações Societárias	34.316	29.770	26.948
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	34.316	29.770	26.948
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	68.282	62.896	0
1.02.03	Imobilizado	22.931	25.765	14.669

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	22.931	25.765	14.669

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2	Passivo Total	2.798.431	2.597.922	1.644.712
2.01	Passivo Circulante	1.067.486	1.115.379	602.035
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	18.487	16.567	11.444
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	18.487	16.567	11.444
2.01.02	Fornecedores	114.591	87.488	43.910
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	114.591	87.488	43.910
2.01.03	Obrigações Fiscais	28.693	17.893	19.290
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	28.693	17.893	19.290
2.01.03.01.03	Obrigações Fiscais Federais	14.840	8.366	9.201
2.01.03.01.04	Obrigações Fiscais Diferido	13.853	9.527	10.089
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	120.906	68.020	91.704
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	120.906	68.020	91.704
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	120.906	68.020	91.704
2.01.05	Outras Obrigações	774.620	913.631	420.991
2.01.05.02	Outros	774.620	913.631	420.991
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	78.348	71.191	38.193
2.01.05.02.04	Credores por imóveis compromissados	346.258	321.259	101.121
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	342.626	515.238	279.670
2.01.05.02.06	Outras contas a pagar	7.388	5.943	2.007
2.01.06	Provisões	10.189	11.780	14.696
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	10.189	11.780	14.696
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	8.262	9.505	5.147
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	1.927	2.275	9.549
2.02	Passivo Não Circulante	853.197	744.215	400.290
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	360.082	323.208	184.999
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	360.082	323.208	184.999
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	360.082	323.208	184.999
2.02.02	Outras Obrigações	429.912	374.570	178.293

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0	7.521
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	0	7.521
2.02.02.02	Outros	429.912	374.570	170.772
2.02.02.02.03	Credores por Imóveis Compromissados	429.912	374.570	170.772
2.02.04	Provisões	63.203	46.437	36.998
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	8.679	9.299	12.638
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	6.046	4.650	4.426
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	2.633	4.649	8.212
2.02.04.02	Outras Provisões	54.524	37.138	24.360
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	21.389	13.220	9.174
2.02.04.02.04	Provisão para Perdas com Investimentos	893	755	642
2.02.04.02.05	Impostos e Contribuições Diferidas	32.242	23.163	14.544
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	877.748	738.328	642.387
2.03.01	Capital Social Realizado	291.054	291.054	291.054
2.03.02	Reservas de Capital	5.388	17.477	17.598
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	17.598	17.598	17.598
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-12.210	-121	0
2.03.04	Reservas de Lucros	455.295	282.567	180.812
2.03.04.01	Reserva Legal	53.750	37.256	22.268
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	401.545	245.311	158.544
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	126.011	147.230	152.923

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	2.257.294	1.738.295	1.144.682
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-1.420.402	-1.093.624	-716.292
3.02.01	Custo dos Imóveis Vendidos	-1.415.751	-1.082.692	-682.997
3.02.02	Custo dos serviços prestados	-4.651	-10.932	-33.295
3.03	Resultado Bruto	836.892	644.671	428.390
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-407.451	-268.303	-203.368
3.04.01	Despesas com Vendas	-212.188	-164.226	-102.804
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-136.568	-102.464	-96.892
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	2.756	40.444	11.840
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-61.830	-42.984	-17.872
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	379	927	2.360
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	429.441	376.368	225.022
3.06	Resultado Financeiro	-24.437	-24.727	-8.810
3.06.01	Receitas Financeiras	64.031	24.987	14.673
3.06.02	Despesas Financeiras	-88.468	-49.714	-23.483
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	405.004	351.641	216.212
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-56.564	-36.332	-26.214
3.08.01	Corrente	-50.756	-31.893	-24.650
3.08.02	Diferido	-5.808	-4.439	-1.564
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	348.440	315.309	189.998
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	348.440	315.309	189.998
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	329.885	299.753	160.812
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	18.555	15.556	29.186
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	1,1302	1,027	0,9879

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	348.440	315.309	189.998
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	348.440	315.309	189.998
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	329.885	299.753	160.812
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	18.555	15.556	29.186

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	347.366	285.205	178.080
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	577.919	413.243	272.639
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	405.004	351.641	216.212
6.01.01.02	Depreciação	23.596	20.605	15.069
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial de controladas e coligadas	-379	-927	-2.360
6.01.01.05	Amortização do custo de transação	-957	807	13
6.01.01.06	Descontos financeiros concedidos	27.013	17.286	13.626
6.01.01.07	Provisão de garantia de obra	8.169	4.046	2.414
6.01.01.08	Provisão de impostos de recolhimentos diferidos	7.597	3.618	1.564
6.01.01.09	Provisão ou (reversão) para perdar de créditos com liquidação duvidosa	25.678	11.514	-1.601
6.01.01.10	Provisão ou (reversão) contábil para distratos	4.437	4.799	6.149
6.01.01.11	Ajuste a valor presente	-442	1.555	914
6.01.01.12	Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	26.569	20.039	7.990
6.01.01.13	Encargos financeiros de empréstimos e financiamentos	51.634	18.704	12.649
6.01.01.14	Ganho de capital com alienação de ativos	0	-40.444	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-230.553	-128.038	-94.559
6.01.02.01	(Aumento) redução de contas a receber	-239.662	-544.233	-169.693
6.01.02.02	(Aumento) redução de imóveis a comercializar	215.009	299.598	98.678
6.01.02.03	(Aumento) redução de adiantamentos a fornecedores	-686	1.137	1.174
6.01.02.04	(Aumento) redução de outros créditos	-24.056	-7.036	-13.948
6.01.02.05	Aumento (redução) de fornecedores	27.103	43.578	5.370
6.01.02.06	Aumento (redução) de obrigações tributárias	-6.786	-2.656	391
6.01.02.07	Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas	1.920	5.123	739
6.01.02.08	Aumento (redução) de adiantamento de clientes	68.866	235.568	96.877
6.01.02.09	Aumento (redução) de credores por imóveis compromissados	-166.148	-97.841	-47.780
6.01.02.10	Aumento (redução) de provisão riscos trabalhistas, cíveis e tributários	-28.780	-26.294	-9.467
6.01.02.11	Aumento (redução) de outras contas a pagar	1.445	-2.051	-5.635
6.01.02.12	Transações com partes relacionadas	-752	364	-16.756

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01.02.13	Dividendos recebidos de empresas controladas	2.197	4.285	5.675
6.01.02.14	Juros pagos	-42.727	-7.508	-20.296
6.01.02.15	Imposto de renda e contribuição social pagos	-37.496	-30.072	-19.888
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-41.012	-116.519	-91.584
6.02.01	(Acréscimo) redução de títulos e valores imobiliários	-8.638	-78.751	-74.926
6.02.02	(Acréscimo) redução de investimentos	-6.226	-6.067	1.041
6.02.03	(Acréscimo) redução do imobilizado	-18.763	-31.701	-17.699
6.02.05	(Acréscimo) redução de Propriedade para Investimentos	-7.385	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-120.053	-83.848	-44.867
6.03.01	Pagamento de empréstimos e financiamentos	-79.538	-162.645	-127.503
6.03.02	Ingressos de empréstimos e financiamentos	161.348	265.167	124.874
6.03.03	Transações com sócios não controladores	-39.774	-21.249	-26.445
6.03.04	Aumento de capital	0	0	154.207
6.03.05	Dividendos pagos a acionistas	-150.000	-165.000	-170.000
6.03.06	Recompra de ações para manutenção em tesouraria	-12.089	-121	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	186.301	84.838	41.629
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	375.963	291.125	249.496
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	562.264	375.963	291.125

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	-121	300.165	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	-121	300.165	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	-12.210	472.893	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)**

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	17.598	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 das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(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	71.134	18.847	123.634	0	0	213.615	150.182	363.797
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	71.134	18.847	123.634	0	0	213.615	150.182	363.797
5.04	Transações de Capital com os Sócios	219.920	-1.249	-64.464	-38.107	0	116.100	0	116.100
5.04.01	Aumentos de Capital	65.713	-1.249	-64.464	0	0	0	0	0
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-15.793	0	0	86	0	-15.707	0	-15.707
5.04.08	Aumento com Emissão de Ações	170.000	0	0	0	0	170.000	0	170.000
5.04.09	Dividendos Mínimos obrigatórios	0	0	0	-38.193	0	-38.193	0	-38.193
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	159.749	0	159.749	2.741	162.490
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	160.812	0	160.812	29.186	189.998
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-1.063	0	-1.063	-26.445	-27.508
5.05.02.06	Transações com sócios não controladores	0	0	0	-1.063	0	-1.063	-26.445	-27.508
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	121.642	-121.642	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	8.041	-8.041	0	0	0	0
5.06.04	Reserva com Retenção de Lucros	0	0	113.601	-113.601	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	291.054	17.598	180.812	0	0	489.464	152.923	642.387

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.01	Receitas	2.326.295	1.839.985	1.184.053
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	2.323.539	1.799.541	1.173.071
7.01.02	Outras Receitas	2.756	40.444	10.982
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.751.250	-1.358.661	-883.166
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-1.420.402	-1.093.624	-716.292
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-330.848	-265.037	-166.874
7.03	Valor Adicionado Bruto	575.045	481.324	300.887
7.04	Retenções	-1.852	-1.438	-1.417
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.852	-1.438	-1.417
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	573.193	479.886	299.470
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	64.410	25.914	17.033
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	379	927	2.360
7.06.02	Receitas Financeiras	64.031	24.987	14.673
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	637.603	505.800	316.503
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	637.603	505.800	316.503
7.08.01	Pessoal	92.989	64.570	48.419
7.08.01.01	Remuneração Direta	29.910	21.204	19.379
7.08.01.04	Outros	63.079	43.366	29.040
7.08.01.04.01	Comissão sobre vendas	58.954	39.632	25.460
7.08.01.04.02	Honorários da administração	4.125	3.734	3.580
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	107.706	76.207	54.603
7.08.02.01	Federais	107.706	76.207	54.603
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	88.468	49.714	23.483
7.08.03.01	Juros	88.468	49.714	23.483
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	348.440	315.309	189.998
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	329.885	299.753	160.812
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	18.555	15.556	29.186



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2022

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 2022****São Paulo, 14 de março de 2023**

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 2022, 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 2022 representou um grande marco para a Cury Construtora. A cada trimestre, superamos recordes e, ao final do ano, comemoramos nosso melhor período em lançamentos, vendas, geração de caixa, receita, e lucro líquido. Acreditamos que nossa experiência de quase seis décadas de mercado e foco em São Paulo e Rio de Janeiro nos permitiram lidar melhor com as dificuldades do setor e alcançar esse desempenho.

Enfrentamos desafios, como a inflação e dificuldades na cadeia de suprimentos, que afetaram todas as empresas do setor e levaram a algumas revisões orçamentárias. Mas, fomos capazes de ajustar os preços dos novos empreendimentos e compensar algumas perdas, mantendo nossas margens.

Marcamos presença com nossos produtos em diversas localidades das regiões metropolitanas de São Paulo e Rio de Janeiro, porém gostaria de destacar, nossos empreendimentos no Porto Maravilha (Rio Energy – VGV R\$ 274 milhões e Pateo Nazareth – VGV R\$ 310 milhões) no Rio de Janeiro, na Mooca (Vila Palermo – VGV R\$ 150 milhões e Vila Sardenha – VGV R\$ 87 milhões), e no Tatuapé (Urban Tatuapé – VGV R\$ 186 milhões), em São Paulo e graças à localização privilegiada e ao produto assertivo para cada região, tivemos uma excelente velocidade de vendas, mesmo diante de reajustes de preço das unidades.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Em 2023, a Cury já lançou seis empreendimentos, sendo que o Connect São Mateus, lançado em janeiro em São Paulo, e o Epicentro, lançado em fevereiro no Rio de Janeiro, estão com velocidade de vendas surpreendente, com quase todas as unidades comercializadas. Com isso, temos uma expectativa positiva de forte demanda já no primeiro trimestre, e manteremos a estratégia de lançamentos concentrados na primeira metade do ano, que se mostrou acertada no ano passado.

Aguardamos mais informações sobre o Minha Casa Minha Vida para avaliarmos com cautela a inclusão das faixas mais baixas oferecidas pelo programa em nosso portfólio. Continuaremos a operar o mix de produtos de 2022, com grande concentração na faixa 3 do Minha Casa Minha Vida e percentual de unidades fora do programa, todas contratadas por meio do crédito associativo operado pela Caixa Econômica Federal, modalidade que permite ao cliente financiar o empreendimento desde o início da construção. A Cury tem especialidade nessa operação, realizando com alta velocidade de vendas e repasse, garantindo uma geração positiva de caixa em todo o processo construtivo.

Na Cury temos o compromisso de fomentar um ambiente de trabalho inclusivo. Aprovamos a Política de diversidade, além de metas voltadas para este tema até 2025. Em nossos canteiros, contamos com programas sociais de educação e bem-estar e estamos avançando no programa "Elas no Dat" (Departamento de Assistência Técnica), que visa trazer mais força feminina para os serviços pós-entrega de nossas unidades.

Estamos completando 60 anos e aproveitamos para mudar nosso logo e nossa marca. Ao longo dessa jornada a Cury evoluiu, investiu em qualidade e inovação e se tornou uma das maiores construtoras do país.

Por fim, gostaria de agradecer a todos que acompanharam e fizeram parte do sucesso da Cury Construtora este ano. Tivemos obstáculos, mas juntos superamos as adversidades e alcançamos resultados impressionantes. Estamos animados com as perspectivas para 2023 e certos de que alcançaremos realizações ainda maiores. O futuro da Cury é brilhante e estamos ansiosos para continuar a crescer juntos.

Fábio Cury – CEO



PERFIL

A Cury foi fundada em 1963, acumulando expertise de mais de 59 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.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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 parcelas de longo prazo, 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 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, geramos valor para os acionistas.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**DESEMPENHO OPERACIONAL****LANÇAMENTOS**

No ano de 2022, a Companhia lançou 23 empreendimentos, sendo 16 localizados em SP e 7 no RJ, e totalizou o VGV de R\$ 3.312,8 milhões. O desempenho representa recorde histórico da companhia e aumento de 19,0% em relação ao registrado em 2021.

O preço médio das unidades lançadas atingiu R\$ 263,2 mil em 2022, portanto, houve aumento de 19,4% em relação ao ano anterior.

VENDAS

Em 2022, o VGV vendido foi de R\$ 3.289,7 milhões, indicando alta de 28,2% comparado com o mesmo período do ano anterior. O preço médio de venda atingiu R\$ 242,2 mil em 2022, portanto, houve aumento de 12,7% em relação ao ano anterior.

VELOCIDADE DE VENDAS – VSO

A velocidade de vendas, medida pelo indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO), foi de 75,3% nos últimos doze meses, representando aumento de 3,3 p.p. em relação a 2021.

DETALHAMENTO DE VENDAS POR TIPO DE FINANCIAMENTO

Em 2022, as vendas brutas totalizaram R\$ 3.602,9 milhões, alta de 29,1% frente ao registrado no ano anterior. Nesse mesmo período tivemos 65,9% das vendas contratadas pelo programa Minha Casa Minha Vida, um aumento de 7,2 p.p. em relação a 2021; 18,6% das vendas contratadas via SBPE (Sistema Brasileiro e Poupança e Empréstimo), uma queda de 4,1 p.p. em relação a 2021; e 15,5% das vendas contratadas através de tabela direta, onde o cliente financia diretamente com a Cury, que demonstrou redução de 3,0 p.p. em relação a 2021.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**ESTOQUES**

A Cury encerrou 2022 com estoque de R\$ 1.081,8 milhões. Desse total, 97,6% se referem a unidades lançadas ou em construção e apenas 2,4% a unidades concluídas.

REPASSES

Em 2022 Companhia apresentou incremento em seus níveis de Repasse, tanto em unidades, quanto em VGV repassado. Considerando o desempenho de 2022, o VGV repassado teve aumento de 37,0% e a evolução das unidades repassadas foi de 9.851 no 2021 para 11.807 em 2022.

BANCO DE TERRENOS

Considerando os lançamentos recentes, bem como as aquisições realizadas, a Companhia encerrou 2022 com carteira de terrenos de R\$ 10.138,4 milhões em VGV potencial, o que representa o total de 40,7 mil unidades. Atualmente o banco de terrenos da Cury é composto de R\$ 7.041,8 milhões em São Paulo e R\$ 3.096,6 milhões no Rio de Janeiro.

GERAÇÃO DE CAIXA

Em 2022, a Companhia atingiu R\$ 298,4 milhões de geração de caixa operacional, 25,7% superior aos R\$ 237,4 milhões gerados em 2021. Em 30 de setembro de 2022 foram pagos R\$ 150 milhões em dividendos, referentes aos lucros acumulados em 31 de dezembro de 2021 e aprovados na AGO de 29 de abril de 2022.

**DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO****RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA**

Em 2022, a receita operacional líquida totalizou o montante de R\$ 2.257,3 milhões, o crescimento foi de 29,9% frente o registrado em 2021.

Receita líquida (R\$ milhões, exceto %)	2022	2021	% A/A
Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados	2.257,3	1.738,3	29,9%
Custos com imóveis vendidos e serviços prestados	-1.420,4	-1.093,6	29,9%
Lucro Bruto	836,9	644,7	29,8%
Margem Bruta	37,1%	37,1%	0,0 p.p.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA**

Em 2022 o lucro bruto somou R\$ 836,9 milhões, o crescimento frente a 2021 foi de 29,8%. A margem bruta alcançou 37,1% em 2022, estável em relação a 2021.

DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Em 2022, as despesas comerciais totalizaram o montante de R\$ 212,2 milhões, superando em 29,2%, os R\$ 164,2 milhões registrados em 2021. As despesas gerais e administrativas atingiram R\$ 136,6 milhões, acima 33,3%, dos R\$ 102,5 milhões reportados em 2021. O resultado líquido da conta de outras receitas e despesas operacionais em 2022 correspondeu à despesa de R\$ 59,1 milhões, superior aos R\$ 2,5 milhões registrados em 2021, devido principalmente ao reconhecimento da receita no valor de R\$ 40 milhões obtida com a alienação das quotas sociais de emissão de sua controlada CCISA123 conforme Fato Relevante divulgado pela Companhia em 08 de dezembro de 2021.

EBITDA E MARGEM EBITDA

O EBITDA da Companhia em 2022 alcançou R\$ 453,0 milhões, 19,9% maior em relação a 2021. A margem EBITDA atingiu 20,1%, o que evidencia uma queda de 1,6 p.p. quando comparado com a margem registrada no ano de 2021.

EBITDA (R\$ milhões, exceto %)	2022	2021	% A/A
Lucro antes do resultado financeiro	429,4	376,4	14,1%
(+) Depreciação e amortização	23,6	1,4	1585,7%
Ebitda	453,0	377,8	19,9%
Margem Ebitda	20,1%	21,7%	-1,6 p.p.
(+) custos com encargos de financiamentos	3,3	1,3	153,8%
Ebitda ajustado	456,3	379,1	20,4%
Margem Ebitda ajustada	20,2%	21,8%	-1,6 p.p.

RESULTADO FINANCEIRO

Em 2022 o resultado financeiro da Companhia totalizou despesa líquida R\$ 24,5 milhões, montante estável em relação a despesa financeira líquida de R\$ 24,7 milhões registrada no ano de 2021.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA**

A Cury registrou lucro líquido da atividade (100%) de R\$ 348,4 milhões, o que representa um aumento de 10,5% em comparação ao ano anterior enquanto o resultado do percentual atribuível à Cury (parte Cury) totalizou R\$ 329,9 milhões, montante 10,0% superior ao auferido em 2021. Dessa forma, a margem líquida da atividade (100%) alcançou 15,4%, 2,7 p.p. inferior ao ano anterior, ao mesmo tempo que a margem parte Cury foi 14,6%, 2,6 p.p. abaixo da margem reportada em 2021.

**ANÁLISE BALANÇO PATRIMONIAL****CAIXA E EQUIVALENTES E TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

Em 31/12/2022, a posição de Caixa da Companhia, incluindo títulos e valores mobiliários, era de R\$ 789,4 milhões, evolução de 32,8% frente ao registrado em 31/12/2021.

CONTAS A RECEBER

O saldo de Contas a Receber que, em 31/12/2022, somava R\$ 1.179,3 milhões, registrou uma queda de 7,7% ante à posição registrada em 31/12/2021.

ENDIVIDAMENTO

Com dívida bruta de R\$ 481,0 milhões e posição de caixa e equivalentes de R\$ 789,4 milhões, a Companhia registrou saldo de caixa líquido positivo de R\$ 308,4 milhões em 2022, ante caixa líquido positivo de R\$ 203,3 milhões em 2021. Ao final do trimestre, 74,9% da dívida bruta da Cury tinha seu vencimento no longo prazo, a partir de 2024.

Endividamento (R\$ milhões)	31-12-2022	31-12-2021 Reapresentado	Var %
Curto prazo	120,9	68,0	77,8%
Longo prazo	360,1	323,2	11,4%
Dívida Bruta	481,0	391,2	22,9%
Caixa e Equivalentes	789,4	594,5	32,8%
Dívida - (Caixa) líquida	-308,4	-203,3	51,7%

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

RESULTADO A APROPRIAR (REF)

O resultado de vendas de imóveis a apropriar não reconhecido nas informações financeiras atingiu R\$ 1.027,9 milhões, alta de 68,4% em relação a 2021. A margem bruta do resultado a apropriar avançou 2,8 p.p., para 41,9%.



RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, a Companhia informa que a KPMG Auditores Independentes foi contratada 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 2022**

Notas Explicativas

Conteúdo

Balanço patrimonial controladora e consolidado	3
Demonstrações do resultado do exercício	5
Demonstrações do resultado abrangente	6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstrações dos fluxos de caixa	8
Demonstrações do valor adicionado	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	10

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.
Balanco patrimonial controladora e consolidado
em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(em milhares de Reais - R\$)

		Controladora		Consolidado	
	Nota				Reapresentado
Ativo	explicativa	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	85.334	45.908	562.264	375.963
Títulos e valores mobiliários	4	11.876	121.435	227.162	218.524
Contas a receber	5	75.107	57.111	681.536	731.349
Imóveis a comercializar	6	3.943	2.796	534.993	486.666
Adiantamentos a fornecedores		1.049	812	7.297	6.611
Outros créditos	8	266	266	50.270	27.836
Total do ativo circulante		177.575	228.328	2.063.522	1.846.949
Não circulante					
Contas a receber	5	-	49.667	497.726	546.316
Imóveis a comercializar	6	-	-	69.096	46.042
Valores a receber entre partes relacionadas	7	12.134	8.962	5.073	4.321
Outros créditos	8	30.433	29.889	37.485	35.863
Propriedades para investimentos	9	-	-	68.282	62.896
Investimentos	10	1.214.926	875.947	34.316	29.770
Imobilizado	11	3.801	5.026	22.931	25.765
Total do ativo não circulante		1.261.294	969.491	734.909	750.973
Total do ativo		1.438.869	1.197.819	2.798.431	2.597.922

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

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.
Balanço patrimonial controladora e consolidado
em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(em milhares de Reais - R\$)

		Controladora		Consolidado	
	Nota explicativa	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Fornecedores	13	6.050	4.000	114.591	87.488
Empréstimos e financiamentos	12	81.372	45.799	120.906	68.020
Obrigações trabalhistas		11.343	8.188	18.487	16.567
Obrigações tributárias		585	402	14.840	8.366
Credores por imóveis compromissados	14	29.011	5.238	346.258	321.259
Adiantamento de clientes	15	-	-	342.626	515.238
Impostos e contribuições diferidos	17	-	-	13.853	9.527
Dividendos a pagar	16 e.	78.348	71.191	78.348	71.191
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	19	10.189	11.780	10.189	11.780
Outras contas a pagar		3.293	2.201	7.388	5.943
Total do passivo circulante		220.191	148.799	1.067.486	1.115.379
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	12	360.082	323.208	360.082	323.208
Provisão para garantia de obra		-	-	21.389	13.220
Credores por imóveis compromissados	14	81.180	103.095	429.912	374.570
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	19	8.679	9.299	8.679	9.299
Provisão para perdas com investimentos	10	8.861	7.024	893	755
Impostos e contribuições diferidos	17	-	-	32.242	23.163
Valores a pagar entre partes relacionadas	7	8.139	15.296	-	-
Total do passivo não circulante		466.941	457.922	853.197	744.215
Patrimônio líquido					
Capital social	16 a.	291.054	291.054	291.054	291.054
Ações em tesouraria	16 b.	(12.210)	(121)	(12.210)	(121)
Reserva de capital	16 c.	17.598	17.598	17.598	17.598
Reserva legal	16 d.	53.750	37.256	53.750	37.256
Reservas de lucros		401.545	245.311	401.545	245.311
Subtotal do patrimônio líquido		751.737	591.098	751.737	591.098
Participação de acionistas não controladores		-	-	126.011	147.230
Total do patrimônio líquido		751.737	591.098	877.748	738.328
Total do passivo e patrimônio líquido					
		1.438.869	1.197.819	2.798.431	2.597.922

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

Cury Construtora e Incorporadora S.A.
Demonstrações do resultado
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(em milhares de Reais - R\$, exceto o lucro por ação)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2021 a 31/12/2021	01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2021 a 31/12/2021
Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados	20	35.071	40.346	2.257.294	1.738.295
Custo dos imóveis vendidos	21	-	-	(1.415.751)	(1.082.692)
Custo dos serviços prestados	21	(21.914)	(21.988)	(4.651)	(10.932)
Total dos custos		(21.914)	(21.988)	(1.420.402)	(1.093.624)
Lucro bruto		13.157	18.358	836.892	644.671
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas comerciais	21	(3.548)	(3.657)	(212.188)	(164.226)
Despesas gerais e administrativas	21	(104.732)	(75.599)	(136.568)	(102.464)
Resultado com equivalência patrimonial	10	471.883	350.306	379	927
Outras receitas operacionais	23	3.198	40.444	2.756	40.444
Outras despesas operacionais	23	(11.729)	(6.597)	(61.830)	(42.984)
Total receitas/despesas operacionais		355.072	304.897	(407.451)	(268.303)
Lucro antes do resultado financeiro		368.229	323.255	429.441	376.368
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	22	(59.450)	(30.160)	(88.468)	(49.714)
Receitas financeiras	22	21.106	6.658	64.031	24.987
Total resultado financeiro		(38.344)	(23.502)	(24.437)	(24.727)
Lucro antes dos impostos		329.885	299.753	405.004	351.641
Imposto de renda e contribuição social					
Correntes	17	-	-	(50.756)	(31.893)
Diferidos	17	-	-	(5.808)	(4.439)
Total do imposto de renda e contribuição social		-	-	(56.564)	(36.332)
Lucro líquido do exercício		329.885	299.753	348.440	315.309
Atribuível aos:					
Acionistas controladores		-	-	329.885	299.753
Acionistas não controladores		-	-	18.555	15.556
Lucro por ação (básico e diluído)	16 f.	1,1302	1,0270	-	-

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

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

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(em milhares de Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2021 a 31/12/2021	01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2021 a 31/12/2021
Lucro líquido do exercício	329.885	299.753	348.440	315.309
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado total do exercício	329.885	299.753	348.440	315.309
Atribuível a:				
Acionistas controladores	-	-	329.885	299.753
Acionistas não controladores	-	-	18.555	15.556

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

Cury Construtora e Incorporadora S.A.
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(em milhares de Reais - R\$)

Nota explicativa	Capital social	Ações em Tesouraria	Reserva de capital	Reservas de lucros			Patrimônio líquido da controladora	Participação dos não controladores	Patrimônio líquido consolidado
			Ágio na emissão de ações	Reserva Legal	Retenção de lucros	Lucros acumulados			
Saldos em 31 de dezembro de 2020	291.054	-	17.598	22.268	158.544	-	489.464	152.923	642.387
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	61.903	61.903	1.448	63.351
Transações com sócios não controladores	-	-	-	-	-	-	-	(21.249)	(21.249)
Recompra de ações	16 b.	(121)	-	-	-	-	(121)	-	(121)
Destinações:									
Reserva legal	16 d.	-	-	14.988	-	(14.988)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	16 d.	-	-	-	-	(71.191)	(71.191)	-	(71.191)
Dividendos adicionais deliberados	16 e.	-	-	-	(76.807)	-	(76.807)	-	(76.807)
Dividendos pagos antecipadamente	16 e.	-	-	-	-	(50.000)	(50.000)	-	(50.000)
Retenção de lucros	16 d.	-	-	-	163.574	(163.574)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021	291.054	(121)	17.598	37.256	245.311	-	591.098	147.230	738.328
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	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)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022	291.054	(12.210)	17.598	53.750	401.545	-	751.737	126.011	877.748

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
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(em milhares de Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2021 a 31/12/2021	01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2021 a 31/12/2021
				Reapresentado
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	329.885	299.753	405.004	351.641
Ajustes para conciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social ao caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Depreciação e amortização (incluindo estande de vendas e Prop.Invest.)	1.683	1.143	23.596	20.605
Resultado de equivalência patrimonial de controladas e coligadas	(471.883)	(350.306)	(379)	(927)
Amortização do custo de transação	(957)	807	(957)	807
Encargos financeiros de empréstimos e financiamentos	48.611	14.542	51.634	18.704
Descontos financeiros concedidos	-	-	27.013	17.286
Provisão de garantia de obra	-	-	8.169	4.046
Provisão de impostos de recolhimentos diferidos	-	-	7.597	3.618
Provisão ou (reversão) para perdas de créditos com liquidação duvidosa	-	-	25.678	11.514
Provisão ou (reversão) contábil para distratos	-	-	4.437	4.799
Ganho de capital com alienação de ativos	-	(40.444)	-	(40.444)
Ajuste a valor presente	-	-	(442)	1.555
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	8.418	-	26.569	20.039
Variação nos ativos e passivos operacionais:				
(Aumento) redução de contas a receber	31.671	(52.925)	(239.662)	(544.233)
(Aumento) redução de imóveis a comercializar	(1.147)	644	215.009	299.598
(Aumento) redução de adiantamentos a fornecedores	(237)	3.305	(686)	1.137
(Aumento) redução de outros créditos	(544)	7.050	(24.056)	(7.036)
Aumento (redução) de fornecedores	2.050	(2.184)	27.103	43.578
Aumento (redução) de obrigações tributárias	183	(404)	(6.786)	(2.656)
Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas	3.155	341	1.920	5.123
Aumento (redução) de adiantamento de clientes	-	-	68.866	235.568
Aumento (redução) de credores por imóveis compromissados	1.858	108.333	(166.148)	(97.841)
Aumento (redução) de provisão riscos trabalhistas, cíveis e tributários	(10.629)	(6.255)	(28.780)	(26.294)
Aumento (redução) de outras contas a pagar	1.092	2.088	1.445	(2.051)
Transações com partes relacionadas	(10.329)	3.557	(752)	364
Dividendos recebidos de empresas controladas	306.800	354.078	2.197	4.285
Juros pagos	(38.540)	(6.171)	(42.727)	(7.508)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(37.496)	(30.072)
Fluxo de caixa líquido proveniente das atividades operacionais	201.140	336.952	347.366	285.205
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
(Acréscimo) ou redução de títulos e valores imobiliários	109.559	(68.984)	(8.638)	(78.751)
(Acréscimo) ou redução de investimentos	(172.059)	(193.600)	(6.226)	(6.067)
(Acréscimo) ou redução de Propriedades para investimentos	-	-	(7.385)	-
(Acréscimo) ou redução do imobilizado	(458)	(5.141)	(18.763)	(31.701)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	(62.958)	(267.725)	(41.012)	(116.519)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(36.667)	(108.120)	(79.538)	(162.645)
Ingressos de empréstimos e financiamentos	100.000	200.000	161.348	265.167
Recompra de ações para manutenção em Tesouraria	(12.089)	(121)	(12.089)	(121)
Transações com sócios não controladores	-	-	(39.774)	(21.249)
Dividendos pagos a acionistas	(150.000)	(165.000)	(150.000)	(165.000)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	(98.756)	(73.241)	(120.053)	(83.848)
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	39.426	(4.014)	186.301	84.838
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	45.908	49.922	375.963	291.125
No fim do exercício	85.334	45.908	562.264	375.963
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	39.426	(4.014)	186.301	84.838

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 2022 e de 2021

(em milhares de Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2021 a 31/12/2021	01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2021 a 31/12/2021
Receitas				
Vendas de Mercadorias, produtos e serviços	38.468	43.907	2.323.539	1.799.541
Outras Receitas	3.198	40.444	2.756	40.444
	41.666	84.351	2.326.295	1.839.985
Insumos adquiridos de Terceiros				
Custo de produtos, mercadorias, e serviços vendidos	(21.914)	(21.988)	(1.420.402)	(1.093.624)
Materiais, energias, serviços de terceiros e outros	(84.651)	(59.772)	(330.848)	(265.037)
	(106.565)	(81.760)	(1.751.250)	(1.358.661)
Valor adicionado bruto	(64.899)	2.591	575.045	481.324
Retenções				
Depreciações, amortização e exaustão	(1.683)	(1.143)	(1.852)	(1.438)
	(1.683)	(1.143)	(1.852)	(1.438)
Valor adicionado líquido produzido pela companhia	(66.582)	1.448	573.193	479.886
Valor adicionado recebido em transferências				
Resultado de equivalência patrimonial	471.883	350.306	379	927
Receita financeiras	21.106	6.658	64.031	24.987
Valor total adicionado recebido em transferências	492.989	356.964	64.410	25.914
Valor adicionado total a distribuir	426.407	358.412	637.603	505.800
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal e encargos				
Salários e encargos	29.550	21.204	29.910	21.204
Comissão sobre vendas	-	-	58.954	39.632
Honorários da administração	4.125	3.734	4.125	3.734
	33.675	24.938	92.989	64.570
Impostos, taxas e contribuições	3.397	3.561	107.706	76.207
Juros	59.450	30.160	88.468	49.714
	62.847	33.721	196.174	125.921
Remuneração de capitais próprios				
Lucro líquido do exercício	329.885	299.753	329.885	299.753
Parcela do lucro atribuída aos sócios não controladores	-	-	18.555	15.556
	329.885	299.753	348.440	315.309
Valor adicionado total distribuído	426.407	358.412	637.603	505.800

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 2022

(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”).

Impactos e efeitos da pandemia COVID 19 nos negócios e nestas demonstrações financeiras

Em linha com os esforços e adequações que vêm sendo promovidos pelos órgãos governamentais, autarquias e empresas privadas em razão da disseminação exponencial do “COVID-19” e considerando o Ofício Circular SNC/SEP 02/2020 (“Ofício”) das Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), que traz orientações para as companhias abertas a respeito de garantir a publicidade e transparência dos eventuais impactos da pandemia, a seguir comentamos as principais iniciativas, efeitos adversos e incertezas que afetaram (ou ainda afetam) os negócios da Companhia e seus impactos nestas demonstrações financeiras:

a) Segmento de incorporação imobiliária e protocolos de segurança

O segmento de incorporação imobiliária voltado às camadas de baixa renda tem se mostrado bastante resiliente desde o início da crise, por conta da rápida adoção de protocolos rigorosos para garantir a segurança de seus colaboradores e preservação da continuidade de suas operações.

A Companhia tem sido capaz de manter a evolução de suas obras dentro do que foi planejado e do ponto de vista contábil, isto possibilita o contínuo reconhecimento das receitas com imóveis vendidos conforme a evolução de obra e a manutenção das liberações de recursos do crédito associativos, preservando assim a geração de caixa.

b) Preservação e geração do caixa

A preservação de caixa foi preceito fundamental utilizado no planejamento das atividades após o início das consequências observadas durante a pandemia.

A Companhia iniciou o exercício de 2022 com um saldo de caixa e equivalentes de caixa considerado confortável para fazer frente aos eventos inesperados que poderiam impactar sua liquidez imediata. O fluxo de caixa operacional consolidado em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 347.366 e a soma dos saldos de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários consolidados em 31 de dezembro de 2022 são de R\$ 789.426.

c) Aumento das vendas no período de pandemia e isolamento social

Durante o período de pandemia e isolamento social as vendas realizadas foram superiores quando comparado aos mesmos períodos anteriores ao início da pandemia, tendo sido um dos fatores responsáveis pelo crescimento operacional da Companhia e da receita contábil apropriada no resultado.

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 2022**

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

d) Impactos nestas demonstrações financeiras

Na avaliação da Administração da Companhia os principais riscos que poderiam afetar (ou afetaram) seus resultados financeiros são:

- Rentabilidade de suas aplicações financeiras (notas 3 e 4): conforme o nível de risco de suas aplicações financeiras a Companhia poderá estar sujeita a perda de valor de mercado de seus ativos de liquidez. A Companhia adota uma postura bastante conservadora em relação a suas aplicações financeiras e julga, portanto, tal risco como sendo muito baixo;
- Contas a receber (nota 5): A Companhia poderá estar sujeita a eventual aumento da inadimplência de seus clientes. A Administração vem realizando um monitoramento rigoroso de sua carteira e julga que suas provisões para distrato no valor de R\$ 40.756 e para créditos com liquidação duvidosa no valor de R\$ 75.055 são suficientes para cobrir eventuais perdas na realização de créditos; e
- Imóveis a comercializar (nota 6): conforme o impacto na atividade econômica do país de forma geral a Companhia poderá sofrer perdas no valor realizável de seus imóveis a comercializar. A julgar pelos efeitos observados no nível da atividade da empresa a Companhia considera tal evento como de baixo risco, porque efetua a análise de recuperabilidade de seus estoques, e não identificou nenhum ajuste a ser contabilizado.

Os reflexos decorrentes da pandemia do COVID, mesmo em um cenário favorável e com os indicadores da doença em queda, ainda poderão surgir, e a Administração da Companhia continuará monitorando os possíveis efeitos em suas receitas, ativos, resultados, negócios e perspectivas, incluindo qualquer possível alteração na sua capacidade de continuar operando seus negócios, contudo, reforça que não espera impactos relevantes em suas informações financeiras, bem como em suas atividades operacionais.

2 Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis 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.



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 2022

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

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 24b) e alguns ativos e passivos a valor presente. Também são utilizadas estimativas contábeis e julgamentos por parte da Administração da Companhia e os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhados àquele manifesto feito pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP no 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

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

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

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



Notas Explicativas

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 2022

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

2.4 Principais práticas contábeis 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 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:

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 2022

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

Etapas	Critérios atendidos
1ª etapa: Identificação do contrato	Foram identificados os contratos de compra e venda de unidades imobiliárias, como dentro do escopo da norma, uma vez que: • Possuem substância comercial; • É provável o recebimento da contraprestação; • Os diretos e condições de pagamento podem ser identificados; • Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.
2ª etapa: Identificação das obrigações de desempenho	Entrega da unidade imobiliária aos promitentes compradores.
3ª etapa: Determinação do preço da transação	Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos.
4ª etapa: 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).
5ª etapa: Reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo (<i>over time</i>)

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 Completion*), 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. Para as unidades em estoque concluídas ou em andamento o valor é incorporado ao custo do ativo;
- (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.



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 2022

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

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 significativas

- **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

**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 2022**

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

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.

2.4.4 Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras da controladora e a consolidadas, 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 24b.

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.

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 2022**

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

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.

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

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 2022

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

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, 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 10 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

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 2022**

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

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 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 18).



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 2022

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

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.

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:

Categorias/mensuração (de acordo com o CPC 48 – IFRS 9)	Condições para definição da categoria e mensuração
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

**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 2022

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

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 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 reconhecido 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 está 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 incorridos. 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.



Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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

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 Demonstração do Valor Adicionado “DVA”

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), controladora e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas e foi elaborada de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil NBC TG09 – Demonstração do Valor Adicionado “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 Reapresentação das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021

A demonstração financeira consolidada referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, originalmente emitida em 15 de março de 2022, está sendo reapresentada retrospectivamente em conformidade com o CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro (IAS 8) para melhor apresentação, divulgação e comparação com os valores destas demonstrações financeiras. Os efeitos das reclassificações estão apresentados a seguir:

Balanço Patrimonial Ativo Reapresentado em 31 de dezembro de 2021 (Consolidado)

Consolidado (em milhares de R\$)				
Ativo	Nota explicativa	Divulgado originalmente		Reapresentado
		31/12/2021	Reclassificação	31/12/2021
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	3	473.052	(97.089)	375.963
Contas a receber	5	661.629	69.720	731.349
Demais ativos circulantes		739.637	-	739.637
Total do ativo circulante		1.874.318	(27.369)	1.846.949
Não circulante				
Contas a receber	5	518.947	27.369	546.316
Demais ativos não circulantes		204.657	-	204.657
Total do ativo não circulante		723.604	27.369	750.973
Total do ativo		2.597.922	-	2.597.922



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 2022

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

Demonstrações do Fluxo de Caixa Reapresentado em 31 de dezembro 2021 (Consolidado)

	Consolidado		
	Divulgado originalmente		Reapresentado
	01/01/2021 a 31/12/2021	Reclassificações	01/01/2021 a 31/12/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	351.641	-	351.641
Variação nos ativos e passivos operacionais:			
(Aumento) redução de contas a receber	(447.144)	(97.089)	(544.233)
Fluxo de caixa líquido proveniente das atividades operacionais	382.294	(97.089)	285.205
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	(116.519)	-	(116.519)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	(83.848)	-	(83.848)
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	181.927	(97.089)	84.838
Caixa e equivalentes de caixa			
No início do exercício	291.125	-	291.125
No fim do exercício	473.052	(97.089)	375.963
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	181.927	(97.089)	84.838

Após a emissão em 15 de março de 2022 das suas demonstrações financeiras referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Administração da Companhia identificou a necessidade de reclassificar créditos bloqueados pelo agente financiador no montante de R\$ 97.089, que não apresentavam, em suas totalidades, características de caixas disponíveis e com liquidez imediata (Caixa e Equivalentes de Caixa).

A reclassificação contábil dos créditos bloqueados sem liquidez imediata na data do encerramento do exercício de 2021, no montante de R\$ 97.089, está sendo efetuado na rubrica de Caixa e Equivalentes de Caixa (crédito contábil), com contrapartida na rubrica de contas a receber circulante e não circulante (débito contábil). Adicionalmente, a reapresentação dos números não impactou as cláusulas restritivas dos empréstimos e financiamentos “covenants”.

2.6 Normas e interpretações novas, revisadas e emitidas

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

Data efetiva	Novos requerimentos atualmente em vigor:
1º de janeiro de 2022	Contratos Onerosos: Custos para cumprir um contrato (alterações ao CPC 25) Imobilizado: Receitas antes do uso pretendido (alterações ao CPC 27) Referências à estrutura conceitual (alterações ao CPC 15)

A Companhia avaliou e não identificou nos assuntos acima, aplicabilidade para seus negócios até 31 de dezembro de 2022.

Futuros requerimentos:

A tabela abaixo apresenta as alterações recentes nas normas que deverão ser aplicadas a partir de sua data efetiva. A adoção antecipada não é permitida para entidades que reportam de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil em períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2022, o que se aplica a esta Companhia:



Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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

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

A Administração da Companhia está acompanhando as atualizações e novas normas e interpretações emitidas, e em sua avaliação não espera impactos significativos em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

3 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	Reapresentado 31/12/2021
Caixa	-	-	19	19
Conta corrente bancária	187	124	7.517	5.736
Aplicações financeiras	85.147	45.784	554.728	370.208
	85.334	45.908	562.264	375.963

As aplicações financeiras referem-se, substancialmente, a Certificados de Depósito Bancário - CDBs e cotas de fundos de renda fixa, com rentabilidade média de 9,74% ao ano em 2022 (4,60% ao ano em 2021), com liquidez imediata e vencimento em até 90 dias, compromissados com direito de recompra.

4 Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Certificados de depósitos bancários (i)	11.876	121.435	23.085	121.435
Valores bloqueados (ii)	-	-	204.077	97.089
Circulante	11.876	121.435	227.162	218.524

(i) Referem-se, substancialmente, a Certificados de Depósito Bancário - CDBs, com rentabilidade média de 9,74% em 2022 (4,60% no ano 2021), liquidez não imediata com carência mínima de 90 dias e expectativa de liquidação em um período de 12 meses;

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

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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

5 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	Reapresentado 31/12/2021
Unidades concluídas	-	-	235.844	339.816
Unidades em construção	-	-	1.010.426	936.038
Títulos a receber (i)	50.930	90.673	50.930	90.673
Duplicatas a receber (ii)	24.177	16.105	1.424	-
Total dos Recebíveis	75.107	106.778	1.298.624	1.366.527
(-) Provisão para perdas esperadas (iii)	-	-	(75.055)	(55.903)
(-) Provisão para distratos (iv)	-	-	(40.756)	(29.850)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(3.551)	(3.109)
Total das Provisões	-	-	(119.362)	(88.862)
Total do Contas a Receber	75.107	106.778	1.179.262	1.277.665

Circulante 75.107 57.111 681.536 731.349

Não circulante - 49.667 497.726 546.316

- (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, no 16º Subdistrito Mooca, com área de aproximadamente 89 mil m²;
- (ii) Na Controladora referem-se a serviços prestados para empresas controladas do grupo ("SPEs") de Administração, Instalações e Manutenções; e no Consolidado o valor de R\$ 1.424 refere-se a taxas de administração e prestação de serviços realizados pela Controladora à terceiros;
- (iii) Refere-se à provisão contábil para perda esperada de créditos com liquidação duvidosa "PECLD", realizado de acordo com o CPC 48 (IFRS 9); e
- (iv) Refere-se à provisão contábil para distratos de contratos de vendas de unidades imobiliárias, apurados em linha com o Ofício CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita quando da identificação de incertezas na realização dos créditos e cumprimento das cláusulas contratuais. Em função do aumento das vendas financiadas diretamente pela Companhia, bem como o aumento do prazo de repasse ao agente financeiro (CEF), a Administração revisou a política de efetivação dos distratos e efetuou a provisão contábil para distratos de parte de seus clientes.

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

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos. A taxa média utilizada para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 é de 3,44% a.a. (2,66% a.a. em 2021).

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	
	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	(55.903)	(44.389)
(+) adições no exercício	(25.678)	(17.373)
(-) reversões no exercício	2.448	5.859
(-) baixas de créditos por perdas efetivas	4.078	-
Saldo final	(75.055)	(55.903)



Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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

Cronograma da carteira de recebíveis por incorporação de imóveis

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

Em milhares de reais	Consolidado	
	Saldo bruto em 31/12/2022	Saldo bruto em 31/12/2021 Reapresentado
A vencer em:		
A vencer de 1 a 360 dias	667.725	587.218
A vencer de 361 a 720 dias	204.519	240.934
A vencer acima de 721 dias	293.207	305.382
Total a vencer	1.165.451	1.133.534
Vencidos:		
Vencido de 1 a 30 dias	34.347	33.249
Vencido de 31 a 90 dias	15.111	34.947
Vencido há mais de 90 dias	83.715	164.797
Total vencidos	133.173	232.993
Total das contas a receber	1.298.624	1.366.527

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	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Terrenos (a)	-	-	314.475	307.683
Imóveis em construção (b)	-	-	194.784	156.195
Imóveis concluídos	-	-	11.178	14.146
Adiantamento para compra de terrenos	3.943	2.796	58.410	35.660
Provisão para distratos (c)	-	-	25.242	19.024
	3.943	2.796	604.089	532.708
Circulante	3.943	2.796	534.993	486.666
Não circulante	-	-	69.096	46.042

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

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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

7 Valores a receber e a pagar entre partes relacionadas

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

Controladora	Ativo não circulante		Passivo não circulante	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
API 35 Planej e Desenv Empreend Imob	-	-	-	4.037
CCISA19 Incorporadora Ltda.	315	-	-	-
Cury Participações Societárias	-	192	-	-
Dalaveca Incorporadora Ltda.	59	59	-	-
Ipanema Investimentos Imobiliários Ltda	2.709	2.709	-	-
Império Ocidente Incorporadora Ltda	41	41	-	-
João Fortes Engenharia S/A - MNR6	-	-	2.139	2.645
Lamballe Incorporadora Ltda	-	-	6.000	6.000
MNR6 Incorporadora Ltda.	432	-	-	2.490
Piedade Empreendimento Imobiliário Ltda	252	252	-	-
R033 Vila Ema	1.300	-	-	-
Saint Simon Incorporadora Ltda	6.826	5.709	-	-
Outros	200	-	-	124
Total	12.134	8.962	8.139	15.296

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 nas demonstrações financeiras são assim apresentados:

Consolidado	Ativo não circulante	
	31/12/2022	31/12/2021
João Fortes Engenharia S.A.	2.072	1.818
Tecnisa S.A.	3.001	2.503
Total ativo não circulante	5.073	4.321

Remunerações dos administradores e conselheiros

A remuneração total dos administradores e conselheiros em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 31.781, na qual inclui remuneração fixa e variável (em 31 de dezembro de 2021 a remuneração total foi de R\$ 19.702 na qual inclui a remuneração fixa e variável dos administradores e conselheiros). A Companhia não tem plano de opção de ações e nem benefícios pós-emprego.

8 Outros créditos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Créditos com terceiros	266	266	788	790
Impostos a recuperar e ativo fiscal diferido (i)	26.765	26.455	32.029	30.956
Comissões sobre vendas	-	-	49.482	26.653
Adiantamento a empregados	-	-	-	393
Depósitos judiciais	3.668	3.434	5.456	4.907
	30.699	30.155	87.755	63.699
Circulante	266	266	50.270	27.836
Não circulante	30.433	29.889	37.485	35.863

- (i) Composto por imposto de renda retido na fonte sobre aplicações financeiras com pedidos de restituições em andamento (R\$ 10.764 controladora e R\$ 16.028 consolidado) e IRPJ e CSSL diferidos no valor de R\$ 16.001 na controladora e consolidado.

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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

9 Propriedades para investimentos

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

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

Consolidado						
	% Taxa Anual depreciação	Saldo em 31/12/2020	Adições (i)	Saldo em 31/12/2021	Adições	Saldo em 31/12/2022
Terreno	-	-	10.087	10.087	-	10.087
Edificações		-	40.118	40.118	5.325	45.443
(-) depreciação acumulada	1,67%	-	-	-	(591)	(591)
(=) valor líquido		-	40.118	40.118	4.734	44.852
Instalações		-	11.134	11.134	2.015	13.149
(-) depreciação acumulada	1,67%	-	-	-	(1.259)	(1.259)
(=) valor líquido		-	11.134	11.134	756	11.890
Outros		-	2.038	2.038	45	2.083
(-) depreciação acumulada	10%	-	(481)	(481)	(149)	(630)
(=) valor líquido		-	1.557	1.557	(104)	1.453
Total – custo de aquisição líquido de depreciação		-	62.896	62.896	5.386	68.282

(i) Adições no período, por conta do recebimento de dação em pagamento de 9% da fração ideal das acessões, benfeitorias e instalações que constituem o ParkShopping Jacarepaguá.

Valor justo da Propriedade para investimentos

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

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

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



Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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

A mensuração do valor justo do ParkShopping Jacarepaguá foi classificada como Nível 3 com base nos *inputs* utilizados.

Face às características do empreendimento, localização, desempenho, potencial de crescimento e mercado, o valor justo de 100% de participação na data base de avaliação era de R\$ 880.800, sendo que os 9% que a Companhia é proprietária representam R\$ 79.272 (R\$ 77.958 em 31 de dezembro de 2021).

Portanto, não foi identificado necessidade de provisão para perdas de valor recuperável da propriedade para investimento na data base de 31 de dezembro de 2022 e de 2021.

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	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Investimentos em coligadas e controladas	1.214.926	875.947	34.316	29.770
Provisão para perdas com investimentos	(8.861)	(7.024)	(893)	(755)
Total investimentos líquido de perdas	1.206.065	868.923	33.423	29.015

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



Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(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/22	dez/21	dez/22	dez/21	dez/22	dez/21	dez/22	dez/21	dez/22	dez/21
Investidas										
Acrópole Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	507	476	31	87	507	475	31	87
API SPE 35 Plan. e Des. de Emp. Imob. Ltda.	100,00%	99,99%	3.329	7.857	(491)	359	3.329	7.856	(491)	359
Autêntico Vila Carrão Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	99,99%	17	20	(2)	(6)	17	20	(2)	(6)
BNI Cury Guarapiranga Desenv. Imob. Ltda.	50,00%	50,00%	1.480	1.680	(199)	20	740	840	(100)	10
BRO 2020 Participações S.A	2,30%	2,30%	-	-	-	-	2.500	2.500	-	-
Capri Incorporadora Ltda.	100,00%	99,99%	2.891	2.436	(468)	(863)	2.891	2.435	(468)	(863)
Carcavelos Empreendimentos Imobil. Ltda.	4,00%	4,00%	9.752	9.751	-	(5)	390	390	-	-
CBR046 Empreendimentos Imobiliários Ltda	41,50%	41,50%	34.109	17.336	7.302	2.401	14.254	7.194	3.030	996
CCISA01 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	537	586	(24)	9	537	585	(24)	9
CCISA02 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	5.933	12.160	(3.227)	(301)	5.933	12.148	(3.227)	(301)
CCISA03 Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	46.055	44.682	13.373	6.719	23.027	22.341	6.686	3.360
CCISA04 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	8.773	15.468	(3.195)	1.085	8.773	15.453	(3.195)	1.084
CCISA05 Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	75.594	92.291	1.404	26.675	37.797	46.145	702	13.337
CCISA06 Consultoria Imobiliária Ltda. - RJ	100,00%	99,90%	-	423	-	478	-	423	-	478
CCISA06 Engenharia Ltda.	100,00%	99,90%	514	272	(184)	(240)	514	272	(184)	(239)
CCISA07 Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	547	529	19	24	273	265	10	12
CCISA08 Consultoria Imobiliária Ltda. - RJ	100,00%	99,90%	1.676	1.951	(1.221)	(921)	1.676	1.949	(1.221)	(920)
CCISA08 Consultoria Imobiliária Ltda. - SP	100,00%	99,90%	(998)	(640)	(4.135)	(1.676)	(998)	(640)	(4.135)	(1.674)
CCISA09 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	819	1.504	(1.302)	(671)	819	1.502	(1.302)	(670)
CCISA10 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	1.227	1.369	(352)	111	1.227	1.367	(352)	111
CCISA11 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	3.313	4.144	(1.070)	(194)	3.313	4.140	(1.070)	(194)
CCISA12 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	4.609	5.638	(1.024)	413	4.609	5.632	(1.024)	413
CCISA13 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	2.094	2.944	(345)	(97)	2.094	2.941	(345)	(97)
CCISA14 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	4.332	6.259	(927)	871	4.332	6.252	(927)	870
CCISA15 Incorporadora Ltda. RJ	100,00%	99,90%	-	1.764	-	-	-	1.763	-	-
CCISA15 Instaladora Ltda.	100,00%	99,90%	3.367	1.607	(6)	(20)	3.367	1.605	(6)	(20)
CCISA16 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	2.018	2.136	(119)	532	2.018	2.134	(119)	531
CCISA17 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	5.342	5.246	118	(235)	5.342	5.240	118	(235)
CCISA18 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	1	(1)	(1)	(3)	1	(1)	(1)	(3)
CCISA19 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	(7)	(6)	(1)	-	(7)	(6)	(1)	-
CCISA20 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	18.708	23.014	(2.821)	10.721	18.708	22.991	(2.821)	10.710
CCISA21 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	3.531	5.126	(296)	198	3.531	5.120	(296)	197
CCISA22 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	7.038	10.047	(999)	854	7.038	10.037	(999)	853
CCISA23 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	1.826	2.039	(355)	(302)	1.826	2.037	(355)	(301)
CCISA24 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	9.097	16.844	(1.200)	13.780	9.097	16.844	(1.200)	13.780
CCISA25 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	6.603	8.202	(1.646)	(921)	6.603	8.193	(1.646)	(920)
CCISA26 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	1.189	1.325	(137)	141	1.189	1.324	(137)	141
CCISA27 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	4.236	5.981	(710)	(3.073)	4.236	5.975	(710)	(3.070)
CCISA28 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	162	144	(4)	(1)	162	144	(4)	(1)
CCISA29 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	1	1	(2)	(8)	1	1	(2)	(8)
CCISA30 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	3.041	3.608	(567)	669	3.041	3.604	(567)	668
CCISA31 Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	7.736	9.051	(1.315)	(446)	3.868	4.525	(658)	(223)
CCISA32 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	2.017	2.667	(600)	(93)	2.017	2.665	(600)	(93)
CCISA33 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	41	385	(446)	(2)	41	385	(446)	(2)
CCISA34 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	1	42	(42)	(3)	1	42	(42)	(3)
CCISA35 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	17	17	(1)	(2)	17	17	(1)	(2)
CCISA36 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	18	19	(1)	(1)	18	19	(1)	(1)
CCISA37 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	19	19	(1)	(2)	19	19	(1)	(2)
CCISA38 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	7.146	7.955	(779)	(82)	7.146	7.955	(779)	(82)
CCISA39 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	708	707	(1)	(2)	708	707	(1)	(2)
CCISA40 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	-	83	(83)	(3)	-	83	(83)	(3)
CCISA41 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	-	-	(1)	(2)	-	-	(1)	(2)
CCISA42 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	1.003	989	(333)	(582)	1.003	988	(333)	(581)
CCISA43 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	-	-	(1)	(2)	-	-	(1)	(2)
CCISA44 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	24	24	(1)	(2)	24	24	(1)	(2)
CCISA45 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	90	4.250	(4.160)	15.180	90	4.246	(4.160)	15.165
CCISA46 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	4.562	4.534	28	4.675	4.562	4.530	28	4.670
CCISA47 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	209	207	(96)	(1)	209	207	(96)	(1)
CCISA47 Incorporadora Ltda. RJ	100,00%	99,90%	-	94	-	-	-	94	-	-
CCISA48 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	65.359	24.306	52.054	20.811	65.359	24.306	52.054	20.811
CCISA49 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	-	82	(83)	(3)	-	82	(83)	(3)



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 2022

(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/22	dez/21	dez/22	dez/21	dez/22	dez/21	dez/22	dez/21	dez/22	dez/21
Investidas										
CCISA50 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	14.774	14.793	1.529	15.960	14.774	14.793	1.529	15.960
CCISA51 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	6.797	13.513	(4.418)	12.991	6.797	13.513	(4.418)	12.991
CCISA52 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	2	1	(4)	(4)	2	1	(4)	(4)
CCISA54 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	15.969	28.173	14.261	26.792	15.969	28.173	14.261	26.792
CCISA55 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	7.535	7.613	422	3.368	7.535	7.606	422	3.364
CCISA56 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	-	-	(1)	(3)	-	-	(1)	(2)
CCISA57 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	38.886	34.183	29.216	10.764	38.886	34.149	29.216	10.753
CCISA58 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	772	597	(2)	(3)	772	597	(2)	(3)
CCISA59 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	4.544	11.653	3.388	25.874	4.544	11.641	3.388	25.848
CCISA60 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	2.154	1.269	620	10.040	2.154	1.268	620	10.030
CCISA61 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	28.797	3.690	9.814	224	28.797	3.687	9.814	224
CCISA62 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	14.368	19.199	39.570	40.641	14.368	19.199	39.570	40.641
CCISA63 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	6.246	6.371	(124)	1.487	6.246	6.365	(124)	1.486
CCISA64 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	22.051	9.315	12.763	2.275	22.051	9.306	12.763	2.273
CCISA65 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	19	16	(1)	(2)	19	16	(1)	(2)
CCISA66 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	78.962	38.422	41.714	7.483	78.962	38.422	41.714	7.483
CCISA67 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	28.240	17.329	7.248	21.083	28.240	17.329	7.248	21.083
CCISA68 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	13.331	10.236	12.595	4.357	13.331	10.236	12.595	4.357
CCISA69 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	29.745	10.690	22.665	(660)	29.745	10.690	22.665	(660)
CCISA70 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	12.048	20.451	(1.008)	10.356	12.048	20.451	(1.008)	10.356
CCISA71 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	11.679	22.950	15.529	17.999	11.679	22.950	15.529	17.999
CCISA72 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	1.795	1.770	24	5	1.795	1.769	24	5
CCISA73 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	3.123	3.010	113	7	3.123	3.007	113	7
CCISA74 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	26.647	7.483	4.332	(495)	26.647	7.476	4.332	(495)
CCISA75 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	15.949	22.394	11.329	9.072	15.949	22.372	11.329	9.063
CCISA76 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	12.486	19.074	22.913	16.541	12.486	19.074	22.913	16.541
CCISA77 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	42.345	20.368	20.350	1.009	42.345	20.347	20.350	1.008
CCISA78 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	13.346	8.374	7.401	4.357	13.346	8.374	7.401	4.357
CCISA79 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	26.862	15.402	30.809	12.936	26.862	15.402	30.809	12.936
CCISA80 Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	1.784	369	26	(23)	892	185	13	(12)
CCISA81 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	-	33	(33)	(3)	-	33	(33)	(3)
CCISA82 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	(1)	-	(1)	(23)	(1)	-	(1)	(23)
CCISA83 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	23.176	32.873	30.310	26.341	23.176	32.840	30.310	26.315
CCISA84 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	2	-	(1)	(3)	2	-	(1)	(3)
CCISA85 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	17.397	460	14.430	(18)	17.397	459	14.430	(18)
CCISA86 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	618	617	-	(4)	618	616	-	(4)
CCISA87 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	13.366	536	8.300	(12)	13.366	535	8.300	(12)
CCISA88 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	9.279	1.249	4.455	(10)	9.279	1.248	4.455	(10)
CCISA89 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	29.178	10.813	15.120	6.887	29.178	10.802	15.120	6.880
CCISA90 Incorporadora Ltda.	60,00%	60,00%	10.714	7.832	(112)	(34)	6.429	4.699	(67)	(34)
CCISA91 Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	2	134	(134)	(3)	2	134	(134)	(3)
CCISA92 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	6	219	(220)	(4)	6	219	(220)	(4)
CCISA93 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	11.631	203	4.849	(103)	11.631	203	4.849	(103)
CCISA94 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	14	14	(1)	(4)	14	14	(1)	(4)
CCISA95 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	35	35	(1)	(12)	35	35	(1)	(12)
CCISA96 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	277	277	(1)	(20)	277	277	(1)	(20)
CCISA97 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	13.121	4.702	4.128	798	13.121	4.702	4.128	798
CCISA98 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	22.782	411	8.237	(114)	22.782	411	8.237	(114)
CCISA99 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.070	96	(1)	(16)	1.070	96	(1)	(16)
CCISA100 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	15.651	168	2.820	(3)	15.651	168	2.820	(3)
CCISA101 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	438	397	(1)	(3)	438	397	(1)	(3)
CCISA102 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	47	47	(1)	(18)	47	47	(1)	(18)
CCISA103 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	9	10	(1)	(4)	9	10	(1)	(4)
CCISA104 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3	2	(1)	(7)	3	2	(1)	(7)
CCISA105 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	1	(1)	(4)	-	1	(1)	(4)
CCISA106 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	742	97	(2)	(5)	742	97	(2)	(5)
CCISA107 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.419	599	(385)	(8)	2.419	599	(385)	(8)
CCISA108 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.856	624	(37)	(16)	2.856	624	(37)	(16)
CCISA109 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	285	(295)	(23)	1	285	(295)	(23)
CCISA110 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	325	53	(2)	(4)	325	53	(2)	(4)
CCISA111 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	69	(90)	(4)	1	69	(90)	(4)
CCISA112 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	44.286	6.483	28.519	(376)	44.286	6.483	28.519	(376)
CCISA113 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	6.933	64	(2)	(3)	6.933	64	(2)	(3)



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 2022

(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/22	dez/21	dez/22	dez/21	dez/22	dez/21	dez/22	dez/21	dez/22	dez/21
CCISA 114 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	14.808	1.311	2.932	(3)	14.808	1.311	2.932	(3)
CCISA 115 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(1)	(2)	1	1	(1)	(2)
CCISA 116 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	28.101	3.910	19.354	(3)	28.101	3.910	19.354	(3)
CCISA 117 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	704	131	(13)	(3)	704	131	(13)	(3)
CCISA 118 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	30.144	668	11.664	(3)	30.144	668	11.664	(3)
CCISA 119 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	-	(1)	(2)	1	-	(1)	(2)
CCISA 120 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	6.514	1.031	(339)	(2)	6.514	1.031	(339)	(2)
CCISA 121 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2	-	(1)	(2)	2	-	(1)	(2)
CCISA 122 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.046	116	(6)	(2)	1.046	116	(6)	(2)
CCISA 124 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	(8)	(2)	-	-	(8)	(2)
CCISA 125 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.285	-	(12)	(2)	1.285	-	(12)	(2)
CCISA 126 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	54	-	(4)	(2)	54	-	(4)	(2)
CCISA 127 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	-	(5)	(2)	1	-	(5)	(2)
CCISA 128 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	-	(5)	(2)	1	-	(5)	(2)
CCISA 129 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	-	(5)	(2)	1	-	(5)	(2)
CCISA 130 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	-	(5)	(2)	1	-	(5)	(2)
CCISA 131 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	-	(5)	(2)	1	-	(5)	(2)
CCISA 132 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	-	(5)	(2)	1	-	(5)	(2)
CCISA 133 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	(1)	-	(5)	(2)	(1)	-	(5)	(2)
CCISA 134 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	(1)	1	(5)	(2)	(1)	1	(5)	(2)
CCISA 135 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	-	(5)	(2)	1	-	(5)	(2)
CCISA 136 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	(1)	-	(5)	(2)	(1)	-	(5)	(2)
CCISA 137 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2	1	(1)	(3)	2	1	(1)	(3)
CCISA 138 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	1	(1)	(2)	-	1	(1)	(2)
CCISA 139 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.718	1	(270)	(2)	1.718	1	(270)	(2)
CCISA 140 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	7.735	1	5.148	(2)	7.735	1	5.148	(2)
CCISA 141 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	724	1	(162)	(2)	724	1	(162)	(2)
CCISA 142 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.794	-	(2)	(2)	2.794	-	(2)	(2)
CCISA 143 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	7.761	1	(43)	-	7.761	1	(43)	-
CCISA 144 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	7.372	1	(1)	-	7.372	1	(1)	-
CCISA 145 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	142	1	(10)	-	142	1	(10)	-
CCISA 146 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(2)	-	1	1	(2)	-
CCISA 147 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(2)	-	1	1	(2)	-
CCISA 148 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(2)	-	1	1	(2)	-
CCISA 149 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(2)	-	1	1	(2)	-
CCISA 150 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(2)	-	1	1	(2)	-
CCISA 151 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(1)	-	1	1	(1)	-
CCISA 152 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(1)	-	1	1	(1)	-
CCISA 153 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(1)	-	1	1	(1)	-
CCISA 154 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(1)	-	1	1	(1)	-
CCISA 155 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(1)	-	1	1	(1)	-
CCISA 156 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(1)	-	1	1	(1)	-
CCISA 157 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(1)	-	1	1	(1)	-
CCISA 158 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(1)	-	1	1	(1)	-
CCISA 159 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(1)	-	1	1	(1)	-
CCISA 160 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(1)	-	1	1	(1)	-
CCISA 161 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	(1)	-	1	1	(1)	-
Cedro Consultoria Imobiliária Ltda. - SP	100,00%	99,90%	755	-	(4)	-	755	-	(4)	-
Chillan Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	16.781	17.822	(647)	1.834	8.391	8.911	(323)	917
Cury Participações Societárias Ltda	100,00%	99,90%	1	568	(568)	(15)	1	567	(568)	(15)
Dalaveca Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	3.688	3.362	326	(822)	1.844	1.681	163	(411)
Emmerin Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	18.805	22.440	(1.629)	599	18.805	22.417	(1.629)	598
Forest Ville Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	530	238	(728)	(1.809)	530	238	(728)	(1.808)
Gran Via Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	(4)	(8)	1	(33)	(4)	(8)	1	(33)
Horto do Sol Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	194	191	(73)	(5)	194	191	(73)	(5)
Império da França Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	68	95	(26)	3	68	95	(26)	3
Império do Ocidente Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	(4.326)	(3.170)	(1.157)	(7.373)	(2.163)	(1.585)	(578)	(3.687)
Império Romano Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	420	623	(440)	(742)	420	623	(440)	(741)
Ipanema Investimento Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	(1.363)	(1.353)	(113)	(71)	(681)	(676)	(56)	(36)
Jaguariúna Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00%	99,99%	7.092	8.185	(645)	(408)	7.092	8.184	(645)	(408)
Joaquina Ramalho Empreend. Imob. Ltda	80,00%	80,00%	8.141	9.016	(876)	(1.254)	6.512	7.213	(700)	(1.003)
Lamballe Incorporadora Ltda.	60,00%	60,00%	22.308	21.869	439	1.573	13.385	13.122	263	944
Living Botucatu Empreendimentos Imob. Ltda.	50,00%	50,00%	23.703	35.685	(11.982)	(787)	11.852	17.843	(5.991)	(393)



Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(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/22	dez/21	dez/22	dez/21	dez/22	dez/21	dez/22	dez/21	dez/22	dez/21
Investidas										
Living Talara Empreendimentos Imob. Ltda.	60,00%	60,00%	2.515	8.603	(1.088)	318	1.509	5.162	(653)	191
Luar do Paraíso Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	4.808	6.254	(946)	371	4.808	6.248	(946)	371
Madagascar Incorporadora SPE Ltda.	100,00%	99,90%	127	58	(31)	(244)	127	58	(31)	(243)
Manilha Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	80	69	(346)	(218)	80	69	(346)	(218)
Mérito Empreendimentos Imob. SPE Ltda.	100,00%	99,99%	69	20	14	2	69	20	14	2
Mnr 6 Empreendimentos Imobiliários S.A.	70,00%	70,00%	12.095	16.221	(4.125)	(2.190)	8.467	11.354	(2.888)	(1.533)
Monterey Incorporadora SPE Ltda.	100,00%	99,90%	6.648	5.989	(105)	(241)	6.648	5.983	(105)	(240)
Moron Investimento Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	(424)	(156)	(558)	(650)	(212)	(78)	(279)	(325)
Nova Delhi Incorporadora SPE Ltda.	100,00%	99,99%	7	442	(417)	940	7	442	(417)	940
Parada do Sol Incorporadora Ltda.	60,00%	60,00%	327	314	14	(64)	196	188	8	(38)
Piedade Empreendimento Imobiliário Ltda	50,00%	50,00%	17.562	21.548	(3.986)	(1.251)	8.781	10.774	(1.993)	(626)
Plaza del Arte Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	62	84	(369)	(1.235)	62	84	(369)	(1.234)
Porto Esperança Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	151	263	(265)	13	151	263	(265)	13
Provincia Incorporadora Ltda.	100,00%	99,90%	526	499	(61)	(346)	526	499	(61)	(345)
R023 Ourives Emp. e Part. Ltda.	50,00%	50,00%	26.641	25.089	15.052	6.249	13.320	12.544	7.526	3.124
R033 Vila Ema 3000 Emp. e Part. Ltda.	100,00%	50,00%	6.317	9.715	(396)	(5.614)	6.317	4.857	(396)	(2.807)
Saint Simon Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	(9.585)	(8.058)	(1.527)	(4.816)	(4.792)	(4.029)	(763)	(2.408)
SCP CCISA19 Incorporadora Ltda.	80,00%	80,00%	3.558	7.957	(1.421)	(634)	2.846	6.366	(1.136)	(507)
Vicente Lima Cleto Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.862	2.125	(3.222)	(3.237)	1.862	2.125	(3.222)	(3.237)
Vienna Incorporadora Ltda.	100,00%	99,99%	1	-	(3)	(55)	1	-	(3)	(55)
Villarreal Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	10.241	9.968	(5)	(14)	5.120	4.984	(2)	(7)
Total			1.361.153	1.039.508	478.515	361.350	1.206.065	868.923	471.883	350.306

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/22	dez/21	dez/22	dez/21	dez/22	dez/21	dez/22	dez/21	dez/22	dez/21
Investidas não consolidadas										
BRO 2020 Participações S.A	2,30%	2,30%	-	-	-	-	2.500	2.500	-	-
Carcavelos Empreendimentos Imobil. Ltda.	4,00%	4,00%	9.752	9.751	-	(5)	390	390	-	-
CBRO46 Empreendimentos Imobiliários Ltda	41,50%	41,50%	34.109	17.336	7.302	2.401	14.254	7.194	3.030	996
Chillan Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	16.781	17.822	(647)	1.834	8.391	8.911	(323)	917
Ipanema Investimento Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	(1.363)	(1.353)	(113)	(71)	(681)	(676)	(56)	(36)
Moron Investimento Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	(424)	(156)	(558)	(650)	(212)	(78)	(279)	(325)
Piedade Empreendimento Imobiliário Ltda	50,00%	50,00%	17.562	21.548	(3.986)	(1.251)	8.781	10.774	(1.993)	(626)
Total							33.423	29.015	379	927

As movimentações dos investimentos em 31 de dezembro de 2022 e em 31 de dezembro de 2021 estão resumidas a seguir:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2020	679.095	26.306
Aportes e/ou reduções	193.600	6.067
Distribuição de Lucros de investidas	(354.078)	(4.285)
Resultado com equivalência patrimonial	350.306	927
Saldo em 31 de dezembro de 2021	868.923	29.015
Aportes e/ou reduções	172.059	6.226
Distribuição de Lucros de investidas	(306.800)	(2.197)
Resultado com equivalência patrimonial	471.883	379
Saldo em 31 de dezembro de 2022	1.206.065	33.423

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 2022

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

11 Imobilizado

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

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

Consolidado					
	Taxa anual %	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		2.797	458	(1.222)	2.033
Moldes	10	307	-	(99)	208
		25.765	18.763	(21.597)	22.931

A movimentação do imobilizado em 31 de dezembro de 2021 é apresentada como segue:

Controladora					
	Taxa anual %	Saldo em 31/12/2020	Adições/ Baixas	Depreciação	Saldo em 31/12/2021
Móveis e utensílios	10	2	151	(12)	141
Computadores e periféricos	20	120	901	(36)	985
Máquinas e equipamentos	10	359	478	(43)	794
Benfeitorias em imóveis de terceiros	20	2	(2)	-	-
Direitos de uso	33	34	3.769	(1.005)	2.798
Moldes	10	511	(156)	(47)	308
		1.028	5.141	(1.143)	5.026

Consolidado					
	Taxa anual %	Saldo em 31/12/2020	Adições/ Baixas	Depreciação	Saldo em 31/12/2021
Móveis e utensílios	10	8	151	(18)	141
Computadores e periféricos	20	119	902	(36)	985
Estandes de vendas	(i)	13.013	26.566	(19.167)	20.412
Máquinas e equipamentos	10	891	474	(242)	1.123
Direitos de uso		108	3.784	(1.095)	2.797
Moldes	10	530	(176)	(47)	307
		14.669	31.701	(20.605)	25.765

- (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 2022

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

12 Empréstimos e financiamentos

Instituição financeira	Classificação	Taxas	Controladora		Consolidado	
			31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Banco Alfa S.A (b)	Dívida corporativa (Quitado)	CDI 106,0%	-	37.626	-	37.626
Debêntures 1ª emissão (c)	Dívida corporativa (capital de giro)	CDI 102,4%	128.226	126.899	128.226	126.899
Debêntures 2ª emissão (d)	Dívida corporativa (capital de giro)	CDI+1,85%	214.349	207.218	214.349	207.218
Debêntures 3ª emissão (e)	Dívida corporativa (capital de giro)	CDI+1,10% IPCA+6,83%	102.572	-	102.572	-
Despesas financeiras a Apropriar	custos transações	-	(3.693)	(2.736)	(3.693)	(2.736)
Caixa Econômica Federal "CEF" (a)	Dívida operacional (crédito associativo)	8,3%-16,7%	-	-	39.534	22.221
Total			441.454	369.007	480.988	391.228
Circulante			81.372	45.799	120.906	68.020
Não circulante			360.082	323.208	360.082	323.208

a) Sistema Financeiro de Habitação – SFH e Crédito associativo

Os financiamentos estão sujeitos a juros de 8,3% a 16,7% ao ano, indexados pela Taxa Referencial – TR e CDI, a serem pagos em prestações com vencimentos em 2023. Estes financiamentos estão garantidos por hipotecas e outras avenças dos respectivos imóveis. Não possuem “covenants” financeiros e/ou não financeiros;

b) Cessão de Crédito Imobiliário “CCI”

No decorrer de 2018, a Companhia realizou uma operação de Cessão de Créditos Imobiliários com a Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, por meio de oferta pública de CRIs nominativos e escriturais com valor de R\$110.000. A cessão tem como lastro a CCB – Cédula de Créditos Bancária, junto ao Banco Alfa S.A;

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 2022, a dívida está quitada e a Companhia está adimplente com as cláusulas restritivas (“covenants”) atreladas às operações.

c) Debêntures 1ª emissão - Cessão de Crédito Imobiliário

No exercício de 2019, a Companhia realizou uma operação de Cessão de Créditos Imobiliários com a RB Capital Companhia De Securitização, por meio de 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.

**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 2022

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

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 2022 e 31 de dezembro de 2021, a Companhia está adimplente com as cláusulas restritivas (“covenants”) atreladas às operações.

d) 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.

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

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 2022 e 31 de dezembro de 2021, a Companhia está adimplente com as cláusulas restritivas (“covenants”) atreladas à operação.

e) 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:



Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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

- a. 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
- b. 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 está atrelada à variação do CDI acrescido da taxa de 1,0900% ao ano.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia está adimplente com as cláusulas restritivas ("covenants") atreladas à operação.

A movimentação dos empréstimos e financiamentos é apresentada como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	369.007	267.949	391.228	276.703
Captações	100.000	200.000	161.348	265.167
Juros provisionados	48.611	14.542	51.634	18.704
Despesas financeiras a apropriar	(957)	807	(957)	807
Pagamento de principal	(36.667)	(108.120)	(79.538)	(162.645)
Pagamento de juros	(38.540)	(6.171)	(42.727)	(7.508)
Saldo final	441.454	369.007	480.988	391.228

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

Cronograma por período de vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Em 12 meses	81.372	45.799	120.906	68.020
de 12 a 24 meses	61.663	61.556	61.663	61.556
acima de 24 meses	298.419	261.652	298.419	261.652
	441.454	369.007	480.988	391.228

13 Fornecedores

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Fornecedores	5.954	3.968	99.333	75.506
Retenções contratuais de fornecedores (i)	96	32	15.258	11.982
	6.050	4.000	114.591	87.488

- (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.



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 2022

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

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:

		Controladora	
		31/12/2022	31/12/2021
Devedora	Nome do Terreno		
Cury Construtora e Incorporadora	Ambev	110.191	108.333
Total Controladora		110.191	108.333
Circulante		29.011	5.238
Não Circulante		81.180	103.095
		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021
Devedora	Nome do Terreno		
CCISA20 Incorporadora Ltda.	Residencial Completo Parque Brito I e II	2.342	4.313
CCISA24 Incorporadora Ltda.	Dez Bonsucesso	-	2.219
CCISA30 Incorporadora Ltda.	Dez Gamelinha I e II	-	3.742
CCISA38 Incorporadora Ltda.	Residencial Dez Portal	-	1.389
CCISA45 Incorporadora Ltda.	Resid. Dez Vila das Belezas I,II e III	-	21.834
CCISA48 Incorporadora Ltda.	Miguel Yunes	49.623	37.199
CCISA51 Incorporadora Ltda.	Completo Bonsucesso	642	4.117
CCISA55 Incorporadora Ltda.	Único Penha	-	4.353
CCISA57 Incorporadora Ltda.	CasaViva Pirituba	-	5.844
CCISA59 Incorporadora Ltda.	Dez Ipiranga I e II	9.702	15.471
CCISA60 Incorporadora Ltda.	Urban Mooca I e II	1.001	11.919
CCISA60 Incorporadora Ltda.	Urban São Cristovão	-	10.380
CCISA62 Incorporadora Ltda.	Residencial Barra Funda I, II, III e IV	43.610	55.928
CCISA64 Incorporadora Ltda.	Dez Ramos	1.940	4.028
CCISA66 Incorporadora Ltda.	Cidade Mooca Vila Capri	57.630	56.658
CCISA67 Incorporadora Ltda.	Orla Recreio Grumari	-	38.996
CCISA68 Incorporadora Ltda.	Único Jacu Pessego	8.720	12.531
CCISA69 Incorporadora Ltda.	Dez Jardim	21.255	27.439
CCISA70 Incorporadora Ltda.	Único Nova Iguaçu	1.191	3.833
CCISA71 Incorporadora Ltda.	Dez Tatuapé	6.060	11.607
CCISA74 Incorporadora Ltda.	Gilberto Targon	842	5.398
CCISA75 Incorporadora Ltda.	Urban Downtown	2.050	6.991
CCISA76 Incorporadora Ltda.	Dez Canindé	12.997	18.117
CCISA77 Incorporadora Ltda.	Alexandre Mackenzie	28.628	18.611
CCISA78 Incorporadora Ltda.	Alto São Cristovão	-	9.732
CCISA79 Incorporadora Ltda.	Sabará	8.090	13.109
CCISA83 Incorporadora Ltda.	Porto Maravilha	31.789	38.787
CCISA85 Incorporadora Ltda.	Urban Tatuapé	13.701	-
CCISA87 Incorporadora Ltda.	Único Santo André	14.270	-
CCISA88 Incorporadora Ltda.	Nordestina São Miguel	13.400	-
CCISA89 Incorporadora Ltda.	Mérito Curuçá	-	12.948
CCISA93 Incorporadora Ltda.	Máximo Butantã	8.843	-
CCISA97 Incorporadora Ltda.	Flow Santa Rosa	5.341	7.810
CCISA97 Incorporadora Ltda.	Único Bonsucesso	7.702	-
CCISA100 Incorporadora Ltda.	Procter & Gamble do Brasil Ltda.	29.073	-
CCISA107 Incorporadora Ltda.	Elo Santo André	22.519	-
CCISA108 Incorporadora Ltda.	Energy Guarulhos	16.850	-
CCISA112 Incorporadora Ltda.	Rua Equador	26.560	25.572
CCISA114 Incorporadora Ltda.	Cachambi	28.254	30.305



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 2022

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

Devedora	Nome do Terreno	Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021
CCISA116 Incorporadora Ltda.	Pereira Reis - Cidade Lima	38.773	9.562
CCISA118 Incorporadora Ltda.	Amil Assist. Médica Inter. S/A.	54.175	-
CCISA120 Incorporadora Ltda.	Rua André de Almeida	23.030	26.500
CCISA140 Incorporadora Ltda.	Presidente Vargas	23.458	-
CCISA142 Incorporadora Ltda.	Visconde de Rio Branco Niterói	35.952	-
Cury Construtora e Incorporadora	Ambev	110.191	108.333
Living Botucatu	Residencial Mérito Zona Norte	2.671	6.578
R023 Ourives Emp. e Part.	Dez Cursino e Dez Ourives	13.295	23.676
Total Consolidado		776.170	695.829
Circulante		346.258	321.259
Não Circulante		429.912	374.570

Cronograma de vencimentos Por período de vencimento

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
a vencer até 12 meses	29.011	5.238	346.258	321.259
a vencer de 13 a 24 meses	57.004	27.143	283.742	224.742
acima de 24 meses	24.176	75.952	146.170	149.828
	110.191	108.333	776.170	695.829

15 Adiantamento de clientes

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Por recebimento de venda de imóveis (i)	309.646	515.238
Por permutas físicas na aquisição de terrenos (ii)	32.980	-
Total	342.626	515.238

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

16 Patrimônio Líquido

a. Capital social

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

Em 31 de dezembro de 2022, o capital social integralizado da Companhia, totaliza R\$291.054 (R\$ 291.054 em 31 de dezembro de 2021) e está representado por 291.875.088 ações ordinárias:

ACIONISTAS	31/12/2022	
	QUANTIDADE DE AÇÕES	%
Controladores	105.880.659	36,28%
Diretoria	63.712.304	21,83%
Ações em tesouraria	1.990.800	0,68%
Ações em circulação	120.291.325	41,21%
Total	291.875.088	100,00%

**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 2022**

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

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

b. Ações em tesouraria

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

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

Em 31 de dezembro de 2022 a companhia havia recomprado o montante de 1.990.800 ações ao custo total de R\$ 12.210 (em 31 de dezembro de 2021, a companhia havia recomprado o montante de 18.600 ações ao custo total de R\$ 121).

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 2022 é de R\$ 17.598 (R\$ 17.598 em 31 de dezembro de 2021).

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
- 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 propõe a seguinte destinação para o lucro líquido apurado, conforme previsto em seu Estatuto Social:



Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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

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

e. Dividendos a pagar

i. Dividendos mínimos obrigatórios 2022

Em 31 de dezembro de 2022, o valor de R\$ 78.348 apresentado na rubrica contábil Dividendos a pagar, refere-se aos dividendos mínimos obrigatórios oriundos dos lucros líquidos do exercício de 2022, constituídos conforme descrito na nota explicativa 16d. (R\$ 71.191 em 31 de dezembro de 2021).

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. Eventos subsequentes - Dividendos intermediários aprovados e pagos em fevereiro de 2023

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

f. Lucro por ação básico e diluído

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

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

Básico e diluído (i)	31/12/2022	31/12/2021
Lucro líquido do exercício	329.885	299.753
(x) média ponderada da quantidade de ações ordinárias para o lucro básico por ação	291.875.088	291.875.088
Resultado por ação básico e diluído (expresso em R\$)	1,1302	1,0270

- 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 2022 e de 2021 não há diferença entre o lucro básico e o lucro diluído por ação.



Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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

17 Impostos e contribuições diferidos

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

Passivo	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Empresas tributadas pelo lucro presumido e Regime Especial de Tributação "RET":		
Imposto de renda e contribuição social	22.126	15.691
PIS e COFINS	23.969	16.999
	46.095	32.690
Circulante	13.853	9.527
Não circulante	32.242	23.163

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

Conciliação das provisões de imposto de Renda e contribuição social

	Controladora	
	01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2021 a 31/12/2021
(=) Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	329.885	299.753
Ajustes para refletir a alíquota efetiva		
(-) Resultado de equivalência patrimonial	471.883	350.306
Outras ((+) adições (-) exclusões)	28.483	6.035
(=) Base de cálculo negativo	(113.515)	(44.518)
(x) IRPJ – 25% e CSLL – 9%	34%	34%
(+) Créditos fiscais não constituídos	38.595	15.136
(=) Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-
(=) Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-
Total	-	-

Prejuízo fiscal (Controladora)

O saldo do prejuízo fiscal e da base negativa, para os quais não há prazo prescricional, que está controlado em livros fiscais auxiliares e não reconhecidos nos registros contábeis, em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 699.953 (R\$ 586.438 em 31 de dezembro de 2021).

	Consolidado	
	01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2021 a 31/12/2021
(=) Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	405.004	351.641
Ajustes para refletir a alíquota efetiva		
(-) Resultado de equivalência patrimonial	379	927
Outras ((+) adições (-) exclusões)	28.483	6.035
(=) Base de cálculo negativo	433.108	356.749
(x) IRPJ – 25% e CSLL – 9%	34%	34%
(=) Encargos nominal	(147.257)	(121.295)
(+) Créditos fiscais não constituídos	38.595	15.136
(+) Efeito da tributação do lucro presumido e/ou RET	52.098	69.827
(=) Total	(56.564)	(36.332)
(=) Imposto de renda e contribuição social correntes	(50.756)	(31.893)
(=) Imposto de renda e contribuição social diferidos	(5.808)	(4.439)
Despesas com impostos - total	(56.564)	(36.332)
% alíquota efetiva	13,16%	10,18%

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 2022

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

18 Obras em andamento

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

As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades vendidas, em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 apresentam os valores a seguir:

Informações dos empreendimentos em construção “REF”

Consolidado

	31/12/2022	31/12/2021
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	2.454.399	1.560.016
<u>Empreendimentos em construção</u>		
(a) Receita de vendas contratadas	5.652.425	3.657.864
(b) Receita de vendas apropriadas, líquidas	(3.198.026)	(2.097.848)
(ii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita (CPC 47, item9)	-	-
(iii) Provisão para distratos	(4.437)	(4.677)
(a) Ajuste em Receitas apropriadas e em contas a receber	(11.358)	(13.083)
(b) Ajuste em Custo apropriado e em imóveis a comercializar	6.921	8.406
(iv) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas	1.426.532	949.761
<u>Empreendimentos em construção</u>		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros) "CO"	3.345.004	2.252.584
(b) Custo de construção incorridos "CI"	(1.918.472)	(1.302.823)
"POC" (CI/CO)	57,35%	57,84%
(v) Custo orçado a apropriar em Estoque (unidades não vendidas)	359.332	317.239
<u>Empreendimentos em construção</u>		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	548.951	476.226
(b) Custo de construção incorridos	(189.619)	(158.987)
Unidades vendidas (Qtde.)	24.271	17.753

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

Consolidado

	31/12/2022	31/12/2021
Receita de vendas a apropriar (i)	2.454.399	1.560.016
(-) Custos orçados de unidades vendidas	(1.426.532)	(949.761)
(=) Resultado de vendas de imóveis a apropriar	1.027.867	610.255

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

A expectativa de desembolso financeiro para construção a incorrer em 31 de dezembro de 2022 é de:

Expectativa de desembolso financeiro para construção das unidades vendidas e não vendidas em:

construção das unidades vendidas e não vendidas em:	31/12/2022	31/12/2021
Até 12 meses	1.437.926	1.021.178
Após 12 meses	347.938	245.822
Total	1.785.864	1.267.000



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 2022

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

19 Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Cível	4.559	6.924	4.559	6.924
Trabalhista	14.309	14.155	14.309	14.155
Saldo final	18.868	21.079	18.868	21.079
Circulante	10.189	11.780	10.189	11.780
Não circulante	8.679	9.299	8.679	9.299

A movimentação das provisões para contingências prováveis está abaixo demonstrada:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	21.079	27.334	21.079	27.334
(+) Adições	8.418	-	26.569	20.039
(-) baixas e pagamentos	(10.629)	(6.255)	(28.780)	(26.294)
Saldo final	18.868	21.079	18.868	21.079

A Companhia declara ainda que, possui processos com perdas possíveis de natureza cíveis, trabalhistas e tributárias no valor de R\$ 132.119 em 31 de dezembro de 2022 (R\$ 115.331 em 31 de dezembro de 2021).

20 Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados

A Companhia não possui receitas provenientes de outros países.

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2021 a 31/12/2021	01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2021 a 31/12/2021
Receita de imóveis vendidos	-	-	2.318.165	1.795.292
Receita com prestação de serviços e locação	38.468	43.907	5.373	4.250
Provisão contábil para distratos	-	-	(11.358)	(13.083)
Devoluções sobre vendas	-	-	(3.745)	(8.289)
Impostos incidentes sobre vendas (i)	(3.397)	(3.561)	(51.141)	(39.875)
	35.071	40.346	2.257.294	1.738.295

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



Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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

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

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2021 a 31/12/2021	01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2021 a 31/12/2021
Custo de construção	-	-	(1.418.685)	(1.089.643)
Encargos de financiamentos	-	-	(3.284)	(1.334)
Provisão para distratos	-	-	6.218	8.284
Custo dos serviços prestados e locação	(21.914)	(21.988)	(4.651)	(10.932)
Despesas comerciais	(3.548)	(3.657)	(212.188)	(164.226)
Depreciação e amortização	(1.683)	(1.143)	(1.852)	(1.438)
Pessoal e encargos	(59.775)	(39.355)	(60.136)	(36.527)
Serviços prestados de terceiros	(34.860)	(29.623)	(42.096)	(38.288)
Utilidades e serviços	(2.554)	(3.122)	(10.302)	(3.109)
Outras despesas gerais	(5.860)	(2.356)	(22.182)	(23.101)
	(130.194)	(101.244)	(1.769.158)	(1.360.314)
Total por natureza				
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(1.415.751)	(1.082.692)
Custo dos serviços prestados	(21.914)	(21.988)	(4.651)	(10.932)
Despesas comerciais	(3.548)	(3.657)	(212.188)	(164.226)
Despesas gerais e administrativas	(104.732)	(75.599)	(136.568)	(102.464)

22 Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2021 a 31/12/2021	01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2021 a 31/12/2021
Despesas financeiras				
Juros de empréstimos e financiamentos	(49.687)	(29.236)	(50.300)	(29.593)
Despesas bancárias	(424)	(126)	(1.726)	(1.123)
Despesas com Derivativos-SWAP	(1.055)	-	(1.055)	-
Outras despesas financeiras	(8.284)	(798)	(8.374)	(1.712)
Descontos concedidos	-	-	(27.013)	(17.286)
	(59.450)	(30.160)	(88.468)	(49.714)
Receitas financeiras				
Receitas com aplicações financeiras	14.184	4.887	54.299	17.238
Outras receitas financeiras	6.922	1.771	9.732	7.749
	21.106	6.658	64.031	24.987
Resultado financeiro líquido	(38.344)	(23.502)	(24.437)	(24.727)



Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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

23 Outras receitas e despesas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2021 a 31/12/2021	01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2021 a 31/12/2021
Outras receitas operacionais				
Ganho de capital com alienação de ativos (i)	-	40.444	-	40.444
Outras receitas operacionais	3.198	-	2.756	-
	3.198	40.444	2.756	40.444
Outras despesas operacionais				
Provisão para perdas esperadas "PECLD"	-	-	(25.678)	(11.514)
Despesas e provisão para demandas judiciais	(8.418)	-	(26.569)	(20.039)
Outras despesas operacionais	(3.311)	(6.597)	(9.583)	(11.431)
	(11.729)	(6.597)	(61.830)	(42.984)
Outros resultados operacionais líquido	(8.531)	33.847	(59.074)	(2.540)

- (i) Ganho de capital obtido pela alienação total das quotas da controlada CCISA123 Incorporadora Ltda., proprietária do imóvel situado na cidade de São Paulo-SP, na Avenida Presidente Wilson, 274, no 16º Subdistrito Mooca, com área de aproximadamente 89 mil m², (fato relevante divulgado em 08 de dezembro de 2021).

24 Instrumentos financeiros

a. Análise dos instrumentos financeiros

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



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 2022

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

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

Risco de mercado

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

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

Risco de realização de créditos

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

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

Risco de liquidez

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

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

Descrição	31/12/2022	
	Controladora	Consolidado
Dívida total com empréstimos e financiamentos	441.454	480.988
(-) Caixa e equivalentes de caixa	85.334	562.264
(-) Títulos e valores mobiliários	11.876	227.162
(=) Dívida líquida ou (recursos disponíveis)	344.244	(308.438)

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	800.898	(120.906)	(346.258)	333.734
de 12 a 24 meses	204.519	(61.663)	(283.742)	(140.986)
acima de 24 meses	293.207	(298.419)	(146.170)	(151.382)
	1.298.624	(480.988)	(776.170)	41.466

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 2022 e de 2021 estão abaixo apresentados, bem como sua classificação:



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 2022

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

	Controladora		Consolidado		Categoria/mensuração do instrumento financeiro
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	
Ativos financeiros				Reapresentado	
Caixa e equivalentes de caixa (a)	85.334	45.908	562.264	375.963	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários (a)	11.876	121.435	227.162	218.524	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	75.107	106.778	1.179.262	1.277.665	Custo amortizado
Valores a receber entre partes relacionadas	12.134	8.962	5.073	4.321	Custo amortizado
Passivos financeiros					
Empréstimos e financiamentos	441.454	369.007	480.988	391.228	Custo amortizado
Fornecedores	6.050	4.000	114.591	87.488	Custo amortizado
Credores por imóveis compromissados	110.191	108.333	776.170	695.829	Custo amortizado
Valores a pagar entre partes relacionadas	8.139	15.296	-	-	Custo amortizado
Derivativos a pagar "Swap" (b)	1.055	-	1.055	-	Custo amortizado

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

(b) **Derivativos não designados como instrumento de hedge accounting:** em setembro de 2022 a Administração da Companhia contratou *Swap* de taxa de juros com o valor nominal de R\$ 57.000, para proteção de dívida indexada pelo IPCA (Nota explicativa 12.e – 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 2022, 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 31/12/2022	Acumulado	em 2022
Debêntures 3ª emissão-2ª Série	set/22	set/28	57.000	IPCA + 6,8301%	58.003	(1.003)	(1.003)
SWAP financeiro 3ª emissão	set/22	set/28	Ponta ativa	IPCA + 6,8301%	58.023	1.023	1.023
Debêntures 2ª Série R\$ 57.000.000	set/22	set/28	Ponta passiva	CDI + 1,0900%	59.078	(2.078)	(2.078)
(=) Posição líquida SWAP - ganho (perda) com operação						(1.055)	(1.055)

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 2022, 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:

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 2022



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

31/12/2022	Nota	Controladora					Consolidado				
		Posição	Fator de	Cenário I	Cenário II	Cenário III	Posição	Fator de	Cenário I	Cenário II	Cenário III
Instrumento financeiro	Expl.	31/12/2022	risco	Provável	Possível	Remoto	31/12/2022	risco	Provável	Possível	Remoto
Caixa e equivalentes de caixa											
Certificados de depósitos bancários "CDBs"	3	85.147	CDI	12,39%	9,29%	6,20%	554.728	CDI	12,39%	9,29%	6,20%
				10.551	7.913	5.275			68.737	51.553	34.369
Títulos e valores mobiliários											
Valores bloqueados	4	-	Poupança	6,97%	5,23%	3,48%	204.077	Poupança	6,97%	5,23%	3,48%
				-	-	-			14.220	10.665	7.110
Certificados de depósitos bancários "CDBs"	4	11.876	CDI	12,39%	9,29%	6,20%	23.085	CDI	12,39%	9,29%	6,20%
				1.472	1.104	736			2.861	2.145	1.430
Contas a receber de clientes											
Unidades em construção	5	-	INCC	9,27%	6,95%	4,64%	1.010.426	INCC	9,27%	6,95%	4,64%
				-	-	-			93.675	70.256	46.837
Unidades concluídas + Títulos a receber	5	75.107	IGP-M	5,46%	4,09%	2,73%	288.198	IGP-M	5,46%	4,09%	2,73%
				4.100	3.075	2.050			15.731	11.798	7.865
Financiamentos para construção (Créditos Associativos)	12	-	TR	0,80%	0,60%	0,40%	39.534	TR	0,80%	0,60%	0,40%
				-	-	-			(316)	(237)	(158)
Operações de capital de giro (CRIs e Debêntures)											
	12	387.144	CDI	12,39%	15,49%	18,59%	387.144	CDI	12,39%	15,49%	18,59%
		58.003	IPCA	5,78%	7,23%	8,68%	58.003	IPCA	5,78%	7,23%	8,68%
				(51.327)	(64.159)	(76.991)			(51.327)	(64.159)	(76.991)
Credores para imóveis compromissados	14	110.191	INCC	9,27%	11,59%	13,91%	776.170	INCC	9,27%	11,59%	13,91%
				(10.216)	(12.770)	(15.323)			(71.957)	(89.946)	(107.936)
Derivativos a pagar	-	1.055	CDI	12,39%	15,49%	18,59%	1.055	CDI	12,39%	15,49%	18,59%
				(131)	(163)	(196)			(131)	(163)	(196)
Adiantamento de clientes	15	-	INCC	9,27%	11,59%	13,91%	342.626	INCC	9,27%	11,59%	13,91%
				-	-	-			(31.764)	(39.705)	(47.646)
Resultado líquido projetado				(45.421)	(64.837)	(84.253)			39.858	(47.630)	(135.119)

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 2022

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

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

25 Seguros

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

Os valores de cobertura são:

- Indenização referente ao escritório contra incêndio, explosão, responsabilidade civil, equipamentos eletrônicos, roubos e outros riscos, no valor de R\$ 17.890; e
- Indenização referente aos empreendimentos contra incêndio e explosão, no valor de R\$ 5.906.906

26 Eventos subsequentes - decisão do STF sobre coisa julgada em matéria tributária

Em 08 de fevereiro de 2023, o Supremo Tribunal Federal “STF” concluiu o julgamento relativo aos temas 881 e 885, que se trata de decisões posteriores sobre a chamada “coisa julgada”, em matérias tributárias dos tributos recolhidos de forma continuada perder seus efeitos caso a Corte se pronuncie em sentido contrário. Aguarda-se a publicação desse acórdão do STF e a referida decisão ainda pode ser objeto de recurso.

A Administração da Companhia efetuou suas análises a respeito desse tema e até o momento avaliou que a referida decisão não gera impactos significativos nas suas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

27 Aprovação das demonstrações financeiras

As Demonstrações Financeiras da controladora e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 tiveram sua divulgação autorizada pelo Conselho de Administração em 13 de março de 2023, em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM no 480/09.0.

A diretoria da Companhia declarou que discutiu, revisou e concordou com as Demonstrações Financeiras da controladora e consolidadas da Companhia e com as conclusões expressas no relatório dos auditores independentes relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

* * *

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 2022 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, compreendendo as políticas contábeis significativas 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 da Cury Construtora e Incorporadora S.A em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa 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 2022, 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

Práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

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 nº 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 consequentemente 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 sobre o reconhecimento de receita nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, consideramos esse assunto significativo para nossa auditoria. (i) Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

- Inspecionamos as formalizações das aprovações internas de orçamento 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

Principal assunto 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 nas demonstrações financeiras consolidadas, e também, o saldo dos investimentos nas demonstrações financeiras individuais da Companhia.

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 2022, 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 as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.
- 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, 13 de março de 2023

KPMG Auditores Independentes Ltda
CRC 2SP014428/O-6

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 INFORMAÇÕES FINANCEIRAS DA COMPANHIA REFERENTES AO EXERCÍCIO SOCIAL DE 2022

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, do relatório do auditor independente e do parecer 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, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, 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, 13 de março de 2023.

Conselheiros Fiscais:

Marcio Álvaro Moreira Caruso

Marcos Sampaio de Almeida Prado

Luciano de Almeida Prado Neto

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

PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA INTERNO NÃO ESTATUTÁRIO SOBRE AS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS DA COMPANHIA REFERENTES AO EXERCÍCIO SOCIAL DE 2022

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 13 de março de 2023, na sede social da Companhia, apreciou as demonstrações financeiras da Companhia, referentes ao exercício social de 2022, acompanhadas das respectivas notas explicativas e do relatório do auditor independente. Com base nos exames efetuados, nos esclarecimentos prestados pela Administração e, considerando ainda, o parecer de revisão 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, 13 de março de 2023.

Membros do Comitê de Auditoria:

Luiz Antonio Nogueira de França

Luciano Douglas Colauto

Alvin Gilmar Francischetti

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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 2022”.

São Paulo, 13 de março de 2023.

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 relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022”.

São Paulo, 13 de março de 2023.

À Diretoria