

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 - 01/01/2025 à 31/03/2025	8
DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	9
Demonstração de Valor Adicionado	10

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
Balanço Patrimonial Passivo	12
Demonstração do Resultado	14
Demonstração do Resultado Abrangente	15
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	16

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025	18
DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	19
Demonstração de Valor Adicionado	20

Comentário do Desempenho	21
--------------------------	----

Notas Explicativas	57
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	98
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	100
Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)	101
Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	102
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	103
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	104

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2025
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	291.875.088
Preferenciais	0
Total	291.875.088
Em Tesouraria	
Ordinárias	1.990.800
Preferenciais	0
Total	1.990.800
#Error	
#Error	

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	2.618.722	2.298.833
1.01	Ativo Circulante	549.821	387.099
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	361.048	262.176
1.01.02	Aplicações Financeiras	159.611	94.213
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	159.611	94.213
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	159.611	94.213
1.01.03	Contas a Receber	24.672	25.073
1.01.03.01	Clientes	24.672	25.073
1.01.04	Estoques	3.642	4.604
1.01.07	Despesas Antecipadas	848	1.033
1.02	Ativo Não Circulante	2.068.901	1.911.734
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	107.328	97.578
1.02.01.04	Contas a Receber	48.369	35.550
1.02.01.04.01	Clientes	48.369	35.550
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	30.993	38.663
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	30.993	38.663
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	27.966	23.365
1.02.01.10.03	Outros Créditos	27.966	23.365
1.02.02	Investimentos	1.959.530	1.812.150
1.02.02.01	Participações Societárias	1.959.530	1.812.150
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	40.372	42.244
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.919.158	1.769.906
1.02.03	Imobilizado	2.043	2.006
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	2.043	2.006

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	2.618.722	2.298.833
2.01	Passivo Circulante	185.777	319.919
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	21.003	18.569
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	21.003	18.569
2.01.02	Fornecedores	12.320	8.032
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	12.320	8.032
2.01.03	Obrigações Fiscais	643	486
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	210	293
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	433	193
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	32.164	156.797
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	32.164	156.797
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	32.164	156.797
2.01.05	Outras Obrigações	106.047	122.542
2.01.05.02	Outros	106.047	122.542
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	54.338	54.338
2.01.05.02.04	Outras contas a pagar	1.223	12.273
2.01.05.02.05	Credores por imóveis compromissados	50.486	55.931
2.01.06	Provisões	13.600	13.493
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	13.600	13.493
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	11.037	11.016
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	2.563	1.982
2.01.06.01.05	Outras Provisões	0	495
2.02	Passivo Não Circulante	1.299.000	883.444
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.145.884	742.444
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.145.884	742.444
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.145.884	742.444
2.02.02	Outras Obrigações	109.887	108.773
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	6.000	6.000
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	6.000	6.000
2.02.02.02	Outros	103.887	102.773
2.02.02.02.03	Credores por imóveis compromissados	69.745	70.340
2.02.02.02.04	Outras contas a pagar	34.142	32.433
2.02.04	Provisões	43.229	32.227
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	16.877	13.769
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	14.262	11.242
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	2.615	2.022
2.02.04.01.05	Outras Provisões	0	505
2.02.04.02	Outras Provisões	26.352	18.458
2.02.04.02.04	Provisão para perdas com investimentos	26.352	18.458
2.03	Patrimônio Líquido	1.133.945	1.095.470
2.03.01	Capital Social Realizado	491.054	491.054
2.03.02	Reservas de Capital	5.388	5.388
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	17.598	17.598
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-12.210	-12.210
2.03.04	Reservas de Lucros	637.503	599.028

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2.03.04.01	Reserva Legal	93.860	93.860
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	543.643	505.168

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2025 à 31/03/2025	01/01/2024 à 31/03/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	11.454	4.593
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-9.578	-11.019
3.03	Resultado Bruto	1.876	-6.426
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	237.300	160.514
3.04.01	Despesas com Vendas	-842	-1.452
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-32.921	-21.517
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	4.626	-6.024
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	266.437	189.507
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	239.176	154.088
3.06	Resultado Financeiro	-25.701	-12.847
3.06.01	Receitas Financeiras	16.491	4.238
3.06.02	Despesas Financeiras	-42.192	-17.085
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	213.475	141.241
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	213.475	141.241
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	213.475	141.241
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,7364	0,4872
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,7364	0,4872

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	213.475	141.241
4.03	Resultado Abrangente do Período	213.475	141.241

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	125.727	87.558
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-7.932	-26.641
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	213.475	141.241
6.01.01.02	Depreciação e amortização (incluindo estandes de vendas)	204	529
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial de controladas e coligadas	-266.437	-189.507
6.01.01.04	Amortização do Custo de transação	1.644	359
6.01.01.05	Encargos financeiros de empréstimos, financiamentos e derivativos	38.247	15.599
6.01.01.12	Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	4.935	5.138
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	143.065	137.616
6.01.02.01	(Aumento) redução de contas a receber	-12.418	-4.176
6.01.02.02	(Aumento) redução de imóveis a comercializar	962	1.282
6.01.02.03	(Aumento) redução de adiantamentos a fornecedores	185	320
6.01.02.04	(Aumento) redução de outros créditos	-4.601	-2.559
6.01.02.05	Aumento (redução) de fornecedores	4.288	2.063
6.01.02.06	Aumento (redução) de obrigações tributárias	157	-29
6.01.02.07	Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas	2.434	2.993
6.01.02.09	Aumento (redução) de credores por imóveis compromissados	-6.040	-4.673
6.01.02.10	Aumento (redução) de provisão riscos trabalhistas, cíveis e tributárias	-1.720	0
6.01.02.11	Aumento (redução) de outras contas a pagar	-960	-1.512
6.01.02.12	Transações com partes relacionadas	7.670	-8.751
6.01.02.13	Dividendos recebidos de empresas controladas	153.108	152.658
6.01.03	Outros	-9.406	-23.417
6.01.03.01	Juros pagos	-9.406	-23.417
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-91.796	-45.662
6.02.01	(Acréscimo) ou redução de títulos e valores imobiliários	-65.398	-38.004
6.02.02	(Acréscimo) ou redução de investimentos	-26.157	-7.519
6.02.03	(Acréscimo) ou redução do imobilizado	-241	-139
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	64.941	0
6.03.01	Pagamento de empréstimos e financiamentos	-150.000	0
6.03.02	Ingressos de empréstimos e financiamentos	389.941	0
6.03.05	Dividendos pagos a acionistas	-175.000	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	98.872	41.896
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	262.176	104.663
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	361.048	146.559

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025

(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	491.054	5.388	599.028	0	0	1.095.470
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	491.054	5.388	599.028	0	0	1.095.470
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-175.000	0	0	-175.000
5.04.06	Dividendos	0	0	-175.000	0	0	-175.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	213.475	0	213.475
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	213.475	0	213.475
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	491.054	5.388	424.028	213.475	0	1.133.945

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	291.054	5.388	568.523	0	0	864.965
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	291.054	5.388	568.523	0	0	864.965
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	141.241	0	141.241
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	141.241	0	141.241
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	291.054	5.388	568.523	141.241	0	1.006.206

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 31/03/2025	Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
7.01	Receitas	12.836	5.061
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	12.836	5.061
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-25.458	-31.041
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-9.578	-11.019
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-15.880	-20.022
7.03	Valor Adicionado Bruto	-12.622	-25.980
7.04	Retenções	-204	-529
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-204	-529
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-12.826	-26.509
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	282.928	193.680
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	266.437	189.507
7.06.02	Receitas Financeiras	16.491	4.173
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	270.102	167.171
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	270.102	167.171
7.08.01	Pessoal	10.639	8.450
7.08.01.01	Remuneração Direta	6.140	7.322
7.08.01.02	Benefícios	2.896	0
7.08.01.03	F.G.T.S.	425	0
7.08.01.04	Outros	1.178	1.128
7.08.01.04.01	Honorários da administração	1.178	1.128
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.781	460
7.08.02.01	Federais	2.307	460
7.08.02.03	Municipais	474	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	43.207	17.020
7.08.03.01	Juros	42.193	17.020
7.08.03.02	Aluguéis	1.014	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	213.475	141.241
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	213.475	141.241

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	4.870.968	4.339.295
1.01	Ativo Circulante	3.048.558	2.726.137
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.031.724	975.224
1.01.02	Aplicações Financeiras	512.082	441.012
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	512.082	441.012
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	512.082	441.012
1.01.03	Contas a Receber	602.208	345.783
1.01.03.01	Clientes	602.208	345.783
1.01.04	Estoques	742.802	808.203
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	742.802	808.203
1.01.07	Despesas Antecipadas	15.238	17.033
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	144.504	138.882
1.01.08.03	Outros	144.504	138.882
1.02	Ativo Não Circulante	1.822.410	1.613.158
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.740.154	1.529.313
1.02.01.04	Contas a Receber	1.294.500	1.091.454
1.02.01.04.01	Clientes	1.294.500	1.091.454
1.02.01.05	Estoques	392.141	384.925
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	392.141	384.925
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	15.765	19.811
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	15.765	19.811
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	37.748	33.123
1.02.01.10.03	Outros Créditos	37.748	33.123
1.02.02	Investimentos	40.372	42.244
1.02.02.01	Participações Societárias	40.372	42.244
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	40.372	42.244
1.02.03	Imobilizado	41.884	41.601
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	41.884	41.601

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	4.870.968	4.339.295
2.01	Passivo Circulante	1.347.066	1.249.965
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	38.661	32.592
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	38.661	32.592
2.01.02	Fornecedores	256.301	187.317
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	256.301	187.317
2.01.03	Obrigações Fiscais	37.150	35.228
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	37.150	35.228
2.01.03.01.03	Obrigações Fiscais Federais	24.510	27.898
2.01.03.01.04	Obrigações Fiscais Diferido	12.640	7.330
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	132.078	208.869
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	132.078	208.869
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	132.078	208.869
2.01.05	Outras Obrigações	869.276	772.466
2.01.05.02	Outros	869.276	772.466
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	54.338	54.338
2.01.05.02.04	Credores por imóveis compromissados	574.539	521.618
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	238.841	184.216
2.01.05.02.06	Outras contas a pagar	1.558	12.294
2.01.06	Provisões	13.600	13.493
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	13.600	13.493
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	11.037	11.016
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	2.563	1.982
2.01.06.01.05	Outras Provisões	0	495
2.02	Passivo Não Circulante	2.162.418	1.779.791
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.150.733	777.513
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.150.733	777.513
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.150.733	777.513
2.02.02	Outras Obrigações	862.637	876.333
2.02.02.02	Outros	862.637	876.333
2.02.02.02.03	Credores por Imóveis Compromissados	828.495	843.900
2.02.02.02.04	Outras contas a pagar	34.142	32.433
2.02.04	Provisões	149.048	125.945
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	16.877	13.769
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	14.262	11.242
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	2.615	2.022
2.02.04.01.05	Outras Provisões	0	505
2.02.04.02	Outras Provisões	132.171	112.176
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	67.925	60.743
2.02.04.02.04	Provisão para Perdas com Investimentos	769	756
2.02.04.02.05	Impostos e Contribuições Diferidas	63.477	50.677
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.361.484	1.309.539
2.03.01	Capital Social Realizado	491.054	491.054
2.03.02	Reservas de Capital	5.388	5.388
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	17.598	17.598

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-12.210	-12.210
2.03.04	Reservas de Lucros	637.503	599.028
2.03.04.01	Reserva Legal	93.860	93.860
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	543.643	505.168
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	227.539	214.069

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2025 à 31/03/2025	01/01/2024 à 31/03/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.216.184	837.382
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-741.296	-520.773
3.03	Resultado Bruto	474.888	316.609
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-195.641	-137.436
3.04.01	Despesas com Vendas	-106.236	-76.092
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-50.355	-41.298
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-39.738	-21.345
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	688	1.299
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	279.247	179.173
3.06	Resultado Financeiro	-14.580	-4.917
3.06.01	Receitas Financeiras	36.752	19.889
3.06.02	Despesas Financeiras	-51.332	-24.806
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	264.667	174.256
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-31.003	-20.186
3.08.01	Corrente	-22.310	-17.229
3.08.02	Diferido	-8.693	-2.957
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	233.664	154.070
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	233.664	154.070
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	213.475	141.241
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	20.189	12.829
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,7364	0,4872
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,7364	0,4872

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2025 à 31/03/2025	01/01/2024 à 31/03/2024
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	233.664	154.070
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	233.664	154.070
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	213.475	141.241
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	20.189	12.829

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	57.863	24.438
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	365.847	229.480
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	264.667	174.256
6.01.01.02	Depreciação e amortização (incluindo estande de vendas)	8.533	7.117
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial de controladas e coligadas	-688	-1.299
6.01.01.04	Amortização do custo de transação	1.644	359
6.01.01.05	Encargos financeiros de empréstimos, financiamentos e derivativos	39.992	17.483
6.01.01.06	Descontos financeiros concedidos	8.022	6.799
6.01.01.07	Provisão de garantia de obra	7.182	4.315
6.01.01.08	Provisão de impostos de recolhimentos diferidos	-8.693	3.121
6.01.01.09	Provisão ou (reversão) para perdas de créditos com liquidação duvidosa	22.138	7.550
6.01.01.10	Provisão ou (reversão) contábil para distratas	584	-761
6.01.01.11	Ajuste a valor presente	13.460	1.785
6.01.01.12	Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	9.006	8.755
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-276.377	-164.665
6.01.02.01	(Aumento) redução de contas a receber	-505.180	-165.308
6.01.02.02	(Aumento) redução de imóveis a comercializar	246.483	149.822
6.01.02.03	(Aumento) redução de adiantamentos a fornecedores	1.795	3.708
6.01.02.04	(Aumento) redução de outros créditos	-10.247	-10.422
6.01.02.05	Aumento (redução) de fornecedores	68.984	303
6.01.02.06	Aumento (redução) de obrigações tributárias	12.264	-3.042
6.01.02.07	Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas	6.069	5.005
6.01.02.08	Aumento (redução) de adiantamento de clientes	22.720	4.076
6.01.02.09	Aumento (redução) de credores por imóveis compromissados	-117.372	-139.986
6.01.02.10	Aumento (redução) de provisão riscos trabalhistas, cíveis e tributários	-5.791	-3.617
6.01.02.11	Aumento (redução) de outras contas a pagar	-646	-1.179
6.01.02.12	Transações com partes relacionadas	4.046	-4.158
6.01.02.13	Dividendos recebidos de empresas controladas	498	133
6.01.03	Outros	-31.607	-40.377
6.01.03.01	Juros pagos	-11.755	-24.834
6.01.03.02	Imposto de renda e contribuição social pagos	-19.852	-15.543
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-77.811	-23.395
6.02.01	(Acréscimo) ou redução de títulos e valores imobiliários	-71.070	-15.434
6.02.02	(Acréscimo) ou redução de investimentos	2.075	1.167
6.02.03	(Acréscimo) ou redução do imobilizado	-8.816	-9.128
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	76.448	2.922
6.03.01	Pagamento de empréstimos e financiamentos	-171.686	-41.149
6.03.02	Ingressos de empréstimos e financiamentos	429.853	36.679
6.03.03	Transações com sócios não controladores	-6.719	7.392
6.03.05	Dividendos pagos a acionistas	-175.000	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	56.500	3.965

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	975.224	643.630
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.031.724	647.595

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025

(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	491.054	5.388	599.028	0	0	1.095.470	214.069	1.309.539
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	491.054	5.388	599.028	0	0	1.095.470	214.069	1.309.539
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-175.000	0	0	-175.000	-6.719	-181.719
5.04.06	Dividendos	0	0	-175.000	0	0	-175.000	0	-175.000
5.04.08	Transações com sócios não controladores	0	0	0	0	0	0	-6.719	-6.719
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	213.475	0	213.475	20.189	233.664
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	213.475	0	213.475	20.189	233.664
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	491.054	5.388	424.028	213.475	0	1.133.945	227.539	1.361.484

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	291.054	5.388	568.523	0	0	864.965	132.015	996.980
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	291.054	5.388	568.523	0	0	864.965	132.015	996.980
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	141.241	0	141.241	20.221	161.462
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	141.241	0	141.241	12.829	154.070
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	7.392	7.392
5.05.02.06	Transações com sócios não controladores	0	0	0	0	0	0	7.392	7.392
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	291.054	5.388	568.523	141.241	0	1.006.206	152.236	1.158.442

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 31/03/2025	Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
7.01	Receitas	1.261.637	854.131
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.261.637	853.667
7.01.02	Outras Receitas	0	464
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-904.276	-621.296
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-750.403	-520.526
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-153.873	-100.770
7.03	Valor Adicionado Bruto	357.361	232.835
7.04	Retenções	-8.533	-7.117
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-8.533	-7.117
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	348.828	225.718
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	37.440	21.123
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	688	1.299
7.06.02	Receitas Financeiras	36.752	19.824
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	386.268	246.841
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	386.268	246.841
7.08.01	Pessoal	39.355	30.301
7.08.01.01	Remuneração Direta	6.395	7.845
7.08.01.02	Benefícios	2.954	0
7.08.01.03	F.G.T.S.	444	0
7.08.01.04	Outros	29.562	22.456
7.08.01.04.01	Comissão sobre vendas	28.384	21.329
7.08.01.04.02	Honorários da adminitração	1.178	1.127
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	60.686	37.729
7.08.02.01	Federais	60.078	37.729
7.08.02.03	Municipais	608	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	52.563	24.741
7.08.03.01	Juros	43.312	24.741
7.08.03.02	Aluguéis	1.229	0
7.08.03.03	Outras	8.022	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	233.664	154.070
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	213.475	141.241
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	20.189	12.829

Comentário do Desempenho



RELEASE DE RESULTADOS

1T25

Cury reporta **receita líquida recorde** de **R\$ 1,2 bi**, **margem bruta ajustada de 39,2%**, **lucro líquido recorde** de **R\$ 233,7 mi** e **margem líquida de 19,2%**

Comentário do Desempenho

A Cury Construtora e Incorporadora S.A. ("Companhia" ou "Cury") (B3: CURY3), uma das construtoras líderes do segmento residencial no Brasil atuando nas regiões metropolitanas de São Paulo e Rio de Janeiro divulga seus resultados operacionais e financeiros do primeiro trimestre de 2025 **(1T25)** em comparação ao mesmo trimestre do exercício anterior (1T24) e aos últimos doze meses (UDM).

As informações financeiras e operacionais, exceto onde indicado o contrário, estão apresentadas em Reais (R\$), seguem as normas contábeis internacionais (IFRS) e os princípios brasileiros de contabilidade aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil.



RELEASE DE RESULTADOS

1T25

Comentário do Desempenho

DESTAQUES DO 1T25



VGVLançado

R\$ 2,8 BI

↑ +47,7% vs. 1T24



Vendas Líquidas

R\$ 2,1 BI

↑ +35,7% vs. 1T24

Repasses

R\$ 1,1 BI

↑ +26,7% vs. 1T24

Landbank

R\$ 19,8 BI

↑ +26,7% vs. 1T24

Geração de Caixa

R\$ 25,7 MI

↑ +50,4% vs. 1T24

24º trimestre consecutivo de geração de caixa positiva



Receita Líquida

R\$ 1,2 BI

↑ +45,2% vs. 1T24

Margem Bruta Ajustada

39,2%

↑ +1,2 p.p. vs. 1T24

Margem Líquida %Cury

17,6%

↑ +0,7% vs. 1T24

Margem REF

43,1%

↑ +1,0 p.p. vs. 1T24

ROE

67,5%

↑ +10,1 p.p. vs. 1T24

Comentário do Desempenho

O ano de 2025 marca os 62 anos da Cury, que já começou nos surpreendendo positivamente, superando recordes de lançamentos e vendas, além da geração de caixa positiva pelo 24º trimestre consecutivo, o que também se refletiu nos resultados financeiros, com novos patamares de receita líquida e lucro líquido, mantendo margem bruta elevada.

Além disso, tivemos a excelente notícia anunciada pelo governo brasileiro sobre a implementação da Faixa 4 no programa Minha Casa Minha Vida, com início das operações agora em maio. A nova faixa permite que o programa atenda famílias com renda mensal de até R\$ 12 mil e imóveis de até R\$ 500 mil, o que deve impulsionar nosso desempenho não só em 2025, mas também nos anos seguintes. Essa mudança abre uma grande janela de oportunidades, permitindo que a Cury atue com uma gama maior de produtos e faixas de preço. Com essa alteração, cerca de 95% do nosso portfólio passará a se enquadrar no programa Minha Casa Minha Vida.

No 1T25, lançamos empreendimentos que somaram R\$ 2,8 bilhões, com mais de 9.000 unidades, e vendemos R\$ 2,1 bilhões, representando mais de 7.000 unidades, um crescimento de 36% em relação ao 1T24.

Além do avanço nos indicadores operacionais, também alcançamos marcos financeiros relevantes: aumento da receita líquida impulsionado pelas

fortes vendas do período, manutenção de margens brutas e lucro líquido recorde no trimestre. Nosso retorno sobre o patrimônio líquido (ROE) alcançou 67,5%, reforçando a eficiência do nosso modelo de negócios e nossa capacidade de converter crescimento operacional em valor para os acionistas.

Refletindo nossa trajetória consistente de geração de resultados e distribuição de valor aos acionistas, em 2025, até o momento, já pagamos R\$ 329 milhões em dividendos, provenientes do lucro acumulado nos últimos períodos, e esperamos reforçar ainda mais esse compromisso ao longo do ano.

O segundo trimestre segue promissor: até esta data, já lançamos R\$ 1,4 bilhão, com destaque para a segunda fase do The One - Granja Julieta, lançado em abril e que já conta com 90% das 624 unidades vendidas (VGV de R\$ 221 milhões). Em maio, lançamos o Residencial Pixinguinha, com 968 unidades e VGV de R\$ 364 milhões, o maior empreendimento já lançado na região do Porto Maravilha, no Rio de Janeiro.

Nossa esteira de lançamentos segue robusta, consolidando um primeiro semestre forte e alinhado à estratégia adotada nos anos anteriores.

Importante destacar que seguimos com proteções estruturais em nossas viabilidades, que vão além da inflação, permitindo manter margens elevadas mesmo em períodos de pressão inflacionária.

Reforçamos nossa disciplina no controle de custos nas obras e permanecemos atentos às incertezas do cenário político e econômico mundial. Nosso desejo de continuar crescendo é proporcional ao cuidado com a rentabilidade e a saúde financeira da companhia.

Tivemos ainda um avanço relevante em ESG: atualizamos nossa política de remuneração, incorporando indicadores ligados a práticas ambientais, sociais e de governança como base para a remuneração variável dos administradores. Essa medida fortalece nossa governança e alinha toda a companhia às metas de sustentabilidade.

Os resultados até aqui mostram um início de 2025 robusto, reforçando nossa confiança em mais um ano de grandes realizações, com execução alinhada, foco e prontidão para aproveitar o momento positivo da habitação popular e continuar gerando valor para os nossos acionistas.

FÁBIO CURY - CEO

Comentário do Desempenho

DESEMPENHO OPERACIONAL



The One Chácara Santo Antônio - SP

Comentário do Desempenho

Operacional (R\$ milhões)	1T25	4T24	% T/T	1T24	% A/A	1T25 UDM*	1T24 UDM*	% A/A
Lançamentos	14	7	100,0%	10	40,0%	38	31	22,6%
VGv lançado ¹ (R\$ milhões)	2.783,5	1.399,8	98,8%	1.884,3	47,7%	7.478,7	4.905,2	52,5%
Número de Unidades	9.132	4.061	124,9%	5.959	53,2%	23.938	16.539	44,7%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	304,8	344,7	-11,6%	316,2	-3,6%	312,4	296,6	5,3%
Média de Unid. Por Lanç.	652	580	12,4%	596	9,5%	630	534	18,1%
Vendas Brutas (R\$ milhões)	2.225,4	1.531,0	45,4%	1.679,5	32,5%	7.272,9	5.201,2	39,8%
Número de Unidades (mil)	7.173	4.819	48,8%	5.747	24,8%	23.572	18.343	28,5%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	310,2	317,7	-2,3%	292,2	6,2%	308,5	283,6	8,8%
Distratos (R\$ mil)	119,8	107,3	11,7%	127,4	-5,9%	557,2	577,8	-3,6%
Vendas Líquidas (R\$ milhões)	2.105,6	1.423,7	47,9%	1.552,1	35,7%	6.715,7	4.623,4	45,3%
VSO Líquida ²	45,4%	43,7%	1,7 p.p.	47,9%	-2,5 p.p.	72,6%	73,2%	-0,6 p.p.
Landbank (VGv, R\$ milhões)	19.805,3	20.122,4	-1,6%	15.637,4	26,7%	19.805,3	20.122,4	-1,6%
Número de Unidades	68.218	69.554	-1,9%	52.402	30,2%	68.218	69.554	-1,9%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	290,3	289,3	0,4%	298,4	-2,7%	290,3	289,3	0,4%
Geração de Caixa (R\$ milhões)	25,7	150,4	-82,9%	17,1	50,4%	475,3	439,5	8,1%

1) Valor Geral de Vendas (VGv) dos Lançamentos realizados do período.

2) Vendas Sobre Oferta, indicador do percentual vendido em relação ao total de estoque disponível no período.



[Clique aqui](#) para acessar os dados históricos.

Comentário do Desempenho

No 1T25, **foram lançados 14 empreendimentos**, sendo 9 localizados em SP e 5 no RJ, totalizando o VGV de

R\$ 2.783,5 MILHÕES,

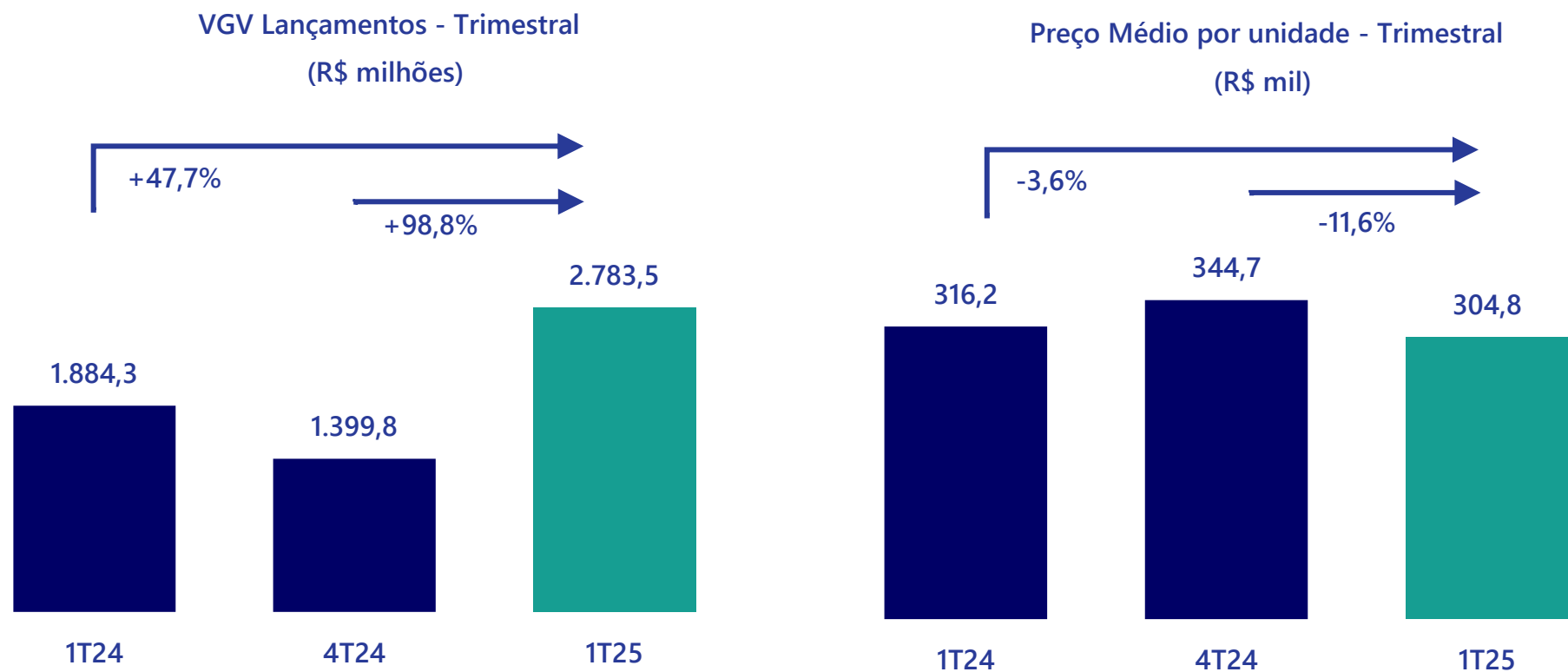
o que representa **aumento de 47,7%** em relação ao mesmo período do ano anterior.



Lançamentos	1T25	4T24	% T/T	1T24	% A/A	1T25 UDM*	1T24 UDM*	% A/A
Número de Empreendimentos	14	7	100,0%	10	40,0%	38	31	22,6%
VGV (R\$ milhões)	2.783,5	1.399,8	98,8%	1.884,3	47,7%	7.478,7	4.905,2	52,5%
Número de Unidades	9.132	4.061	124,9%	5.959	53,2%	23.938	16.539	44,7%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	304,8	344,7	-11,6%	316,2	-3,6%	312,4	296,6	5,3%
Média de Unid. por Lanç.	652	580	12,4%	596	9,5%	630	534	18,1%
Parte Cury Lançamentos (VGV)	2.666,3	1.061,0	151,3%	1.499,9	77,8%	6.907,2	4.300,0	60,6%
Parte Cury Lançamentos (%)	95,8%	75,8%	20,0 p.p.	79,6%	16,2 p.p.	92,4%	87,7%	4,7 p.p.

*UDM: últimos doze meses

Comentário do Desempenho

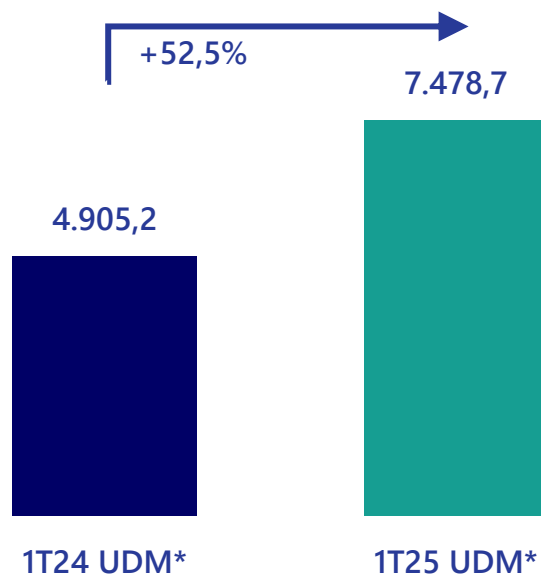


O **forte volume** de lançamentos no 1T25 consiste na estratégia de **concentrar a maior parte dos lançamentos no primeiro semestre**

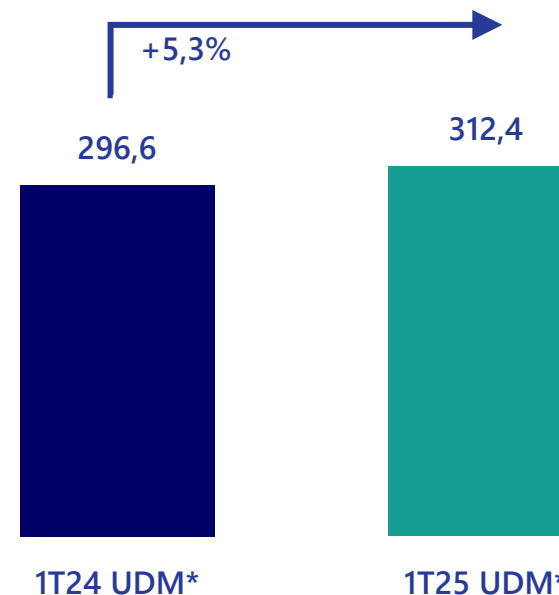
O VGv total de lançamentos atingiu R\$ 2.783,5 milhões no 1T25, que representa aumento de 47,7% em relação ao 1T24 e 98,8% em relação ao 4T24. Já o preço médio das unidades lançadas foi de R\$ 304,8 mil, refletindo redução de 3,6% em comparação ao 1T24 e 11,6% frente ao 4T24, devido ao mix de produtos lançados no período.

Comentário do Desempenho

VGV Lançamentos – Últimos doze meses
(R\$ milhões)



Preço Médio por unidade – Últimos doze meses
(R\$ mil)



O VGV total de lançamentos nos últimos doze meses atingiu R\$ 7.478,7 milhões, aumento de 52,5% em relação ao mesmo período do ano anterior. O preço médio por unidade lançada foi de R\$ 312,4 mil, aumento de 5,3% em comparação com o mesmo período do ano anterior.

*UDM: últimos doze meses

Comentário do Desempenho

% vendido até 12/05/2025

São Paulo

The One Chácara Santo Antônio



Mar/2025
VGV R\$ 211 MM
Zona Sul
99% vendido

Supreme Anália Franco



Fev/2025
VGV R\$ 204 MM
Zona Leste
99% vendido

Rio de Janeiro

Arcos do Porto



Mar/2025
VGV R\$ 175 MM
Porto
63% vendido

Comentário do Desempenho



No 1T25, as **vendas líquidas** somaram **R\$ 2.105,6 MILHÕES**

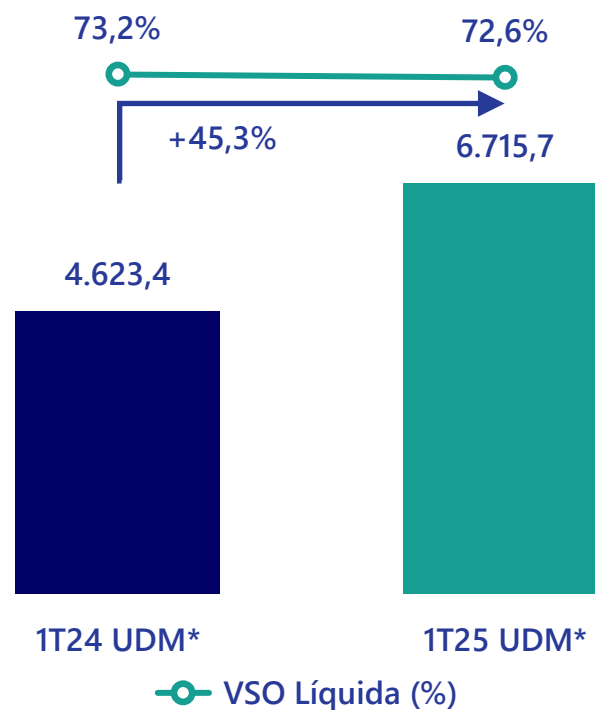
o que corresponde a um **aumento de 35,7%** em relação ao 1T24 e **crescimento de 47,9%** em comparação ao 4T24.

Vendas, %VSO	1T25	4T24	% T/T	1T24	% A/A	1T25 UDM*	1T24 UDM*	% A/A
Vendas Brutas (R\$ milhões VGV)	2.225,4	1.531,0	45,4%	1.679,5	32,5%	7.272,9	5.201,2	39,8%
Número de Unidades	7.173	4.819	48,8%	5.747	24,8%	23.572	18.343	28,5%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	310,2	317,7	-2,3%	292,2	6,2%	308,5	283,6	8,8%
VSO Bruta (%)	46,8%	45,5%	1,3 p.p.	49,8%	-3,1 p.p.	74,2%	75,5%	-1,3 p.p.
Distratos (R\$ milhões)	119,8	107,3	11,7%	127,4	-5,9%	557,2	577,8	-3,6%
Vendas Líquidas (R\$ milhões VGV)	2.105,6	1.423,7	47,9%	1.552,1	35,7%	6.715,7	4.623,4	45,3%
% Lançamentos	72,8%	65,0%	7,8 p.p.	67,8%	5,0 p.p.	62,0%	56,1%	5,9 p.p.
% Estoque	27,2%	37,5%	-10,3 p.p.	32,2%	-5,0 p.p.	38,0%	43,9%	-5,9 p.p.
Distratos / Vendas Brutas	5,4%	7,0%	-1,6 p.p.	7,6%	-2,2 p.p.	7,7%	11,1%	-3,4 p.p.
VSO Líquida (%)	45,4%	43,7%	1,7 p.p.	47,9%	-2,5 p.p.	72,6%	73,2%	-0,6 p.p.
VSO Líquida UDM (últimos doze meses - %)	72,6%	77,1%	-4,4 p.p.	73,2%	-0,6 p.p.	72,6%	73,2%	-0,6 p.p.
Parte Cury Vendas Líquidas (R\$ milhões VGV)	1.919,2	1.177,3	63,0%	1.327,3	44,6%	6.091,4	4.183,8	45,6%
Parte Cury Vendas Líquidas (%)	91,2%	82,7%	8,5 p.p.	85,5%	5,7 p.p.	90,7%	90,5%	0,2 p.p.

O **preço médio de vendas** registrado no 1T25 foi de **R\$ 310,2 mil**, queda de 2,3% em relação ao 4T24 e aumento de 6,2% frente ao 1T24.

*UDM: últimos doze meses

Comentário do Desempenho

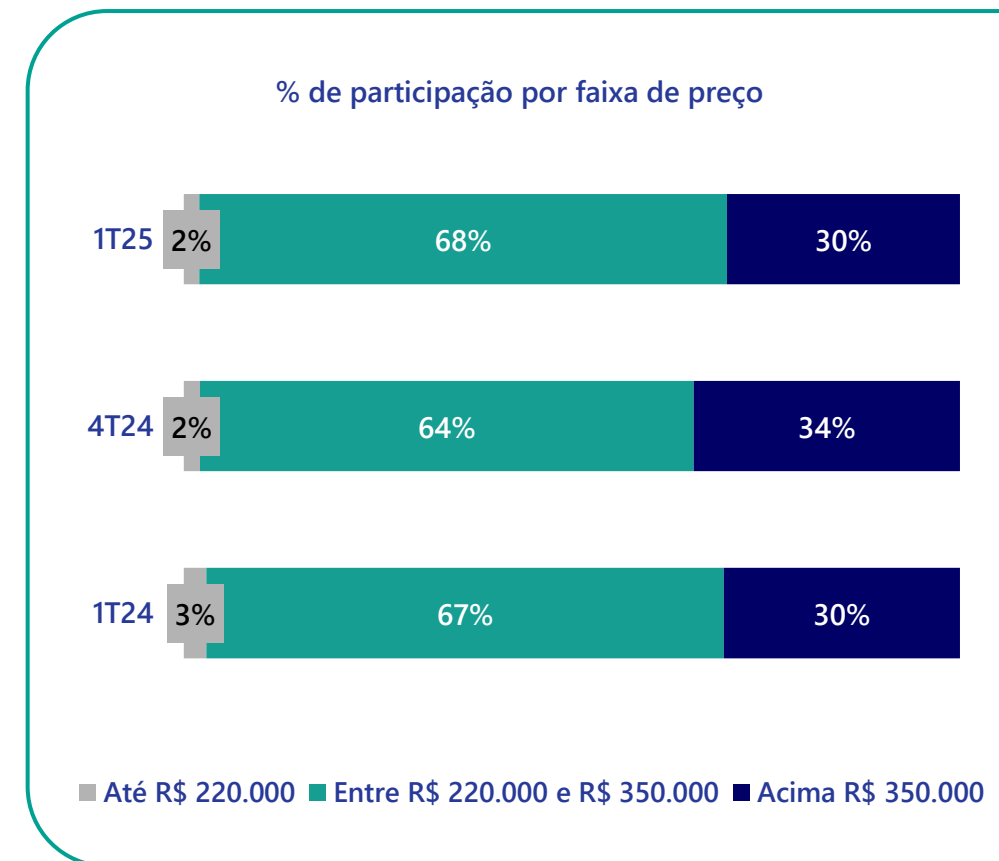
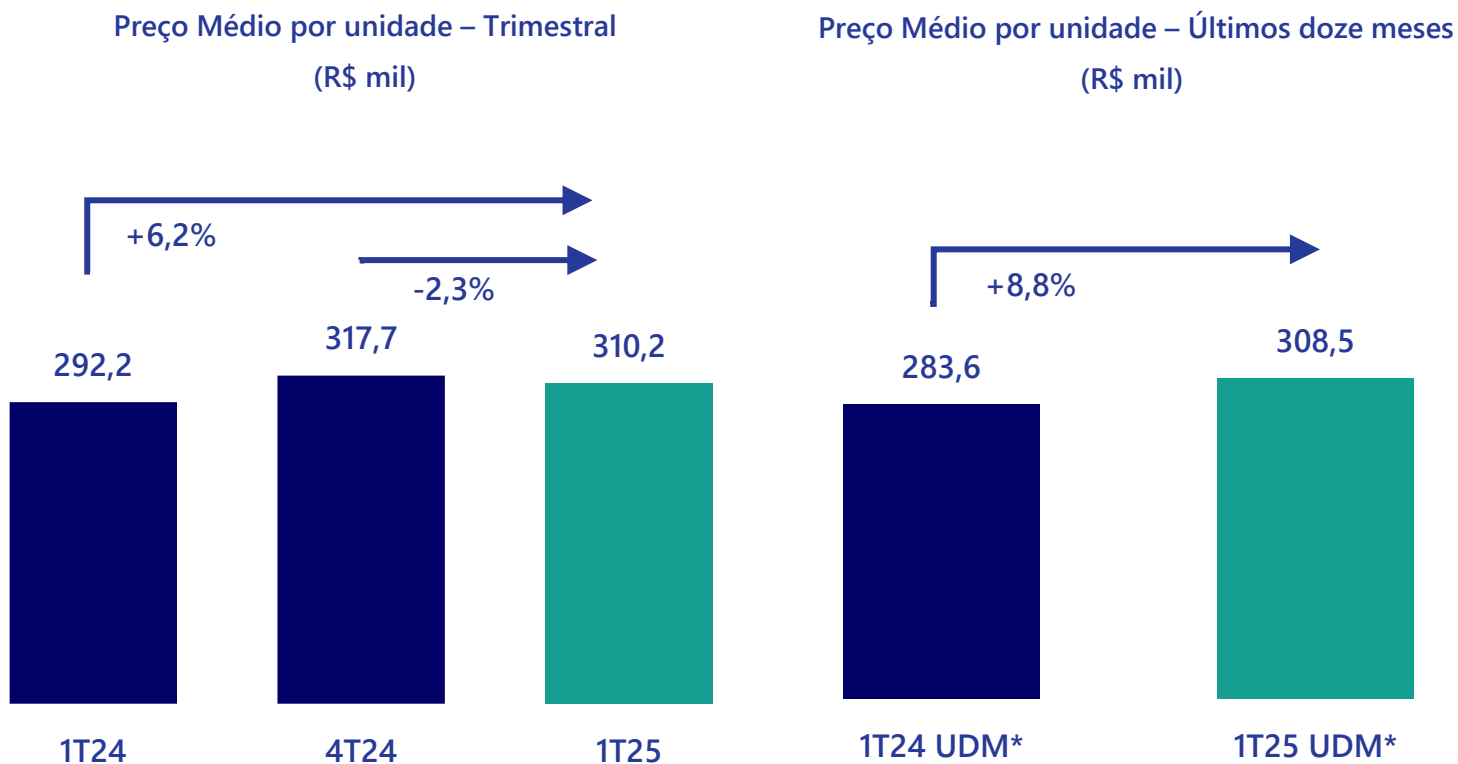
Vendas Líquidas - Trimestral
(R\$ milhões)Vendas Líquidas - Últimos doze meses
(R\$ milhões)

No 1T25, a **VSO trimestral líquida** foi de **45,4%**, aumento de 1,7 p.p. em relação aos 43,7% do 4T24 e redução de 2,5 p.p. frente aos 47,9% registrados no 1T24.

Nos últimos doze meses, a VSO líquida foi de 72,6%, redução de 0,6 p.p. em comparação aos 73,2% do mesmo período do ano anterior.

*UDM: últimos doze meses

Comentário do Desempenho



*UDM: últimos doze meses

Comentário do Desempenho

O VGV repassado no 1T25 totalizou **R\$ 1.122,9 milhões, crescimento de 21,0%** em relação ao 4T24 e aumento 26,7% frente ao 1T24. Já o número de unidades repassadas foi de 3.783, crescimento de 19,9% em relação ao 4T24 e aumento 19,8% frente ao 1T24.

Repasses	1T25	4T24	% T/T	1T24	% A/A	1T25 UDM*	1T24 UDM*	% A/A
VGV Repassado (R\$ milhões)	1.122,9	927,7	21,0%	886,5	26,7%	4.926,4	3.838,5	28,3%
Unidades Repassadas	3.783	3.156	19,9%	3.157	19,8%	16.741	13.972	19,8%

Considerando o desempenho dos últimos doze meses, o VGV repassado teve

AUMENTO DE **28,3%**

frente ao período de 1T24 UDM, enquanto a **evolução das unidades repassadas** foi de 13.972 em 1T24 UDM para 16.741 em 1T25 UDM.

*UDM: últimos doze meses

Comentário do Desempenho

No 1T25, foram produzidas

3.363 UNIDADES,

o que representa **alta de 14,7%** em relação ao mesmo período do ano anterior.

Comparado ao 4T24, houve aumento de 4,3%.

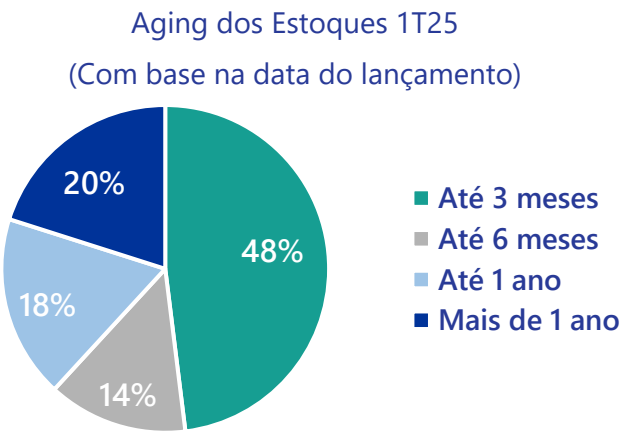
Em relação ao 1T24 houve incremento de 431 unidades, aumento de 14,7%.

Produção	1T25	4T24	% T/T	1T24	% A/A
Unidades Produzidas	3.363	3.225	4,3%	2.932	14,7%
Unidades Concluídas	1.005	3.145	-68,0%	790	27,2%
Obras em Andamento	72	70	2,9%	59	22,7%

Comentário do Desempenho

A Cury encerrou o 1T25 com estoque de **R\$ 2.531,0 MILHÕES.**

Estoque (R\$ milhões, exceto % e unidades)	1T25	4T24	% T/T	1T24	% A/A
Em andamento	2.505,4	1.808,2	38,6%	1.663,9	50,6%
% Total	99,0%	98,6%	0,4 p.p.	98,5%	0,5 p.p.
Concluído	25,7	25,1	2,1%	25,8	-0,7%
% Total	1,0%	1,4%	-0,4 p.p.	1,5%	-0,5 p.p.
Total	2.531,0	1.833,3	38,1%	1.689,7	49,8%
Total (Unidades)	7.548	5.206	45,0%	5.320	41,9%



Desse total, 99,0% referem-se a unidades lançadas ou em construção e apenas 1,0% a unidades concluídas.

// BANCO DE TERRENOS

Comentário do Desempenho

Considerando os lançamentos recentes, bem como as aquisições realizadas, a companhia encerrou o 1T25 com carteira de terrenos de

R\$ 19.805,3 MILHÕES EM VGV POTENCIAL,

aumento 26,7% em relação ao banco de terrenos do 1T24 e redução de 1,6% em relação ao 4T24, o que representa o total de 68.218 unidades.

Banco de Terrenos	1T25	4T24	% T/T	1T24	% A/A
Banco de Terrenos (VGV, R\$ milhões)	19.805,3	20.122,4	-1,6%	15.637,4	26,7%
Número de Empreendimentos	73	79	-7,6%	80	-8,8%
Número de Unidades	68.218	69.554	-1,9%	52.402	30,2%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	290,3	289,3	0,4%	298,4	-2,7%

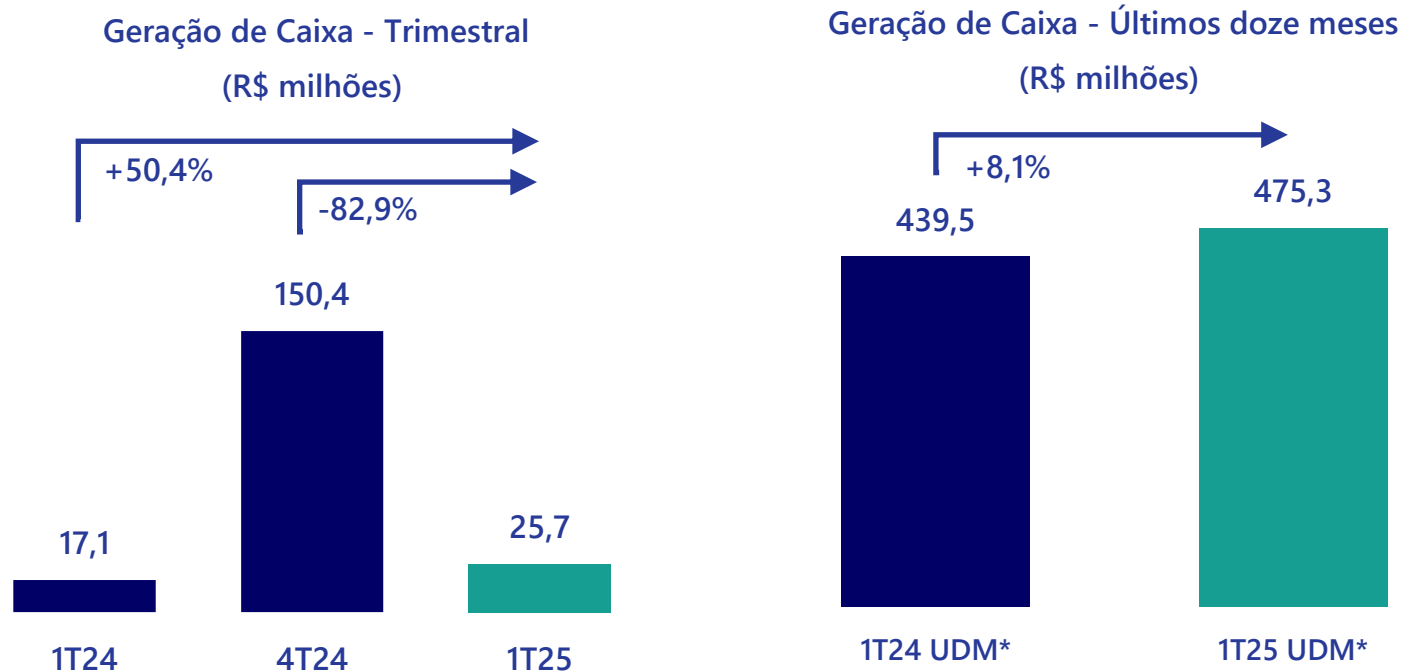
Atualmente o banco de terrenos da Cury é composto por **R\$ 14.094,7 milhões** localizados em **São Paulo** e **R\$ 5.710,7 milhões** no **Rio de Janeiro**.

// GERAÇÃO DE CAIXA

Comentário do Desempenho

No 1T25, a Companhia apresentou **Geração de Caixa** Operacional positiva no valor de

R\$ 25,7 MILHÕES



Este é o **24º trimestre consecutivo** de **geração de caixa positiva**.

A Cury encerrou o 1T25 com saldo a receber de repasses já realizados no montante de R\$ 60,7 milhões. Não fosse a mudança de regra da Caixa Econômica Federal, na qual ela deixa de depositar os recursos para a incorporadora no momento do repasse, passando a depositar somente após o registro do contrato em cartório, esses valores já teriam sido computados como geração de caixa.

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

*UDM: últimos doze meses

Comentário do Desempenho

DESEMPENHO FINANCEIRO



Comentário do Desempenho

Financeiro (R\$ milhões)	1T25	4T24	% T/T	1T24	% A/A	1T25 UDM*	1T24 UDM*	% A/A
Receita líquida	1.216,2	1.035,0	17,5%	837,4	45,2%	4.305,1	3.128,6	37,6%
Custo das vendas e serviços	-741,3	-630,6	17,6%	-520,8	42,3%	-2.633,9	-1.939,8	35,8%
Lucro bruto	474,9	404,4	17,4%	316,6	50,0%	1.671,2	1.188,8	40,6%
Margem bruta	39,0%	39,1%	-0,1 p.p.	37,8%	1,2 p.p.	38,8%	38,0%	0,8 p.p.
Margem bruta ajustada ¹	39,2%	39,3%	-0,1 p.p.	38,0%	1,2 p.p.	39,0%	38,2%	0,8 p.p.
Ebitda Ajustado ²	289,5	238,5	21,4%	188,2	53,8%	960,5	679,5	41,4%
Margem Ebitda Ajustada ²	23,8%	23,0%	0,8 p.p.	22,5%	1,3 p.p.	22,3%	21,7%	0,6 p.p.
Lucro líquido da Atividade (100%) ³	233,7	188,9	23,7%	154,1	51,7%	778,4	555,6	40,1%
Margem líquida (100%)	19,2%	18,2%	1,0 p.p.	18,4%	0,8 p.p.	18,1%	17,8%	0,3 p.p.
Lucro líquido %Cury ⁴	213,5	165,8	28,8%	141,2	51,2%	722,1	531,2	35,9%
Margem líquida % Cury	17,6%	16,0%	1,6 p.p.	16,9%	0,7 p.p.	16,8%	17,0%	-0,2 p.p.
ROE ⁵	67,5%	66,3%	1,2 p.p.	57,4%	10,1 p.p.	67,5%	57,4%	10,1 p.p.
Lucro por ação	0,7364	0,5719	28,8%	0,4872	51,1%	2,4909	1,8323	35,9%

1) Lucro Bruto e Margem Bruta Ajustados por Juros Capitalizados.
2) EBITDA (Lucros antes dos juros, impostos, depreciação e amortização) Ajustado por Juros Capitalizado
3) Lucro Líquido IFRS de 100% da atividade, considerando parcela atribuível aos controladores e parcela atribuível a sócios/parceiros em empreendimentos. Juros Capitalizados.
4) Lucro Líquido considerando apenas a parcela atribuível aos controladores, o percentual Cury
5) ROE (Retorno sobre Patrimônio Líquido), calculado utilizando patrimônio médio do período atribuível à Cury (Controladores) e Lucro Líquido atribuível à Cury (Controladores) nos últimos 12 meses.
*UDM: últimos doze meses

 [Clique aqui](#) para acessar os dados históricos.

Comentário do Desempenho



A **Receita Líquida** totalizou no trimestre,

R\$ 1.216,2 MILHÕES

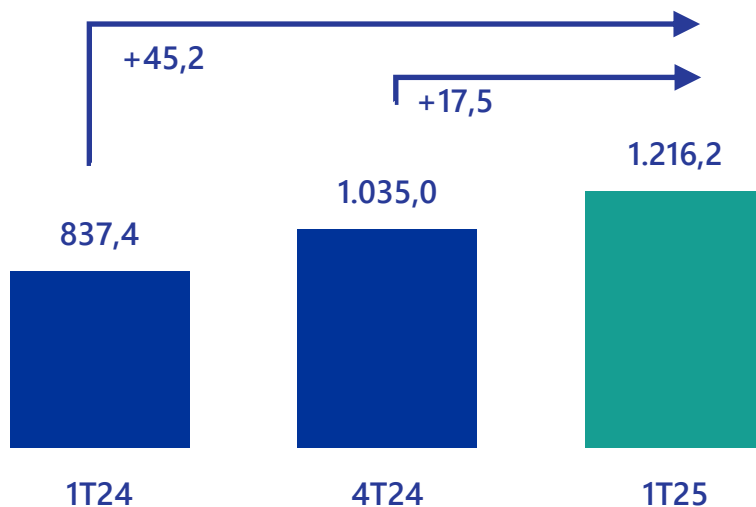
com **crescimento** de **45,2%** vs. 1T24

Nos últimos doze meses

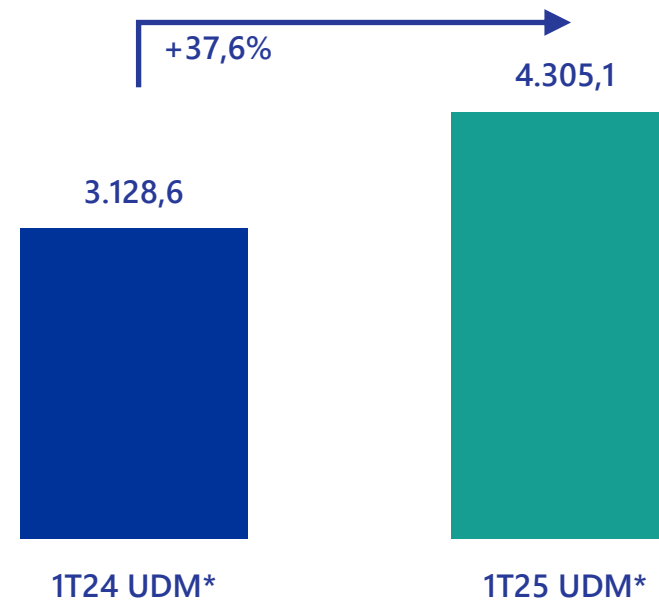
R\$ 4.305,1 MILHÕES

com **aumento** de **37,6%** vs. 1T24 UDM

Receita líquida
(R\$ milhões)



Receita líquida
(R\$ milhões)



*UDM: últimos doze meses

Comentário do Desempenho

O **Lucro Bruto** totalizou no trimestre,

R\$ 474,9 MI

com **crescimento** de **50,0%** vs. 1T24

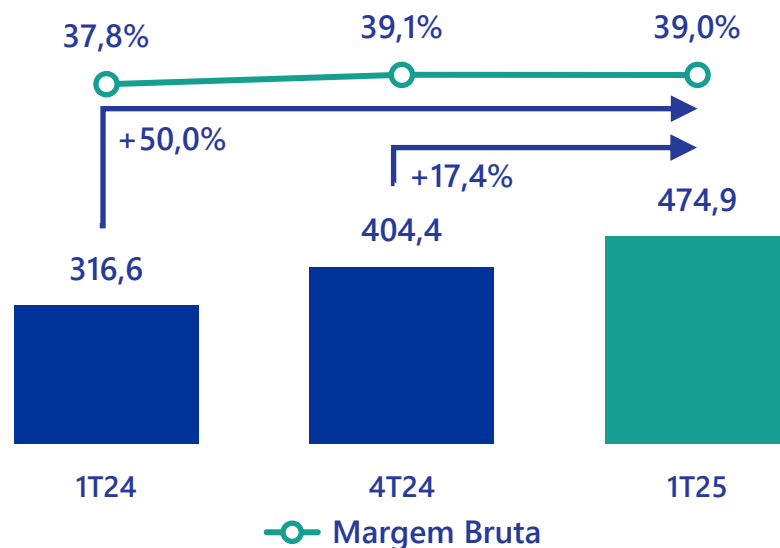
Nos últimos doze meses

R\$ 1.671,2 MI

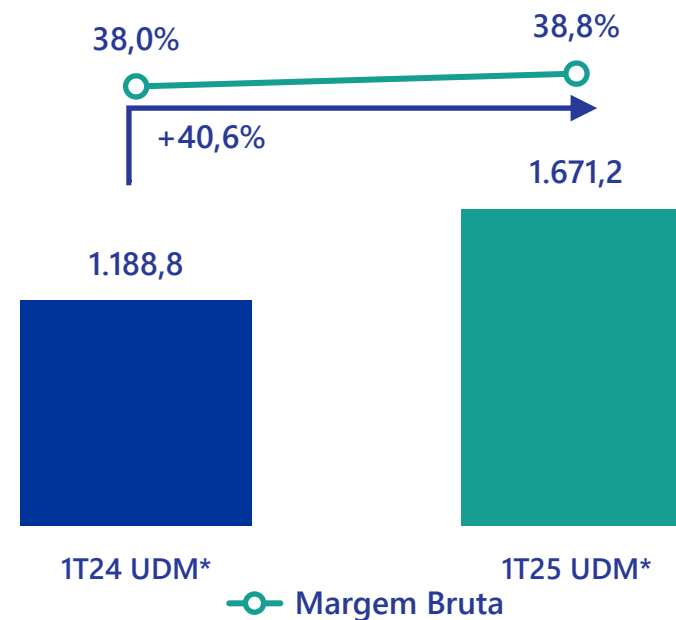
com **aumento** de **40,6%** vs. 1T24 UDM



Lucro bruto e margem bruta
(R\$ milhões e %)



Lucro bruto e margem bruta
(R\$ milhões e %)



*UDM: últimos doze meses

// LUCRO BRUTO AJUSTADO

Comentário do Desempenho

Margem Bruta no 1T25

39,0%

+1,2 p.p. vs. 1T24

Lucro Bruto Ajustado no 1T25

R\$ 476,6 MI

+49,6% vs. 1T24

Margem Bruta Ajustada no 1T25

39,2%

+1,2 p.p. vs. 1T24

Lucro Bruto & Margem Bruta (R\$ milhões, exceto %)	1T25	4T24	% T/T	1T24	% A/A	1T25 UDM*	1T24 UDM*	% A/A
Lucro Bruto (a)	474,9	404,4	17,4%	316,6	50,0%	1.671,2	1.188,8	40,6%
Margem Bruta	39,0%	39,1%	-0,1 p.p.	37,8%	1,2 p.p.	38,8%	38,0%	0,8 p.p.
Juros Capitalizados (b)	1,7	2,3	-26,1%	1,9	-10,5%	8,2	6,5	26,2%
Lucro Bruto Ajustado (a+b)	476,6	406,7	17,2%	318,5	49,6%	1.679,4	1.195,3	40,5%
Margem Bruta Ajustada	39,2%	39,3%	-0,1 p.p.	38,0%	1,2 p.p.	39,0%	38,2%	0,8 p.p.

*UDM: últimos doze meses

// DESPESAS E RESULTADO FINANCEIRO

Comentário do Desempenho

Despesas Operacionais (R\$ milhões, exceto %)	1T25	4T24	% T/T	1T24	% A/A	1T25 UDM*	1T24 UDM*	% A/A
Despesas Comerciais	-106,2	-104,0	2,1%	-76,1	39,6%	-422,0	-299,3	41,0%
% Receita Líquida	8,7%	10,0%	-1,3 p.p.	9,1%	-0,4 p.p.	9,8%	9,6%	0,2 p.p.
Despesas Gerais e Administrativas	-50,4	-52,9	-4,7%	-41,3	22,0%	-233,5	-173,7	34,4%
% Receita Líquida	4,1%	5,1%	-1,0 p.p.	4,9%	-0,8 p.p.	5,4%	5,6%	-0,2 p.p.
Resultado da equivalência patrimonial	0,7	1,0	-30,0%	1,3	-46,2%	7,9	3,1	154,8%
% Receita Líquida	-0,1%	-0,1%	0,0 p.p.	-0,2%	0,1 p.p.	-0,2%	-0,1%	-0,1 p.p.
Outras Receitas/Despesas	-39,7	-21,2	87,3%	-21,3	86,4%	-103,9	-72,6	43,1%
% Receita Líquida	3,3%	2,0%	1,3 p.p.	2,5%	0,8 p.p.	2,4%	2,3%	0,1 p.p.
Despesas Operacionais	-195,6	-177,1	10,4%	-137,4	42,4%	-751,5	-542,5	38,5%
% Receita Líquida	16,1%	17,1%	-1,0 p.p.	16,4%	-0,3 p.p.	17,5%	17,3%	0,2 p.p.

No 1T25 o resultado financeiro líquido correspondeu a uma despesa financeira de R\$ 14,5 milhões, no 1T24 a uma despesa financeira de R\$ 4,9 milhões e no 4T24 a uma despesa financeira de R\$ 12,8 milhões.

Resultado Financeiro (R\$ milhões, exceto %)	1T25	4T24	% T/T	1T24	% A/A	1T25 UDM*	1T24 UDM*	% A/A
Despesas Financeiras	-51,3	-41,6	23,3%	-24,8	106,9%	-163,7	-99,3	64,9%
Receitas Financeiras	36,8	28,8	27,8%	19,9	84,9%	122,9	85,9	43,1%
Resultado Financeiro	-14,5	-12,8	13,3%	-4,9	195,9%	-40,8	-13,4	204,5%

*UDM: últimos doze meses

Comentário do Desempenho

O EBITDA da Companhia no 1T25 alcançou

R\$ 287,8 MI

21,8% acima do 4T24 e 54,5% acima quando comparado ao 1T24.

EBITDA (R\$ milhões, exceto %)	1T25	4T24	% T/T	1T24	% A/A	1T25 UDM*	1T24 UDM*	% A/A
Lucro antes do resultado financeiro	279,2	227,4	22,8%	179,2	55,8%	919,8	646,3	42,3%
(+) Depreciação e amortização	8,5	8,8	-3,4%	7,1	19,7%	32,5	26,8	21,3%
Ebitda	287,8	236,2	21,8%	186,3	54,5%	952,3	673,0	41,5%
Margem Ebitda	23,7%	22,8%	0,9 p.p.	22,2%	1,5 p.p.	22,1%	21,5%	0,6 p.p.
(+) custos com encargos de financiamentos	1,7	2,3	-26,1%	1,9	-10,5%	8,2	6,5	26,2%
Ebitda ajustado	289,5	238,5	21,4%	188,2	53,8%	960,5	679,5	41,4%
Margem Ebitda ajustada	23,8%	23,0%	0,8 p.p.	22,5%	1,3 p.p.	22,3%	21,7%	0,6 p.p.

A Margem Ebitda atingiu 23,7%

Representando um crescimento de 1,5 p.p. em relação ao 1T24

// LUCRO LÍQUIDO e MARGEM 100%

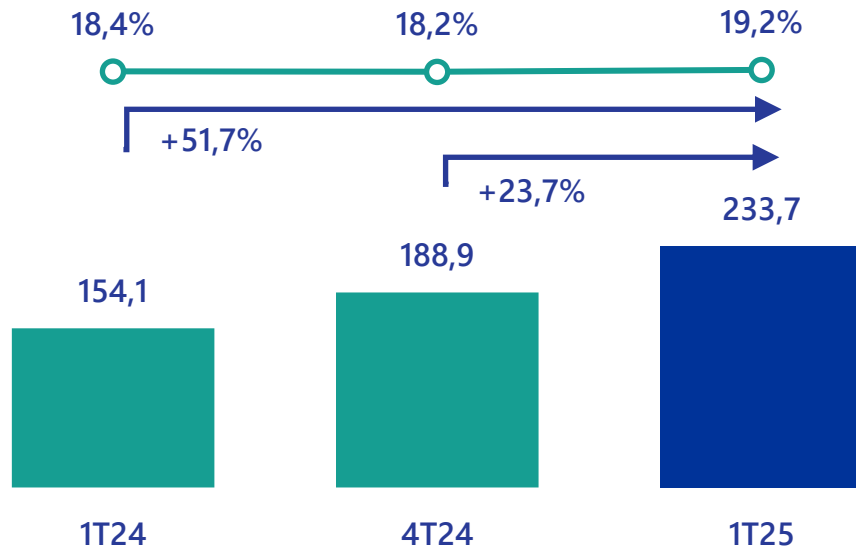
Comentário do Desempenho



A Cury registrou **Lucro Líquido da atividade (100%)** de **R\$ 233,7 MI**

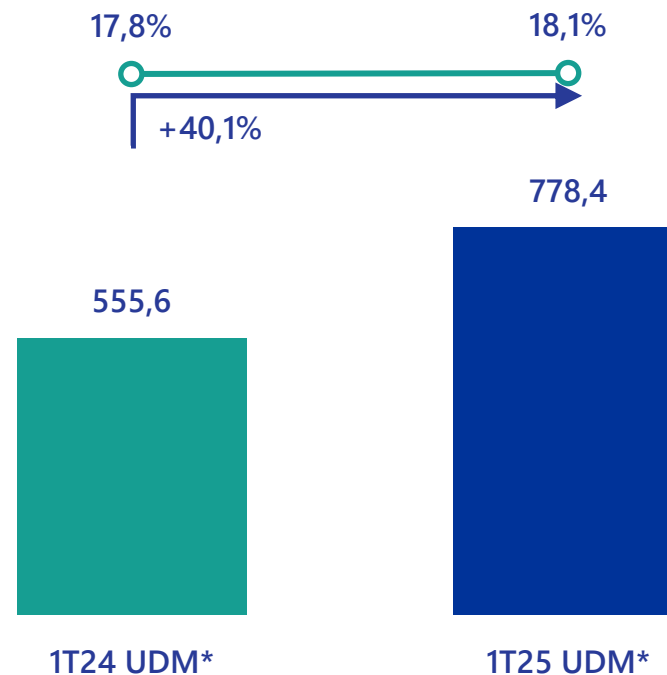
A **margem líquida da atividade (100%)** alcançou **19,2%**

Lucro líquido e margem líquida %100
(R\$ milhões e %)



—○— Margem líquida

Lucro líquido e margem líquida %100
(R\$ milhões e %)



—○— Margem líquida

*UDM: últimos doze meses

Comentário do Desempenho



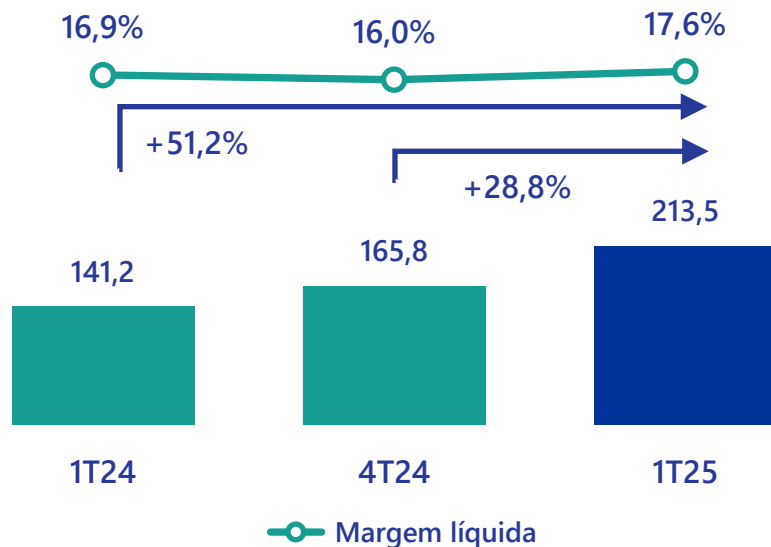
O percentual atribuível à Cury (**parte Cury**) do **lucro líquido** foi de

R\$ 213,5 MI

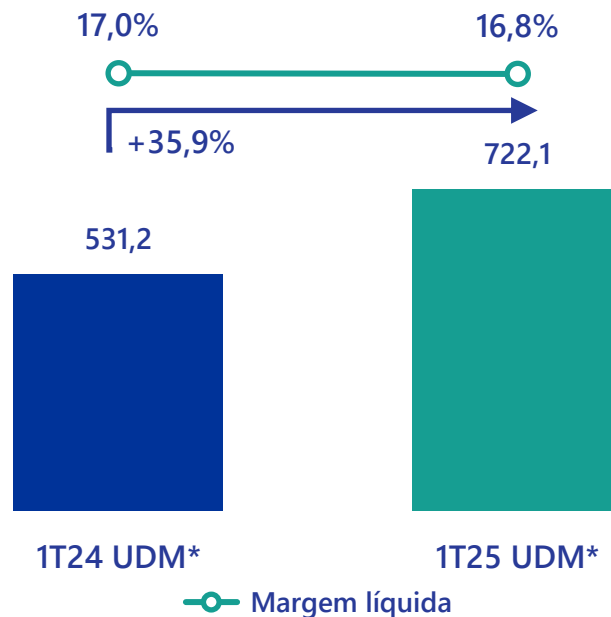
Considerando o **Lucro %Cury**, a margem líquida foi de

17,6%

Lucro líquido e margem líquida %Cury
(R\$ milhões e %)

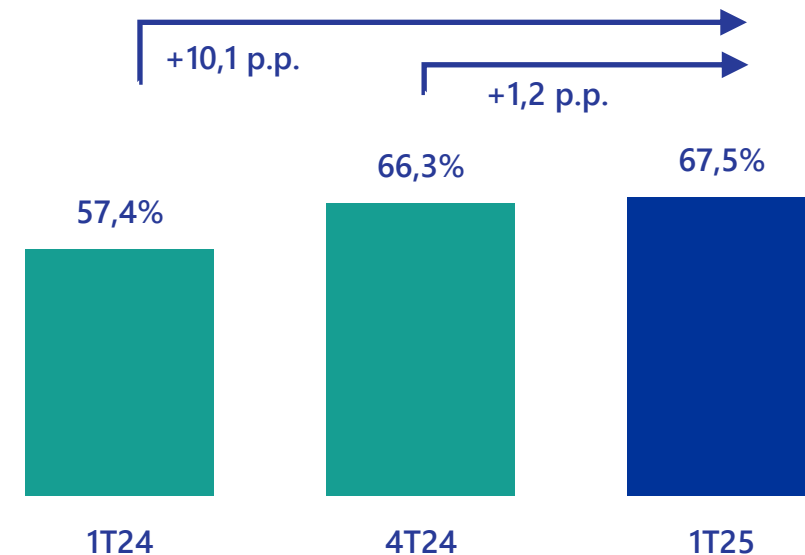


Lucro líquido e margem líquida %Cury
(R\$ milhões e %)



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

ROE



*UDM: últimos doze meses

Comentário do Desempenho

ANÁLISE BALANÇO PATRIMONIAL



Comentário do Desempenho

R\$ 1.543,8 MI

em Caixa e Equivalentes, crescimento de 9,0% frente ao 31-12-2024

R\$ 1.282,8 MI

em Dívida Bruta, aumento de 30,0% em relação ao 31-12-2024

R\$ 261,0 MI

em Caixa Líquido, ante R\$ 429,8 milhões no 31-12-2024

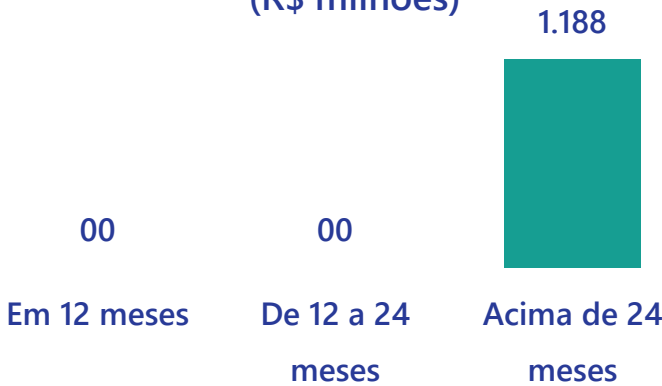
Endividamento (R\$ milhões)	31-03-2025	31-12-2024	Var %
Curto prazo	132,1	208,9	-36,8%
Longo prazo	1.150,7	777,5	48,0%
Dívida Bruta	1.282,8	986,4	30,0%
Caixa e Equivalentes	1.543,8	1.416,2	9,0%
Dívida - (Caixa) líquida	-261,0	-429,8	-39,3%

Cronograma de Amortização

31/03/2025 da Dívida

Corporativa

(R\$ milhões)



A dívida bruta da Companhia no primeiro trimestre de 2025, está com 89,7% dos vencimentos no longo prazo, com vencimento até 2035 e caixa líquido positivo de R\$ 261,0 milhões.

Comentário do Desempenho

O **resultado de vendas de imóveis a apropriar** não reconhecido nas informações financeiras trimestrais atingiu

R\$ 2.774,2 MI

alta de 15,5% em relação ao registrado em 31-12-2024.

Resultado a Apropriar (REF) (R\$ milhões)	31-03-2025	31-12-2024	Var %
Receitas de vendas a apropriar	6.430,5	5.565,3	15,5%
(-) Custo orçados de unidades vendidas	-3.656,3	-3.150,4	16,1%
(=) Resultado de vendas de imóveis a apropriar	2.774,2	2.414,9	14,9%
Margem Bruta REF	43,1%	43,4%	-0,3 p.p.

A **Margem Bruta do Resultado** a Apropriar foi de **43,1%**
representando uma redução de 0,3 p.p. em relação a 31-12-2024

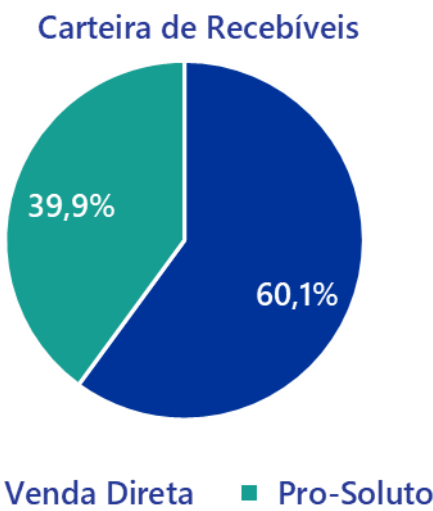
Comentário do Desempenho

A carteira teve um avanço de **19,4% no trimestre**

Carteira Cury (R\$ milhões)	1T25	4T24	% T/T	1T24	% A/A
Carteira Total	2.611,3	2.186,7	19,4%	1.485,0	75,8%
Obras concluídas	263,3	230,8	14,1%	211,8	24,3%
%Total	10,1%	10,6%	-0,5 p.p.	14,3%	-4,2 p.p.
Obras em andamento	2.348,0	1.955,9	20,0%	1.273,2	84,4%
%Total	89,9%	89,4%	0,5 p.p.	85,7%	4,2 p.p.
Pro-soluto	1.042,8	889,5	17,2%	676,3	54,2%
%Total	39,9%	40,7%	-0,8 p.p.	45,5%	-5,6 p.p.
Obras concluídas	180,8	157,7	14,6%	141,7	27,6%
%Total	6,9%	7,2%	-0,3 p.p.	9,5%	-2,6 p.p.
Obras em andamento	862,0	731,8	17,8%	534,6	61,2%
%Total	33,0%	33,5%	-0,5 p.p.	36,0%	-3,0 p.p.
Venda direta	1.568,5	1.297,2	20,9%	808,7	94,0%
%Total	60,1%	59,3%	0,8 p.p.	54,5%	5,6 p.p.
Obras concluídas	82,5	73,1	12,9%	70,1	17,7%
%Total	3,2%	3,3%	-0,1 p.p.	4,7%	-1,5 p.p.
Obras em andamento	1.486,0	1.224,1	21,4%	738,6	101,2%
%Total	56,9%	56,0%	0,9 p.p.	49,7%	7,2 p.p.

Contas a receber (R\$ milhões)	31/03/2025	31/12/2024	Var %
Contas a receber	1.896,7	1.437,2	32,0%

Ao lado está apresentado o controle gerencial da carteira. Trata-se dos recebíveis não relacionados a instituições financeiras, ou seja, apenas aqueles sob gestão da Companhia, que se dividem em: (i) Pro-Soluto, a parcela não financiável pelas instituições financeiras das unidades habitacionais e; (ii) Venda Direta, que são aquelas feitas sem a intermediação de agente financeiro, nas quais o pagamento é feito diretamente à Cury. As unidades concluídas de venda direta contam com o processo de Alienação Fiduciária, o que confere garantia adicional de recebimento à Companhia.



Comentário do Desempenho

Ativo	Consolidado	
	31-03-2025	31-12-2024
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	1.031.724	975.224
Títulos e valores mobiliários	512.082	441.012
Contas a receber	602.208	345.783
Imóveis a comercializar	742.802	808.203
Adiantamentos a fornecedores	15.238	17.033
Outros créditos	144.504	138.882
Total do ativo circulante		
	3.048.558	2.726.137
Não circulante		
Realizável a longo prazo		
Contas a receber	1.294.500	1.091.454
Imóveis a comercializar	392.141	384.925
Valores a receber entre part. Rel.	15.765	19.811
Outros créditos	37.748	33.123
Total do realizável a longo prazo		
	1.740.154	1.529.313
Investimentos		
	40.372	42.244
Imobilizado		
	41.884	41.601
Total do ativo não circulante		
	1.822.410	1.613.158
Total do ativo		
	4.870.968	4.339.295

Passivo	Consolidado	
	31-03-2025	31-12-2024
Circulante		
Fornecedores	256.301	187.317
Empréstimos e financiamentos	132.078	208.869
Obrigações trabalhistas	38.661	32.592
Obrigações tributárias	24.510	27.898
Credores por imóveis compromissados	574.539	521.618
Adiantamento de clientes	238.841	184.216
Impostos e contribuições diferidos	12.640	7.330
Dividendos a pagar	54.338	54.338
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	13.600	13.493
Outras contas a pagar	1.558	12.294
Total do passivo circulante		
	1.347.066	1.249.965
Não circulante		
Empréstimos e financiamentos	1.150.733	777.513
Provisão para garantia de obra	67.925	60.743
Credores por imóveis compromissados	828.495	843.900
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	16.877	13.769
Provisão para perdas com investimentos	769	756
Impostos e contribuições diferidos	63.477	50.677
Outras contas a pagar	34.142	32.433
Total do passivo não circulante		
	2.162.418	1.779.791
Patrimônio líquido		
Capital social	491.054	491.054
Ações em tesouraria	(12.210)	(12.210)
Reserva de capital	17.598	17.598
Reserva legal	93.860	93.860
Reservas de lucros	543.643	505.168
Subtotal do patrimônio líquido		
	1.133.945	1.095.470
Participação de acionistas não controladores	227.539	214.069
Total do patrimônio líquido		
	1.361.484	1.309.539
Total do passivo e patrimônio líquido		
	4.870.968	4.339.295

Comentário do Desempenho

DP5 (R\$ Milhões)	1T25	4T24	% T/T	1T24	% A/A	1T25 UDM*	1T24 UDM*	% A/A
Receita líquida de vendas	1.216,2	1.035,0	17,5%	837,4	45,2%	4.305,1	3.128,6	37,6%
Total dos custos	-741,3	-630,6	17,6%	-520,8	42,3%	-2.633,9	-1.939,8	35,8%
Lucro bruto	474,9	404,4	17,4%	316,6	50,0%	1.671,2	1.188,8	40,6%
Margem Bruta	39,0%	39,1%	-0,1 p.p.	37,8%	1,2 p.p.	38,8%	38,0%	0,8 p.p.
Margem Bruta Ajustada	39,2%	39,3%	-0,1 p.p.	38,0%	1,2 p.p.	39,0%	38,2%	0,8 p.p.
Receitas (despesas) operacionais								
Despesas comerciais	-106,2	-104,0	2,1%	-76,1	39,6%	-422,0	-299,3	41,0%
Despesas gerais e administrativas	-50,4	-52,9	-4,7%	-41,3	22,0%	-233,5	-173,7	34,4%
Resultado com equivalência patrimonial	0,7	1,0	-30,0%	1,3	-46,2%	7,9	3,1	154,8%
Outras receitas/(despesas) operacionais	-39,7	-21,2	87,3%	-21,3	86,4%	-103,9	-72,6	43,1%
Total receitas/(despesas) operacionais	-195,6	-177,1	10,4%	-137,4	42,4%	-751,5	-542,5	38,5%
Lucro antes do resultado financeiro	279,2	227,4	22,8%	179,2	55,8%	919,8	646,3	42,3%
Resultado financeiro								
Despesas financeiras	-51,3	-41,6	23,3%	-24,8	106,9%	-163,7	-99,3	64,9%
Receitas financeiras	36,8	28,8	27,8%	19,9	84,9%	122,9	85,9	43,1%
Total resultado financeiro	-14,5	-12,8	13,3%	-4,9	195,9%	-40,8	-13,4	204,5%
Lucro antes dos impostos	264,7	214,6	23,3%	174,3	51,9%	879,0	632,9	38,9%
Imposto de renda e contribuição social								
Correntes	-22,3	-27,9	-20,1%	-17,2	29,7%	-91,6	-71,4	28,3%
Diferidos	-8,7	2,2	n.a.	-3,0	190,0%	-9,0	-5,9	52,5%
Total do imposto de renda e contribuição social	-31,0	-25,7	20,6%	-20,2	53,5%	-100,6	-77,3	30,1%
Lucro líquido da atividade	233,7	188,9	23,7%	154,1	51,7%	778,4	555,6	40,1%
Margem líquida	19,2%	18,2%	1,0 p.p.	18,4%	0,8 p.p.	18,1%	17,8%	0,3 p.p.
Lucro líquido %Cury	213,5	165,8	28,8%	141,2	51,2%	722,1	531,2	35,9%
Margem líquida	17,6%	16,0%	1,6 p.p.	16,9%	0,7 p.p.	16,8%	17,0%	-0,2 p.p.
Resultado por ação básico e diluído	0,7364	0,5719	28,8%	0,4872	51,1%	2,4909	1,8323	35,9%

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

Comentário do Desempenho

Conferência de Resultados do 1T25

14 de maio de 2025 - 10h00 (horário de Brasília)

Português - com tradução simultânea



Ao longo de 62 anos evoluímos, investimos em qualidade e inovação e nos tornamos uma das maiores construtoras do país.

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

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



Ronaldo Cury de Capua
Diretor de Relações com Investidores

Nádia Santos
Gerente de Relações com Investidores

João Vitor Varricchio
Supervisor de Relações com Investidores

Thiago Leal
Analista de Relações com Investidores Jr.

Mariana Sarmento
Estagiária de Relações com Investidores

RI@CURY.NET



Clique aqui para acessar
os dados históricos.



Gostaríamos de saber sua opinião sobre a nova identidade visual dos nossos materiais de divulgação de resultados, através do link: **[RI Cury.](#)**

CURY B3 LISTED NM

ICON B3	IGCT B3	IBrX100 B3
IMOB B3	IGC B3	IDIV B3
IBrA B3	IGC-NM B3	INDX B3
SMLL B3	ITAG B3	

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

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

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

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

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

EBITDA: Sigla em inglês para Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization. Em português, "Lucros Antes de Juros, Impostos, Depreciação e Amortização" (também conhecida como LAJIDA). É um indicador muito utilizado para avaliar empresas de capital aberto, pois representa a geração operacional de caixa da Companhia, ou seja, o quanto a

empresa gera de recursos apenas em suas atividades operacionais, sem levar em consideração os efeitos financeiros, impostos e de depreciação.

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

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

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

Minha Casa Minha Vida: O Programa Minha Casa Minha Vida, conhecido como MCMV, é o programa nacional de habitação do Governo Federal, que tem como objetivo a redução do Déficit Habitacional. Para um cliente ser elegível as taxas com condições especiais e subsídios, o programa define um teto no valor da unidade (atualmente está em R\$ 500.000) e para a renda mensal familiar, que varia de R\$ 2.640 até R\$ 12.000.

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

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

Repasse: O repasse imobiliário é a porção do valor do imóvel que será financiado pelo banco para o cliente. No caso da Cury

o repasse é sempre feito com a Caixa Econômica Federal através do Crédito Associativo que faz o financiamento desde o início da construção.

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

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

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

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

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

GVV Repassado: Valor Geral de Vendas repassadas para Caixa.

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

Notas Explicativas

Cury Construtora e
Incorporadora S.A.

**Informações financeiras Intermediárias individuais da
controladora e consolidadas em 31 de março de 2025**

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 preparado pelo método indireto	8
Demonstrações do valor adicionado	9
Notas explicativas às Informações Intermediárias individuais da controladora e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025	10

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.
Balanço patrimonial controladora e consolidado
em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024



(em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	361.048	262.176	1.031.724	975.224
Títulos e valores mobiliários	4	159.611	94.213	512.082	441.012
Contas a receber	5	24.672	25.073	602.208	345.783
Imóveis a comercializar	6	3.642	4.604	742.802	808.203
Adiantamentos a fornecedores		848	1.033	15.238	17.033
Outros créditos	8	-	-	144.504	138.882
Total do ativo circulante		549.821	387.099	3.048.558	2.726.137
Não circulante					
Contas a receber	5	48.369	35.550	1.294.500	1.091.454
Imóveis a comercializar	6	-	-	392.141	384.925
Valores a receber entre partes relacionadas	7	30.993	38.663	15.765	19.811
Outros créditos	8	27.966	23.365	37.748	33.123
Investimentos	9	1.959.530	1.812.150	40.372	42.244
Imobilizado	10	2.043	2.006	41.884	41.601
Total do ativo não circulante		2.068.901	1.911.734	1.822.410	1.613.158
Total do ativo		2.618.722	2.298.833	4.870.968	4.339.295

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras da controladora e consolidadas

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.
Balanço patrimonial controladora e consolidado
em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024



(em milhares de Reais - R\$)

		Controladora		Consolidado	
	Nota explicativa	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Fornecedores	12	12.320	8.032	256.301	187.317
Empréstimos e financiamentos	11	32.164	156.797	132.078	208.869
Obrigações trabalhistas		21.003	18.569	38.661	32.592
Obrigações tributárias		643	486	24.510	27.898
Credores por imóveis compromissados	13	50.486	55.931	574.539	521.618
Adiantamento de clientes	14	-	-	238.841	184.216
Impostos e contribuições diferidos	17	-	-	12.640	7.330
Dividendos a pagar	16 e.	54.338	54.338	54.338	54.338
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	19	13.600	13.493	13.600	13.493
Outras contas a pagar	15	1.223	12.273	1.558	12.294
Total do passivo circulante		185.777	319.919	1.347.066	1.249.965
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	1.145.884	742.444	1.150.733	777.513
Provisão para garantia de obra		-	-	67.925	60.743
Credores por imóveis compromissados	13	69.745	70.340	828.495	843.900
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	19	16.877	13.769	16.877	13.769
Provisão para perdas com investimentos	9	26.352	18.458	769	756
Impostos e contribuições diferidos	17	-	-	63.477	50.677
Valores a pagar entre partes relacionadas	7	6.000	6.000	-	-
Outras contas a pagar	15	34.142	32.433	34.142	32.433
Total do passivo não circulante		1.299.000	883.444	2.162.418	1.779.791
Patrimônio líquido					
Capital social	16 a.	491.054	491.054	491.054	491.054
Ações em tesouraria	16 b.	(12.210)	(12.210)	(12.210)	(12.210)
Reserva de capital	16 c.	17.598	17.598	17.598	17.598
Reserva legal	16 d.	93.860	93.860	93.860	93.860
Reservas de lucros		543.643	505.168	543.643	505.168
Subtotal do patrimônio líquido		1.133.945	1.095.470	1.133.945	1.095.470
Participação de acionistas não controladores		-	-	227.539	214.069
Total do patrimônio líquido		1.133.945	1.095.470	1.361.484	1.309.539
Total do passivo e patrimônio líquido					
		2.618.722	2.298.833	4.870.968	4.339.295

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras da controladora e consolidadas

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.**Demonstrações dos resultados**

para os períodos findos em 31 de março de 2025 e de 2024

(em milhares de Reais - R\$, exceto o lucro por ação)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		01/01/2025 a 31/03/2025	01/01/2024 a 31/03/2024	01/01/2025 a 31/03/2025	01/01/2024 a 31/03/2024
Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados	20	11.454	4.593	1.216.184	837.382
Custo dos imóveis vendidos	21	-	-	(740.690)	(520.059)
Custo dos serviços prestados	21	(9.578)	(11.019)	(606)	(714)
Total dos custos		(9.578)	(11.019)	(741.296)	(520.773)
Lucro (prejuízo) bruto		1.876	(6.426)	474.888	316.609
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas comerciais	21	(842)	(1.452)	(106.236)	(76.092)
Despesas gerais e administrativas	21	(32.921)	(21.517)	(50.355)	(41.298)
Resultado com equivalência patrimonial	9	266.437	189.507	688	1.299
Outras receitas (despesas) operacionais	23	4.626	(6.024)	(39.738)	(21.345)
Total receitas/despesas operacionais		237.300	160.514	(195.641)	(137.436)
Lucro antes do resultado financeiro		239.176	154.088	279.247	179.173
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	22	(42.192)	(17.085)	(51.332)	(24.806)
Receitas financeiras	22	16.491	4.238	36.752	19.889
Total resultado financeiro		(25.701)	(12.847)	(14.580)	(4.917)
Lucro antes dos impostos		213.475	141.241	264.667	174.256
Imposto de renda e contribuição social					
Correntes	17	-	-	(22.310)	(17.229)
Diferidos	17	-	-	(8.693)	(2.957)
Total do imposto de renda e contribuição social		-	-	(31.003)	(20.186)
Lucro líquido do período		213.475	141.241	233.664	154.070
Atribuível aos:					
Acionistas controladores		213.475	141.241	213.475	141.241
Acionistas não controladores		-	-	20.189	12.829
Lucro por ação (básico e diluído)	16 f.	0,7364	0,4872	0,7364	0,4872

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras da controladora e consolidadas

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

para os períodos findos em 31 de março de 2025 e de 2024

(em milhares de Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2025 a 31/03/2025	01/01/2024 a 31/03/2024	01/01/2025 a 31/03/2025	01/01/2024 a 31/03/2024
Lucro líquido do período	213.475	141.241	233.664	154.070
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado total do período	213.475	141.241	233.664	154.070
Atribuível a:				
Acionistas controladores	213.475	141.241	213.475	141.241
Acionistas não controladores	-	-	20.189	12.829

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras da controladora e consolidadas

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A. Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os períodos findos em 31 de março de 2025 e de 2024 (em milhares de Reais - R\$) 										
Nota explicativa			Reserva de capital	Reservas de lucros			Proposta de distribuição de dividendos adicionais	Patrimônio líquido da controladora	Participação dos não controladores	Patrimônio líquido consolidado
	Capital social	Ações em Tesouraria	Ágio na emissão de ações	Reserva Legal	Retenção de lucros	Lucros acumulados				
Saldos em 31 de dezembro de 2023	291.054	(12.210)	17.598	61.368	507.155	-	-	864.965	132.015	996.980
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	141.241	-	141.241	12.829	154.070
Transações com sócios não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	7.392	7.392
Saldos em 31 de março de 2024	291.054	(12.210)	17.598	61.368	507.155	141.241	-	1.006.206	152.236	1.158.442
Saldos em 31 de dezembro de 2024	491.054	(12.210)	17.598	93.860	405.168	-	100.000	1.095.470	214.069	1.309.539
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	213.475	-	213.475	20.189	233.664
Transações com sócios não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.719)	(6.719)
Distribuição de dividendos intermediários	16 e.	-	-	-	(175.000)	-	-	(175.000)	-	(175.000)
Saldos em 31 de março de 2025	491.054	(12.210)	17.598	93.860	230.168	213.475	100.000	1.133.945	227.539	1.361.484
As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras da controladora e consolidadas										

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.
Demonstrações dos fluxos de caixa preparado pelo método indireto
para os períodos findos em 31 de março de 2025 e de 2024



(em milhares de Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2025 a 31/03/2025	01/01/2024 a 31/03/2024	01/01/2025 a 31/03/2025	01/01/2024 a 31/03/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	213.475	141.241	264.667	174.256
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.)	204	529	8.533	7.117
Resultado de equivalência patrimonial de controladas e coligadas	(266.437)	(189.507)	(688)	(1.299)
Amortização do custo de transação	1.644	359	1.644	359
Encargos financeiros de empréstimos, financiamentos e derivativos	38.247	15.599	39.992	17.483
Descontos financeiros concedidos	-	-	8.022	6.799
Provisão de garantia de obra	-	-	7.182	4.315
Provisão de impostos de recolhimentos diferidos	-	-	(8.693)	3.121
Provisão ou (reversão) para perdas de créditos com liquidação duvidosa	-	-	22.138	7.550
Provisão ou (reversão) contábil para distratos	-	-	584	(761)
Ajuste a valor presente	-	-	13.460	1.785
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	4.935	5.138	9.006	8.755
Variação nos ativos e passivos operacionais:				
(Aumento) redução de contas a receber	(12.418)	(4.176)	(505.180)	(165.308)
(Aumento) redução de imóveis a comercializar	962	1.282	246.483	149.822
(Aumento) redução de adiantamentos a fornecedores	185	320	1.795	3.708
(Aumento) redução de outros créditos	(4.601)	(2.559)	(10.247)	(10.422)
Aumento (redução) de fornecedores	4.288	2.063	68.984	303
Aumento (redução) de obrigações tributárias	157	(29)	12.264	(3.042)
Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas	2.434	2.993	6.069	5.005
Aumento (redução) de adiantamento de clientes	-	-	22.720	4.076
Aumento (redução) de credores por imóveis compromissados	(6.040)	(4.673)	(117.372)	(139.986)
Aumento (redução) de provisão riscos trabalhistas, cíveis e tributários	(1.720)	-	(5.791)	(3.617)
Aumento (redução) de outras contas a pagar	(960)	(1.512)	(646)	(1.179)
Transações com partes relacionadas	7.670	(8.751)	4.046	(4.158)
Dividendos recebidos de empresas controladas	153.108	152.658	498	133
Juros pagos	(9.406)	(23.417)	(11.755)	(24.834)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(19.852)	(15.543)
Fluxo de caixa líquido proveniente das atividades operacionais	125.727	87.558	57.863	24.438
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
(Acréscimo) ou redução de títulos e valores imobiliários	(65.398)	(38.004)	(71.070)	(15.434)
(Acréscimo) ou redução de investimentos	(26.157)	(7.519)	2.075	1.167
(Acréscimo) ou redução do imobilizado	(241)	(139)	(8.816)	(9.128)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	(91.796)	(45.662)	(77.811)	(23.395)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(150.000)	-	(171.686)	(41.149)
Ingressos de empréstimos e financiamentos	389.941	-	429.853	36.679
Transações com sócios não controladores	-	-	(6.719)	7.392
Dividendos pagos a acionistas	(175.000)	-	(175.000)	-
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	64.941	-	76.448	2.922
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	98.872	41.896	56.500	3.965
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do período	262.176	104.663	975.224	643.630
No fim do período	361.048	146.559	1.031.724	647.595
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	98.872	41.896	56.500	3.965

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras da controladora e consolidadas

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A. Demonstrações do valor adicionado para os períodos findos em 31 de março de 2025 e de 2024 (em milhares de Reais - R\$)				
	Controladora		Consolidado	
	01/01/2025 a 31/03/2025	01/01/2024 a 31/03/2024	01/01/2025 a 31/03/2025	01/01/2024 a 31/03/2024
Receitas				
Vendas de Mercadorias, produtos e serviços	12.836	5.061	1.261.637	853.667
Outras Receitas	-	-	-	464
	12.836	5.061	1.261.637	854.131
Insumos adquiridos de Terceiros				
Custo de produtos, mercadorias, e serviços vendidos	(9.578)	(11.019)	(750.403)	(520.526)
Materiais, energias, serviços de terceiros e outros	(15.880)	(20.022)	(153.873)	(100.770)
	(25.458)	(31.041)	(904.276)	(621.296)
Valor adicionado bruto	(12.622)	(25.980)	357.361	232.835
Retenções				
Depreciações, amortização e exaustão	(204)	(529)	(8.533)	(7.117)
	(204)	(529)	(8.533)	(7.117)
Valor adicionado líquido produzido pela companhia	(12.826)	(26.509)	348.828	225.718
Valor adicionado recebido em transferências				
Resultado de equivalência patrimonial	266.437	189.507	688	1.299
Receita financeiras	16.491	4.173	36.752	19.824
Valor total adicionado recebido em transferências	282.928	193.680	37.440	21.123
Valor adicionado total a distribuir	270.102	167.171	386.268	246.841
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal e encargos				
Salários e encargos	-	7.322	-	7.845
Salários - Remuneração direta	6.140	-	6.395	-
Salários - Benefícios	2.896	-	2.954	-
Salários - FGTS	425	-	444	-
Comissão sobre vendas	-	-	28.384	21.329
Honorários da administração	1.178	1.128	1.178	1.127
	10.639	8.450	39.355	30.301
Impostos, taxas e contribuições				
Impostos, taxas e contribuições	-	460	-	37.729
Impostos, taxas e contribuições - Federais	2.307	-	60.078	-
Impostos, taxas e contribuições - Municipais	474	-	608	-
	2.781	460	60.686	37.729
Remuneração de capitais de terceiros				
Aluguéis	1.014	-	1.229	-
Juros	42.193	17.020	43.312	24.741
Outros	-	-	8.022	-
	43.207	17.020	52.563	24.741
Remuneração de capitais próprios				
Lucros retidos	213.475	141.241	213.475	141.241
Parcela do lucro atribuída aos sócios não controladores	-	-	20.189	12.829
	213.475	141.241	233.664	154.070
Valor adicionado total distribuído	270.102	167.171	386.268	246.841

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras da controladora e consolidadas



Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais da controladora e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025

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

1 Contexto operacional

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

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

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

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

2 Elaboração das informações intermediárias e declaração de conformidade

2.1 Declaração de conformidade

As informações financeiras intermediárias da companhia compreendem:

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

Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhados àquele manifesto feito pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP no 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15);

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

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

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



Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais da controladora e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025

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

2.2 Base de elaboração das informações financeiras intermediárias

A Administração avalia periodicamente a capacidade de continuidade da Companhia e de suas atividades, não identificou problemas, e preparou estas informações financeiras considerando o curso normal dos seus negócios.

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

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

As informações referentes às bases de elaboração e apresentação destas informações financeiras intermediárias são consistentes com as práticas e políticas descritas na nota explicativa nº 2 das demonstrações financeiras anuais referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, emitidas em 10 de março de 2025 e devem ser lidas em conjunto.

2.3 Base de consolidação e investimentos em controladas

As informações financeiras intermediárias consolidadas e os princípios de consolidação, compreendem as informações financeiras intermediárias da Companhia e de suas controladas, que estão mencionadas na nota explicativa nº 9.

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

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

As práticas contábeis são consistentemente aplicadas em todas as empresas da Companhia. Para as investidas em que a Companhia não possui controle, o seu reconhecimento é feito por meio do método de equivalência patrimonial. Quando a entidade perde o controle sobre uma controlada, a Administração desreconhece os ativos e passivos e qualquer participação de não-controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa controlada. Qualquer ganho ou perda originado pela perda de controle é reconhecido no resultado. Se a Companhia retém qualquer participação na antiga controlada, essa participação é mensurada pelo seu valor justo na data em que há a perda de controle. A Companhia e suas controladas são voltadas basicamente para um único segmento operacional – incorporação imobiliária. Todos os relatórios internos fornecidos para os principais tomadores de decisões operacionais, representados pela Administração da Companhia, são voltados para o segmento de incorporação imobiliária.



Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais da controladora e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025

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

2.4 Normas e interpretações novas, revisadas e emitidas

A tabela abaixo apresenta as alterações recentes nas normas que deverão ser aplicadas a partir de sua data efetiva:

i. Novas normas ou alterações adotadas em 2025:

Vigência	Pronunciamento	Futuros requerimentos
Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2025.	Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado Em Conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial.	As alterações ao CPC 18 (R3) e à ICPC 09, relacionadas a investimentos em coligadas, controladas e empreendimento controlados em conjunto, visam alinhar a contabilidade com as normas internacionais. A principal mudança é a possibilidade de aplicar o Método da Equivalência Patrimonial (MEP) nas demonstrações separadas, para avaliação desses investimentos. A ICPC 09 foi revisada para refletir essa mudança.

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

3 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Caixa	-	-	293	293
Conta corrente bancária	153	99	14.906	5.740
Aplicações financeiras	360.895	262.077	1.016.525	969.191
	361.048	262.176	1.031.724	975.224

As aplicações financeiras referem-se, substancialmente, a Certificados de Depósito Bancário - CDBs e cotas de fundos de renda fixa, com rentabilidade média equivalente de 13,01% ao ano em 2025 (10,92% no ano de 2024), com liquidez imediata e vencimento em até 90 dias, compromissados com direito de recompra.

4 Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Certificados de depósitos bancários (i)	159.611	94.213	227.014	111.188
Valores bloqueados (ii)	-	-	285.068	329.824
Circulante	159.611	94.213	512.082	441.012

(i) Referem-se, substancialmente, a Certificados de Depósito Bancário - CDBs, com rentabilidade média equivalente de 13,01% ao ano em 2025 (10,92% no ano de 2024), liquidez não imediata com carência mínima de 90 dias e expectativa de liquidação em um período de 12 meses;

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



Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais da controladora e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025

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

5 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Unidades concluídas	-	-	277.957	242.929
Unidades em construção	-	-	1.803.477	1.351.809
Títulos a receber (i)	55.483	45.021	55.483	45.021
Duplicatas a receber (ii)	17.558	15.602	-	-
Total dos Recebíveis	73.041	60.623	2.136.917	1.639.759
(-) Provisão para perdas esperadas (iii)	-	-	(154.275)	(132.137)
(-) Provisão para distratos (iv)	-	-	(41.917)	(39.828)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(44.017)	(30.557)
Total das Provisões	-	-	(240.209)	(202.522)
Total do Contas a Receber	73.041	60.623	1.896.708	1.437.237
Circulante	24.672	25.073	602.208	345.783
Não circulante	48.369	35.550	1.294.500	1.091.454

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

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

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos. A taxa média anual utilizada para o período é de 3,98% (4,19% em março de 2024).

Provisão para perdas esperadas de créditos com liquidação duvidosa

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

Descrição	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Saldo inicial	(132.137)	(92.499)
(+) adições no exercício	(23.362)	(59.036)
(-) reversões no exercício	1.224	7.093
(-) baixas de créditos por perdas efetivas	-	12.305
Saldo final	(154.275)	(132.137)

Cronograma da carteira de recebíveis por incorporação de imóveis

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



Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.
Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais da controladora e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025

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

Em milhares de reais	Consolidado	
	Saldo bruto em 31/03/2025	Saldo bruto em 31/12/2024
A vencer em:		
A vencer de 1 a 360 dias	682.885	395.159
A vencer de 361 a 720 dias	345.681	227.658
A vencer acima de 721 dias	948.819	863.796
Total a vencer	1.977.385	1.486.613
Vencidos:		
Vencido de 1 a 30 dias	16.251	24.548
Vencido de 31 a 90 dias	17.934	19.157
Vencido há mais de 90 dias	125.347	109.441
Total vencidos	159.532	153.146
Total das contas a receber	2.136.917	1.639.759

6 Imóveis a comercializar

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Terrenos (a)	-	-	623.700	793.435
Imóveis em construção (b)	-	-	427.687	322.629
Imóveis concluídos	-	-	10.036	10.397
Adiantamento para compra de terrenos	3.642	4.604	48.397	43.049
Provisão para distratos (c)	-	-	25.123	23.618
	3.642	4.604	1.134.943	1.193.128
Circulante	3.642	4.604	742.802	808.203
Não circulante	-	-	392.141	384.925

- A classificação dos terrenos para futuras incorporações entre o ativo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela Administração;
- Os juros dos financiamentos são capitalizados e registrados em conjunto com os demais custos de construção de obras em andamento e apropriados ao resultado proporcionalmente às unidades vendidas. Em 31 de março de 2025 o saldo era de R\$ 122 (R\$ 36 em 31 de dezembro de 2024); 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.

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 nestas informações financeiras da controladora estão assim apresentados:

Controladora	Ativo não circulante		Passivo não circulante	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Casaviva Incorporadora e Construtora Ltda	-	4.733	-	-
CBR046 Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.075	415	-	-
CCISA19 Incorporadora Ltda.	573	573	-	-
CCISA54 Incorporadora Ltda.	500	500	-	-
CCISA128 Incorporadora Ltda.	1.260	6.647	-	-
CCISA133 Incorporadora Ltda.	641	-	-	-
CCISA183 Incorporadora Ltda.	743	-	-	-
CCISA206 Incorporadora Ltda.	585	-	-	-
Construtora Tenda S/A	7.030	8.458	-	-
Dalaveca Incorporadora Ltda.	88	88	-	-



Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.
Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais da controladora e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025

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

Controladora	Ativo não circulante		Passivo não circulante	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Ipanema Investimentos Imobiliários Ltda	2.726	2.719	-	-
Império Ocidente Incorporadora Ltda	42	42	-	-
Lamballe Incorporadora Ltda	-	-	6.000	6.000
João Fortes Engenharia S/A	3.307	3.157	-	-
Piedade Empreendimentos Imobiliários Ltda	252	252	-	-
Saint Simon Incorporadora Ltda	10.496	10.458	-	-
Outros	675	621	-	-
Total	30.993	38.663	6.000	6.000

As operações de empréstimos mútuos para parceiros de negócios em coligadas e apresentados nestas informações financeiras consolidadas estão suportadas por contratos firmados entre as partes envolvidas e estão sujeitos a atualizações atrelados ao CDI. A realização dos valores tem como garantia a geração de caixa dos projetos desenvolvidos em conjunto e/ou outros ativos operacionais, não possuindo data de vencimento definido. Os saldos destas transações estão assim apresentados:

Consolidado	Ativo não circulante	
	31/03/2025	31/12/2024
Casaviva Incorporadora e Construtora	-	4.733
Construtora Tenda	7.030	8.458
Cyrela Brazil Realty	221	-
João Fortes Engenharia	2.335	1.824
Lavvi Incorporadora	241	-
Riva Incorporadora	2.874	1.754
Tecnisa	3.064	3.042
Total ativo não circulante	15.765	19.811

Remunerações dos administradores e conselheiros

A remuneração total dos administradores e conselheiros em 31 de março de 2025 foi de R\$ 2.309, na qual inclui remuneração fixa e variável dos administradores e conselheiros (em 31 de março de 2024 a remuneração total foi de R\$ 2.102). A Companhia não tem benefícios pós-emprego.

8 Outros créditos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Créditos com terceiros	-	-	522	522
Impostos a recuperar e ativo fiscal diferido (i)	19.813	18.629	27.551	26.391
Comissões sobre vendas	-	-	143.982	138.360
Derivativos a receber - Swap	4.684	1.230	4.684	1.230
Depósitos judiciais	3.469	3.506	5.513	5.502
	27.966	23.365	182.252	172.005
Circulante	-	-	144.504	138.882
Não circulante	27.966	23.365	37.748	33.123

- (i) Composto por imposto de renda retido na fonte sobre aplicações financeiras com pedidos de restituições em andamento (R\$ 12.813 controladora e R\$ 20.551 consolidado) e IRPJ e CSSL diferidos no valor de R\$ 7.000 na controladora e consolidado.



Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais da controladora e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025

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

9 Investimentos e provisão para perdas com investimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Investimentos em coligadas e controladas	1.959.530	1.812.150	40.372	42.244
Provisão para perdas com investimentos	(26.352)	(18.458)	(769)	(756)
Total investimentos líquido de perdas	1.933.178	1.793.692	39.603	41.488

As movimentações dos investimentos em 31 de março de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, estão resumidas a seguir:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	1.411.928	40.109
Aportes e/ou reduções	246.984	(2.306)
Distribuição de lucros de investidas	(734.210)	(4.854)
Resultado com equivalência patrimonial	868.990	8.539
Saldo em 31 de dezembro de 2024	1.793.692	41.488
Aportes e/ou reduções	26.157	(2.075)
Distribuição de lucros de investidas	(153.108)	(498)
Resultado com equivalência patrimonial	266.437	688
Saldo em 31 de março de 2025	1.933.178	39.603

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



Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais da controladora e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025

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

Controladora	Participações		Patrimônio		Lucro / Prejuízo		Investimento		Resultado com	
	Investidas	mar/25	dez/24	Líquido	do Exercício	do Exercício	mar/25	dez/24	mar/25	mar/24
Acrópole Incor. Ltda.	100,00%	100,00%	324	324	-	(54)	324	324	-	(54)
API SPE 35 Plan.Des.E.I.Ltda.	100,00%	100,00%	1.778	1.802	(23)	(91)	1.778	1.802	(23)	(91)
Autêntico V. C. E. I. Ltda.	100,00%	100,00%	15	15	-	-	15	15	-	-
BNI Cury Guara. D. I. Ltda.	50,00%	50,00%	1.546	1.518	28	(4)	773	759	14	(2)
BRO 2020 Parti. S.A	2,30%	2,30%	-	-	-	-	2.500	2.500	-	-
Capri Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	(9.871)	2.527	(15.075)	(188)	(9.871)	2.527	(15.075)	(188)
Carcavelos Emp. Imobil. Ltda.	2,82%	2,82%	6.574	6.574	-	(6)	185	185	-	-
CBR 046 Empre. Imobil. Ltda.	41,50%	41,50%	12.534	19.110	(376)	4.291	5.201	7.931	(156)	1.781
CCISA01 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	282	232	50	11	282	232	50	11
CCISA02 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3.386	3.605	(219)	(64)	3.386	3.605	(219)	(64)
CCISA03 Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	25.694	27.066	(372)	(1.683)	12.847	13.533	(186)	(841)
CCISA04 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3.030	2.895	134	92	3.030	2.895	134	92
CCISA05 Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	2.849	2.570	279	881	1.424	1.285	139	440
CCISA06 Consul. Imobil. Ltda.	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
CCISA06 Engenharia Ltda.	100,00%	100,00%	446	435	11	8	446	435	11	8
CCISA07 Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	512	513	(1)	(31)	256	257	-	(15)
CCISA08 Consul. Imobil. Ltda.	99,99%	99,99%	3.172	2.680	480	(279)	3.172	2.680	480	(279)
CCISA08 Consul. Imobil. Ltda.	99,99%	99,99%	(740)	171	(1.194)	(82)	(740)	171	(1.194)	(82)
CCISA09 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	257	274	(37)	(24)	257	274	(37)	(24)
CCISA10 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	555	822	(278)	(89)	555	822	(278)	(89)
CCISA11 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.656	1.932	(275)	5	1.656	1.932	(275)	5
CCISA12 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.432	1.484	(52)	(472)	1.432	1.484	(52)	(472)
CCISA13 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	833	886	(53)	15	833	886	(53)	15
CCISA14 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.645	1.777	(132)	(125)	1.645	1.777	(132)	(125)
CCISA15 Incorporadora Ltda.	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
CCISA15 Instaladora Ltda.	100,00%	100,00%	3.371	3.371	-	-	3.371	3.371	-	-
CCISA16 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.630	1.651	(26)	19	1.630	1.651	(26)	19
CCISA17 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.955	2.251	(295)	79	1.955	2.251	(295)	79
CCISA18 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	15	15	-	-	15	15	-	-
CCISA19 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	(7)	(7)	-	-	(7)	(7)	-	-
CCISA20 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	19.167	15.264	258	(646)	19.167	15.264	258	(646)
CCISA21 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.190	2.210	(20)	(193)	2.190	2.210	(20)	(193)
CCISA22 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	4.045	4.042	3	178	4.045	4.042	3	178
CCISA23 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	824	886	(62)	(133)	824	886	(62)	(133)
CCISA24 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.644	2.014	(370)	(225)	1.644	2.014	(370)	(225)
CCISA25 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.284	2.471	(268)	(300)	2.284	2.471	(268)	(300)
CCISA26 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	868	867	1	(25)	868	867	1	(25)
CCISA27 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.588	2.605	(17)	(42)	2.588	2.605	(17)	(42)
CCISA28 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	46.799	11.308	(1.073)	(1)	46.799	11.308	(1.073)	(1)
CCISA29 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	33.292	30.334	2.326	(2)	33.292	30.334	2.326	(2)
CCISA30 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	795	760	35	(53)	795	760	35	(53)
CCISA31 Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	5.565	5.501	64	(70)	2.783	2.751	32	(35)
CCISA32 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.131	1.170	(39)	(48)	1.131	1.170	(39)	(48)
CCISA33 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	20.149	8.363	10.026	(2)	20.149	8.363	10.026	(2)
CCISA34 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	14.480	15.971	2.259	1	14.480	15.971	2.259	1
CCISA35 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.456	293	(18)	(1)	1.456	293	(18)	(1)
CCISA36 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	74	72	-	(1)	74	72	-	(1)
CCISA37 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	33.444	32.402	8.692	(1)	33.444	32.402	8.692	(1)
CCISA38 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.487	2.697	(211)	(186)	2.487	2.697	(211)	(186)
CCISA39 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	859	859	-	(5)	859	859	-	(5)
CCISA40 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	5.439	2.687	(1)	-	5.439	2.687	(1)	-
CCISA41 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	103	103	1	-	103	103	1	-
CCISA42 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	429	463	(34)	62	429	463	(34)	62
CCISA43 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	13.520	14.707	6.572	(59)	13.520	14.707	6.572	(59)
CCISA44 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	317	(320)	(1)	1	317	(320)	(1)
CCISA45 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.705	1.711	(5)	(103)	1.705	1.711	(5)	(103)
CCISA46 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.136	2.198	(62)	(49)	2.136	2.198	(62)	(49)
CCISA47 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	209	209	-	-	209	209	-	-
CCISA47 Incorporadora Ltda.	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
CCISA48 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	38.146	24.941	16.705	18.164	38.146	24.941	16.705	18.164
CCISA49 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1.563	1.654	(158)	(2)	1.563	1.654	(158)	(2)
CCISA50 Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	2.197	2.421	(223)	(44)	2.197	2.421	(223)	(44)



Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais da controladora e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025

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

Controladora	Participações		Patrimônio Líquido		Lucro / Prejuízo do Exercício		Investimento		Resultado com Equivalência		
	Investidas	mar/25	dez/24	mar/25	dez/24	mar/25	mar/24	mar/25	dez/24	mar/25	mar/24
CCISA51 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	2.254	2.345	(91)	(222)	2.254	2.345	(91)	(222)
CCISA52 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	96	96	-	-	96	96	-	-
CCISA54 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1.906	2.166	(260)	(264)	1.906	2.166	(260)	(264)
CCISA55 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1.115	1.438	(323)	250	1.115	1.438	(323)	250
CCISA56 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	2	2	-	-	2	2	-	-
CCISA57 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	100.116	113.528	6.657	17.431	100.116	113.528	6.657	17.431
CCISA58 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	777	777	-	-	777	777	-	-
CCISA59 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1.849	2.009	(159)	100	1.849	2.009	(159)	100
CCISA60 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	974	935	39	61	974	935	39	61
CCISA61 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	6.979	7.119	(139)	(963)	6.979	7.119	(139)	(963)
CCISA62 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	(2.527)	(5.393)	(2.295)	(3.552)	(2.527)	(5.393)	(2.295)	(3.552)
CCISA63 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	2.353	2.317	36	(80)	2.353	2.317	36	(80)
CCISA64 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	7.336	7.202	134	(88)	7.336	7.202	134	(88)
CCISA65 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	18	18	-	-	18	18	-	-
CCISA66 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	161.795	142.640	25.656	18.489	161.795	142.640	25.656	18.489
CCISA67 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	95.119	83.642	1.812	4.328	95.119	83.642	1.812	4.328
CCISA68 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	2.883	2.685	198	(784)	2.883	2.685	198	(784)
CCISA69 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	15.983	11.692	4.291	6.774	15.983	11.692	4.291	6.774
CCISA70 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1.585	1.758	(172)	(76)	1.585	1.758	(172)	(76)
CCISA71 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	3.558	3.669	(111)	158	3.558	3.669	(111)	158
CCISA72 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1.557	336	(20)	4	1.557	336	(20)	4
CCISA73 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	42.150	48.884	8.548	3.205	42.150	48.884	8.548	3.205
CCISA74 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	5.091	4.957	134	(752)	5.091	4.957	134	(752)
CCISA75 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	7.216	7.024	192	(479)	7.216	7.024	192	(479)
CCISA76 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	2.056	2.202	(146)	188	2.056	2.202	(146)	188
CCISA77 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	23.014	28.768	7.746	14.172	23.014	28.768	7.746	14.172
CCISA78 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	6.007	5.888	119	(148)	6.007	5.888	119	(148)
CCISA79 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	5.064	5.373	(310)	3.374	5.064	5.373	(310)	3.374
CCISA80 Incorporadora Ltda.		50,00%	50,00%	59.994	52.396	7.599	5.465	29.997	26.198	3.799	2.732
CCISA81 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	498	326	-	-	498	326	-	-
CCISA82 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	3.586	3.228	-	(772)	3.586	3.228	-	(772)
CCISA83 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	7.674	14.715	(6.040)	(1.703)	7.674	14.715	(6.040)	(1.703)
CCISA84 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	18.354	9.111	8.543	(8)	18.354	9.111	8.543	(8)
CCISA85 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	10.062	10.551	4.511	3.898	10.062	10.551	4.511	3.898
CCISA86 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	14.122	5.357	2.800	-	14.122	5.357	2.800	-
CCISA87 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	3.723	5.959	(2.236)	1.541	3.723	5.959	(2.236)	1.541
CCISA88 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	4.035	5.750	3.285	7.487	4.035	5.750	3.285	7.487
CCISA89 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	11.176	12.616	(1.440)	(2.650)	11.176	12.616	(1.440)	(2.650)
CCISA90 Incorporadora Ltda.		60,00%	60,00%	73.182	64.322	8.860	4.965	43.909	38.593	5.316	2.979
CCISA91 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1	841	(840)	(1)	1	841	(840)	(1)
CCISA92 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	10.095	2.827	3.142	-	10.095	2.827	3.142	-
CCISA93 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	4.766	7.127	(2.361)	3.007	4.766	7.127	(2.361)	3.007
CCISA94 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	44.942	28.692	9.490	1	44.942	28.692	9.490	1
CCISA95 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	19.314	26.874	2.465	-	19.314	26.874	2.465	-
CCISA96 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1.998	1.080	(128)	(1)	1.998	1.080	(128)	(1)
CCISA97 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	6.602	9.018	(2.416)	2.252	6.602	9.018	(2.416)	2.252
CCISA98 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	5.985	15.440	(4.455)	5.446	5.985	15.440	(4.455)	5.446
CCISA99 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	16.993	14.838	(106)	(151)	16.993	14.838	(106)	(151)
CCISA100 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	63.058	61.614	4.894	6.274	63.058	61.614	4.894	6.274
CCISA101 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	6.931	822	(528)	(1)	6.931	822	(528)	(1)
CCISA102 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1	1	-	-	1	1	-	-
CCISA103 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	10	10	-	-	10	10	-	-
CCISA104 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	2	2	-	-	2	2	-	-
CCISA105 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	266	266	-	-	266	266	-	-
CCISA106 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	59.514	54.035	8.479	10.298	59.514	54.035	8.479	10.298
CCISA107 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1.459	3.303	3.657	998	1.459	3.303	3.657	998
CCISA108 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1.826	9.791	3.336	3.755	1.826	9.791	3.336	3.755
CCISA109 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	6.783	6.435	(197)	-	6.783	6.435	(197)	-
CCISA110 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	22.206	15.498	6.708	589	22.206	15.498	6.708	589
CCISA111 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	2.531	1.865	-	(2)	2.531	1.865	-	(2)
CCISA112 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	31.289	32.646	3.643	6.806	31.289	32.646	3.643	6.806
CCISA113 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	26.074	27.932	2.143	7.080	26.074	27.932	2.143	7.080



Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais da controladora e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025

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

Controladora	Participações		Patrimônio Líquido		Lucro / Prejuízo do Exercício		Investimento		Resultado com Equivalência		
	Investidas	mar/25	dez/24	mar/25	dez/24	mar/25	mar/24	mar/25	dez/24	mar/25	mar/24
CCISA114 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	5.304	10.328	(5.024)	5.593	5.304	10.328	(5.024)	5.593
CCISA115 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	81	4	-	(1)	81	4	-	(1)
CCISA116 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	7.842	11.477	8.365	5.665	7.842	11.477	8.365	5.665
CCISA117 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1.722	2.486	4.486	1.692	1.722	2.486	4.486	1.692
CCISA118 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	73.097	68.546	18.551	9.809	73.097	68.546	18.551	9.809
CCISA119 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	3.696	2.441	-	-	3.696	2.441	-	-
CCISA120 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	3.213	5.346	7.867	10.128	3.213	5.346	7.867	10.128
CCISA121 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	-	278	(278)	(19)	-	278	(278)	(19)
CCISA122 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	14.414	11.067	3.347	1.116	14.414	11.067	3.347	1.116
CCISA124 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	534	529	(120)	-	534	529	(120)	-
CCISA125 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	523	196	(1)	-	523	196	(1)	-
CCISA126 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	445	231	-	-	445	231	-	-
CCISA127 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	39	4	-	(1)	39	4	-	(1)
CCISA128 Incorporadora S.A		80,00%	80,00%	8.029	6.093	3.512	4.563	6.699	5.150	2.809	3.968
CCISA129 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1	1	-	(1)	1	1	-	(1)
CCISA130 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	100	100	-	(1)	100	100	-	(1)
CCISA131 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	26.801	57.022	4.141	(1.270)	26.801	57.022	4.141	(1.270)
CCISA132 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	32	32	-	(1)	32	32	-	(1)
CCISA133 Incorporadora Ltda.		80,00%	100,00%	3.946	3.387	(259)	(1)	3.148	3.387	(207)	(1)
CCISA134 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	330	329	-	(1)	330	329	-	(1)
CCISA135 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	24.069	19.525	1.067	(1)	24.069	19.525	1.067	(1)
CCISA136 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	3.306	2.956	(1)	(1)	3.306	2.956	(1)	(1)
CCISA137 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	31	1	-	-	31	1	-	-
CCISA138 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	2	2	-	(1)	2	2	-	(1)
CCISA139 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	9.802	7.501	2.302	2.515	9.802	7.501	2.302	2.515
CCISA140 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	16.605	19.840	(234)	3.338	16.605	19.840	(234)	3.338
CCISA141 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	21.660	17.457	4.202	(2.481)	21.660	17.457	4.202	(2.481)
CCISA142 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	27.492	28.771	4.822	2.361	27.492	28.771	4.822	2.361
CCISA143 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	60.276	51.942	8.334	5.687	60.276	51.942	8.334	5.687
CCISA144 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	11.011	10.806	(1)	(1)	11.011	10.806	(1)	(1)
CCISA145 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	26.747	21.215	5.533	1.306	26.747	21.215	5.533	1.306
CCISA146 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	33.447	18.932	10.715	(1)	33.447	18.932	10.715	(1)
CCISA147 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	10.094	2.395	6.689	(1)	10.094	2.395	6.689	(1)
CCISA148 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	33	33	-	(1)	33	33	-	(1)
CCISA149 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	2.217	2.176	(1)	(1)	2.217	2.176	(1)	(1)
CCISA150 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	610	85	-	(1)	610	85	-	(1)
CCISA151 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	89	-	-	-	89	-	-	-
CCISA152 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	-	-	-	(1)	-	-	-	(1)
CCISA153 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	-	-	-	(1)	-	-	-	(1)
CCISA154 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	2	2	-	(1)	2	2	-	(1)
CCISA155 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	-	-	-	(1)	-	-	-	(1)
CCISA156 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	-	-	-	(1)	-	-	-	(1)
CCISA157 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	-	-	-	(1)	-	-	-	(1)
CCISA158 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	8	8	-	(1)	8	8	-	(1)
CCISA159 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1	1	-	(1)	1	1	-	(1)
CCISA160 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
CCISA161 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	2	2	-	(1)	2	2	-	(1)
CCISA163 Incorporadora Ltda.		60,00%	60,00%	30.101	25.433	4.669	3.643	18.061	15.260	2.801	2.186
CCISA164 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	56	46	-	-	56	46	-	-
CCISA165 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1.112	1.088	-	-	1.112	1.088	-	-
CCISA166 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	370	342	-	-	370	342	-	-
CCISA167 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	24	24	-	-	24	24	-	-
CCISA168 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	327	291	-	-	327	291	-	-
CCISA169 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	661	602	-	-	661	602	-	-
CCISA170 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	3.187	804	(1)	-	3.187	804	(1)	-
CCISA171 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	20	20	-	-	20	20	-	-
CCISA172 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	27.455	8.022	21.204	-	27.455	8.022	21.204	-
CCISA173 Incorporadora Ltda.		60,00%	100,00%	5.733	3.098	(26)	-	3.438	3.098	(16)	-
CCISA174 Incorporadora Ltda.		60,00%	60,00%	8.101	4.445	2.072	(2)	4.861	2.667	1.243	(1)
CCISA175 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	11	11	-	-	11	11	-	-
CCISA176 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
CCISA177 Incorporadora Ltda.		60,00%	60,00%	52.869	52.978	(109)	-	31.721	31.787	(65)	-



Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais da controladora e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025

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

Controladora	Participações		Patrimônio Líquido		Lucro / Prejuízo do Exercício		Investimento		Resultado com Equivalência		
	Investidas	mar/25	dez/24	mar/25	dez/24	mar/25	mar/24	mar/25	dez/24	mar/25	mar/24
CCISA178 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	223	60	-	-	223	60	-	-
CCISA179 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA180 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	348	238	-	-	348	238	-	-
CCISA181 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	3	158	(158)	-	3	158	(158)	-
CCISA182 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	260	237	-	-	260	237	-	-
CCISA183 Incorporadora Ltda.		80,00%	100,00%	17.716	1.416	14.471	-	14.138	1.416	11.577	-
CCISA184 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	230	66	-	-	230	66	-	-
CCISA185 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	232	102	-	-	232	102	-	-
CCISA186 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	232	66	-	-	232	66	-	-
CCISA187 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	79	43	-	-	79	43	-	-
CCISA188 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	847	647	-	-	847	647	-	-
CCISA189 Incorporadora Ltda.		60,00%	100,00%	1.205	210	3	-	722	210	2	-
CCISA190 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	225	32	-	-	225	32	-	-
CCISA191 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	52	1	-	-	52	1	-	-
CCISA192 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	161	21	-	-	161	21	-	-
CCISA193 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
CCISA194 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	57	1	-	-	57	1	-	-
CCISA195 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	3	1	-	-	3	1	-	-
CCISA196 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1	1	-	-	1	1	-	-
CCISA197 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1	1	-	-	1	1	-	-
CCISA198 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1	1	-	-	1	1	-	-
CCISA199 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1	1	-	-	1	1	-	-
CCISA200 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1	1	-	-	1	1	-	-
CCISA201 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1	1	-	-	1	1	-	-
CCISA202 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1	1	-	-	1	1	-	-
CCISA203 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1	1	-	-	1	1	-	-
CCISA204 Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	1	1	-	-	1	1	-	-
CCISA205 Incorporadora Ltda.		60,00%	60,00%	88.113	87.290	5	-	52.868	52.374	3	-
CCISA206 Incorporadora Ltda.		50,00%	50,00%	34.256	27.107	7.150	-	17.128	13.553	3.575	-
Cedro Consult. Imob. Ltda.		0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
Cedro Consul. Imobil. Ltda.		100,00%	100,00%	767	765	2	1	767	765	2	1
Chillan Investi. Imobil. Ltda.		50,00%	50,00%	15.984	16.711	(728)	(1.052)	7.992	8.356	(364)	(526)
Cury Part. Societárias Ltda.		100,00%	100,00%	(2.504)	(2.504)	-	-	(2.504)	(2.504)	-	-
Dalaveca Incorporadora Ltda.		50,00%	50,00%	2.281	2.368	(87)	(250)	1.140	1.184	(43)	(125)
Emmerin Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	12.510	12.492	18	(661)	12.510	12.492	18	(661)
Forest Ville Incor. Ltda.		100,00%	100,00%	237	240	(8)	(239)	237	240	(8)	(239)
Gran Via Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	(6)	(6)	-	-	(6)	(6)	-	-
Horto do Sol Incor. Ltda.		100,00%	100,00%	7	6	(3)	(32)	7	6	(3)	(32)
Império da França Incor. Ltda.		100,00%	100,00%	38	39	(3)	(3)	38	39	(3)	(3)
Império do Ocidente Inco. Ltda.		50,00%	50,00%	(6.228)	(6.182)	(46)	(210)	(3.114)	(3.091)	(23)	(105)
Império Romano Incor. Ltda.		100,00%	100,00%	11	14	(88)	(78)	11	14	(88)	(78)
Ipanema Investi. Imobil. Ltda.		50,00%	50,00%	(1.411)	(1.390)	(21)	(28)	(705)	(695)	(11)	(14)
Jaguariúna Empre. Imob. Ltda.		100,00%	100,00%	1.268	1.386	(189)	(155)	1.268	1.386	(189)	(155)
Joaquina Ramalho Em. I. Ltda.		80,00%	80,00%	5.296	5.102	194	192	4.237	4.082	155	153
Lamballe Incorporadora Ltda.		60,00%	60,00%	22.544	22.114	429	(114)	13.526	13.269	258	(68)
Living Botucatu Emp. I. Ltda.		50,00%	50,00%	14.166	13.996	170	(254)	7.083	6.998	85	(127)
Living Talara Empre. I. Ltda.		60,00%	60,00%	1.827	2.078	(252)	34	1.096	1.247	(151)	20
Luar do Paraíso Incor. Ltda.		100,00%	100,00%	2.402	2.386	16	(140)	2.402	2.386	16	(140)
Madagascar Incor. SPE Ltda.		100,00%	100,00%	99	99	-	(1)	99	99	-	(1)
Manilha Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	66	67	(42)	(39)	66	67	(42)	(39)
Mérito Empre. Imob. SPE Ltda.		100,00%	100,00%	43	42	1	-	43	42	1	-
Mnr 6 Empre. Imobiliários S.A.		70,00%	70,00%	3.398	4.026	(628)	(540)	2.379	2.818	(439)	(378)
Monterey Incor. SPE Ltda.		100,00%	100,00%	25.819	27.839	6.981	6.351	25.819	27.839	6.981	6.351
Moron Investi. Imobil. Ltda.		50,00%	50,00%	(126)	(122)	(5)	(21)	(63)	(61)	(2)	(10)
Nova Delhi Incor. SPE Ltda.		100,00%	100,00%	139	169	(255)	(104)	139	169	(255)	(104)
Parada do Sol Incor. Ltda.		60,00%	60,00%	59	61	(2)	(25)	35	36	(1)	(15)
Piedade Empre. Imobi. Ltda.		50,00%	50,00%	7.506	7.585	(79)	(744)	3.753	3.793	(40)	(372)
Plaza del Arte Incor. Ltda.		100,00%	100,00%	37	48	(32)	(94)	37	48	(32)	(94)
Porto Esperança Incor. Ltda.		100,00%	100,00%	36	39	(47)	(55)	36	39	(47)	(55)
Província Incorporadora Ltda.		100,00%	100,00%	214	196	18	(7)	214	196	18	(7)
R023 Ourives Em. e Par. Ltda.		100,00%	100,00%	3.183	9.318	(435)	(3.610)	3.183	9.318	(435)	(1.805)
R033 Vila Ema 3000E.eP. Ltda.		100,00%	100,00%	4.007	4.004	3	(53)	4.007	4.004	3	(53)



Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais da controladora e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025

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

Controladora	Participações		Patrimônio Líquido		Lucro / Prejuízo do Exercício		Investimento		Resultado com Equivalência	
	mar/25	dez/24	mar/25	dez/24	mar/25	mar/24	mar/25	dez/24	mar/25	mar/24
Investidas										
Saint Simon Incor. Ltda.	50,00%	50,00%	(13.629)	(13.403)	(226)	(478)	(6.815)	(6.701)	(113)	(239)
SCP CCISA19 Incor. Ltda.	80,00%	80,00%	1.645	1.651	(6)	(131)	1.316	1.321	(5)	(105)
Vicente Lima Cleto Incor. Ltda.	100,00%	100,00%	1.333	1.497	(183)	(391)	1.333	1.497	(183)	(391)
Vienna Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	-	-	1	1	-	-
Villarreal Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	11.399	10.660	3	6	5.700	5.330	1	3
Total							1.933.178	1.793.692	266.437	189.507

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

Consolidado	Participações		Patrimônio Líquido		Lucro / Prejuízo do Exercício		Investimento		Resultado com Equivalência	
	mar/25	dez/24	mar/25	dez/24	mar/25	mar/24	mar/25	dez/24	mar/25	mar/24
Investidas										
BRO 2020 Parti. S.A	2,30%	2,30%	-	-	-	-	2.500	2.500	-	-
Carcavelos Emp. Imobil. Ltda.	2,82%	2,82%	6.574	6.574	-	(6)	185	185	-	-
CBR 046 Empre. Imobil. Ltda.	41,50%	41,50%	12.534	19.110	(376)	4.291	5.201	7.931	(156)	1.781
Chillan Investi. Imobil. Ltda.	50,00%	50,00%	15.984	16.711	(728)	(1.052)	7.992	8.356	(364)	(526)
Ipanema Investi. Imobil. Ltda.	50,00%	50,00%	(1.411)	(1.390)	(21)	(28)	(705)	(695)	(11)	(14)
Moron Investi. Imobil. Ltda.	50,00%	50,00%	(126)	(122)	(5)	(21)	(63)	(61)	(2)	(10)
Piedade Empre. Imobi. Ltda.	50,00%	50,00%	7.506	7.585	(79)	(744)	3.753	3.793	(40)	(372)
CBR 002 Empreend. Imob. Ltda.	40,00%	40,00%	30.200	20.762	2.263	169	12.080	8.305	905	90
Berizal Empreend. Imob. Ltda	40,00%	0,00%	21.650	27.937	889	874	8.660	11.175	355	350
Total							39.603	41.488	688	1.299

10 Imobilizado

A movimentação do imobilizado em 31 de março de 2025 é apresentada como segue:

Controladora					
	% Taxa anual	Saldo em 31/12/2024	Adições/ Baixas	Depreciação	Saldo em 31/03/2025
Móveis e utensílios	10	82	-	(3)	79
Computadores e periféricos	20	1.068	62	(94)	1.036
Máquinas e equipamentos	10	502	-	(24)	478
Direitos de uso	20	324	179	(68)	435
Moldes	10	30	-	(15)	15
		2.006	241	(204)	2.043
Consolidado					
	% Taxa anual	Saldo em 31/12/2024	Adições/ Baixas	Depreciação	Saldo em 31/03/2025
Móveis e utensílios	10	82	-	(3)	79
Computadores e periféricos	20	1.068	62	(94)	1.036
Estandes de vendas	(i)	39.595	8.575	(8.329)	39.841
Máquinas e equipamentos	10	502	-	(24)	478
Direitos de uso	20	324	179	(68)	435
Moldes	10	30	-	(15)	15
		41.601	8.816	(8.533)	41.884



Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.
Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais da controladora e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025

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

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

Controladora					
	% Taxa anual	Saldo em 31/12/2023	Adições/ Baixas	Depreciação	Saldo em 31/12/2024
Móveis e utensílios	10	101	-	(19)	82
Computadores e periféricos	20	888	530	(350)	1.068
Máquinas e equipamentos	10	600	-	(98)	502
Direitos de uso	20	2.451	-	(2.127)	324
Moldes	10	109	-	(79)	30
		4.149	530	(2.673)	2.006

Consolidado					
	% Taxa anual	Saldo em 31/12/2023	Adições/ Baixas	Depreciação	Saldo em 31/12/2024
Móveis e utensílios	10	101	-	(19)	82
Computadores e periféricos	20	888	530	(350)	1.068
Estandes de vendas	(i)	30.447	37.110	(27.962)	39.595
Máquinas e equipamentos	10	600	-	(98)	502
Direitos de uso	20	2.451	-	(2.127)	324
Moldes	10	109	-	(79)	30
		34.596	37.640	(30.635)	41.601

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

11 Empréstimos e financiamentos

Instituição financeira	Classificação	Taxas anuais	Controladora		Consolidado	
			31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Debêntures 3ª emissão (b)	Dívida corporativa (capital de giro)	CDI+1,10% IPCA+6,83%	107.084	108.406	107.084	108.406
Debêntures 4ª emissão (c)	Dívida corporativa (capital de giro)	CDI+1,52%	-	150.387	-	150.387
Debêntures 5ª emissão (d)	Dívida corporativa (capital de giro)	CDI 102,0% CDI+0,25% Pre 12,4437%	690.926	662.584	690.926	662.584
Debêntures 6ª emissão (e)	Dívida corporativa (capital de giro)	CDI 99,0% CDI 100,0% Pre 15,0905% IPCA+8,1125%	410.588	-	410.588	-
Despesas a apropriar	custos transações	-	(30.550)	(22.136)	(30.550)	(22.136)
Caixa Econômica Federal "CEF" (a)	Dívida operacional (crédito associativo)	5,0%-9,7% Poupança/TR	-	-	104.763	87.141
Total			1.178.048	899.241	1.282.811	986.382
Circulante			32.164	156.797	132.078	208.869
Não circulante			1.145.884	742.444	1.150.733	777.513

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

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

b) Debêntures 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



Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais da controladora e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025

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

quinta) emissão da 1ª e 2ª séries de certificados de recebíveis imobiliários da Opea Securitizadora S.A. com distribuição pública, com esforços restritos de colocação em regime de garantia firme e valor de R\$ 100.000 (cem milhões de reais).

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

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

Cláusula restritiva

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

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

Em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024, a Companhia está adimplente com as cláusulas restritivas ("*covenants*"), referente aos indicadores financeiros e não financeiros atrelados às operações.

c) Debêntures simples - 4ª emissão quitada em fevereiro de 2025

Em setembro de 2023 foi integralizado a 4ª (quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, da Companhia, no valor principal de R\$ 150.000 (cento e cinquenta milhões de reais), com prazo de vencimento de 05 (cinco) anos contados da Data de Emissão vencendo, portanto, em 22 de setembro de 2028 e juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over* extra-grupo, na forma percentual ao ano, acrescida de taxa equivalente a 1,52% (um inteiro e cinquenta e dois centésimos por cento) ao ano. A instituição prestadora de serviços de banco liquidante das Debêntures é o Itaú Unibanco S.A e a Pentágono S.A emissora e agente fiduciário.

Cláusula restritiva

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

- a razão entre a soma da dívida líquida e imóveis a pagar e patrimônio líquido, deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80, e



Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais da controladora e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025

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

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

Em fevereiro de 2025 a 4ª (quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, teve o pagamento antecipado do seu valor principal e dos valores de encargos incorridos, sendo que na data base destas informações financeira encontra-se totalmente quitado.

d) Debêntures simples - 5ª emissão em três séries

Em junho de 2024 foi integralizado a 5ª (quinta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em três séries, com colocação privada e que servem de lastro (direito de crédito em face da Emissora) para a 309ª (trecentésima nona) emissão das 3 séries de certificados de recebíveis imobiliários da Opea Securitizadora S.A. com distribuição pública, com esforços restritos de colocação em regime de garantia firme e valor de R\$ 687.500 (seiscentos e oitenta e sete milhões e quinhentos mil reais).

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

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

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

Cláusula restritiva

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

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

Em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024, a Companhia está adimplente com as cláusulas restritivas (“*covenants*”), referente aos indicadores financeiros e não financeiros atrelados às operações.

e) Debêntures simples - 6ª emissão em quatro séries

Em fevereiro de 2025 foi integralizado a 6ª (sexta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em quatro séries, com colocação privada e que servem de lastro (direito de crédito em face da Emissora) para a 370ª (tricentésima septuagésima) emissão das 4 séries de certificados de recebíveis imobiliários da Opea



Notas Explicativas

Curry Construtora e Incorporadora S.A. Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais da controladora e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025

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

Securitizadora S.A. com distribuição pública, com esforços restritos de colocação em regime de garantia firme e valor de R\$ 400.000 (quatrocentos milhões de reais).

Foram emitidas 400.000 (quatrocentos mil) debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1 (hum mil reais), sendo:

- a. 1ª série – 102.336 (cento e dois milhões e trezentos e trinta e seis mil) debêntures, com prazo de vencimento em 11 de janeiro de 2030 e juros remuneratórios equivalente a 99% do CDI;
- b. 2ª série – 61.969 (sessenta e um milhões e novecentos e sessenta e nove mil) debêntures, com prazo de vencimento em 13 de janeiro de 2032 e juros remuneratórios equivalente a 100% do CDI;
- c. 3ª série – 203.669 (duzentos e três milhões e seiscentos e sessenta e nove mil) debêntures, com prazo de vencimento em 13 de janeiro de 2032 e juros remuneratórios prefixado de 15,0905%;
- d. 4ª série – 32.026 (trinta e dois milhões e vinte e seis mil) debêntures, com prazo de vencimento em 11 de janeiro de 2035 e juros remuneratórios prefixado de 8,1125% e acréscimo de atualização monetária mensal pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo "IPCA".

Swap: Em conjunto com a emissão das 3ª e 4ª séries da 6ª debêntures no valor total de R\$ 235.695 (duzentos e trinta e cinco milhões e seiscentos e noventa e cinco mil reais), foram contratados instrumentos financeiros derivativos Swap, com o mesmo prazo de vencimento que o instrumento de dívida e com o objetivo de converter as taxas prefixadas contratadas de 15,0905% e 8,1125%+IPCA, respectivamente, pela variação do CDI+0,03% ao ano para a 3ª série e CDI+0,111% ao ano para a 4ª série. Portanto, a exposição à remuneração da 3ª e 4ª séries da 6ª emissão de Debêntures Simples passou a estar atrelada à variação do CDI acrescido do *spread* de crédito.

Cláusula restritiva

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

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

Em 31 de março de 2025, a Companhia está adimplente com as cláusulas restritivas ("covenants"), referente aos indicadores financeiros e não financeiros atrelados às operações.

A movimentação dos empréstimos e financiamentos é apresentada como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Saldo inicial	899.241	529.962	986.382	613.352
Captações	400.000	687.500	439.912	859.152
Juros provisionados	36.844	92.288	38.589	100.680
Variação do valor justo (MTM)	9.784	(32.433)	9.784	(32.433)
Custos com captações a apropriar	(8.415)	(18.954)	(8.415)	(18.954)
Pagamento de principal	(150.000)	(262.500)	(171.686)	(431.350)
Pagamento de juros	(9.406)	(96.622)	(11.755)	(104.065)
Saldo final	1.178.048	899.241	1.282.811	986.382



Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais da controladora e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025

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

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

Cronograma de vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Em 12 meses	32.164	156.797	132.078	208.869
de 12 a 24 meses	-	-	351	31.415
acima de 24 meses	1.145.884	742.444	1.150.382	746.098
	1.178.048	899.241	1.282.811	986.382

12 Fornecedores

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Fornecedores	12.242	7.958	229.691	162.130
Retenções contratuais de fornecedores (i)	78	74	26.610	25.187
	12.320	8.032	256.301	187.317

- (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.

13 Credores por imóveis compromissados

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

Devedoras	Nome do Terreno	Controladora	
		31/03/2024	31/12/2024
Cury Construtora e Incorporadora	Cidade Mooca SP	20.431	26.573
Cury Construtora e Incorporadora	CEPAC Porto Maravilha RJ	14.149	15.408
Cury Construtora e Incorporadora	Mofarrej SP	85.651	84.290
Total		120.231	126.271
Circulante		50.486	55.931
Não Circulante		69.745	70.340

Devedoras	Nome do Terreno	Consolidado	
		31/03/2025	31/12/2024
Casaviva Muro Alto Empr. Ltda	Live/Lyne Campo Limpo	29.698	34.235
CCISA20 Incorporadora Ltda.	Residencial Completo Parque Brito	9.527	8.836
CCISA29 Incorporadora Ltda.	Cidade Lapa Santa Marina	48.185	23.555
CCISA33 Incorporadora Ltda.	Mérito Guarulhos	64.095	30.941
CCISA34 Incorporadora Ltda.	Mérito Barra Funda	10.297	12.734
CCISA37 Incorporadora Ltda.	Dez/Mérito Belenzinho	48.529	50.953
CCISA43 Incorporadora Ltda.	Alto São Domingos	14.623	15.580
CCISA48 Incorporadora Ltda.	Miguel Yunes	26.255	29.696
CCISA57 Incorporadora Ltda.	Nova Irajá Residencial	804	1.031
CCISA62 Incorporadora Ltda.	Residencial Barra Funda I, II, III e IV	4.870	9.574
CCISA66 Incorporadora Ltda.	Cidade Mooca Vila Capri	10.686	13.898
CCISA69 Incorporadora Ltda.	Dez Jardim	746	2.260
CCISA70 Incorporadora Ltda.	Único Nova Iguaçu	843	843
CCISA73 Incorporadora Ltda.	Urban Vila Maria	27.262	29.592
CCISA77 Incorporadora Ltda.	Cidade Jaguaré	17.651	21.703
CCISA78 Incorporadora Ltda.	Alto São Cristóvão	548	563
CCISA80 Incorporadora Ltda.	Guido Parque	30.733	36.715
CCISA83 Incorporadora Ltda.	Rio Wonder	12.472	13.973
CCISA84 Incorporadora Ltda.	360° Park View	36.701	39.715
CCISA86 Incorporadora Ltda.	Dez Butantã	35.404	37.794



Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.
Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais da controladora e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025

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

Devedoras	Nome do Terreno	Consolidado	
		31/03/2025	31/12/2024
CCISA87 Incorporadora Ltda.	Único Santo André	635	770
CCISA88 Incorporadora Ltda.	Nordestina São Miguel	2.538	3.044
CCISA90 Incorporadora Ltda.	Nova Norte Samba/Ginga	13.593	15.588
CCISA92 Incorporadora Ltda.	Mais Sacomã	13.753	15.234
CCISA94 Incorporadora Ltda.	Arte Santa Marina	25.094	27.422
CCISA95 Incorporadora Ltda.	Mérito Vila Mascote	29.483	31.376
CCISA98 Incorporadora Ltda.	Único Bonsucesso	4.841	5.416
CCISA99 Incorporadora Ltda.	Rua Equador-Águia Branca	10.468	14.042
CCISA101 Incorporadora Ltda.	Caminhos da Guanabara	37.914	-
CCISA106 Incorporadora Ltda.	Mérito Santo Amaro	30.445	35.279
CCISA107 Incorporadora Ltda.	Elo Santo André	14.109	15.753
CCISA108 Incorporadora Ltda.	Energy Guarulhos	611	611
CCISA109 Incorporadora Ltda.	Rua Armegin	28.393	28.393
CCISA110 Incorporadora Ltda.	Dez Limão	2.707	3.151
CCISA112 Incorporadora Ltda.	Rio Energy Residencial	1.582	3.131
CCISA114 Incorporadora Ltda.	Cachambi	15.164	16.734
CCISA116 Incorporadora Ltda.	Pateo Nazareth	12.676	15.138
CCISA117 Incorporadora Ltda.	Cidade Central	1.968	2.277
CCISA120 Incorporadora Ltda.	Connect São Mateus	10.315	11.799
CCISA122 Incorporadora Ltda.	AR.Que Arquitetura que Respira	18.877	20.508
CCISA128 Incorporadora Ltda.	Américas 19	44.566	45.271
CCISA131 Incorporadora Ltda.	Heitor dos Prazeres	69.795	73.036
CCISA133 Incorporadora Ltda.	Residencial Pixinguinha	43.185	-
CCISA135 Incorporadora Ltda.	The Pier Residencial	24.754	27.553
CCISA139 Incorporadora Ltda.	Connect Bonsucesso	2.056	2.906
CCISA140 Incorporadora Ltda.	Vargas 1140 Residencial	11.791	13.914
CCISA141 Incorporadora Ltda.	Baia Guanabara Residences	10.029	11.952
CCISA142 Incorporadora Ltda.	Rio Branco 220 Residencial	12.836	15.421
CCISA143 Incorporadora Ltda.	Epicentro	-	7.388
CCISA144 Incorporadora Ltda.	Pro-Matre	-	18.351
CCISA145 Incorporadora Ltda.	Quinta do Bispo	4.746	5.478
CCISA146 Incorporadora Ltda.	Arcos do Porto	14.022	8.862
CCISA147 Incorporadora Ltda.	Ciata Residencial	14.176	14.542
CCISA163 Incorporadora Ltda.	Residencial Porto Maravilha	17.671	18.690
CCISA172 Incorporadora Ltda.	The One Chácara Santo Antonio	60.000	55.000
CCISA174 Incorporadora Ltda.	Residencial Nova Olaria	5.498	5.677
CCISA177 Incorporadora Ltda.	Cidade Vila Lobos	138.655	139.870
CCISA183 Incorporadora Ltda.	Supremo Analia Franco-Guapeva	31.305	15.300
CCISA206 Incorporadora Ltda.	Orla Mauá	38.690	41.910
Cury Construtora e Incorporadora	Cidade Mooca SP	20.431	26.573
Cury Construtora e Incorporadora	CEPAC Porto Maravilha RJ	14.149	15.408
Cury Construtora e Incorporadora	Mofarrej SP	85.651	84.290
Living Botucatu	Residencial Mérito Zona Norte	1.115	1.156
Monterey Incorporador Spe Ltda.	Guedala Park	32.816	37.113
Total Consolidado		1.403.034	1.365.518
Circulante		574.539	521.618
Não Circulante		828.495	843.900

Cronograma de vencimentos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
a vencer até 12 meses	50.486	55.931	574.539	521.618
a vencer de 13 a 24 meses	46.973	46.424	546.807	556.974
acima de 24 meses	22.772	23.916	281.688	286.926
	120.231	126.271	1.403.034	1.365.518



Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais da controladora e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025

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

14 Adiantamento de clientes

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Por recebimento de venda de imóveis (i)	147.457	117.773
Por permutas físicas na aquisição de terrenos (ii)	91.384	66.443
Total	238.841	184.216
(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 contabilizados pelo seu valor justo.		

15 Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Derivativos a pagar – SWAP (i)	34.142	40.498	34.142	40.498
Outras contas a pagar	1.223	4.208	1.558	4.229
	35.365	44.706	35.700	44.727
Circulante	1.223	12.273	1.558	12.294
Não circulante	34.142	32.433	34.142	32.433

- (i) Derivativos a pagar “SWAP”, contratado em conjunto com a emissão da 3ª série da 5ª debentures e da 3ª e 4ª séries da 6ª debentures, mensurados ao valor justo por meio do resultado conforme comentado na NE 25.B (c) e (d).

16 Patrimônio Líquido

a. Capital social

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

Em 11 de novembro de 2024, foi aprovado pelo Conselho de Administração o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do capital autorizado, no montante de R\$ 200.000 (duzentos milhões de reais), sem a emissão de novas ações, mediante a capitalização parcial da reserva de lucros da Companhia, nos termos do artigo 169 da Lei das S.A., passando a ser de R\$ 506.847, sendo que, reduzido pelos custos da transação de emissão dos valores mobiliários no montante de R\$ 15.793, totaliza nesta data base o valor líquido de R\$491.054 (R\$ 491.054 em 31 de dezembro de 2024) e está representado por 291.875.088 ações ordinárias, distribuídas da seguinte forma:

ACIONISTAS	31/03/2025		31/12/2024	
	Quantidade de ações	%	Quantidade de ações	%
Controladores	148.624.794	50,92%	148.624.794	50,92%
Diretoria	6.142.069	2,10%	6.142.069	2,10%
Ações em tesouraria	1.990.800	0,68%	1.990.800	0,68%
Ações em circulação	135.117.425	46,30%	135.117.425	46,30%
Total	291.875.088	100,00%	291.875.088	100,00%

b. Ações em tesouraria

Em 31 de março de 2025 a companhia mantém em tesouraria o montante de 1.990.800 ações ao custo total de R\$ 12.210 (em 31 de dezembro de 2024, a companhia mantinha o montante de 1.990.800 ações ao custo total de R\$ 12.210).



Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais da controladora e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025

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

Programa de Recompra de ações 2024 – encerramento em abril de 2025

Em 18 de dezembro de 2024 a administração da companhia comunicou seus acionistas e ao mercado em geral a aprovação do novo programa de recompra de ações.

Conforme aprovado pelo Conselho de Administração, a Companhia poderia adquirir, no âmbito do Programa de Recompra 2024, até 11.720.002 novas ações de sua emissão para tesouraria, respeitando o limite de 10% (dez por cento) das ações em circulação da Companhia, em observância à RCMV 77. O Programa de Recompra 2024 teria a vigência de 18 (dezoito) meses e até 31 de março de 2025, não adquiriu ações no âmbito do programa de recompra de ações 2024.

Em 17 de abril de 2025 a Companhia comunicou aos seus acionistas e ao mercado em geral o encerramento antecipado do “Programa de Recompra de Ações 2024”, esclarecendo na oportunidade que não houve aquisições de novas ações.

c. Reserva de capital

Refere-se ao valor integralizado pela Cyrela Brazil Realty, em 2 de julho de 2007, no montante de R\$10.734. No decorrer de 2019, o aumento nesta reserva decorre do ingresso de novos acionistas, dos quais o excesso do valor pago nas ações preferenciais foi registrado nesta reserva, e em 31 de janeiro de 2020, houve a conversão destas ações preferenciais em ações ordinárias. O saldo em 31 de março de 2025 é de R\$ 17.598 (R\$ 17.598 em 31 de dezembro de 2024).

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.



Notas Explicativas

Curry Construtora e Incorporadora S.A. Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais da controladora e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025

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

Diante do exposto, assim, tem-se que a administração da Companhia propôs a seguinte destinação para o lucro líquido apurado, conforme previsto em seu Estatuto Social:

Destinação do lucro líquido do exercício	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício da controladora	649.843	481.765
(-) Reserva Legal: 5% para formação da Reserva legal da Companhia, nos termos do artigo 193 da Lei das S.A.	(32.492)	(7.618)
(-) Dividendos mínimos obrigatórios: 25% declarado e distribuído a título de dividendos mínimos obrigatório.	(154.338)	(118.537)
(-) Proposta de distribuição de dividendos adicionais: declaração de dividendo adicional ao previsto legal ou estatutariamente, sujeita a deliberação definitiva do Conselho de Administração.	(100.000)	-
(-) 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.	(363.013)	(355.610)

e. Dividendos pagos e a pagar

i. Dividendos mínimos obrigatórios 2024 e 2023

Os dividendos a pagar apresentado em 31 de março de 2025, referem-se aos dividendos mínimos obrigatórios de R\$ 154.338 reduzido pelo pagamento antecipado de R\$ 100.000 em 31 de outubro de 2024, totalizando o valor líquido a pagar de R\$ 54.338, os quais são oriundos dos lucros líquidos do exercício de 2024, constituídos conforme descrito na nota explicativa 16d. (R\$ 54.338 em 31 de dezembro de 2024).

ii. Dividendos intermediários pagos em fevereiro de 2025

Em 05 de fevereiro de 2025, o conselho de administração da companhia aprovou a distribuição de dividendos intermediários no montante de R\$ 175.000, tendo como lastro as reservas de lucros existentes. O pagamento dos dividendos foi realizado em moeda corrente nacional, em uma única parcela, no dia 20 de fevereiro de 2025.

iii. Dividendos declarados e aprovados para pagamentos – eventos subsequentes destas informações financeiras

Em 23 de abril de 2025, o conselho de administração aprovou o pagamento dos dividendos declarados na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Companhia realizada em 17 de abril de 2025 (“AGOE 17.04.2025”), no montante total de R\$ 154.338 (R\$ 54.338 referente valor residual dos dividendos mínimos obrigatórios de 2024 e R\$ 100.000 referente dividendos adicionais propostos no encerramento do exercício de 2024), de forma única e com vencimento em 6 de maio de 2025.

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)	31/03/2025	31/03/2024
Lucro líquido do exercício	213.475	141.241
(x) média ponderada da quantidade de ações ordinárias para o lucro básico por ação (excluídas as mantidas em tesouraria)	289.884.288	289.884.288
Resultado por ação básico e diluído (expresso em R\$)	0,7364	0,4872



Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A. Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais da controladora e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025

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

- (i) De acordo com o CPC 41, o cálculo do resultado diluído por ação não presume a conversão, o exercício ou outra emissão de ações ordinárias potenciais que teria efeito antidiluidor sobre o resultado por ação, portanto, em 31 de março de 2025 e de 2024 não há diferença entre o lucro básico e o lucro diluído por ação.

17 Impostos e contribuições correntes e diferidos

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

Passivo	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Empresas tributadas pelo lucro presumido e Regime Especial de Tributação "RET":		
Imposto de renda e contribuição social	36.536	27.843
PIS e COFINS	39.581	30.164
	76.117	58.007
Circulante	12.640	7.330
Não circulante	63.477	50.677

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	
	01/01/2025 a 31/03/2025	01/01/2024 a 31/03/2024
(=) Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	213.475	141.241
Ajustes para refletir a alíquota efetiva		
(-) Resultado de equivalência patrimonial	266.437	189.507
Outras ((+) adições (-) exclusões)	6.299	5.718
(=) Base de cálculo negativo	(46.663)	(42.548)
(x) IRPJ – 25% e CSLL – 9%	34%	34%
(+) Créditos fiscais não constituídos	15.865	14.466
(=) 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 março de 2025 é de R\$ 1.082.257 (R\$ 904.154 em 31 de março de 2024).

	Consolidado	
	01/01/2025 a 31/03/2025	01/01/2024 a 31/03/2024
(=) Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	264.667	174.256
Ajustes para refletir a alíquota efetiva		
(-) Resultado de equivalência patrimonial	688	1.299
Outras ((+) adições (-) exclusões)	6.299	5.718
(=) Base de cálculo negativo	270.278	178.675
(x) IRPJ – 25% e CSLL – 9%	34%	34%
(=) Encargos nominal	(91.895)	(60.750)
(+) Efeito da tributação do lucro presumido e/ou RET	60.892	40.564
(=) Total	(31.003)	(20.186)
(=) Imposto de renda e contribuição social correntes	(22.310)	(17.229)
(=) Imposto de renda e contribuição social diferidos	(8.693)	(2.957)
Total despesas com impostos	(31.003)	(20.186)
% alíquota efetiva	11,47%	11,30%



Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais da controladora e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025

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

As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades vendidas em 31 de março de 2025 e de 2024, são:

Informações dos empreendimentos em construção "REF"	Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	6.430.448	4.153.406
Empreendimentos em construção		
(a) Receita de vendas contratadas	13.917.829	8.593.119
(b) Receita de vendas apropriadas, líquidas	(7.487.381)	(4.439.713)
(ii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita (CPC 47, item9)	-	-
(iii) Provisão para distratos	(584)	760
(a) Ajuste em Receitas apropriadas e em contas a receber	(2.089)	2.980
(b) Ajuste em Custo apropriado e em imóveis a comercializar	1.505	(2.220)
(iv) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas	3.656.268	2.404.100
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros) "CO"	8.008.576	4.991.684
(b) Custo de construção incorridos "CI"	(4.352.308)	(2.587.584)
"POC" (CI/CO)	54,35%	51,84%
(v) Custo orçado a apropriar em Estoque (unidades não vendidas)	915.007	588.857
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.305.154	881.431
(b) Custo de construção incorridos	(390.147)	(292.574)
Unidades vendidas (Qtde.)	47.608	32.237

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

	Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024
Receita de vendas a apropriar	6.430.448	4.153.406
(-) Custos orçados de unidades vendidas	(3.656.268)	(2.404.100)
(=) Resultado de vendas de imóveis a apropriar (i)	2.774.180	1.749.306

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

A expectativa de desembolso financeiro para construção a incorrer em 31 de março de 2025 e de 2024 é de:

Expectativa de desembolso financeiro para construção das unidades vendidas e não vendidas em:		
	31/03/2025	31/03/2024
Até 12 meses	2.646.144	2.190.800
Após 12 meses	1.925.131	802.157
Total	4.571.275	2.992.957



Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais da controladora e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025

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

19 Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Cível	5.179	4.004	5.179	4.004
Trabalhista	25.298	22.258	25.298	22.258
Ambiental	-	1.000	-	1.000
Saldo final	30.477	27.262	30.477	27.262
Circulante	13.600	13.493	13.600	13.493
Não circulante	16.877	13.769	16.877	13.769

A movimentação das provisões para contingências prováveis está abaixo demonstrada:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Saldo inicial	27.262	23.438	27.262	23.438
(+) Adições	4.935	6.174	9.006	26.840
(-) baixas e pagamentos	(1.720)	(2.350)	(5.791)	(23.016)
Saldo final	30.477	27.262	30.477	27.262

A Companhia declara ainda que possui processos judiciais com perdas possíveis de natureza cíveis, trabalhistas e tributárias, o qual revisou seus critérios de avaliação, estimativas de perdas e mensuração dos valores apresentados nessas demandas judiciais a partir da sua citação. Em 31 de março de 2025 o valor revisado é de R\$ 49.485 (R\$ 50.295 em 31 de dezembro de 2024).

20 Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados

A Companhia não possui receitas provenientes de outros países.

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2025 a 31/03/2025	01/01/2024 a 31/03/2024	01/01/2025 a 31/03/2025	01/01/2024 a 31/03/2024
Receita de imóveis vendidos	-	-	1.246.115	851.906
Receita com prestação de serviços e locação	12.836	5.053	6.414	1.761
Provisão contábil para distratos	-	-	(2.089)	2.980
Devoluções sobre vendas	-	-	(6.033)	(1.722)
Impostos incidentes sobre vendas (i)	(1.382)	(460)	(28.223)	(17.543)
	11.454	4.593	1.216.184	837.382

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



Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais da controladora e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025

(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	
	01/01/2025 a 31/03/2025	01/01/2024 a 31/03/2024	01/01/2025 a 31/03/2025	01/01/2024 a 31/03/2024
Custo de construção	-	-	(740.484)	(515.984)
Encargos de financiamentos	-	-	(1.711)	(1.856)
Provisão para distratos	-	-	1.505	(2.219)
Custo dos serviços prestados e locação	(9.578)	(11.019)	(606)	(714)
Despesas comerciais	(842)	(1.452)	(106.236)	(76.092)
Depreciação e amortização	(204)	(529)	(204)	(529)
Pessoal e encargos	(12.970)	(8.776)	(13.364)	(9.337)
Serviços prestados de terceiros	(13.508)	(9.325)	(18.376)	(12.238)
Utilidades e serviços	(5.730)	(2.491)	(8.346)	(5.765)
Outras despesas gerais	(509)	(396)	(10.065)	(13.429)
	(43.341)	(33.988)	(897.887)	(638.163)
Total por natureza				
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(740.690)	(520.059)
Custo dos serviços prestados	(9.578)	(11.019)	(606)	(714)
Despesas comerciais	(842)	(1.452)	(106.236)	(76.092)
Despesas gerais e administrativas	(32.921)	(21.517)	(50.355)	(41.298)

22 Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2025 a 31/03/2025	01/01/2024 a 31/03/2024	01/01/2025 a 31/03/2025	01/01/2024 a 31/03/2024
Despesas financeiras				
Juros de empréstimos e financiamentos	(38.261)	(16.007)	(38.717)	(16.302)
Despesas bancárias	(2)	(1)	(637)	(593)
Despesas com Derivativos-SWAP	(3.254)	-	(3.254)	-
Outras despesas financeiras	(675)	(1.077)	(702)	(1.112)
Descontos concedidos	-	-	(8.022)	(6.799)
	(42.192)	(17.085)	(51.332)	(24.806)
Receitas financeiras				
Receitas com aplicações financeiras	12.931	3.567	33.781	16.657
Receitas com Derivativos-SWAP	1.904	65	1.904	65
Outras receitas financeiras	1.656	606	1.067	3.167
	16.491	4.238	36.752	19.889
Resultado financeiro líquido	(25.701)	(12.847)	(14.580)	(4.917)

23 Outras receitas e despesas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2025 a 31/03/2025	01/01/2024 a 31/03/2024	01/01/2025 a 31/03/2025	01/01/2024 a 31/03/2024
Outras receitas (despesas) operacionais				
Provisão para perdas esperadas "PECLD"	-	-	(22.138)	(10.282)
Despesas e provisão para demandas judiciais	(4.935)	(5.635)	(10.394)	(9.395)
Outras receitas (despesas) operacionais	9.561	(389)	(7.206)	(1.668)
Outros resultados operacionais líquido	4.626	(6.024)	(39.738)	(21.345)



Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais da controladora e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025

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

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

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

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

Descrição do Plano de ILP

Identificação do Plano	Data da aprovação	Data da Outorga	Período de <i>vesting</i>	Em 31-03-25 (Em milhares de R\$)	Vencimento final
Programa 2023-1	29-Abr-2022	31-Dez-2023	31-12-2023 a 31-12-2024	577	03-03-2026
Programa 2023-2	29-Abr-2022	31-Dez-2023	31-12-2024 a 31-12-2025	354	03-03-2026
Programa 2023-3	29-Abr-2022	31-Dez-2023	31-12-2025 a 31-12-2026	-	03-03-2027

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

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

A quantidade de ações de referência a cada beneficiário deverá ser correspondente à divisão: (i) do montante de salários fixos dos respectivos beneficiários no mês de dezembro de 2023 conforme definido em contrato; pelo (ii) preço médio das ações da companhia relativas aos 30 (trinta) últimos pregões que antecedem o período de *vesting* dos programas.

Valores apropriados no resultado do exercício

Durante o período encerrado em 31 de março de 2025, foi incorrido a despesa de R\$ 931 (R\$ 363 em 31 de março de 2024), relacionados aos Planos de ILP – Programa 2023-1 e Programa 2023-2.

Riscos e Incertezas

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

25 Instrumentos financeiros

a. Análise dos instrumentos financeiros

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

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

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



Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais da controladora e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025

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

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

Gerenciamento de risco

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

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 pagar e empréstimos a pagar.

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

Risco de realização de créditos

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

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

Risco de liquidez

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

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

Descrição	31/03/2025	
	Controladora	Consolidado
Dívida total com empréstimos e financiamentos	1.178.048	1.282.811
(-) Caixa e equivalentes de caixa	361.048	1.031.724
(-) Títulos e valores mobiliários	159.611	512.082
(=) Dívida líquida ou (recursos disponíveis)	657.389	(260.995)

Descrição	31/12/2024	
	Controladora	Consolidado
Dívida total com empréstimos e financiamentos	899.241	986.382
(-) Caixa e equivalentes de caixa	262.176	975.224
(-) Títulos e valores mobiliários	94.213	441.012
(=) Dívida líquida ou (recursos disponíveis)	542.852	(429.854)



Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais da controladora e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025

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

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	842.417	(132.078)	(574.539)	(135.800)
de 12 a 24 meses	345.681	(350)	(546.807)	(201.476)
acima de 24 meses	948.819	(1.150.383)	(281.688)	(483.252)
	2.136.917	(1.282.811)	(1.403.034)	(548.928)

b. Valor de mercado dos instrumentos financeiros

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

Os instrumentos financeiros mantidos pela Companhia em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024 estão abaixo apresentados, bem como sua classificação:

	Controladora		Consolidado		Categoria/mensuração do instrumento financeiro
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024	
Ativos financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa (a)	361.048	262.176	1.031.724	975.224	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários (a)	159.611	94.213	512.082	441.012	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	73.041	60.623	1.896.708	1.437.237	Custo amortizado
Valores a receber entre partes relacionadas	30.993	38.663	15.765	19.811	Custo amortizado
Derivativo a receber não designado "Swap" (b)	3.160	1.230	3.160	1.230	Valor justo por meio do resultado
Derivativos a receber <i>hedge accounting</i> "Swap"	1.524	-	1.524	-	Valor justo por meio do resultado
Passivos financeiros					
Empréstimos e financiamentos	667.694	647.930	772.457	735.071	Custo amortizado
Debentures 5ª emissão-3ª série (c)	267.159	251.311	267.159	251.311	Valor justo por meio do resultado
Debentures 6ª emissão-3ª e 4ª séries (d)	243.195	-	243.195	-	Valor justo por meio do resultado
Fornecedores	12.320	8.032	256.301	187.317	Custo amortizado
Credores por imóveis compromissados	120.231	126.271	1.403.034	1.365.518	Custo amortizado
Valores a pagar entre partes relacionadas	6.000	6.000	-	-	Custo amortizado
Derivativos a pagar <i>hedge accounting</i> "Swap"	34.142	40.498	34.142	40.498	Valor justo por meio do resultado

(a) **Hierarquia do valor justo: Nível 1** - preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos a que a entidade possa ter acesso na data da mensuração.

(b) **Derivativo não designado como instrumento de *hedge accounting* – Nível 2:** em setembro de 2022 a Administração da Companhia contratou *Swap* de taxa de juros com o valor notional de R\$ 57.000, para proteção de dívida indexada pelo IPCA (Nota explicativa 12.d – Debentures Simples 3ª emissão). Esse derivativo tem por objetivo minimizar, ou mitigar, o risco da exposição de caixa da Companhia à variação do IPCA, substituindo pelo CDI+1,0900% aa. Em 31 de março de 2025, a posição do *Swap* é:



Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais da controladora e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025

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

Posição do SWAP - 3ª Debêntures-2ª série					(em milhares de R\$)	Resultado financeiro	Impacto DRE
Instrumento financeiro	Data de Contratação	Data de vencimento	Valor Nominal	Taxas anuais	Valor em 31/03/2025	Acumulado	2025
Debêntures 3ª emissão-2ª Série	Set/22	Set/28	57.000	IPCA + 6,8301%	63.848	(16.442)	(1.990)
SWAP financeiro 3ª emissão Debêntures 2ª Série	Set/22	Set/28	Ponta ativa	IPCA + 6,8301% CDI +	62.023	14.872	2.303
R\$ 57.000.000	Set/22	Set/28	Ponta passiva	1,0900%	58.863	(19.936)	(1.802)
(=) Posição líquida SWAP – (ganho) ou perda para a Companhia					3.160	(5.064)	501

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

Posição do SWAP - 5ª Debêntures-3ª série					(em milhares de R\$)	Resultado Financeiro + MTM	Impacto DRE
Instrumento financeiro	Data de Contratação	Data de vencimento	Valor Nominal	Taxas anuais	Valor em 31/03/2025	Acumulado	2025
Debêntures 5ª emissão-3ª Série	Mai/24	Mai/31	280.593	PRE 12,4437%	267.159	24.756	(7.677)
SWAP financeiro 5ª emissão Debêntures 3ª Série	Mai/24	Mai/31	Ponta ativa	PRE 12,4437% CDI	267.159	3.236	15.848
R\$ 280.593.000	Mai/24	Mai/31	Ponta passiva	105,05%	300.267	(27.394)	(8.458)
(=) Posição líquida SWAP – (ganho) ou perda para a Companhia					(33.108)	(24.158)	7.390

(d) Dívida e derivativo designados como instrumento de *hedge accounting* – Nível 2: em conjunto com a emissão da 3ª e 4ª séries da 6ª emissão no valor total de R\$ 235.695 (duzentos e trinta e cinco milhões e seiscentos e noventa e cinco mil reais), foram contratados instrumentos financeiros derivativos SWAP, com os mesmos prazos de vencimentos das dívidas e com o objetivo de converter as taxas prefixadas contratadas de 15,0905% e 8,1125%+IPCA, respectivamente, pela variação do CDI+0,03% ao ano para a 3ª série e CDI+0,111% ao ano para a 4ª série. Esta designação foi classificada como *hedge accounting* de valor justo, uma vez que reduz o risco de mercado decorrente da variação do valor justo, sendo que, tanto os derivativos contratados quanto as 3ª e 4ª série da 6ª debênture, são mensurados ao valor justo por meio de resultado, havendo a expectativa de que as mudanças nos valores justos se compensem mutuamente. Portanto, a exposição à remuneração das dívidas passou a estar atrelada à variação do CDI acrescido do spread de crédito:

Posição do SWAP - 6ª Debêntures-3ª série					(em milhares de R\$)	Resultado Financeiro + MTM	Impacto DRE
Instrumento financeiro	Data de Contratação	Data de vencimento	Valor Nominal	Taxas anuais	Valor em 31/03/2025	Acumulado	2025
Debêntures 6ª emissão-3ª Série	Jan/25	Jan/32	203.669	PRE 15,0905%	209.372	(1.341)	(1.341)
SWAP financeiro 6ª emissão Debêntures 3ª Série	Jan/25	Jan/32	Ponta ativa	PRE 15,0905% CDI	209.372	5.703	5.703
R\$ 203.669.000	Jan/25	Jan/32	Ponta passiva	+0,03%	207.809	(3.880)	(3.880)
(=) Posição líquida SWAP – (ganho) ou perda para a Companhia					1.563	1.823	1.823



Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais da controladora e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025

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

Posição do SWAP - 6ª Debêntures-4ª série					(em milhares de R\$)		Resultado Financeiro + MTM	Impacto DRE
Instrumento financeiro	Data de Contratação	Data de vencimento	Valor Nocional	Taxas anuais	Valor em 31/03/2025	Acumulado	2025	2025
Debêntures 6ª emissão-4ª Série	Jan/25	Jan/35	32.026	IPCA + 8,1125%	33.823	(766)	(766)	
SWAP financeiro 6ª emissão	Jan/25	Jan/35	Ponta ativa	IPCA + 8,1125%	33.823	1.797	1.797	
Debêntures 4ª Série R\$ 32.026.000	Jan/25	Jan/35	Ponta passiva	CDI+ 0,111%	32.828	(614)	(614)	
(=) Posição líquida SWAP – (ganho) ou perda para a Companhia					995	1.183	1.183	

c. Análise de sensibilidade para os ativos e passivos financeiros

A Administração realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indicadores financeiros. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 31 de março de 2025, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todo o exercício.

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

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

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

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais da controladora e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025

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

31/03/2025	Nota	Posição	Fator de	Cenário I	Cenário II	Cenário III	Posição	Fator de	Cenário I	Cenário II	Cenário III
Instrumento financeiro	Expl.	31/03/2025	risco	Provável	Possível	Remoto	31/03/2025	risco	Provável	Possível	Remoto
Caixa e equivalentes de caixa											
Certificados de depósitos bancários "CDBs"	3	360.895	CDI	11,28%	8,46%	5,64%	1.016.525	CDI	11,28%	8,46%	5,64%
				40.709	30.532	20.354			114.664	85.998	57.332
Títulos e valores mobiliários											
Valores bloqueados	4	-	Poupança	9,23%	6,92%	4,62%	285.068	Poupança	9,23%	6,92%	4,62%
				-	-	-			26.321	19.741	13.161
Certificados de depósitos bancários "CDBs"	4	159.611	CDI	11,28%	8,46%	5,64%	227.014	CDI	11,28%	8,46%	5,64%
				18.004	13.503	9.002			25.607	19.205	12.804
Contas a receber de clientes											
Unidades em construção	5	-	INCC	7,32%	5,49%	3,66%	1.803.477	INCC	7,32%	5,49%	3,66%
				-	-	-			132.079	99.060	66.040
Unidades concluídas + Títulos a receber	5	73.041	IGP-M	8,59%	6,44%	4,29%	333.440	IGP-M	8,59%	6,44%	4,29%
				6.271	4.704	3.136			28.630	21.472	14.315
Derivativos a receber	8	4.684	CDI	11,28%	8,46%	5,64%	4.684	CDI	11,28%	8,46%	5,64%
				528	396	264			528	396	264
Financiamentos para construção (Créditos Associativos)	12	-	Poupança	9,23%	6,92%	4,62%	104.763	Poupança	9,23%	6,92%	4,62%
				-	-	-			(9.673)	(7.255)	(4.837)
Operações de capital de giro (CRIs e Debêntures)	12	634.395	CDI	11,28%	14,10%	16,92%	634.395	CDI	11,28%	14,10%	16,92%
	12	97.671	IPCA	5,48%	6,85%	8,22%	97.671	IPCA	5,48%	6,85%	8,22%
	12	267.159	Pré12,4%	12,44%	15,55%	18,67%	267.159	Pré12,4%	12,44%	15,55%	18,67%
	12	209.373	Pré15,1%	15,09%	18,86%	22,64%	209.373	Pré15,1%	15,09%	18,86%	22,64%
				(141.749)	(177.187)	(212.624)			(141.749)	(177.187)	(212.624)
Credores para imóveis compromissados	14	120.231	INCC	7,32%	9,15%	10,99%	1.403.034	INCC	7,32%	9,15%	10,99%
				(8.805)	(11.007)	(13.208)			(102.753)	(128.441)	(154.129)
Derivativos a pagar	16	34.142	CDI	11,28%	14,10%	16,92%	34.142	CDI	11,28%	14,10%	16,92%
				(3.851)	(4.814)	(5.777)			(3.851)	(4.814)	(5.777)
Adiantamento de clientes	15	-	INCC	7,32%	9,15%	10,99%	238.841	INCC	7,32%	9,15%	10,99%
				-	-	-			(17.492)	(21.865)	(26.238)
Resultado líquido projetado				(88.893)	(143.873)	(198.852)			52.312	(93.688)	(239.689)

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

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras Intermediárias individuais da controladora e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025

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

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

26 Seguros

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

Os valores de cobertura são:

- Indenização referente ao escritório contra incêndio, explosão, responsabilidade civil, equipamentos eletrônicos, roubos e outros riscos, no valor de R\$ 30.750; e
- Indenização referente aos empreendimentos contra incêndio e explosão, no valor de R\$ 15.217.457

27 Aprovação das Informações financeiras Intermediárias

As informações financeiras intermediárias da controladora e consolidadas da Companhia para o período findo em 31 de março de 2025 tiveram sua divulgação autorizada pelo Conselho de Administração em 12 de maio de 2025, em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM no 480/09.0.

A diretoria da Companhia declarou que discutiu, revisou e concordou com as informações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e com as conclusões expressas no relatório dos auditores independentes relativos ao período findo em 31 de março de 2025.

* * * * *

Fábio Cury
Presidente

João Carlos Mazzuco
Diretor Financeiro

Marcos Rosa Júnior
Contador responsável técnico
CRC SP-243784/O-6

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais - ITR

Aos
Acionistas, Conselheiros e Administradores da
Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Cury Construtora e Incorporadora S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para o período de três meses findo naquela data e, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 e a IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Ênfase

Reconhecimento de receitas nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). Nossa conclusão não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria e revisão dos valores correspondentes examinadas por outro auditor independente

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2024, foram auditadas e revisadas por outro auditor independente que emitiu relatórios, em 10 de março de 2025 e 06 de maio de 2024, com uma opinião e conclusão sem modificações.

São Paulo (SP), 12 de maio de 2025.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC-SP 034519/O

Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
Contador CRC SP-209240-O

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

COMPANHIA ABERTA

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

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO FISCAL REALIZADA EM 12 DE MAIO DE 2025

PARECER DO CONSELHO FISCAL SOBRE AS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS DA COMPANHIA REFERENTE AO PRIMEIRO TRIMESTRE DO EXERCÍCIO SOCIAL DE 2025

O Conselho Fiscal da CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A (“Companhia”), no exercício da competência prevista no artigo 163 da Lei 6.404/76, em reunião realizada nesta data, após o exame das informações financeiras intermediárias da Companhia referente ao primeiro trimestre do exercício social de 2025, conclui, com base nos exames efetuados e considerando ainda as respectivas notas explicativas, o relatório de revisão especial do auditor independente e do parecer do Comitê de Auditoria Interno Não Estatutário da Companhia, por unanimidade, que os referidos documentos refletem adequadamente a situação financeira e patrimonial da Companhia.

São Paulo/SP, 12 de maio de 2025.

Conselheiros Fiscais:

Luiz Augusto Marques Paes

Marcos Sampaio de Almeida Prado

Luciano de Almeida Prado Neto

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

Não aplicável

Pareceres e Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)

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

ATA DE REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMITÊ DE AUDITORIA INTERNO NÃO ESTATUTÁRIO REALIZADA EM 12 DE MAIO DE 2025

ANEXO I

PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA INTERNO NÃO ESTATUTÁRIO SOBRE AS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS DA COMPANHIA REFERENTE AO PRIMEIRO TRIMESTRE DO EXERCÍCIO SOCIAL DE 2025

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 12 de maio de 2025, na sede social da Companhia, apreciou as informações financeiras da Companhia referente ao primeiro trimestre do exercício social de 2025, acompanhadas das respectivas notas explicativas e do relatório de revisão especial do auditor independente. Com base nos exames efetuados, nos esclarecimentos prestados pela Administração e, considerando ainda, o relatório de revisão especial sem ressalvas da Ernst & Young Auditores Independentes, o Comitê de Auditoria Interno Não Estatutário concluiu que as citadas informações financeiras, em todos os seus aspectos relevantes, estão adequadamente apresentados e recomendam o seu encaminhamento para deliberação do Conselho de Administração”.

São Paulo/SP, 12 de maio de 2025.

Membros do Comitê de Auditoria:

Luiz Antonio Nogueira de França

Luciano Douglas Colauro

Alvin Gilmar Francischetti

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25, §1º, inciso VI, DA INSTRUÇÃO CVM nº 480/09.

Declaramos, na qualidade de diretores da Cury Construtora e Incorporadora S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 411, 13º andar, CEP 04551-060, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob o nº 08.797.760/0001-83 ("Companhia") nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as informações financeiras intermediárias da Companhia para o período findo em 31 de março de 2025.

São Paulo, 12 de maio de 2025.

A Diretoria

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

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25, §1º, inciso VI, DA INSTRUÇÃO CVM nº 480/09.

Declaramos, na qualidade de diretores da Cury Construtora e Incorporadora S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 411, 13º andar, CEP 04551-060, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob o nº 08.797.760/0001-83 ("Companhia") nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com o relatório de revisão especial sem ressalvas dos auditores independentes da Companhia referente às informações financeiras intermediárias para o período findo em 31 de março de 2025.

São Paulo, 12 de maio de 2025.

A Diretoria