

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 2025



Alto CHÁCARA SANTO ANTÔNIO

THE ONE



Mensagem da Administração

Em 2025, a Cury apresentou avanços consistentes em seus resultados operacionais e financeiros, com recordes em lançamentos e vendas, evolução da margem bruta, crescimento do lucro líquido e forte geração de caixa.

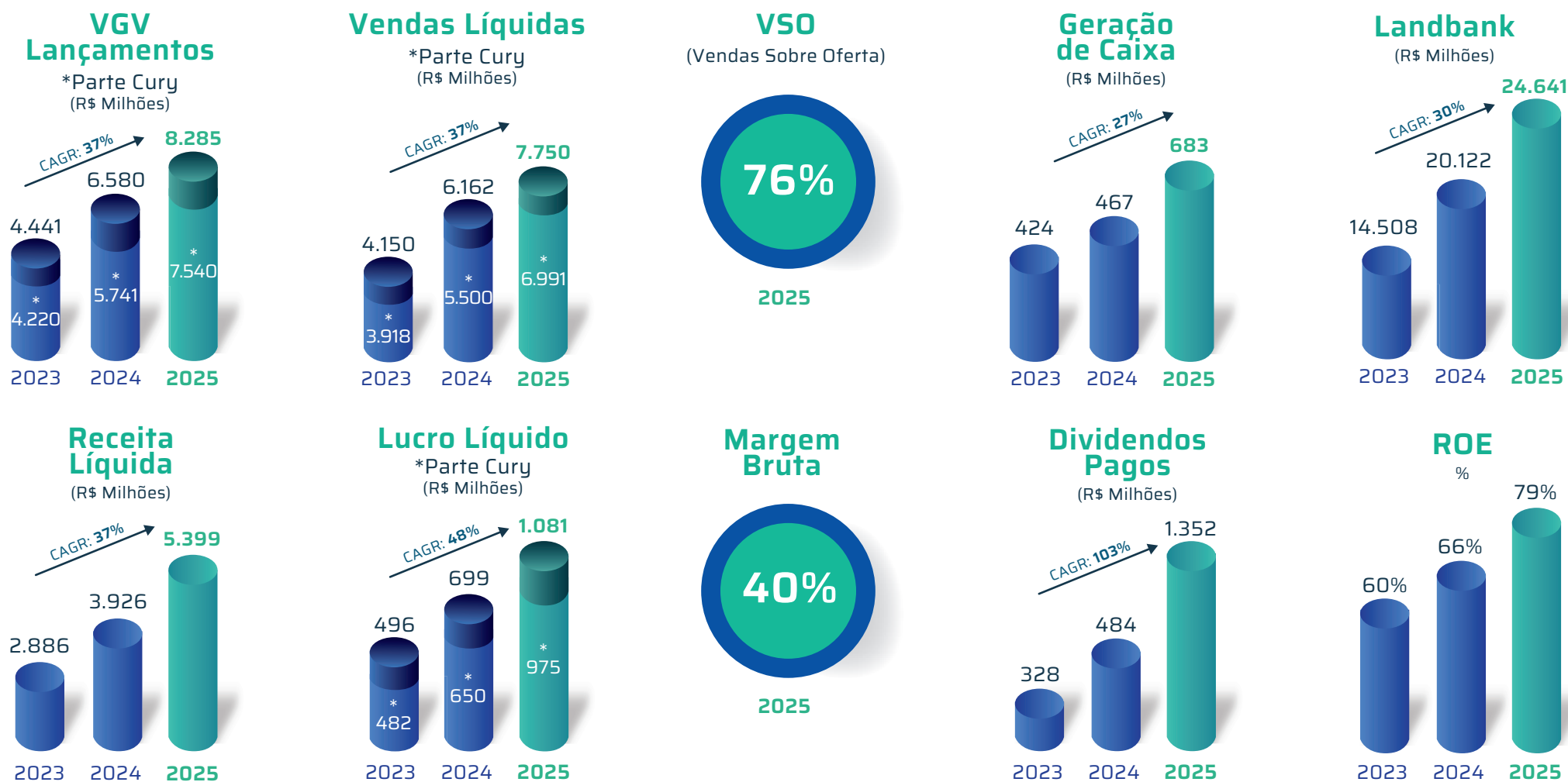
A realização do follow-on fortaleceu a estrutura de capital da companhia, aumentou a liquidez das ações por meio da elevação do free float e possibilitou a realização de pagamentos recordes de dividendos aos acionistas.

As atualizações dos Planos Diretores de São Paulo e do Rio de Janeiro ampliaram as possibilidades de desenvolvimento urbano. A imagem acima, na Chácara Santo Antônio, simboliza esse novo momento, no qual empreendimentos bem localizados passam a integrar a dinâmica da habitação acessível, gerando transformação urbana e social.

Seguimos confiantes na solidez da companhia e comprometidos em ampliar nosso impacto positivo nas cidades e construir valor de forma sustentável.

Fabio Cury - CEO

Destaques





DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 2025

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. - CNPJ Nº 08.797.600/0001-83

Relatório da Administração - Exercício 2025

São Paulo, 10 de março de 2026 - Prezados acionistas: A administração da Cury Construtora e Incorporadora S.A. ("Cury" ou "Companhia"), em conformidade com as disposições legais e estatutárias, tem a satisfação de submeter à sua apreciação as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, acompanhadas deste Relatório da Administração, Parecer do Conselho Fiscal, do Relatório do Comitê de Auditoria Não Estatutário e Relatório do Auditor Independente. As informações operacionais e financeiras da Companhia, exceto onde estiver indicado de outra forma, são apresentadas com base em números consolidados e contemplam as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards - IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários "CVM".

Mensagem da Administração: Em 2025, a Cury consolidou um ciclo consistente de crescimento, ampliando escala, rentabilidade e geração de valor. O desempenho operacional ao longo do ano foi marcado por forte velocidade de vendas, disciplina na execução e alocação eficiente de capital, refletindo a maturidade do nosso modelo de negócios. Celebramos marcos relevantes em nossa trajetória, comemoramos cinco anos de listagem na B3, ingresso no Ibovespa e a realização de um follow-on que fortaleceu nossa estrutura de capital, ampliou o free float e elevou a liquidez das ações. O fortalecimento da estrutura de capital, aliado a robusta geração de caixa no exercício, permitiu a distribuição recorde de R\$ 14 bilhão em dividendos em 2025, refletindo a solidez financeira da Companhia e sua disciplina na alocação de capital. Em 2025, a Cury atingiu um novo nível de escala operacional. Encerramos o ano com 84 obras em andamento, totalizando 57 mil unidades em construção. Esse volume inédito reforça nossa capacidade de execução e amplia nossa experiência operacional, preparando a Companhia para os próximos ciclos de crescimento. Os resultados operacionais alcançados ao longo do exercício foram acompanhados por resultados financeiros históricos, com crescimento da receita, margens elevadas, lucro líquido de R\$ 1,1 bilhão e ROE de 79%, reforçando a solidez e a eficiência da Companhia. Um indicador que merece destaque é a conversão do lucro líquido em caixa operacional, que atingiu 25% em 2025 e se mantém em níveis altos desde o início de nossa trajetória. Esse padrão de desempenho reflete uma diretoria estratégica permanente da Companhia, baseada em disciplina financeira e excelência na operação do crédito associativo, elementos centrais da nossa estratégia de longo prazo. Já neste início de 2026, a dinâmica operacional permanece em ritmo acelerado, com lançamentos relevantes: Novo Mundo Carrião, em São Paulo, com VGV de R\$ 410,7 milhões e mais de 700 das unidades vendidas, e o Luzes do Rio, em São Cristóvão, com VGV de R\$ 134,0 milhões e mais de 50% das unidades vendidas. A performance de vendas nos primeiros meses do ano reforça nossa percepção quanto à resiliência da demanda. Seguimos confiantes na solidez da Companhia e na consistência de sua estratégia. Tenha convicção de que os valores que construímos ao longo desses anos permanecerão como pilares da Cury. Fabio Cury - CEO

Perfil: A Cury foi fundada em 1963, acumulando expertise de mais de 60 anos em engenharia de baixo custo de construção. Atualmente, está entre as grandes construtoras do Brasil com capital aberto, sendo uma das construtoras líderes no segmento de incorporação imobiliária. Desde setembro de 2020, é listada no Novo Mercado da B3, segmento especial de listagem que reúne companhias com práticas diferenciadas de governança corporativa. A Companhia atua na região metropolitana de São Paulo e Rio de Janeiro, tendo como pilar de sua atuação a busca pela eficiência máxima no preço de capital. Trabalha a compra de terrenos com permutas ou parcelamentos alinhados com o ciclo de construção, combinados a alto nível de repasses nos primeiros meses pós lançamento e alta eficiência construtiva. Estratégia de atuação: A Cury sempre focou construir grandes empreendimentos com lazer e segurança a preços justos, focados em disciplina de custos em seus processos construtivos. Atualmente, a Companhia opera em diversas faixas do programa Minha Casa Minha Vida - principal programa habitacional no Brasil, e operamos uma faixa fora do programa, concentradas nas regiões metropolitanas de São Paulo e Rio de Janeiro. Oferece empreendimentos em terrenos localizados em áreas centrais, que contam com demanda resiliente. A estratégia de crescimento da Cury se baseia em pilares sólidos em todas as frentes, desde a aquisição dos terrenos, passando pelo lançamento e vendas. A Companhia tem uma estratégia comercial única para seu segmento de atuação, trabalhando com equipe própria de corretores e com plano de vendas que possuem características de alto padrão, como maquetes dos empreendimentos. Tudo sem perder a análise criteriosa de crédito dos clientes e o repasse ágil para o agente financeiro, garantindo geração de caixa positiva durante o processo de construção. No processo contábil, a Companhia conta com disciplina de custos e altos níveis de qualidade, que garantem a satisfação de seus clientes. A Cury reúne todas as condições para aproveitar as oportunidades de crescimento em um País com alto déficit habitacional. Nesse sentido, o planejamento mantém foco nas regiões metropolitanas de São Paulo e Rio de Janeiro, áreas extremamente estratégicas no Brasil e onde ainda há grande potencial de crescimento. O objetivo é o crescimento das atividades sem perder todas as características de um negócio saudável e sustentável, criando valor para a sociedade e contribuindo para a redução do déficit habitacional no Brasil, ao mesmo tempo, pagar valor justo para os acionistas. Desempenho Operacional: Lançamentos: Em 2025 a Companhia lançou 37 empreendimentos, sendo 25 localizados em SP e 12 localizados no RJ, atingindo o VGV de R\$ 8.284,7 milhões, aumento de 25,9% em relação ao mesmo período do ano anterior. O preço médio das unidades lançadas atingiu R\$ 314,2 mil em 2025, redução de 0,9% em relação a 2024. Vendas: No acumulado do ano, as vendas líquidas atingiram R\$ 7.750,3 milhões, crescimento de 25,8% em relação ao mesmo período do ano anterior. Destaca-se a aquisição dos terrenos, pagos em permuta financeira ou em dinheiro, em razão de construção, passando pelo lançamento e vendas. A Companhia tem uma estratégia comercial única para seu segmento de atuação, trabalhando com equipe própria de corretores e com plano de vendas que possuem características de alto padrão, como maquetes dos empreendimentos. Tudo sem perder a análise criteriosa de crédito dos clientes e o repasse ágil para o agente financeiro, garantindo geração de caixa positiva durante o processo de construção. No processo contábil, a Companhia conta com disciplina de custos e altos níveis de qualidade, que garantem a satisfação de seus clientes. A Cury reúne todas as condições para aproveitar as oportunidades de crescimento em um País com alto déficit habitacional. Nesse sentido, o planejamento mantém foco nas regiões metropolitanas de São Paulo e Rio de Janeiro, áreas extremamente estratégicas no Brasil e onde ainda há grande potencial de crescimento. O objetivo é o crescimento das atividades sem perder todas as características de um negócio saudável e sustentável, criando valor para a sociedade e contribuindo para a redução do déficit habitacional no Brasil, ao mesmo tempo, pagar valor justo para os acionistas.

Resumo financeiro: Balanço patrimonial controladora e consolidado em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 (em milhares de Reais - R\$). Tabela com 5 colunas: Nota explicativa, Controladora, Consolidado, Nota explicativa, Controladora, Consolidado. Linhas para Ativo Circulante, Ativo não circulante, Passivo e patrimônio líquido Circulante, e Passivo e patrimônio líquido não circulante.

Demônstrações dos resultados abrangentes para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 (em milhares de Reais - R\$). Tabela com 5 colunas: Nota explicativa, Controladora, Consolidado, Nota explicativa, Controladora, Consolidado. Linhas para Lucro líquido do exercício, Resultado total do exercício, e Acionistas controladores.

Demônstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 (em milhares de Reais - R\$). Tabela com 5 colunas: Nota explicativa, Controladora, Consolidado, Nota explicativa, Controladora, Consolidado. Linhas para Saldos em 31 de dezembro de 2023, Saldos em 31 de dezembro de 2024, e Saldos em 31 de dezembro de 2025.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro 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 Unchal, 411 - 13ª 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, a aluguel de imóveis próprios, a prestação de serviços relativos à construção, supervisão, estudos e projetos, além da prestação de quaisquer obras de engenharia civil. A Companhia tem predominantemente atuação no regime 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"). 1.1. Reforma Tributária sobre consumo (Emenda Constitucional nº 132/2023): Em 20 de dezembro de 2023 foi promulgada a Emenda Constitucional nº 132/2023, que instituiu a reforma do sistema tributário brasileiro incluindo o novo sistema de tributos, entre os quais: o regime de tributação cumulativo sobre o consumo (imposto financeiro); a incidência "por fora" do preço; a uniformização de bases de cálculo; a possibilidade de regimes diferenciados ou específicos para determinados setores econômicos, incluindo o setor imobiliário, ainda pendentes de regulamentação. Contexto operacional da Companhia acerca da Reforma Tributária: A Companhia atua na incorporação, desenvolvimento, construção e comercialização de empreendimentos imobiliários residenciais, estruturando seus projetos, majoritariamente, por meio de Sociedades de Propósito Específico ("SPES"), com adoção do Regime Especial de Tributação ("RET"), nos termos da Lei nº 10.131/2004, bem como por meio de operações de permuta físicas de terrenos e unidades imobiliárias. Atualmente, suas operações estão sujeitas, principalmente, em: a) ao RET, com tributação concentrada sobre a receita mensal recebida; b) a PIS e COFINS, cumulativos ou não cumulativos, conforme o regime aplicável; c) ao ISS sobre serviços de construção e administração de obras; d) ao ICMS sobre operações de consumo de insumos e materiais. Potencial Impacto para a Companhia: A Administração realizou avaliação preliminar dos potenciais efeitos da reforma tributária, que poderão impactar as operações de demonstrações financeiras da Companhia, incluindo: (i) Regime Especial de Tributação - RET: A eventual extinção, substituição ou adaptação do RET ao novo modelo de CBS/BS poderá alterar a sistemática simplificada atualmente aplicável às SPES, com impactos na carga tributária efetiva, no fluxo de caixa dos empreendimentos e na previsibilidade dos resultados por projeto. (ii) Estruturação por SPES: Mudanças nas regras de incidência de tributos, especialmente o regime de tributação cumulativo sobre o consumo, podem impactar a determinação do preço de transação, a apresentação da receita líquida; e a avaliação sobre a Companhia atuar como principal ou agente quanto aos tributos; e o reconhecimento de receitas ao longo do tempo ou em determinado momento. (iv) Estoque imobiliários e custos de construção (CPC 16 - Estoques): O crediteamento financeiro amplo poderá gerar recuperação de tributos sobre materiais, serviços, subempregados e demais custos de obra, modificando o custo de produção das unidades e a mensuração dos estoques. (v) Capital de Giro e Fluxo de Caixa: Possíveis alterações entre o regime de tributação cumulativo sobre o consumo e tributos poderão demandar maior capital de giro durante o período de transição. (vi) Sistemas, controles internos e compliance: Serão necessárias adaptações relevantes em sistemas físicos, ERP, processos de faturamento, escrituração digital e controles internos. Mensuração contábil: Até a data de emissão destas demonstrações financeiras, a regulamentação infraconstitucional aplicada ao setor imobiliário - especialmente quanto a regimes específicos, tratamento das SPES, permutas e aliquotas efetivas - ainda não foi integralmente definida. Dessa forma, a Administração, com base em suas melhores estimativas, realizou a mensuração de Eiro, a Administração concluiu que não é possível mensurar, com confiabilidade, os impactos quantitativos da reforma tributária, razão pela qual nenhum ajuste contábil foi reconhecido nas presentes demonstrações financeiras. Os efeitos serão reconhecidos prospectivamente quando as regras se tornarem aplicáveis e passíveis de mensuração. Monitoramento e plano de adequação: A Administração instituiu plano estrutural de acompanhamento e implementação do RET, com a aplicação de medidas de mitigação de impactos financeiros e tributários por empreendimento (SPES), e revisão de estruturas contratuais de venda, construção, permuta e aquisição de terrenos; e avaliação da manutenção ou adaptação do RET; a atualização de sistemas e controles físicos; e capacitação das equipes envolvidas. A administração da Companhia continuará acompanhando a evolução legislativa e divulgará tempestivamente quaisquer efeitos relevantes que possam impactar suas demonstrações financeiras. 2. Elaboração das demonstrações financeiras e declaração de conformidade: 2.1. Declaração de conformidade: As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards - IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários "CVM". As demonstrações financeiras individuais da controladora foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários "CVM". As demonstrações financeiras consolidadas de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47/IFRS 15. As demonstrações financeiras individuais da controladora não estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade por considerarem o resultado de equivalência patrimonial em controladas mesmo quando estas estiverem com patrimônio líquido negativo. A Administração da Companhia declara que todas as informações relevantes e constantes em suas demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas, estão sendo evidenciadas e correspondem às informações utilizadas pela Administração da Companhia na sua gestão. 2.2. Base de elaboração das demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas: A Administração efetuou uma avaliação da capacidade da Companhia em dar continuidade às suas atividades, não identificou problemas, e preparou estas demonstrações financeiras consolidadas com base em suas melhores estimativas, tendo em vista que determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos (vide nota explicativa nº 25c) e alguns ativos e passivos a valor presente. Também são utilizadas estimativas contábeis e julgamentos por parte da Administração da Companhia e os aspectos relativos à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47/IFRS 15. As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia não foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários "CVM". As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários "CVM". As demonstrações financeiras consolidadas de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47/IFRS 15. As demonstrações financeiras individuais da controladora não estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade por considerarem o resultado de equivalência patrimonial em controladas mesmo quando estas estiverem com patrimônio líquido negativo. A Administração da Companhia declara que todas as informações relevantes e constantes em suas demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas, estão sendo evidenciadas e correspondem às informações utilizadas pela Administração da Companhia na sua gestão. 2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas: As demonstrações financeiras consolidadas e os princípios de consolidação, compreendem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas, que estão mencionadas na nota explicativa "Companhia e suas controladas". A consolidação é realizada com base no método de custo de aquisição, exceto em relação ao investimento com uma entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo seu poder sobre a entidade. As demonstrações financeiras de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que a Companhia obtiver o controle, encerrando-se na data em que o controle deixa de existir. Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as informações financeiras de controladas são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial. Nas demonstrações financeiras de controladas, as informações financeiras de controladas são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial. As demonstrações financeiras de controladas são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial. Quando a entidade perde o controle, 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 entidade controlada, essa participação é mensurada pelo seu valor justo na data em que ela é perdida e a perda de controle. A Companhia não reconhece resultados por meio de suas participações em entidades controladas por meio de suas participações individuais da controladora e consolidadas, são voltadas para o segmento de incorporação imobiliária - incorporação imobiliária. Todos os relativos internos fornecidos para os principais tomadores de decisões operacionais, representados pela Administração da Companhia, são voltados para o segmento de incorporação imobiliária. 2.4. Práticas contábeis materiais aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas: 2.4.1. Apreciação e apropriação do resultado de incorporação imobiliária: A administração da Companhia aplica a partir de 1º de janeiro de 2018 os conceitos definidos

foi de R\$ 16,115 em 2024 para R\$ 21,040 em 2025. Banco de Terrenos: Considerando os lançamentos recentes, bem como as aquisições realizadas, a Companhia encerra o exercício 2025 com carteira de terrenos de R\$ 24.643,6 milhões em VGV potencial, o que representa o total de R\$ 21,400 milhões. Atualmente, o Banco de Terrenos da Cury é composto por R\$ 19,024,1 milhões em São Paulo e R\$ 5,617,2 milhões no Rio de Janeiro. Geração de Caixa: Em 2025, a Companhia atingiu R\$ 883,3 milhões de geração de caixa operacional, 46,4% superior aos R\$ 466,7 milhões gerados em 2024. Dividendos: Em dezembro de 25, captamos R\$ 574 milhões por meio de um follow-on. A operação atingiu o free float, elevou a liquidez das ações, que aliado a robusta geração de caixa no exercício, viabilizou o pagamento de dividendos recorde de R\$ 1.352 milhões, representando um aumento de 179,6% em relação a 2024. Desempenho Econômico-Financeiro - Receita Operacional Líquida: Em 2025, a receita operacional líquida totalizou o montante de R\$ 5.399,4 milhões, o crescimento de 37,5% frente ao registrado em 2024. Receita líquida (R\$ milhões, exceto %):

Tabela de desempenho econômico-financeiro: Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados, Custos com imóveis vendidos e serviços prestados, Lucro Bruto, Margens Bruta e Margem Bruta. Inclui também dados de despesas comerciais, gerenciais e administrativas, e resultados de incorporação e vendas de imóveis.

Resultado Financeiro: Em 2025, o resultado financeiro da Companhia totalizou despesa líquida de R\$ 47,8 milhões, montante que representa um aumento de 53,7% em relação a despesa financeira líquida de R\$ 31,1 milhões registrada no ano de 2024. Lucro Líquido e Margem Líquida: A Cury registrou lucro líquido da atividade (100%) de R\$ 1.081,2 milhões, o que representa aumento de 54,7% em comparação ao ano anterior, enquanto o resultado do percentual atribuído à Cury (parte Cury) totalizou R\$ 975,5 milhões, montante 50,1% superior ao auferido em 2024. Dessa forma, a margem líquida da atividade (100%) alcançou 20,0%, 2,2 p.p. superior ao ano anterior, ao mesmo tempo que a margem parte Cury foi de 18,1%, 1,5 p.p. acima da margem reportada em 2024. Análise Balanço Patrimonial - Caixa e Equivalentes e Títulos e Valores Mobiliários: Em 31/12/2025, a posição da Caixa da Companhia incluiu títulos e valores mobiliários, era de R\$ 1.790,9 milhões, crescimento de 25,8% em relação ao registrado em 31/12/2024. Contas a Receber: O saldo de contas a receber (ativo circulante e não circulante), em 31/12/2025, somava R\$ 2.157,3, registrou um crescimento de 50,0% ante a posição registrada em 31/12/2024. Endividamento: Com dívida bruta de R\$ 1.474,9 milhões e posição de caixa e equivalentes de R\$ 1.790,9 milhões, a Companhia registrou saldo de caixa líquido positivo de R\$ 316,0 milhões no 4T25, ante caixa líquido positivo de R\$ 429,4 milhões em 4T24. Ao final do trimestre, 79,7% da dívida bruta da Cury tinha sua vincência em moeda estrangeira. Endividamento (R\$ milhões):

Tabela de endividamento: Dívida Bruta, Dívida Líquida, Dívida Circulante, Dívida Não Circulante, Dívida Total, Dívida Total Passivo Circulante, Dívida Total Passivo Não Circulante, Dívida Total Passivo e Patrimônio Líquido.

Participação dos sócios não controladores: Tabela com 5 colunas: Nota explicativa, Controladora, Consolidado, Nota explicativa, Controladora, Consolidado. Linhas para Capital social, Reservas de lucros, Lucros acumulados, Proposta de distribuição de dividendos adicionais, Patrimônio líquido da controladora, Patrimônio líquido consolidado.

Participação dos sócios não controladores: Tabela com 5 colunas: Nota explicativa, Controladora, Consolidado, Nota explicativa, Controladora, Consolidado. Linhas para Saldos em 31 de dezembro de 2023, Saldos em 31 de dezembro de 2024, e Saldos em 31 de dezembro de 2025.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro 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 Unchal, 411 - 13ª 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, a aluguel de imóveis próprios, a prestação de serviços relativos à construção, supervisão, estudos e projetos, além da prestação de quaisquer obras de engenharia civil. A Companhia tem predominantemente atuação no regime 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"). 1.1. Reforma Tributária sobre consumo (Emenda Constitucional nº 132/2023): Em 20 de dezembro de 2023 foi promulgada a Emenda Constitucional nº 132/2023, que instituiu a reforma do sistema tributário brasileiro incluindo o novo sistema de tributos, entre os quais: o regime de tributação cumulativo sobre o consumo (imposto financeiro); a incidência "por fora" do preço; a uniformização de bases de cálculo; a possibilidade de regimes diferenciados ou específicos para determinados setores econômicos, incluindo o setor imobiliário, ainda pendentes de regulamentação. Contexto operacional da Companhia acerca da Reforma Tributária: A Companhia atua na incorporação, desenvolvimento, construção e comercialização de empreendimentos imobiliários residenciais, estruturando seus projetos, majoritariamente, por meio de Sociedades de Propósito Específico ("SPES"), com adoção do Regime Especial de Tributação ("RET"), nos termos da Lei nº 10.131/2004, bem como por meio de operações de permuta físicas de terrenos e unidades imobiliárias. Atualmente, suas operações estão sujeitas, principalmente, em: a) ao RET, com tributação concentrada sobre a receita mensal recebida; b) a PIS e COFINS, cumulativos ou não cumulativos, conforme o regime aplicável; c) ao ISS sobre serviços de construção e administração de obras; d) ao ICMS sobre operações de consumo de insumos e materiais. Potencial Impacto para a Companhia: A Administração realizou avaliação preliminar dos potenciais efeitos da reforma tributária, que poderão impactar as operações de demonstrações financeiras da Companhia, incluindo: (i) Regime Especial de Tributação - RET: A eventual extinção, substituição ou adaptação do RET ao novo modelo de CBS/BS poderá alterar a sistemática simplificada atualmente aplicável às SPES, com impactos na carga tributária efetiva, no fluxo de caixa dos empreendimentos e na previsibilidade dos resultados por projeto. (ii) Estruturação por SPES: Mudanças nas regras de incidência de tributos, especialmente o regime de tributação cumulativo sobre o consumo, podem impactar a determinação do preço de transação, a apresentação da receita líquida; e a avaliação sobre a Companhia atuar como principal ou agente quanto aos tributos; e o reconhecimento de receitas ao longo do tempo ou em determinado momento. (iv) Estoque imobiliários e custos de construção (CPC 16 - Estoques): O crediteamento financeiro amplo poderá gerar recuperação de tributos sobre materiais, serviços, subempregados e demais custos de obra, modificando o custo de produção das unidades e a mensuração dos estoques. (v) Capital de Giro e Fluxo de Caixa: Possíveis alterações entre o regime de tributação cumulativo sobre o consumo e tributos poderão demandar maior capital de giro durante o período de transição. (vi) Sistemas, controles internos e compliance: Serão necessárias adaptações relevantes em sistemas físicos, ERP, processos de faturamento, escrituração digital e controles internos. Mensuração contábil: Até a data de emissão destas demonstrações financeiras, a regulamentação infraconstitucional aplicada ao setor imobiliário - especialmente quanto a regimes específicos, tratamento das SPES, permutas e aliquotas efetivas - ainda não foi integralmente definida. Dessa forma, a Administração, com base em suas melhores estimativas, realizou a mensuração de Eiro, a Administração concluiu que não é possível mensurar, com confiabilidade, os impactos quantitativos da reforma tributária, razão pela qual nenhum ajuste contábil foi reconhecido nas presentes demonstrações financeiras. Os efeitos serão reconhecidos prospectivamente quando as regras se tornarem aplicáveis e passíveis de mensuração. Monitoramento e plano de adequação: A Administração instituiu plano estrutural de acompanhamento e implementação do RET, com a aplicação de medidas de mitigação de impactos financeiros e tributários por empreendimento (SPES), e revisão de estruturas contratuais de venda, construção, permuta e aquisição de terrenos; e avaliação da manutenção ou adaptação do RET; a atualização de sistemas e controles físicos; e capacitação das equipes envolvidas. A administração da Companhia continuará acompanhando a evolução legislativa e divulgará tempestivamente quaisquer efeitos relevantes que possam impactar suas demonstrações financeiras. 2. Elaboração das demonstrações financeiras e declaração de conformidade: 2.1. Declaração de conformidade: As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards - IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários "CVM". As demonstrações financeiras individuais da controladora foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários "CVM". As demonstrações financeiras consolidadas de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47/IFRS 15. As demonstrações financeiras individuais da controladora não estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade por considerarem o resultado de equivalência patrimonial em controladas mesmo quando estas estiverem com patrimônio líquido negativo. A Administração da Companhia declara que todas as informações relevantes e constantes em suas demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas, estão sendo evidenciadas e correspondem às informações utilizadas pela Administração da Companhia na sua gestão. 2.2. Base de elaboração das demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas: A Administração efetuou uma avaliação da capacidade da Companhia em dar continuidade às suas atividades, não identificou problemas, e preparou estas demonstrações financeiras consolidadas com base em suas melhores estimativas, tendo em vista que determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos (vide nota explicativa nº 25c) e alguns ativos e passivos a valor presente. Também são utilizadas estimativas contábeis e julgamentos por parte da Administração da Companhia e os aspectos relativos à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47/IFRS 15. As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia não foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários "CVM". As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários "CVM". As demonstrações financeiras consolidadas de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47/IFRS 15. As demonstrações financeiras individuais da controladora não estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade por considerarem o resultado de equivalência patrimonial em controladas mesmo quando estas estiverem com patrimônio líquido negativo. A Administração da Companhia declara que todas as informações relevantes e constantes em suas demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas, estão sendo evidenciadas e correspondem às informações utilizadas pela Administração da Companhia na sua gestão. 2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas: As demonstrações financeiras consolidadas e os princípios de consolidação, compreendem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas, que estão mencionadas na nota explicativa "Companhia e suas controladas". A consolidação é realizada com base no método de custo de aquisição, exceto em relação ao investimento com uma entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo seu poder sobre a entidade. As demonstrações financeiras de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que a Companhia obtiver o controle, encerrando-se na data em que o controle deixa de existir. Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as informações financeiras de controladas são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial. Nas demonstrações financeiras de controladas, as informações financeiras de controladas são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial. Quando a entidade perde o controle, 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 entidade controlada, essa participação é mensurada pelo seu valor justo na data em que ela é perdida e a perda de controle. A Companhia não reconhece resultados por meio de suas participações em entidades controladas por meio de suas participações individuais da controladora e consolidadas, são voltadas para o segmento de incorporação imobiliária - incorporação imobiliária. Todos os relativos internos fornecidos para os principais tomadores de decisões operacionais, representados pela Administração da Companhia, são voltados para o segmento de incorporação imobiliária. 2.4. Práticas contábeis materiais aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas: 2.4.1. Apreciação e apropriação do resultado de incorporação imobiliária: A administração da Companhia aplica a partir de 1º de janeiro de 2018 os conceitos definidos

reter talentos, promovendo um ambiente profissional baseado no respeito, na colaboração e no reconhecimento do desempenho. A Companhia incentiva o desenvolvimento contínuo de seus profissionais por meio de programas de capacitação e iniciativas voltadas ao fortalecimento da cultura organizacional. Em 2025, a Cury ampliou iniciativas voltadas à diversidade e inclusão, estabelecendo comitês para aumentar a representatividade e promover a equidade no ambiente de trabalho. Entre os compromissos públicos da Companhia estão a ampliação da participação feminina em cargos de liderança, a promoção da diversidade racial e o incentivo à inclusão da comunidade LGBTQIAPN+. Além de iniciativas para ampliar a presença feminina dentre nos cantos de obra. Internamente, a empresa promove Focos de Afinidade, espaços de diálogo e construção coletiva que contribuem para o fortalecimento da cultura de respeito e pertencimento. Atualmente, contamos com quatro grupos principais: • Edifício Cores, voltado à valorização da diversidade étnico-racial e ao desenvolvimento de talentos negros; • Mulheres Concretas, dedicado à promoção da diversidade de gênero e ao fortalecimento da liderança feminina; • Conexões Plurais, focado no respeito à diversidade sexual e o incentivo à inclusão de pessoas LGBTQIAPN+; • Fundação Inclusiva, voltado à promoção da acessibilidade e inclusão de pessoas com deficiência. Por meio de rodas de conversa, campanhas internas e ações educacionais, esses grupos contribuem para ampliar o conhecimento sobre diversidade, estimular a empatia e apoiar a evolução de práticas cada vez mais inclusivas na Companhia. Em linha com essas iniciativas, a Companhia acompanha indicadores que refletem o avanço da diversidade e da equidade em sua estrutura organizacional. A seguir, apresentamos a quantidade e a proporção de mulheres entre nossos profissionais e nos órgãos da Administração ao final de 2025 e 2024, bem como informações sobre remuneração segregada por gênero. Total Profissionais:

Tabela de diversidade: Total Profissionais, Mulheres, % Mulheres. Linhas para 2024, 2025, Diretoria, Conselho e Diretoria, e Salários Médios.

Demônstrações dos resultados para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 (em milhares de Reais - R\$, exceto o lucro por ação). Tabela com 5 colunas: Nota explicativa, Controladora, Consolidado, Nota explicativa, Controladora, Consolidado. Linhas para Receita líquida com imóveis vendidos e serviços, Resultado antes do resultado financeiro, Lucro antes do resultado financeiro, Imposto de renda e contribuição social.

Demônstrações dos fluxos de caixa preparado pelo método indireto para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 (em milhares de Reais - R\$). Tabela com 5 colunas: Nota explicativa, Controladora, Consolidado, Nota explicativa, Controladora, Consolidado. Linhas para Fluxo de caixa das atividades operacionais, Fluxo de caixa do imposto de renda e da contribuição social, Fluxo de caixa das atividades de investimento, Fluxo de caixa das atividades de financiamento.

Demônstrações do valor adicionado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 (em milhares de Reais - R\$). Tabela com 5 colunas: Nota explicativa, Controladora, Consolidado, Nota explicativa, Controladora, Consolidado. Linhas para Receitas, Insumos adquiridos de terceiros, Valor adicionado bruto, Retenções, Valor adicionado líquido produzido pela companhia.

quando indicado de outra forma. A Companhia não possui transações em moeda estrangeira. 2.4.5. Caixa e equivalentes de caixa: Equivalentes de caixa são mantidos com o finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para resgate imediato ou outro fins. A Companhia mantém aplicações financeiras, substancialmente, representadas por Certificados de Depósito Bancário (CDBs) e fundos de investimentos, e considera equivalentes de caixa quando há conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e está sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um fundo de investimento, nominalmente, qualifica-se como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, 12 meses ou menos, a contar da data da contratação. 2.4.6. Títulos e valores mobiliários: Os títulos e valores mobiliários são classificados de acordo com as seguintes categorias: custo amortizado, valor justo por meio do resultado "VIR" e/ou valor justo por meio de resultados abrangentes "VORA". A classificação depende do propósito para o qual o investimento está sendo adquirido e a mensuração nestas demonstrações financeiras estão de acordo com as políticas dos instrumentos financeiros da Companhia divulgadas no Livro Explicativo nº 25c. O caixa restrito refere-se a montantes de "valores bloqueados", ou depósitos bancários, que são passíveis de saque em contas bancárias de investimentos e mobiliários, a garantia do próprio imóvel objeto da venda. O resultado "VIR" refere-se ao processo de liberação, cuja a expectativa de conclusão são de 90 dias. 2.4.7. Contas a receber de clientes: São apresentadas aos valores presentes e de reatização. A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa do fluxo de vencimento dos contratos. As contas a receber de clientes por incorporação de imóveis são atualizadas conforme cláusulas contratuais, sendo: (a) Até a entrega das chaves de entrega de imóveis comercializados, pela variação do índice Geral de Preços de Mercado (IGPM), com juros anual prefixados à taxa de 12% quando aplicável. As perdas esperadas na realização de créditos são constituídas com base na análise dos riscos de reatização das contas a receber, considerando as condições atuais e as premissas sobre condições econômicas futuras. Estão apresentados em montante considerado suficiente pela Administração, levando em consideração, substancialmente, as parcelas de alienação fiduciária com garantias em notas promissórias, bem como atualizações monetárias de contas a receber em alienação, uma vez que a perda é provável, substancialmente, a garantia do próprio imóvel objeto da venda. O ajuste a valor presente é calculado sobre as unidades não concluídas e contabilizado pelo mesmo critério de apropriação da receita de venda de imóveis. Os valores são apurados com base em taxa efetivas de juros. Os itens monetários integrantes do contas a receber, quando decorrentes de operações de curto prazo, se relevantes, e longo prazo, sujeitas a: (i) juros pré-fixados; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações comerciais; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros, são passíveis de ajuste. 2.4.8. Imóveis a comercializar: Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizable. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque representa o custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, composto por custos dos materiais e dos terrenos utilizados para a construção, das casas, apartamentos ou dos conjuntos comerciais. Nessa





cury.net.br

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. - CNPJ Nº 08.797.760/0001-83

Controladora	Participações		Patrimônio Líquido		Lucro/Prejuízo do Exercício		Investimento		Resultado com Equivalência	
	Dez/25	Dez/24	Dez/25	Dez/24	Dez/25	Dez/24	Dez/25	Dez/24	Dez/25	Dez/24
CCISA29 Incorporadora Ltda.	100,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
Cedro Cental Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	736	765	(29)	5	736	765	(29)	5
Chilhan Invest. Imob. Ltda.	50,00%	50,00%	16.886	16.711	175	708	8.443	8.356	87	354
Cury Part. Societárias Ltda.	100,00%	100,00%	(2.504)	(2.504)	(2.506)	(2.504)	(2.504)	(2.504)	(2.506)	(2.506)
CURY Soluções Financ. Ltda.	100,00%	0,00%	1	-	-	-	-	-	-	-
Dalaveca Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	2.543	2.368	176	(257)	172	174	1184	88
Dalaveca Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	11.826	12.124	(811)	11.826	12.124	11.826	(811)	11.826
Forest Ville Incor. Ltda.	100,00%	100,00%	173	240	(117)	(680)	173	240	(117)	(680)
Gran Via Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	(3)	(6)	(2)	(3)	(6)	(2)	(3)	(6)
Horto do Sol Incor. Ltda.	100,00%	100,00%	(1)	6	(14)	(197)	(1)	6	(14)	(197)
Império da França Incor. Ltda.	100,00%	100,00%	3	39	(44)	(13)	3	39	(44)	(13)
Império do Ocidente Incor. Ltda.	50,00%	50,00%	6.331	(1.489)	(3.166)	(3.099)	6.331	(1.489)	(3.166)	(3.099)
Imperial Romano Incor. Ltda.	100,00%	100,00%	57	14	(46)	(481)	57	14	(46)	(481)
Impanema Invest. Imob. Ltda.	50,00%	50,00%	(1.616)	(1.390)	(226)	(75)	(808)	(695)	(113)	(37)
Jaguariuna Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	993	1.386	(1.557)	(1.324)	993	1.386	(1.557)	(1.324)
Joaquina Ramalho Em. L. Ltda.	80,00%	80,00%	5.529	5.102	426	283	4.423	4.082	341	226
Novas Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	23.270	22.910	360	485	11.720	13.269	651	291
Living Botucatu Emp. I. Ltda.	50,00%	50,00%	15.792	13.996	1.796	(1.357)	7.896	6.998	898	(678)
Living Tarara Emp. I. Ltda.	60,00%	60,00%	2.111	2.078	33	(304)	1.267	1.247	20	(183)
Luar do Paraíso Incor. Ltda.	100,00%	100,00%	2.503	2.386	117	(825)	2.503	2.386	117	(825)
Madagascar Incor. SFE Ltda.	100,00%	100,00%	97	99	(2)	(3)	97	99	(2)	(3)
Maisella Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	3	3	(24)	(188)	3	3	(24)	(188)
Mérito Empre. Imob. SFE Ltda.	100,00%	100,00%	45	42	3	42	45	42	3	42
Mnr 6 Empre. Imobiliários S.A.	70,00%	70,00%	31	4.026	(3.715)	(3.517)	218	2.818	(2.600)	(2.462)
Monterey Incor. SFE Ltda.	100,00%	100,00%	14.109	27.839	26.116	28.663	14.109	27.839	26.116	28.663
Moron Invest. Imob. Ltda.	50,00%	50,00%	(176)	(122)	(55)	(72)	(88)	(61)	(27)	(36)
Nova Delhi Incor. SFE Ltda.	100,00%	100,00%	18	169	(63)	(729)	(41)	169	(653)	(729)
Parada do Sol Incor. Ltda.	50,00%	50,00%	(686)	61	(747)	(68)	(11)	68	(448)	(58)
Piedade Empre. Imob. Ltda.	50,00%	50,00%	7.031	7.585	(54)	(1.155)	3.516	3.793	(27)	(578)
Plaza del Arte Incor. Ltda.	100,00%	100,00%	(17)	48	(183)	(210)	17	48	(183)	(210)
Porto Esperança Incor. Ltda.	100,00%	100,00%	2	39	(226)	(261)	2	39	(226)	(261)
Principia Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	183	196	(113)	(162)	183	196	(113)	(162)
RO33 Ourines Em. e Par. Ltda.	50,00%	50,00%	2.800	9.318	(869)	(8.988)	2.800	9.318	(869)	(8.988)
RO33 Vila Ema 3000E.p. Ltda.	100,00%	100,00%	2.971	4.404	(282)	35	2.971	4.404	(282)	35
Saint Simon Incor. Ltda.	50,00%	50,00%	(13.403)	(10.407)	(197)	(2.519)	(6.800)	(6.701)	(98)	(1.259)
SCP CCISA19 Incor. Ltda.	80,00%	80,00%	(366)	1.551	(2.017)	(847)	(293)	1.321	(1.614)	(678)
Vicente Lima Cleto Incor. Ltda.	100,00%	100,00%	1.325	1.497	(434)	(1.979)	1.325	1.497	(434)	(1.979)
Venna Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
Vitalreal Incorporadora Ltda.	50,00%	50,00%	11.414	10.660	17	5	5.707	5.330	9	2
<b>Total</b>							<b>2.048.243</b>	<b>1.793.692</b>	<b>1.248.205</b>	<b>868.990</b>

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

Consolidado	Participações		Patrimônio Líquido		Lucro/Prejuízo do Exercício		Investimento		Resultado com Equivalência	
	Dez/25	Dez/24	Dez/25	Dez/24	Dez/25	Dez/24	Dez/25	Dez/24	Dez/25	Dez/24
BR0 2020 Part. S.A.	2,30%	2,30%	-	-	-	-	2.500	2.500	-	-
Caracavelos Emp. Imob. Ltda.	2,82%	2,82%	6.573	6.574	-	155	865	185	-	-
CBR 046 Emp. Imob. Ltda.	11,50%	11,50%	19.101	(1.264)	10.002	4.804	7.931	(524)	4.151	4.151
Chilhan Invest. Imob. Ltda.	50,00%	50,00%	16.886	16.711	175	708	8.443	8.356	87	354
Cyan Invest. Imob. Ltda.	50,00%	50,00%	(1.616)	(1.390)	(226)	(75)	(808)	(695)	(113)	(37)
Moner Invest. Imob. Ltda.	50,00%	50,00%	(176)	(122)	(55)	(72)	(88)	(61)	(27)	(36)
Piedade Empre. Imob. Ltda.	50,00%	50,00%	7.031	7.585	(54)	(1.155)	3.516	3.793	(27)	(578)
RO33 Ourines Em. e Par. Ltda.	50,00%	50,00%	2.800	9.318	(869)	(8.988)	2.800	9.318	(869)	(8.988)
RO33 Vila Ema 3000E.p. Ltda.	100,00%	100,00%	2.971	4.404	(282)	35	2.971	4.404	(282)	35
Saint Simon Incor. Ltda.	50,00%	50,00%	(13.403)	(10.407)	(197)	(2.519)	(6.800)	(6.701)	(98)	(1.259)
SCP CCISA19 Incor. Ltda.	80,00%	80,00%	(366)	1.551	(2.017)	(847)	(293)	1.321	(1.614)	(678)
Vicente Lima Cleto Incor. Ltda.	100,00%	100,00%	1.325	1.497	(434)	(1.979)	1.325	1.497	(434)	(1.979)
Venna Incorporadora Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>							<b>40.425</b>	<b>41.488</b>	<b>7.361</b>	<b>8.539</b>

10. Imobilizado: A movimentação do imobilizado em 31 de dezembro de 2025 é apresentada como segue:

% Taxa anual	Controladora		Consolidado		
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	
Móveis e utensílios	10	82	-	(14)	68
Computadores e periféricos	20	1.068	478	(431)	1.115
Estados de vendas	10	395	36,60%	34,10%	39,18%
Máquinas e equipamentos	20	324	382	(292)	414
Direitos de uso	10	30	-	(30)	30
Moldes	10	206	875	(865)	2.016
<b>Total</b>					

% Taxa anual	Controladora		Consolidado		
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	
Móveis e utensílios	10	82	-	(14)	68
Computadores e periféricos	20	1.068	478	(431)	1.115
Estados de vendas	10	395	36,60%	34,10%	39,18%
Máquinas e equipamentos	20	324	382	(292)	414
Direitos de uso	10	30	-	(30)	30
Moldes	10	206	875	(865)	2.016
<b>Total</b>					

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

% Taxa anual	Controladora		Consolidado		
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	
Móveis e utensílios	10	101	-	(19)	82
Computadores e periféricos	20	1.068	530	-	1.068
Estados de vendas	10	395	36,60%	34,10%	39,18%
Máquinas e equipamentos	20	324	382	(292)	414
Direitos de uso	10	30	-	(30)	30
Moldes	10	206	875	(865)	2.016
<b>Total</b>					

(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	
			31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Debêntures 1ª emissão (B) Dívida corporativa (capital de giro)	ICPA+1,10%	-	-	-	-	-
Debêntures 3ª emissão (C) Dívida corporativa (capital de giro)	ICPA+6,83%	111.871	108.406	111.871	108.406	108.406
Debêntures 4ª emissão (D) Dívida corporativa (capital de giro)	CDI+1,02%	-	150.387	-	150.387	150.387
Debêntures 5ª emissão (E) Dívida corporativa (capital de giro)	Pre 12,4437%	685.481	662.584	685.481	662.584	662.584
Debêntures 6ª emissão (F) Dívida corporativa (capital de giro)	Pre 15,0950%	438.530	438.530	438.530	438.530	438.530
Despesas a apropriar - custos transações	ICPA+8,112%	(27.116)	(22.136)	(27.116)	(22.136)	(22.136)
Caixa Econômica Federal - Dívida operacional (crédito)	8,3% a 9,9%	-	-	-	-	-
CEB (a) associativo	CDI+3,3%	265.361	87.141	265.361	87.141	265.361
<b>Circulante</b>		<b>1.208.526</b>	<b>899.241</b>	<b>1.417.857</b>	<b>1.092.029</b>	<b>1.092.029</b>
<b>Não circulante</b>		<b>34.498</b>	<b>156.797</b>	<b>289.859</b>	<b>208.895</b>	<b>208.895</b>
<b>Total</b>		<b>1.175.028</b>	<b>742.444</b>	<b>1.175.028</b>	<b>777.513</b>	<b>777.513</b>

a) Sistema Financeiro de Habitação - SFH e Crédito Associativo: Os financiamentos estão sujeitos a juros de 8,3% a 9,9% ao ano e pontualmente em dezembro de 2025, foram tomados créditos associados a CDI+3,30% ao ano. As amortizações estão atreladas a geração de caixa dos projetos e os juros próprios, no prazo limite de 24 meses. Estes financiamentos estão garantidos por hipotecas e outras vantagens fiscais e previdenciárias. Não há compromissos financeiros não financeiros. **Eventos subsequentes**

- **quitação de créditos associados sujeitos aos juros de CDI+3,30%:** Os créditos associados sujeitos aos juros de CDI+3,30%, tomados pontualmente e que em 31 de dezembro de 2025 montava o total de R\$ 107.242, foram totalmente quitados em janeiro de 2026. **vi. Debêntures simples - 3ª emissão em duas séries:** Em Setembro de 2022 foi integralizado a 3ª (terceira) emissão de debêntures simples, não convertíveis em ações, da espécie quinquenária, em duas séries, com colocação privada e que servem de lastro (direito de crédito em face da Emissora) para a 3ª (terceira) emissão de debêntures simples. **vii. Debêntures simples - 4ª emissão (quitada em fevereiro de 2025):** Em setembro de 2023 foi integralizado a 4ª (quarta) emissão de debêntures simples, não convertíveis em ações, da espécie quinquenária, 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 de referência de 13 de setembro de 2023 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, acrescida de 0,30% ao ano e atualizada pelo IPCA. Os índices restritivos determinando níveis máximos de endividamento e avançamento 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 fevereiro de 2025 a 4ª (quarta) emissão de debêntures simples, não convertíveis em ações, da espécie quinquenária, em série única, teve o pagamento antecipado do seu valor principal e dos valores de encargos incorridos, sendo que na data das demais demonstrações financeiras encontra-se totalmente quitada. **viii. Debêntures simples - 5ª emissão em três séries:** Em junho de 2024 foi integralizado a 5ª (quinta) emissão de debêntures simples, não convertíveis em ações, da espécie quinquenária, em três séries, com colocação privada e que servem de lastro (direito de crédito em face da Emissora) para a 5ª (quinta) emissão de debêntures simples. **ix. Debêntures simples - 6ª emissão (emitida em fevereiro de 2025):** Em fevereiro de 2025 foi integralizado a 6ª (sexta) emissão de debêntures simples, não convertíveis em ações, da espécie quinquenária, em quatro séries, com colocação privada e que servem de lastro (direito de crédito em face da Emissora) para a 6ª (sexta) emissão de debêntures simples. **x. Debêntures simples - 7ª emissão (emitida em fevereiro de 2025):** Em fevereiro de 2025 foi integralizado a 7ª (sétima) emissão de debêntures simples, não convertíveis em ações, da espécie quinquenária, em duas séries, com colocação privada e que servem de lastro (direito de crédito em face da Emissora) para a 7ª (sétima) emissão de debêntures simples. **xi. Debêntures simples - 8ª emissão (emitida em fevereiro de 2025):** Em fevereiro de 2025 foi integralizado a 8ª (oitava) emissão de debêntures simples, não convertíveis em ações, da espécie quinquenária, em duas séries, com colocação privada e que servem de lastro (direito de crédito em face da Emissora) para a 8ª (oitava) emissão de debêntures simples. **xii. Debêntures simples - 9ª emissão (emitida em fevereiro de 2025):** Em fevereiro de 2025 foi integralizado a 9ª (nona) emissão de debêntures simples, não convertíveis em ações, da espécie quinquenária, em duas séries, com colocação privada e que servem de lastro (direito de crédito em face da Emissora) para a 9ª (nona) emissão de debêntures simples. **xiii. Debêntures simples - 10ª emissão (emitida em fevereiro de 2025):** Em fevereiro de 2025 foi integralizado a 10ª (décima) emissão de debêntures simples, não convertíveis em ações, da espécie quinquenária, em duas séries, com colocação privada e que servem de lastro (direito de crédito em face da Emissora) para a 10ª (décima) emissão de debêntures simples. **xiv. Debêntures simples - 11ª emissão (emitida em fevereiro de 2025):** Em fevereiro de 2025 foi integralizado a 11ª (onze) emissão de debêntures simples, não convertíveis em ações, da espécie quinquenária, em duas séries, com colocação privada e que servem de lastro (direito de crédito em face da Emissora) para a 11ª (onze) emissão de debêntures simples. **xv. Debêntures simples - 12ª emissão (emitida em fevereiro de 2025):** Em fevereiro de 2025 foi integralizado a 12ª (doze) emissão de debêntures simples, não convertíveis em ações, da espécie quinquenária, em duas séries, com colocação privada e que servem de lastro (direito de crédito em face da Emissora) para a 12ª (doze) emissão de debêntures simples. **xvi. Debêntures simples - 13ª emissão (emitida em fevereiro de 2025):** Em fevereiro de 2025 foi integralizado a 13ª (treze) emissão de debêntures simples, não convertíveis em ações, da espécie quinquenária, em duas séries, com colocação privada e que servem de lastro (direito de crédito em face da Emissora) para a 13ª (treze) emissão de debêntures simples. **xvii. Debêntures simples - 14ª emissão (emitida em fevereiro de 2025):** Em fevereiro de 2025 foi integralizado a 14ª (catorze) emiss

