



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 4T24 E 2024



São Paulo, 11 de março de 2025 – A Cury Construtora e Incorporadora S.A. (“Companhia” ou “Cury”) (B3: CURY3), uma das construtoras líderes no segmento residencial no Brasil, divulga seus resultados do quarto trimestre de 2024 (4T24) e acumulado nos doze meses de 2024 (2024). 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. As comparações se referem ao mesmo período de 2023 e, eventualmente, ao terceiro trimestre de 2024 (3T24).

COM FORTE DESEMPENHO FINANCEIRO E OPERACIONAL EM 2024, CURY ATINGE RECEITA LÍQUIDA DE R\$ 3,9 BILHÕES, LUCRO LÍQUIDO DE R\$ 699 MILHÕES E ROE DE 66%

DESTAQUES

<p>LANÇAMENTOS</p> <p>4T24 R\$ 1.399,8 milhões, 63,4% superior ao 4T23</p> <p>2024 R\$ 6.579,6 milhões, 48,2% maior que 2023</p>	<p>VENDAS LÍQUIDAS</p> <p>4T24 R\$ 1.423,7 milhões, 57,4% superior ao 4T23</p> <p>2024 R\$ 6.162,3 milhões, 48,5% maior que 2023</p>	<p>LANDBANK</p> <p>2024 R\$ 20.122 milhões, 38,7% acima de 2023</p> <p>2024 69.554 unidades, 37,1% acima de 2023</p>	<p>GERAÇÃO DE CAIXA</p> <p>4T24 R\$ 150,4 milhões, 14,6% inferior ao 4T23</p> <p>2024 R\$ 466,7 milhões, 10,0% maior que 2023</p>
<p>RECEITA LÍQUIDA</p> <p>4T24 R\$ 1.035,0 milhões, 27,5% superior ao 4T23</p> <p>2024 R\$ 3.926,3 milhões, 36,0% maior que 2023</p>	<p>MARGEM BRUTA AJUSTADA</p> <p>4T24 39,3% de margem bruta ajustada, 0,4 p.p. superior ao 4T23</p> <p>2024 38,7% de margem bruta ajustada, 0,5 p.p. maior que 2023</p>	<p>LUCRO LÍQUIDO 100%</p> <p>4T24 R\$ 188,9 milhões, 14,8% superior ao 4T23</p> <p>2024 R\$ 698,8 milhões, 41,0% maior que 2023</p>	<p>MARGEM LÍQUIDA 100%</p> <p>4T24 18,2% de margem líquida 100%, 2,1 p.p. inferior ao 4T23</p> <p>2024 17,8% de margem líquida 100%, 0,6 p.p. maior que 2023</p>



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Em 2024, consolidamos mais um ano de alta performance e resultados ultrapassando recordes históricos, reforçando nossa estratégia diferenciada e vencedora. Mesmo em um cenário desafiador para a economia brasileira e, especificamente, para o setor de construção civil, demonstramos resiliência, adquirindo terrenos bem localizados e garantindo uma conversão eficiente de vendas em repasses. Esse desempenho resultou em geração de caixa operacional positiva e na continuidade da distribuição de dividendos aos acionistas. A manutenção de margens – incluindo um ROE de 66% – reforça a nossa solidez financeira, que também foi reconhecida pelo mercado com a obtenção do rating máximo pela Moody's, evidenciando a confiança na nossa estratégia e governança.

No último trimestre do ano, lançamos sete empreendimentos, totalizando R\$ 1,4 bilhão em VGV. No acumulado do ano, nossos lançamentos alcançaram 34 lançamentos e R\$ 6,6 bilhões em VGV, enquanto o landbank chegou ao recorde de R\$ 20,1 bilhões, garantindo um pipeline robusto para os próximos ciclos.

As recentes alterações no Plano Diretor ampliaram as oportunidades para novos projetos nas regiões metropolitanas de São Paulo e Rio de Janeiro. O aumento da capacidade construtiva, a extensão da operação urbana no Porto e as intervenções urbanísticas em São Paulo estão agregando valor aos empreendimentos, promovendo habitações populares em localizações estratégicas e aumentando a atratividade dos produtos.

À medida que 2025 se inicia, temos mantido um ritmo acelerado. Até esta data, já lançamos 14 empreendimentos em São Paulo e no Rio de Janeiro, somando R\$ 2,8 bilhões em VGV. Esse volume reflete nossa estratégia de concentrar lançamentos no primeiro semestre.

Entre os destaques de empreendimentos já lançados este ano, estão o Supreme-Anália Franco, em São Paulo, vendas iniciadas em fevereiro, com 625 unidades e VGV de R\$ 203,8 milhões, que já atingiu mais de 70% de vendas, e o Residencial Nova Olaria I, na Zona Norte do Rio de Janeiro, vendas iniciadas em janeiro, com 498 unidades e VGV de R\$ 127,4 milhões, que alcançou mais de 70% de vendas.

Também tivemos avanços significativos no campo ESG com iniciativas que reforçam nosso compromisso com a criação de valor para toda a sociedade. Como parte dessa jornada, criamos em 2025 o Instituto Cury, consolidando o nosso Investimento Social Privado e ampliando nosso impacto na sociedade. O Instituto tem como foco Educação para Inclusão Socioprodutiva e Esporte para Mobilidade Social, promovendo ações que geram transformação e oportunidades.

A busca pela eficiência operacional também marcou 2024, com a gestão otimizada de 67 canteiros de obra. Como reflexo desse compromisso, obtivemos as certificações ISO 14001 e ISO 45001, um marco na implementação de novos procedimentos voltados à gestão ambiental, saúde e segurança, fortalecendo as melhores práticas do setor.

Para 2025, seguimos atentos aos desafios macroeconômicos, como a alta de juros e a pressão inflacionária que exigem ainda mais disciplina e uma abordagem conservadora na análise de viabilidade. No entanto, mantemos a confiança no crescimento sustentável dos nossos indicadores operacionais e financeiros. Nossa solidez e estratégia bem definida continuarão nos guiando, permitindo que avancemos com consistência, eficiência e resiliência.



PRINCIPAIS INDICADORES

Financeiro (R\$ milhões)	4T24	3T24	% T/T	4T23	% A/A	2024	2023	% A/A
Receita líquida	1.035,0	1.055,9	-2,0%	811,6	27,5%	3.926,3	2.886,2	36,0%
Custo das vendas e serviços	-630,6	-646,4	-2,4%	-497,9	26,7%	-2.413,4	-1.790,8	34,8%
Lucro bruto	404,4	409,4	-1,2%	313,7	28,9%	1.512,9	1.095,4	38,1%
Margem bruta	39,1%	38,8%	0,3 p.p.	38,7%	0,4 p.p.	38,5%	38,0%	0,5 p.p.
Margem bruta ajustada ¹	39,3%	39,0%	0,3 p.p.	38,9%	0,4 p.p.	38,7%	38,2%	0,5 p.p.
Ebitda Ajustado ²	238,5	221,4	7,7%	192,5	23,9%	859,2	613,8	40,0%
Margem Ebitda Ajustada ²	23,0%	21,0%	2,0 p.p.	23,7%	-0,7 p.p.	21,9%	21,3%	0,6 p.p.
Lucro líquido da Atividade (100%) ³	188,9	180,6	4,6%	164,6	14,8%	698,8	495,6	41,0%
Margem líquida (100%)	18,2%	17,1%	1,1 p.p.	20,3%	-2,1 p.p.	17,8%	17,2%	0,6 p.p.
Lucro líquido %Cury ⁴	165,8	170,6	-2,8%	160,3	3,4%	649,8	481,8	34,9%
Margem líquida % Cury	16,0%	16,2%	-0,2 p.p.	19,8%	-3,8 p.p.	16,6%	16,7%	-0,1 p.p.
ROE ⁵	66,3%	64,2%	2,1 p.p.	59,6%	6,7 p.p.	66,3%	59,6%	6,7 p.p.
Lucro por ação	0,5719	0,5884	-2,8%	0,5531	3,4%	2,2417	1,6619	34,9%

Operacional	4T24	3T24	% T/T	4T23	% A/A	2024	2023	% A/A
Lançamentos	7	9	-22,2%	6	16,7%	34	29	17,2%
VGV lançado ⁶ (R\$ milhões)	1.399,8	1.560,7	-10,3%	856,6	63,4%	6.579,6	4.440,9	48,2%
Número de Unidades	4.061	5.157	-21,3%	3.123	30,0%	20.765	15.675	32,5%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	344,7	302,6	13,9%	274,3	25,7%	316,9	283,3	11,9%
Média de Unid. Por Lanç.	580	573	1,2%	521	11,3%	611	541	12,9%
Vendas Brutas (R\$ milhões)	1.531,0	1.590,2	-3,7%	1.025,1	49,3%	6.727,0	4.685,8	43,6%
Número de Unidades (mil)	4.819	5.191	-7,2%	3.627	32,9%	22.146	16.953	30,6%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	317,7	306,3	3,7%	282,6	12,4%	303,8	276,4	9,9%
Distratos (R\$ milhões)	107,3	153,1	-29,9%	120,5	-11,0%	564,7	535,6	5,4%
Vendas Líquidas (R\$ milhões)	1.423,7	1.437,2	-0,9%	904,7	57,4%	6.162,3	4.150,2	48,5%
VSO Líquida ⁷	43,7%	43,9%	-0,2 p.p.	38,9%	4,8 p.p.	77,1%	74,5%	2,6 p.p.
Landbank (VGV, R\$ milhões)	20.122,4	19.517,0	3,1%	14.508,0	38,7%	20.122,4	14.508,0	38,7%
Número de Unidades	69.554	67.118	3,6%	50.731	37,1%	69.554	50.731	37,1%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	289,3	290,8	-0,5%	286,0	1,2%	289,3	286,0	1,2%
Geração de Caixa (R\$ milhões)	150,4	147,0	2,3%	176,1	-14,6%	466,7	424,2	10,0%

1) Lucro Bruto e Margem Bruta Ajustados por Juros Capitalizados.

2) EBITDA (Lucros antes dos juros, impostos, depreciação e amortização) Ajustado por Juros Capitalizados.

3) Lucro Líquido IFRS de 100% da atividade, considerando parcela atribuível aos controladores e parcela atribuível a sócios/parceiros em empreendimentos.

4) Lucro Líquido considerando apenas a parcela atribuível aos controladores, o percentual Cury.

5) ROE (Retorno sobre Patrimônio Líquido), calculado utilizando patrimônio médio do período atribuível à Cury (Controladores) e Lucro Líquido atribuível à Cury (Controladores) nos últimos 12 meses.

6) Valor Geral de Vendas (VGV) dos Lançamentos realizados do período.

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



DESEMPENHO OPERACIONAL

LANÇAMENTOS

No 4T24 foram lançados 7 empreendimentos, sendo 5 localizados em SP e 2 no RJ, totalizando o VGV de R\$ 1.399,8 milhões, representando um aumento de 63,4% em relação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano a Companhia lançou 34 empreendimentos, sendo 20 localizados em SP e 14 localizados no RJ, atingindo o VGV de R\$ 6.579,6 milhões, aumento de 48,2% em relação ao mesmo período do ano anterior.

O preço médio das unidades lançadas atingiu R\$ 344,7 mil no 4T24, aumento de 25,7% em relação ao 4T23 e aumento de 13,9% se comparado com o 3T24 devido ao mix de produtos lançados neste trimestre. No acumulado do ano, houve aumento de 11,9% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Lançamentos	4T24	3T24	% T/T	4T23	% A/A	2024	2023	% A/A
Número de Empreendimentos	7	9	-22,2%	6	16,7%	34	29	17,2%
VGV (R\$ milhões)	1.399,8	1.560,7*	-10,3%	856,6	63,4%	6.579,6	4.440,9	48,2%
Número de Unidades	4.061	5.157	-21,3%	3.123	30,0%	20.765	15.675	32,5%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	344,7	302,6*	13,9%	274,3	25,7%	316,9	283,3	11,9%
Média de Unid. por Lanç.	580	573	1,2%	521	11,3%	611	541	12,9%
Parte Cury Lançamentos (VGV)	1.061,0	1.503,0*	-29,4%	856,6	23,9%	5.740,8	4.220,1	36,0%
Parte Cury Lançamentos (%)	75,8%	96,3%	-20,5 p.p.	100,0%	-24,2 p.p.	87,3%	95,0%	-7,7 p.p.

*Reapresentado

São Paulo

Lyne Campo Limpo



Out/2024

VGV R\$ 245 MM

Zona Sul

99% vendido

Máximo Vila Mascote



Nov/2024

VGV R\$ 166 MM

Zona Sul

98% vendido

Rio de Janeiro

Orla Mauá



Nov/2024

VGV R\$ 351 MM

Porto

98% vendido



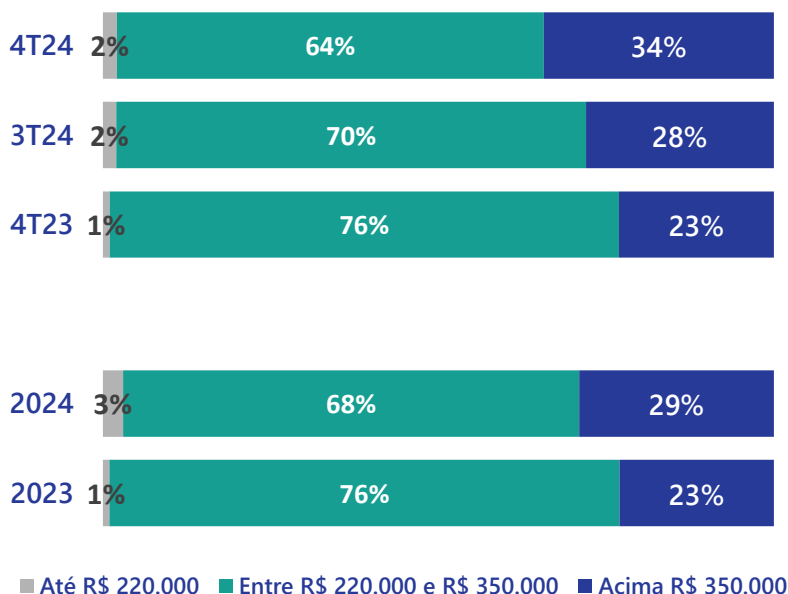
No 4T24 as vendas líquidas atingiram R\$ 1.423,7 milhões, apresentando aumento de 57,4% em relação ao 4T23 e queda de 0,9% ante o 3T24. O preço médio de vendas registrado no 4T24 foi de R\$ 317,7 mil, 12,4% de aumento em relação ao 4T23 e um crescimento de 3,7% em relação ao 3T24. Em 2024, houve um aumento de 9,9% em relação ao mesmo período do ano anterior.

No acumulado do ano, as vendas líquidas atingiram R\$ 6.162,3 milhões, crescimento de 48,5% em relação ao mesmo período do ano anterior.

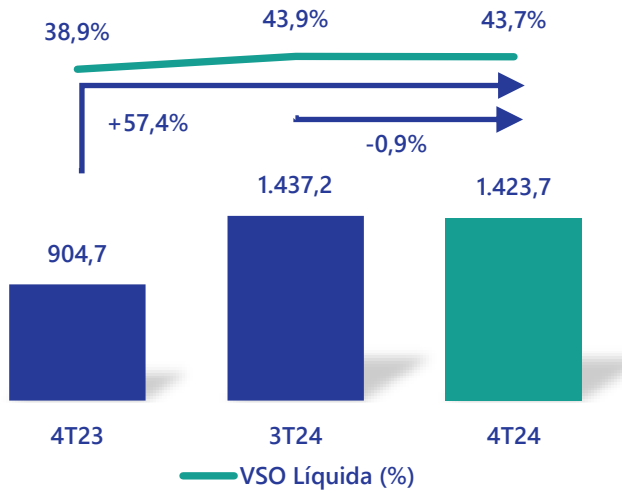
Vendas, %VSO	4T24	3T24	% T/T	4T23	% A/A	2024	2023	% A/A
Vendas Brutas (R\$ milhões VGV)	1.531,0	1.590,2	-3,7%	1.025,1	49,4%	6.727,0	4.685,8	43,6%
Número de Unidades	4.819	5.191	-7,2%	3.627	32,9%	22.146	16.953	30,6%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	317,7	306,3	3,7%	282,6	12,4%	303,8	276,4	9,9%
VSO Bruta (%)	45,5%	46,4%	-0,9 p.p.	41,9%	3,6 p.p.	78,6%	76,7%	1,9 p.p.
Distratos (R\$ milhões)	107,3	153,1	-29,9%	120,5	-11,0%	564,7	535,6	5,4%
Vendas Líquidas (R\$ milhões VGV)	1.423,7	1.437,2	-0,9%	904,7	57,4%	6.162,3	4.150,2	48,5%
% Lançamentos	65,0%	50,1%	14,9 p.p.	57,9%	7,1 p.p.	60,3%	56,2%	4,1 p.p.
% Estoque	37,5%	49,9%	-12,4 p.p.	42,1%	-4,6 p.p.	40,2%	43,8%	-3,6 p.p.
Distratos / Vendas Brutas	7,0%	9,6%	-2,6 p.p.	11,8%	-4,8 p.p.	8,4%	11,4%	-3,0 p.p.
VSO Líquida (%)	43,7%	43,9%	-0,2 p.p.	38,9%	4,8 p.p.	77,1%	74,5%	2,6 p.p.
VSO Líquida UDM (últimos doze meses - %)	77,1%	75,4%	1,7 p.p.	74,5%	2,6 p.p.	77,1%	74,5%	2,6 p.p.
Parte Cury Vendas Líquidas (R\$ milhões VGV)	1.177,3	1.359,6	-13,4%	850,3	38,5%	5.499,5	3.917,6	40,4%
Parte Cury Vendas Líquidas (%)	82,7%	94,6%	-11,9 p.p.	94,0%	-11,3 p.p.	89,2%	94,4%	-5,2 p.p.

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

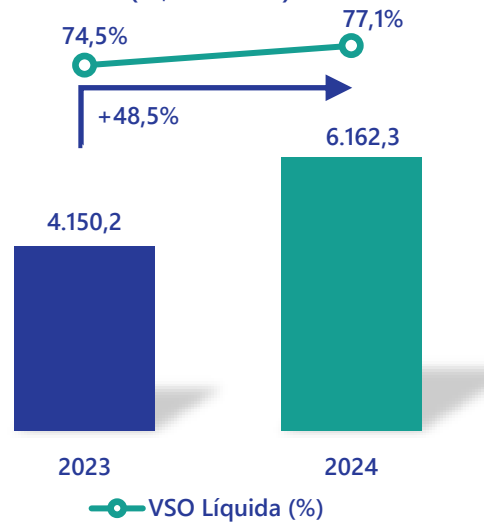
% de participação por faixa de preço



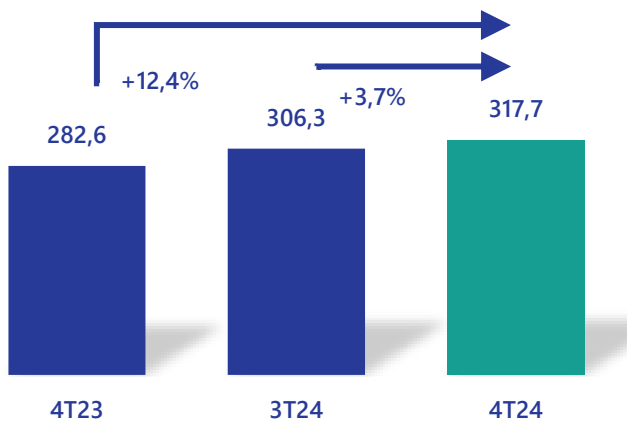
Vendas Líquidas - Trimestral
(R\$ milhões)



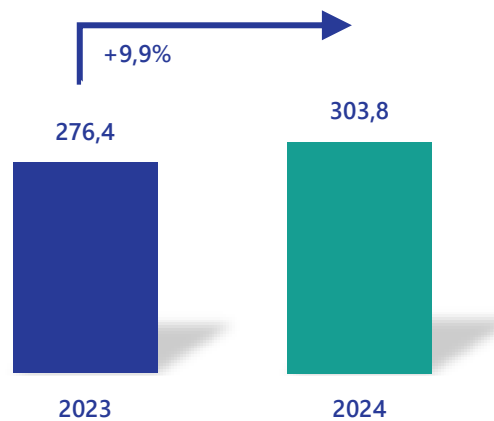
Vendas Líquidas - Acumulado no ano
(R\$ milhões)



Preço Médio por unidade - Trimestral
(R\$ mil)



Preço Médio por unidade - Acumulado no ano
(R\$ mil)

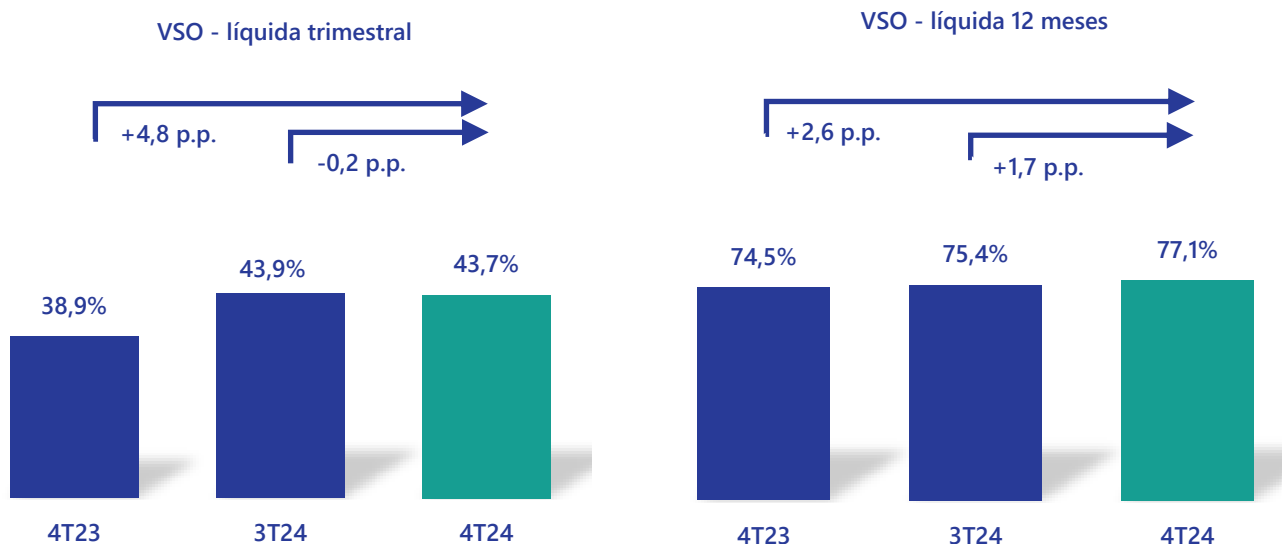


VELOCIDADE DE VENDAS – VSO



A velocidade de vendas trimestral líquida, medida pelo indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO), foi de 43,7% no 4T24 ante 38,9% no 4T23 e 43,9% no 3T24.

Nos últimos doze meses a VSO foi de 77,1%, aumento de 2,6 p.p. em relação ao 4T23 e crescimento de 1,7 p.p. em relação ao 3T24.

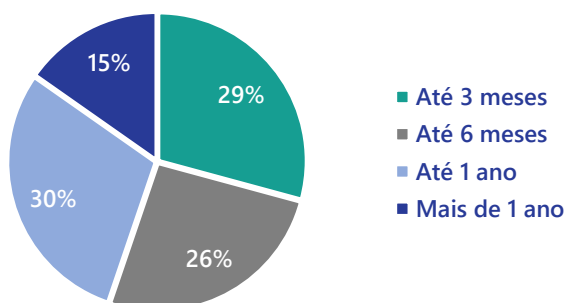


ESTOQUES

A Cury encerrou o 4T24 com estoque de R\$ 1.833,3 milhões. Desse total, 98,6% se referem a unidades lançadas ou em construção e apenas 1,4% a unidades concluídas.

Estoque (R\$ milhões, exceto % e unidades)	4T24	3T24	% T/T	4T23	% A/A
Em andamento	1.808,2	1.817,0	-0,5%	1.397,0	29,4%
% Total	98,6%	98,7%	-0,1 p.p.	98,1%	0,5 p.p.
Concluído	25,1	23,2	8,2%	26,8	-6,3%
% Total	1,4%	1,3%	0,1 p.p.	1,9%	-0,5 p.p.
Total	1.833,3	1.840,2	-0,4%	1.423,8	28,8%
Total (Unidades)	5.206	5.609	-7,2%	4.991	4,3%

Aging dos Estoques 4T24
(Com base na data do lançamento)



REPASSES

O VGV repassado no 4T24 reduziu 35,5% em relação ao 3T24 e aumentou 8,2% se comparado ao 4T23. As unidades repassadas passaram de 3.017 no 4T23 para 3.156 no 4T24, representando um aumento de 4,6% em relação ao 4T23 e uma redução de 33,6% em comparação ao trimestre anterior.

Considerando o desempenho de 2024, o VGV repassado aumentou 32,8% em relação ao ano de 2023 e a evolução das unidades repassadas foi de 13.266 em 2023 para 16.115 em 2024.

Repasses	4T24	3T24	% T/T	4T23	% A/A	2024	2023	% A/A
VGV Repassado (R\$ milhões)	927,7	1.437,6	-35,5%	857,1	8,2%	4.689,5	3.531,0	32,8%
Unidades Repassadas	3.156	4.756	-33,6%	3.017	4,6%	16.115	13.266	21,5%

BANCO DE TERRENOS



Considerando os lançamentos recentes, bem como as aquisições realizadas, a Companhia encerrou o 4T24 com carteira de terrenos de R\$ 20.122,4 milhões em VGV potencial, atingindo recorde histórico, apresentando evolução de 38,7% em relação ao banco de terrenos do 4T23 e crescimento de 3,1% em relação ao 3T24, o que representa o total de 69.554 unidades.

Atualmente o banco de terrenos da Cury é composto por 14.428,5 milhões localizados em São Paulo e 5.693,9 milhões no Rio de Janeiro.

Banco de Terrenos	4T24	3T24	% T/T	4T23	% A/A
Banco de Terrenos (VGV, R\$ milhões)	20.122,4	19.517,0	3,1%	14.508,0	38,7%
Número de Empreendimentos	79	71	11,3%	76	3,9%
Número de Unidades	69.554	67.118	3,6%	50.731	37,1%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	289,3	290,8	-0,5%	286,0	1,2%



DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

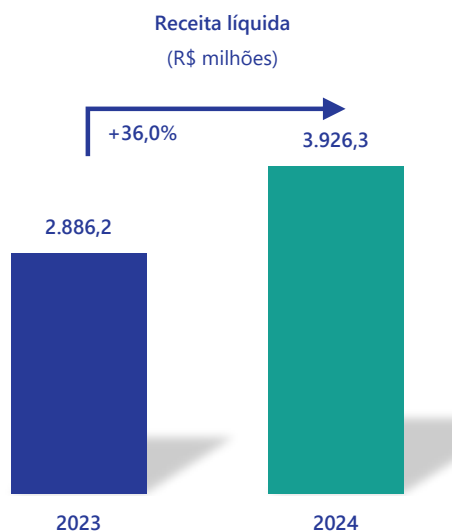
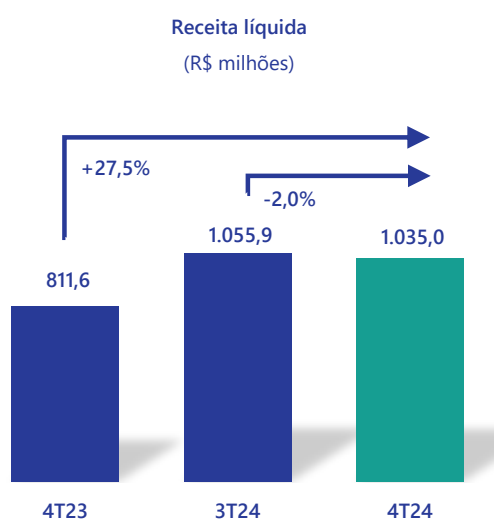
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA



No 4T24, a receita operacional líquida totalizou o montante de R\$ 1.035,0 milhões, queda de 2,0% quando comparado ao 3T24 e crescimento de 27,5% em relação ao 4T23.

Considerando o ano de 2024 a receita totalizou R\$ 3.926,3 milhões, crescimento de 36,0% frente ao registrado no mesmo período do ano anterior.

Receita líquida (R\$ milhões, exceto %)	4T24	3T24	% T/T	4T23	% A/A	2024	2023	% A/A
Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados	1.035,0	1.055,9	-2,0%	811,6	27,5%	3.926,3	2.886,2	36,0%
Custos com imóveis vendidos e serviços prestados	-630,6	-646,4	-2,4%	-497,9	26,7%	-2.413,4	-1.790,8	34,8%
Lucro Bruto	404,4	409,4	-1,2%	313,7	28,9%	1.512,9	1.095,4	38,1%
Margem Bruta	39,1%	38,8%	0,3 p.p.	38,7%	0,4 p.p.	38,5%	38,0%	0,5 p.p.



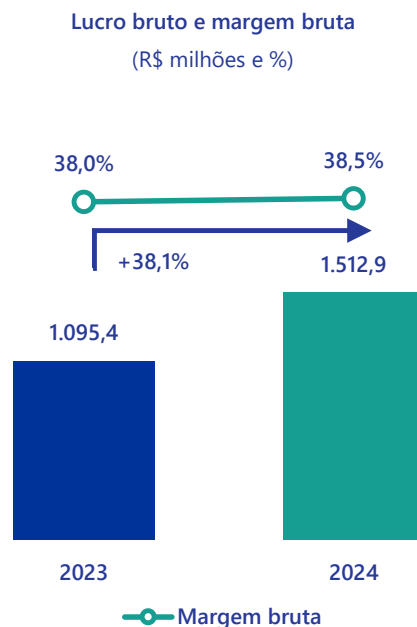
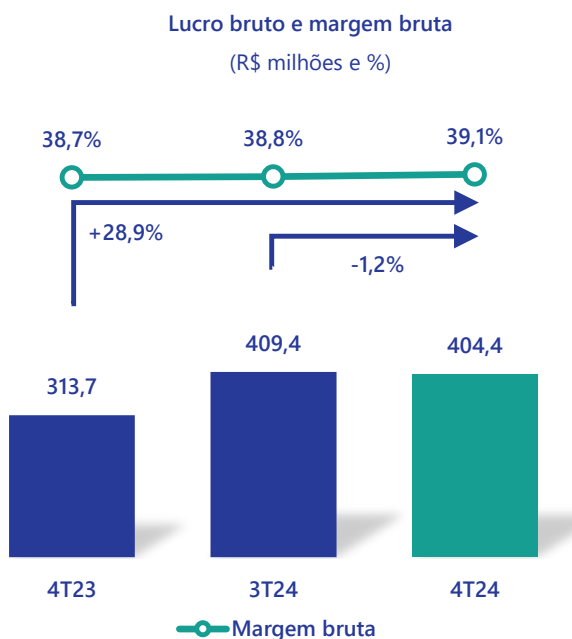
LUCRO BRUTO



O lucro bruto atingiu R\$ 404,4 milhões no trimestre, crescimento de 28,9% em relação ao 4T23 e queda de 1,2% em comparação ao 3T24. A margem bruta alcançou 39,1% no 4T24, crescimento de 0,4 p.p. em relação ao 4T23 e crescimento de 0,3 p.p. comparado ao 3T24.

No acumulado do ano, o lucro bruto somou R\$ 1.512,9 milhões, aumento de 38,1% em relação ao mesmo período do ano anterior. A margem bruta alcançou 38,5% em 2024, crescimento de 0,5 p.p. em relação a 2023.

Lucro Bruto & Margem Bruta (R\$ milhões, exceto %)	4T24	3T24	% T/T	4T23	% A/A	2024	2023	% A/A
Lucro Bruto (a)	404,4	409,4	-1,2%	313,7	28,9%	1.512,9	1.095,4	38,1%
Margem Bruta	39,1%	38,8%	0,3 p.p.	38,7%	0,4 p.p.	38,5%	38,0%	0,5 p.p.
Juros Capitalizados (b)	2,3	2,0	15,0%	1,8	27,8%	8,4	6,0	40,0%
Lucro Bruto Ajustado (a+b)	406,7	411,4	-1,1%	315,5	28,9%	1.521,3	1.101,4	38,1%
Margem Bruta Ajustada	39,3%	39,0%	0,3 p.p.	38,9%	0,4 p.p.	38,7%	38,2%	0,5 p.p.



DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Despesas comerciais

No 4T24, as despesas comerciais totalizaram R\$ 104,0 milhões, montante 37,7% acima dos R\$ 75,5 milhões verificados no 4T23. Na comparação com o 3T24 houve queda de 8,7%. As despesas comerciais corresponderam a 10,0% da receita líquida no 4T24, ante 9,3% no 4T23 com aumento de 0,7 p.p. e queda de 0,8 p.p. quando comparado aos 10,8% registrados no 3T24.

No ano de 2024, totalizaram o montante de R\$ 391,9 milhões, um aumento de 37,4% em relação aos R\$ 285,2 milhões registrados em 2023.

Despesas gerais e administrativas

As despesas gerais e administrativas atingiram R\$ 52,9 milhões no 4T24, o que representa aumento de 46,5% frente aos R\$ 36,1 milhões do 4T23. Na comparação com o 3T24, houve queda de 22,2%. Em relação ao percentual da receita líquida, no 4T24 tais despesas alcançaram 5,1%, aumento de 0,7 p.p. ante os 4,4% do 4T23 e queda de 1,3 p.p. em relação aos 6,4% no 3T24.

No ano de 2024, o montante totalizou R\$ 224,4 milhões, representando um aumento de 35,3% em relação aos R\$ 165,8 milhões registrados em 2023.

Outras receitas e despesas operacionais

O resultado líquido da conta de outras receitas e despesas operacionais no 4T24 correspondeu à despesa de R\$ 21,2 milhões, ante despesa de R\$ 19,9 milhões no 4T23 e de R\$ 19,7 milhões no 3T24.

No ano de 2024, o montante totalizou R\$ 85,5 milhões, apresentando um aumento de 33,6% em relação aos R\$ 64,0 milhões registrados em 2023.

Despesas Operacionais (R\$ milhões, exceto %)	4T24	3T24	% T/T	4T23	% A/A	2024	2023	% A/A
Despesas Comerciais	-104,0	-113,9	-8,7%	-75,5	37,7%	-391,9	-285,2	37,4%
% Receita Líquida	10,0%	10,8%	-0,8 p.p.	9,3%	0,7 p.p.	10,0%	9,9%	0,1 p.p.
Despesas Gerais e Administrativas	-52,9	-68,0	-22,2%	-36,1	46,5%	-224,4	-165,8	35,3%
% Receita Líquida	5,1%	6,4%	-1,3 p.p.	4,4%	0,7 p.p.	5,7%	5,7%	0,0 p.p.
Resultado da equivalência patrimonial	1,0	3,4	-70,6%	1,4	-28,6%	8,5	1,6	431,3%
% Receita Líquida	-0,1%	-0,3%	0,2 p.p.	-0,2%	0,1 p.p.	-0,2%	-0,1%	-0,1 p.p.
Outras Receitas/Despesas	-21,2	-19,7	7,6%	-19,9	6,5%	-85,5	-64,0	33,6%
% Receita Líquida	2,0%	1,9%	0,1 p.p.	2,5%	-0,5 p.p.	2,2%	2,2%	0,0 p.p.
Despesas Operacionais	-177,1	-198,2	-10,6%	-130,1	36,1%	-693,3	-513,4	35,0%
% Receita Líquida	17,1%	18,8%	-1,7 p.p.	16,0%	1,1 p.p.	17,7%	17,8%	-0,1 p.p.

EBITDA E MARGEM EBITDA

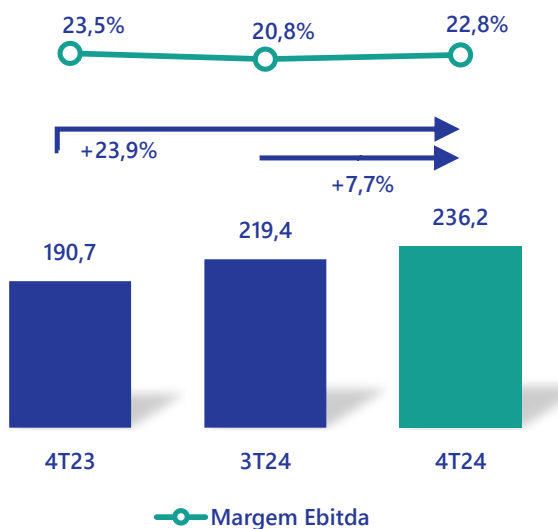
O EBITDA da Companhia no 4T24 alcançou R\$ 236,2 milhões, 23,9% acima do 4T23 e 7,7% acima quando comparado ao 3T24. A margem EBITDA atingiu 22,8%, representando uma queda 0,7 p.p. e um incremento de 2,0 p.p. quando comparado com as margens registradas no 4T23 e 3T24, respectivamente.

Em 2024, o EBITDA apresentou um aumento de 40,0% em relação a 2023.

EBITDA (R\$ milhões, exceto %)	4T24	3T24	% T/T	4T23	% A/A	2024	2023	% A/A
Lucro antes do resultado financeiro	227,4	211,2	7,7%	183,7	23,8%	819,7	581,9	40,9%
(+) Depreciação e amortização	8,8	8,2	7,3%	7,0	25,7%	31,1	25,9	20,1%
Ebitda	236,2	219,4	7,7%	190,7	23,9%	850,8	607,8	40,0%
Margem Ebitda	22,8%	20,8%	2,0 p.p.	23,5%	-0,7 p.p.	21,7%	21,1%	0,6 p.p.
(+) custos com encargos de financiamentos	2,3	2,0	15,0%	1,8	30,6%	8,4	6,0	39,4%
Ebitda ajustado	238,5	221,4	7,7%	192,5	23,9%	859,2	613,8	40,0%
Margem Ebitda ajustada	23,0%	21,0%	2,0 p.p.	23,7%	-0,7 p.p.	21,9%	21,3%	0,6 p.p.

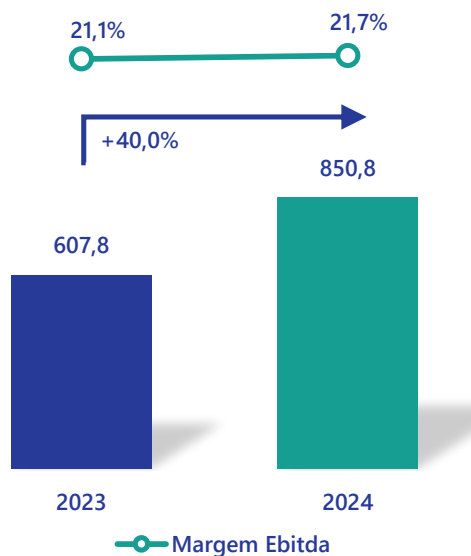
Ebitda e Margem Ebitda

(R\$ milhões e %)



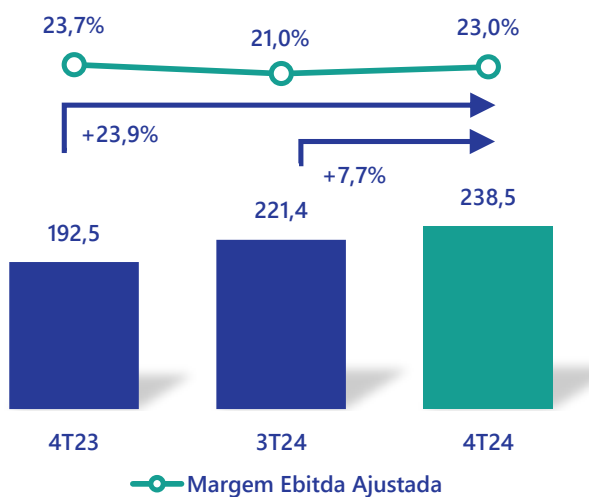
Ebitda e Margem Ebitda

(R\$ Milhões e %)



Ebitda Ajustado e Margem Ebitda Ajustada

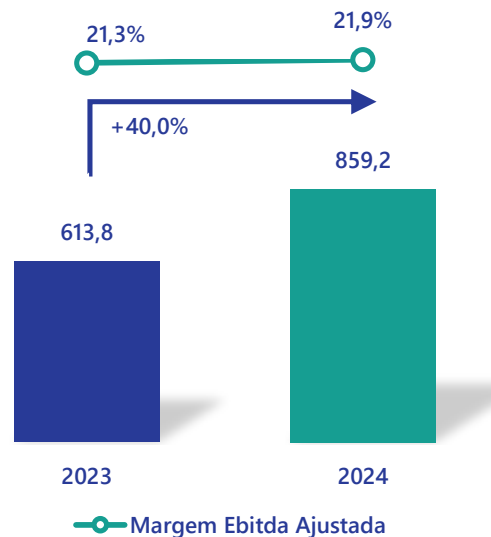
(R\$ milhões e %)



Ebitda Ajustado e Margem Ebitda Ajustada

Ajustada

(R\$ milhões e %)



RESULTADO FINANCEIRO

No 4T24 o resultado financeiro líquido correspondeu a uma despesa financeira de R\$ 12,8 milhões, no 4T23 a uma receita financeira de R\$ 0,7 milhão e no 3T24 a uma despesa financeira de R\$ 7,6 milhões.

Em 2024, totalizou uma despesa financeira no montante de R\$ 31,1 milhões, apresentando um crescimento de 123,7% em relação ao montante de R\$ 13,9 milhões apresentado em 2023.

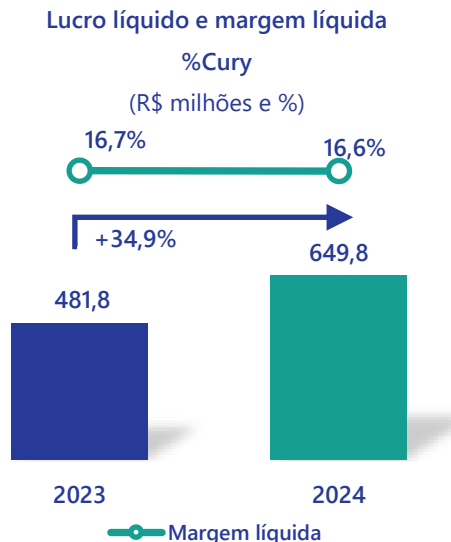
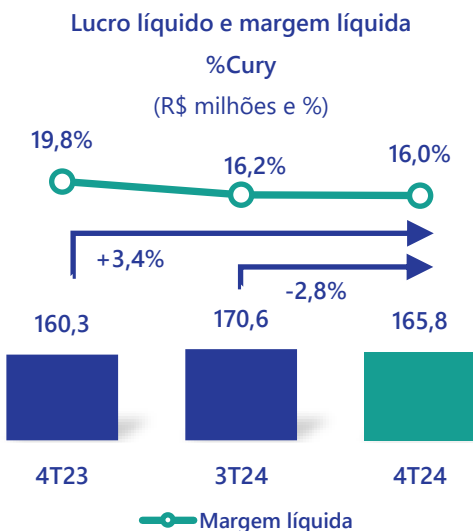
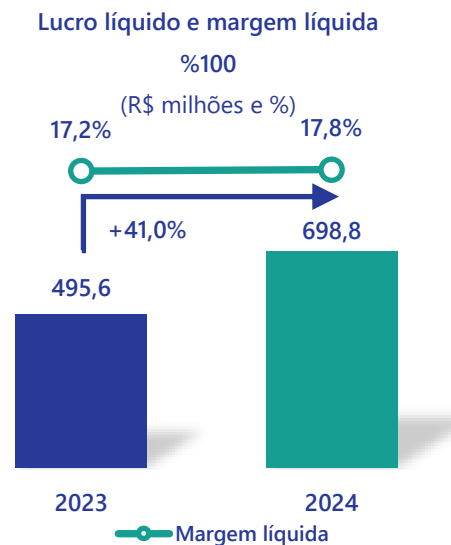
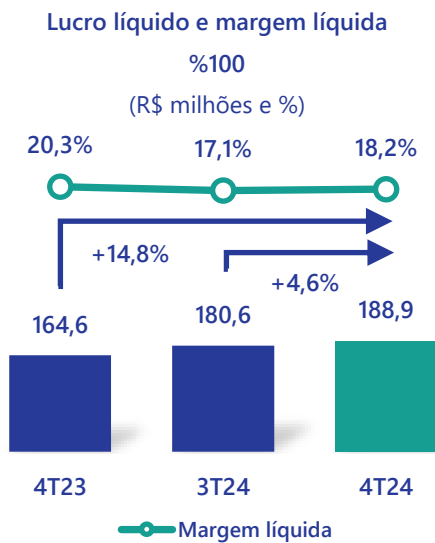
Resultado Financeiro (R\$ milhões, exceto %)	4T24	3T24	% T/T	4T23	% A/A	2024	2023	% A/A
Despesas Financeiras	-41,6	-39,7	4,8%	-25,2	65,1%	-137,2	-100,1	37,1%
Receitas Financeiras	28,8	32,1	-10,3%	25,9	11,2%	106,1	86,2	23,1%
Resultado Financeiro	-12,8	-7,6	68,4%	0,7	n.a.	-31,1	-13,9	123,7%



LUCRO LIQUIDO E MARGEM LIQUIDA

A Cury registrou lucro líquido da atividade (100%) de R\$ 188,9 milhões no trimestre, 14,8% acima do que o 4T23 e 4,6% acima do resultado líquido do 3T24. O percentual atribuível à Cury (parte Cury) do lucro líquido foi de R\$ 165,8 milhões, sendo 3,4% acima do obtido no 4T23 e 2,8% abaixo em relação ao 3T24. A margem líquida consolidada foi de 18,2%, enquanto a margem líquida reportada no 4T23 foi de 20,3% e de 17,1% no 3T24. Considerando o Lucro %Cury, a margem líquida foi de 16,0%, ante 19,8% no 4T23 e 16,2% no 3T24.

Considerando o resultado em 2024, o lucro líquido da atividade (100%) atingiu R\$ 698,8 milhões, representando um aumento de 41,0% em comparação ao mesmo período do ano anterior. O percentual atribuível à Cury (parte Cury) totalizou R\$ 649,8 milhões, sendo 34,9% acima ao registrado em 2023. Dessa forma, a margem líquida da atividade (100%) alcançou 17,8%, refletindo uma variação de 0,6 p.p. acima em relação ao mesmo período do ano anterior. Simultaneamente, a margem líquida atribuível à Cury foi de 16,6%, com uma variação de 0,1 p.p. abaixo em relação à margem reportada no período anterior.





ANÁLISE BALANÇO PATRIMONIAL

CAIXA E EQUIVALENTES E TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Em 31-12-2024, a posição de Caixa da Companhia, incluindo títulos e valores mobiliários, era de R\$ 1.416,2 milhões, crescimento de 42,7% frente ao registrado em 31-12-2023.

Caixa e Equivalentes (R\$ milhões)	31-12-2024	31-12-2023	Var %
Caixa e Equivalentes e Títulos e Valores Mobiliários	1.416,2	992,3	42,7%

CONTAS A RECEBER

O saldo de contas a receber que, em 31-12-2024, somava R\$ 1.437,2 milhões, registrou um crescimento de 31,8% ante à posição registrada em 31-12-2023.

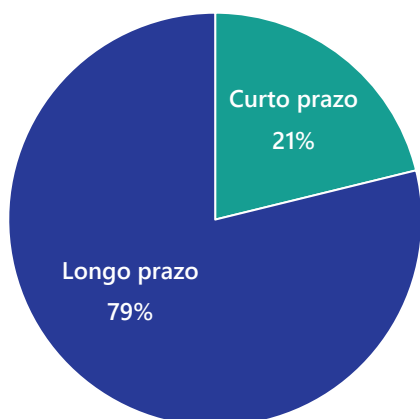
Contas a receber (R\$ milhões)	31-12-2024	31-12-2023	Var %
Contas a receber	1.437,2	1.090,8	31,8%

ENDIVIDAMENTO

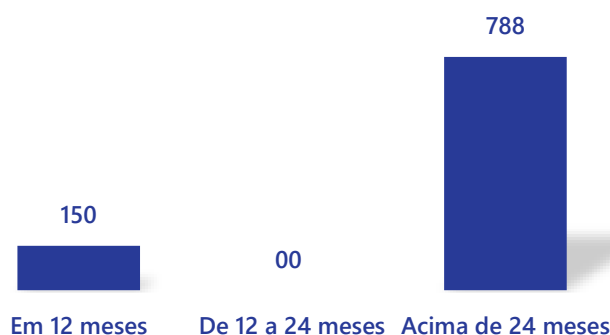
Com dívida bruta de R\$ 986,4 milhões e posição de caixa e equivalentes de R\$ 1.416,2 milhões, a Companhia registrou saldo de caixa líquido positivo de R\$ 429,8 milhões no 4T24, ante caixa líquido positivo de R\$ 378,9 milhões no 4T23. Ao final do exercício, 78,8% da dívida bruta da Cury tinha seu vencimento no longo prazo, até 2031.

Endividamento (R\$ milhões)	31-12-2024	31-12-2023	Var %
Curto prazo	208,9	124,3	68,1%
Longo prazo	777,5	489,1	59,0%
Dívida Bruta	986,4	613,4	60,8%
Caixa e Equivalentes	1.416,2	992,3	42,7%
Dívida - (Caixa) líquida	-429,8	-378,9	13,4%

Perfil do endividamento Corporativo
31/12/2024



Cronograma de Amortização 31/12/2024 da
Dívida Corporativa
(R\$ milhões)



RESULTADO A APROPRIAR (REF)

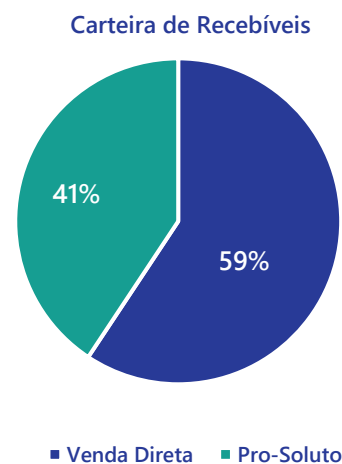
O resultado de vendas de imóveis a apropriar não reconhecido nas informações financeiras trimestrais atingiu R\$ 2.414,9 milhões, alta de 64,3% em relação ao registrado em 31-12-2023. A Margem Bruta do Resultado a Apropriar foi de 43,4% o que representa crescimento de 1,4 p.p. em relação a 31-12-2023.

Resultado a Apropriar (REF) (R\$ milhões)	31-12-2024	31-12-2023	Var %
Receitas de vendas a apropriar	5.565,3	3.501,9	58,9%
(-) Custo orçados de unidades vendidas	-3.150,4	-2.032,2	55,0%
(=) Resultado de vendas de imóveis a apropriar	2.414,9	1.469,8	64,3%
Margem Bruta REF	43,4%	42,0%	+1,4 p.p.

CARTEIRA CURY

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

Carteira Cury (R\$ milhões)	4T24	3T24	% T/T	4T23	% A/A
Carteira Total	2.186,7	1.967,6	11,1%	1.296,8	68,6%
Obras concluídas	230,8	228,2	1,1%	215,8	7,0%
%Total	10,6%	11,6%	-1,0 p.p.	16,6%	-6,0 p.p.
Obras em andamento	1.955,9	1.739,4	12,4%	1.081,0	80,9%
%Total	89,4%	88,4%	1,0 p.p.	83,4%	6,0 p.p.
Pro-soluto	889,5	849,2	4,7%	628,2	41,6%
%Total	40,7%	43,2%	-2,5 p.p.	48,4%	-7,7 p.p.
Obras concluídas	157,7	152,1	3,7%	140,7	12,1%
%Total	7,2%	7,7%	-0,5 p.p.	10,8%	-3,6 p.p.
Obras em andamento	731,8	697,1	5,0%	487,5	50,1%
%Total	33,5%	35,4%	-1,9 p.p.	37,6%	-4,1 p.p.
Venda direta	1.297,2	1.118,4	16,0%	668,6	94,0%
%Total	59,3%	56,8%	2,5 p.p.	51,6%	7,7 p.p.
Obras concluídas	73,1	76,1	-3,9%	75,1	-2,7%
%Total	3,3%	3,9%	-0,6 p.p.	5,8%	-2,5 p.p.
Obras em andamento	1.224,1	1.042,3	17,4%	593,5	106,3%
%Total	56,0%	53,0%	3,0 p.p.	45,8%	10,2 p.p.



GERAÇÃO DE CAIXA



No 4T24, a Companhia apresentou geração de caixa operacional positiva, registrando R\$ 150,4 milhões. O montante é 14,6% abaixo do saldo positivo de R\$ 176,1 milhões registrado no 4T23 e 2,3% acima de R\$ 147,0 milhões no 3T24. No acumulado do ano, a Companhia atingiu R\$ 466,7 milhões de geração de caixa operacional, 10,0% superior aos R\$ 424,2 milhões gerados no acumulado do mesmo período do ano anterior. A geração de caixa registrada em 2024 reflete a eficiência da operação da Companhia, alcançada sem a necessidade de antecipação de recebíveis.

A Cury encerrou o 4T24 com saldo a receber de repasses já realizados no montante de R\$ 46,0 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, esse valores já teriam sido computados como geração de caixa.

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

Em 2024, foram pagos R\$ 484,0 milhões em dividendos, não classificados como fluxo de caixa operacional, portanto, não incluídos na geração de caixa reportada.

Geração de Caixa (R\$ milhões)	4T24	3T24	% T/T	4T23	% A/A	2024	2023	% A/A
Geração de caixa	150,4	147,0	2,3%	176,1	-14,6%	466,7	424,2	10,0%

RETORNO SOBRE O PATRIMÔNIO LÍQUIDO (ROE)

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

ROE (12 meses)	4T24	3T24	% T/T	4T23	% A/A
ROE	66,3%	64,2%	2,1 p.p.	59,6%	6,7 p.p.

*Baseado no patrimônio líquido médio entre início e fim do período de 12 meses.

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

Em atendimento à Resolução CVM nº 162, de 13 de julho de 2022, a Companhia informa que a KPMG Auditores Independentes Ltda. foi contratada, pelo montante de R\$ 425 mil, para a prestação dos seguintes serviços: i. auditoria das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRS"); e ii. revisão das informações contábeis intermediárias trimestrais de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executadas pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity", respectivamente).

A Companhia não contratou o auditor independente para outros trabalhos que não os serviços de auditoria das demonstrações financeiras.

A contratação do auditor independente está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: a. o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; b. não exercer funções gerenciais; e c. não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes. Além disso, a Administração obtém do auditor independente declaração de que os serviços especiais prestados não afetam a sua independência profissional. As informações no relatório de desempenho que não estão claramente identificadas como cópia das informações constantes das demonstrações financeiras, não foram objeto de auditoria ou revisão.



SOBRE A CURY

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

CURY
B3 LISTED NM

ICON B3
IGCT B3

IMOB B3
IGCX B3

IBRA B3
IGNM B3

SMLL B3
ITAG B3



[Clique aqui para acessar os dados operacionais e financeiros](#)



ANEXO I – BALANÇO PATRIMONIAL

Ativo	Consolidado		Passivo	Consolidado	
	31-12-2024	31-12-2023		31-12-2024	31-12-2023
Circulante			Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	975.224	643.630	Fornecedores	187.317	171.904
Títulos e valores mobiliários	441.012	348.639	Empréstimos e financiamentos	208.869	124.271
Contas a receber	345.783	481.218	Obrigações trabalhistas	32.592	22.734
Imóveis a comercializar	808.203	641.546	Obrigações tributárias	27.898	19.051
Adiantamentos a fornecedores	17.033	13.547	Credores por imóveis compromissados	521.618	506.369
Outros créditos	138.882	84.228	Adiantamento de clientes	184.216	97.208
			Impostos e contribuições diferidos	7.330	12.772
			Dividendos a pagar	54.338	118.537
			Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	13.493	11.390
			Outras contas a pagar	12.294	3.900
Total do ativo circulante	2.726.137	2.212.808	Total do passivo circulante	1.249.965	1.088.136
Não circulante			Não circulante		
Realizável a longo prazo			Empréstimos e financiamentos	777.513	489.081
Contas a receber	1.091.454	609.583	Provisão para garantia de obra	60.743	38.880
Imóveis a comercializar	384.925	76.002	Credores por imóveis compromissados	843.900	423.231
Valores a receber entre part. Rel.	19.811	12.877	Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	13.769	12.048
Outros créditos	33.123	37.440	Provisão para perdas com investimentos	756	766
			Impostos e contribuições diferidos	50.677	42.901
			Outras contas a pagar	32.433	-
Total do realizável a longo prazo	1.529.313	735.902	Total do passivo não circulante	1.779.791	1.006.907
Propriedades para investimentos	-	67.842	Capital social	491.054	291.054
Investimentos	42.244	40.875	Ações em tesouraria	-12.210	-12.210
Imobilizado	41.601	34.596	Reserva de capital	17.598	17.598
			Reserva legal	93.860	61.368
			Reservas de lucros	505.168	507.155
Total do ativo não circulante	1.613.158	879.215	Subtotal do patrimônio líquido	1.095.470	864.965
Total do ativo	4.339.295	3.092.023	Participação de acionistas não controladores	214.069	132.015
			Total do patrimônio líquido	1.309.539	996.980
			Total do passivo e patrimônio líquido	4.339.295	3.092.023

ANEXO II – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS (DRE)

DRE (R\$ Milhões)	4T24	3T24	% T/T	4T23	% A/A	2024	2023	% A/A
Receita líquida de vendas	1.035,0	1.055,9	-2,0%	811,6	27,5%	3.926,3	2.886,2	36,0%
Total dos custos	-630,6	-646,4	-2,4%	-497,9	26,7%	-2.413,4	-1.790,8	34,8%
Lucro bruto	404,4	409,4	-1,2%	313,7	28,9%	1.512,9	1.095,4	38,1%
Margem Bruta	39,1%	38,8%	0,3 p.p.	38,7%	0,4 p.p.	38,5%	38,0%	0,5 p.p.
Margem Bruta Ajustada	39,3%	39,0%	0,3 p.p.	38,9%	0,4 p.p.	38,7%	38,2%	0,5 p.p.
Receitas (despesas) operacionais								
Despesas comerciais	-104,0	-113,9	-8,7%	-75,5	37,7%	-391,9	-285,2	37,4%
Despesas gerais e administrativas	-52,9	-68,0	-22,2%	-36,1	46,5%	-224,4	-165,8	35,3%
Resultado com equivalência patrimonial	1,0	3,4	-70,6%	1,4	-28,6%	8,5	1,6	431,3%
Outras receitas/(despesas) operacionais	-21,2	-19,7	7,6%	-19,9	6,5%	-85,5	-64,0	33,6%
Total receitas/(despesas) operacionais	-177,1	-198,2	-10,6%	-130,1	36,1%	-693,3	-513,4	35,0%
Lucro antes do resultado financeiro	227,4	211,2	7,7%	183,7	23,8%	819,7	581,9	40,9%
Resultado financeiro								
Despesas financeiras	-41,6	-39,7	4,8%	-25,2	65,1%	-137,2	-100,1	37,1%
Receitas financeiras	28,8	32,1	-10,3%	25,9	11,2%	106,1	86,2	23,1%
Total resultado financeiro	-12,8	-7,6	68,4%	0,7	n.a.	-31,1	-13,9	123,7%
Lucro antes dos impostos	214,6	203,6	5,4%	184,4	16,4%	788,6	568,0	38,8%
Imposto de renda e contribuição social								
Correntes	-27,9	-21,4	30,4%	-19,9	40,2%	-86,6	-67,8	27,7%
Diferidos	2,2	-1,6	n.a.	0,1	n.a.	-3,2	-4,6	-30,4%
Total do imposto de renda e contribuição social	-25,7	-23,0	11,7%	-19,8	29,8%	-89,8	-72,4	24,0%
Lucro líquido da atividade	188,9	180,6	4,6%	164,6	14,8%	698,8	495,6	41,0%
Margem líquida	18,2%	17,1%	1,1 p.p.	20,3%	-2,1 p.p.	17,8%	17,2%	0,6 p.p.
Lucro líquido %Cury	165,8	170,6	-2,8%	160,3	3,4%	649,8	481,8	34,9%
Margem líquida	16,0%	16,2%	-0,2 p.p.	19,8%	-3,8 p.p.	16,6%	16,7%	-0,1 p.p.
Resultado por ação básico e diluído	0,5719	0,5884	-2,8%	0,5531	3,4%	2,2417	1,6619	34,9%

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

Conferência de Resultados do 4T24 e ano de 2024

12 de março de 2025 – 10h00 (horário de Brasília)

Português – com tradução simultânea



Link Zoom

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- Tel.: (11) 3117-1487

Ao longo de mais de 60 anos evoluímos, investimos em qualidade e inovação e nos tornamos uma das maiores construtoras do país.

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

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

Glossário

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

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

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

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

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

EBITDA: Sigla em inglês para Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization. Em português, "Lucros Antes de Juros, Impostos, Depreciação e Amortização" (também conhecida como LAJIDA). É um indicador muito utilizado para avaliar empresas de capital aberto, pois representa a geração operacional de caixa da Companhia, ou seja, o quanto a empresa gera de recursos apenas em suas atividades operacionais, sem levar em consideração os efeitos financeiros, impostos e de depreciação.

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

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

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

Minha Casa Minha Vida: O Programa Minha Casa Minha Vida, conhecido como MCMV, é o programa nacional de habitação do Governo Federal, que tem como objetivo a redução do Déficit Habitacional. Para um cliente ser elegível as taxas com condições especiais e subsídios, o programa define um teto no valor da unidade (atualmente está em R\$ 350.000) e para a renda mensal familiar, que varia de R\$ 2.640 até R\$ 8.000.

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

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

Repasse: O repasse imobiliário é a porção do valor do imóvel que será financiado pelo banco para o cliente. No caso da Cury o repasse é sempre feito com a Caixa Econômica Federal através do Crédito Associativo que faz o financiamento desde o início da construção.

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

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

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

UDM: Período que compreende os últimos 12 meses.

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

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

VGv Repassado: Valor Geral de Vendas repassadas para Caixa.

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



EARNINGS RELEASE 2024 AND 4Q24



São Paulo, March 11th, 2025 – Cury Construtora e Incorporadora S.A. (“Company” or “Cury”) (B3: CURY3), one of the leading residential real-estate developers in Brazil, discloses its results for the fourth quarter of 2024 (4Q24), and the twelve months of 2024 (2024). The operational and financial information presented herein, except where indicated otherwise, is presented in Brazilian Reais (R\$), in accordance with the international accounting standards (IFRS), as well as with the accounting practices adopted in Brazil, applicable to real estate development in the country. The comparisons presented herein consider the same period of 2023, and, when applicable, to the third quarter of 2024 (3Q24).

WITH STRONG FINANCIAL AND OPERATIONAL PERFORMANCE IN 2024, CURY REPORTS NET REVENUE OF R\$3.9 BILLION, NET INCOME OF R\$699 MILLION, AND A ROE OF 66%

HIGHLIGHTS

<p style="text-align: center;">LAUNCHES</p> <p style="text-align: center;">4Q24 R\$1,399.8 million, 63.4% higher than 4Q23</p> <p style="text-align: center;">2024 R\$6,579.6 million, 48.2% higher than 2023</p>	<p style="text-align: center;">NET PRE-SALES</p> <p style="text-align: center;">4Q24 R\$1,423.7 million, up by 57.4% over 4Q23</p> <p style="text-align: center;">2024 R\$6,162.3 million, 48.5% higher than 2023</p>	<p style="text-align: center;">LANDBANK</p> <p style="text-align: center;">2024 R\$20,122 million, 38.7% higher than 2023</p> <p style="text-align: center;">2024 69,554 units, 37.1% higher than 2023</p>	<p style="text-align: center;">CASH GENERATION</p> <p style="text-align: center;">4Q24 R\$150.4 million, 14.6% lower than 4Q23</p> <p style="text-align: center;">2024 R\$466.7 million, 10.0% higher than 2023</p>
<p style="text-align: center;">NET REVENUES</p> <p style="text-align: center;">4Q24 R\$1,035.0 million, an increase of 27.5% compared to 4Q23</p> <p style="text-align: center;">2024 R\$3,926.3 million, 36.0% higher than 2023</p>	<p style="text-align: center;">ADJUSTED GROSS MARGIN</p> <p style="text-align: center;">4Q24 39.3% adjusted gross margin, 0.4 p.p. higher than 4Q23</p> <p style="text-align: center;">2024 38.7%, adjusted gross margin 0.5 p.p. higher than 2023</p>	<p style="text-align: center;">NET INCOME 100%</p> <p style="text-align: center;">4Q24 R\$188.9 million, an increase of 14.8% compared to 4Q23</p> <p style="text-align: center;">2024 R\$698.8 million, 41.0% higher than 2023</p>	<p style="text-align: center;">NET MARGIN 100%</p> <p style="text-align: center;">4Q24 18.2%, an decrease of 2.1 p.p. compared to 4Q23</p> <p style="text-align: center;">2024 17.8%, 0.6 p.p. higher than 2023</p>



MESSAGE FROM THE MANAGEMENT

In 2024, we delivered another year of high performance and record results, reinforcing our winning strategy. Despite challenges in the Brazilian economy and construction sector, we demonstrated resilience by acquiring prime land and efficiently converting sales into transfers. This led to positive operational cash flow and continued dividend distributions. Maintaining strong margins, including a 66% ROE, and achieving Moody's highest rating, highlights our financial strength and market confidence in our strategy and Governance.

In the 4Q24, we launched seven projects, totaling R\$1.4 billion in PSV. For the full year, our launches reached 34 projects and R\$6.6 billion in PSV, while our landbank reached a record R\$20.1 billion, ensuring a robust pipeline for the upcoming cycles.

Recent changes in the Master Plan have created new opportunities in São Paulo and Rio de Janeiro's metropolitan regions. Increased construction capacity, urban operations in the Port area, and São Paulo's urban interventions are adding value to projects, promoting affordable housing in strategic locations, and boosting product attractiveness.

As 2025 begins, we have maintained a fast pace. To date, we have already launched 14 projects in São Paulo and Rio de Janeiro, totaling R\$2.8 billion in PSV. This volume reflects our strategy of concentrating launches in the first half of the year.

Among the highlights of projects already launched this year are Supreme-Anália Franco, in São Paulo, with sales starting in February, offering 625 units and a PSV of R\$203.8 million, which has already reached over 70% sales, and Residencial Nova Olaria I, in the North Zone of Rio de Janeiro, with sales starting in January, offering 498 units and a PSV of R\$127.4 million, which has achieved over 70% sales.

We also made significant progress in the ESG field with initiatives that reinforce our commitment to creating value for society as a whole. As part of this journey, we established the Cury Institute in 2025, consolidating our Private Social Investment and expanding our impact on society. The Institute focuses on Education for Socio-Productive Inclusion and Sports for Social Mobility, promoting actions that generate transformation and opportunities.

The pursuit of operational efficiency also marked 2024, with the optimized management of 67 construction sites. As a reflection of this commitment, we obtained ISO 14001 and ISO 45001 certifications, a milestone in the implementation of new procedures focused on environmental management, health, and safety, strengthening the best practices in the sector.

For 2025, we remain attentive to macroeconomic challenges, such as rising interest rates and inflationary pressures, which demand even greater discipline and a conservative approach to feasibility analysis. However, we maintain confidence in the sustainable growth of our operational and financial indicators. Our solid foundation and well-defined strategy will continue to guide us, allowing us to move forward with consistency, efficiency, and resilience.



MAIN INDICATORS

Financial (R\$ million)	4Q24	3Q24	% Q/Q	4Q23	% Y/Y	2024	2023	% Y/Y
Net Revenues	1,035.0	1,055.9	-2.0%	811.6	27.5%	3,926.3	2,886.2	36.0%
Cost of properties sold and services	-630.6	-646.4	-2.4%	-497.9	26.7%	-2,413.4	-1,790.8	34.8%
Gross profit	404.4	409.4	-1.2%	313.7	28.9%	1,512.9	1,095.4	38.1%
Gross margin	39.1%	38.8%	0.3 p.p.	38.7%	0.4 p.p.	38.5%	38.0%	0.5 p.p.
Adjusted gross margin ¹	39.3%	39.0%	0.3 p.p.	38.9%	0.4 p.p.	38.7%	38.2%	0.5 p.p.
Adjusted EBITDA ²	238.5	221.4	7.7%	192.5	23.9%	859.2	613.8	40.0%
Adjusted EBITDA margin ²	23.0%	21.0%	2.0 p.p.	23.7%	-0.7 p.p.	21.9%	21.3%	0.6 p.p.
Net income (100%) ³	188.9	180.6	4.6%	164.6	14.8%	698.8	495.6	41.0%
Net margin (100%)	18.2%	17.1%	1.1 p.p.	20.3%	-2.1 p.p.	17.8%	17.2%	0.6 p.p.
Net income %Cury ⁴	165.8	170.6	-2.8%	160.3	3.4%	649.8	481.8	34.9%
Net margin %Cury	16.0%	16.2%	-0.2 p.p.	19.8%	-3.8 p.p.	16.6%	16.7%	-0.1 p.p.
ROE ⁵	66.3%	64.2%	2.1 p.p.	59.6%	6.7 p.p.	66.3%	59.6%	6.7 p.p.
Earnings per Share	0.5719	0.5884	-2.8%	0.5531	3.4%	2.2417	1.6619	34.9%

Operating	4Q24	3Q24	% Q/Q	4Q23	% Y/Y	2024	2023	% Y/Y
Launches	7	9	-22.2%	6	16.7%	34	29	17.2%
PSV (R\$ million) ⁶	1,399.8	1,560.7	-10.3%	856.6	63.4%	6,579.6	4,440.9	48.2%
Units launched	4,061	5,157	-21.3%	3,123	30.0%	20,765	15,675	32.5%
Average price per unit (R\$ '000)	344.7	302.6	13.9%	274.3	25.7%	316.9	283.3	11.9%
Average unit per launch	580	573	1.2%	521	11.3%	611	541	12.9%
Gross pre-sales (R\$ million)	1,531.0	1,590.2	-3.7%	1,025.1	49.3%	6,727.0	4,685.8	43.6%
# units sold	4,819	5,191	-7.2%	3,627	32.9%	22,146	16,953	30.6%
Average price per unit (R\$ '000)	317.7	306.3	3.7%	282.6	12.4%	303.8	276.4	9.9%
Cancellations (R\$ '000)	107.3	153.1	-29.9%	120.5	-11.0%	564.7	535.6	5.4%
Net pre-sales (R\$ million)	1,423.7	1,437.2	-0.9%	904.7	57.4%	6,162.3	4,150.2	48.5%
Net SOS ⁷	43.7%	43.9%	-0.2 p.p.	38.9%	4.8 p.p.	77.1%	74.5%	2.6 p.p.
LandBank (PSV, R\$ million)	20,122.4	19,517.0	3.1%	14,508.0	38.7%	20,122.4	14,508.0	38.7%
Potential # units on landbank	69,554	67,118	3.6%	50,731	37.1%	69,554	50,731	37.1%
Average price per unit (R\$ '000)	289.3	290.8	-0.5%	286.0	1.2%	289.3	286.0	1.2%
Cash Generation (R\$ million)	150.4	147.0	2.3%	176.1	-14.6%	466.7	424.2	10.0%

1) Gross Profit and Gross Margin Adjusted by Capitalized Interests.

2) EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) Adjusted by Capitalized Interests.

3) Net income in accordance with the IFRS from all operations, considering the share attributable to controlling shareholders, and the share attributable to partners/associates in the projects.

4) Net Income considering only the share of the controlling shareholders (% Cury).

5) ROE (Return on Equity) calculated based on Cury's (Controlling Shareholders) share of average equity during the period and Cury's (Controlling Shareholders) share of Net Income.

6) Potential Sales Value (PSV) of Launches during the period.

7) Supply, sales (in percentage terms) in relation to total inventory during the period.



OPERATIONAL PERFORMANCE

LAUNCHES

In 4Q24, 7 projects were launched, 5 of which located in São Paulo and 2 in Rio de Janeiro, adding up to a PSV of R\$1,399.8 million, representing an increase of 63.4% when compared to 4Q23. During the 2024, the Company launched 34 projects, 20 of which located in São Paulo and 14 in Rio de Janeiro, reaching an overall PSV of R\$6,579.6 million, representing a 48.2% increase compared to 2023.

The average price of units launched reached R\$344.7 thousand in 4Q24, corresponding to an increase of 25.7% over the average price of 4Q23, and up by 13.9% when compared to 3Q24. In the 2024, the average price of units launched reached an increase of 11.9% compared to the same period of the previous year.

Launches	4Q24	3Q24	% Q/Q	4Q23	% Y/Y	2024	2023	% Y/Y
Number of launches	7	9	-22.2%	6	16.7%	34	29	17.2%
PSV (R\$ million)	1,399.8	1,560.7*	-10.3%	856.6	63.4%	6,579.6	4,440.9	48.2%
Units launched	4,061	5,157	-21.3%	3,123	30.0%	20,765	15,675	32.5%
Average price per unit (R\$ '000)	344.7	302.6*	13.9%	274.3	25.7%	316.9	283.3	11.9%
Average unit per launch	580	573	1.2%	521	11.3%	611	541	12.9%
Share Cury (PSV)	1,061.0	1,503.0*	-29.4%	856.6	23.9%	5,740.8	4,220.1	36.0%
Share Cury (%)	75.8%	96.3%	-20.5 p.p.	100.0%	-24.2 p.p.	87.3%	95.0%	-7.7 p.p.

*Represented

HIGHLIGHTS OF 4Q24 LAUNCHES - % sold until 03/10/2025

São Paulo

Lyne Campo Limpo



Oct/2024

PSV R\$245 MM

South Zone

99% sold

Máximo Vila Mascote



Nov/2024

PSV R\$166 MM

South Zone

98% sold

Rio de Janeiro

Orla Mauá



Nov/2024

PSV R\$351 MM

Porto

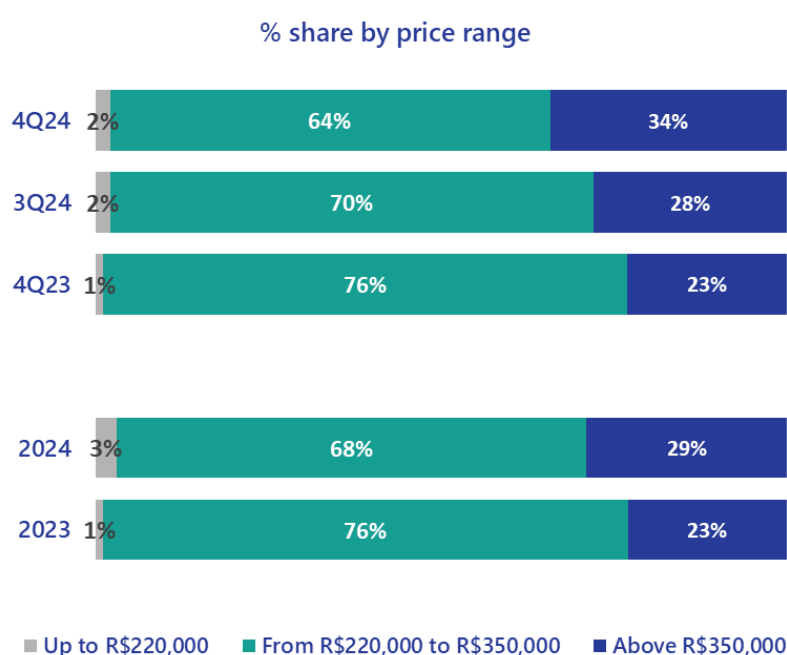
98% sold

In 4Q24, Net PSV sold reached R\$1,423.7 million, an amount that represents a growth of 57.4% in comparison with 4Q23, and a decrease of 0.9% compared to 3Q24. The average sales price recorded in 4Q24 was R\$317.7 thousand, being 12.4% higher than 4Q23 and an increase of 3.7% when compared to 3Q24. In 2024 there was an increase of 9.9% in relation to the same period of the year.

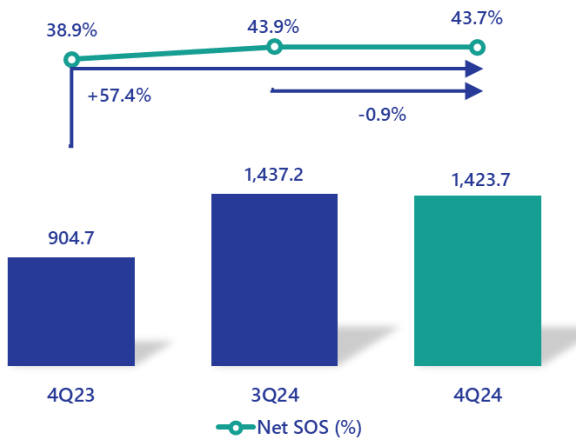
Based on the accumulated period in the twelve months of the year, PSV sold came to R\$6,162.3 million in 2024, showing a 48.5% growth compared to the same period of the previous year.

Pre-sales, %SOS	4Q24	3Q24	% Q/Q	4Q23	% Y/Y	2024	2023	% Y/Y
Gross pre-sales (R\$ million PSV)	1,531.0	1,590.2	-3.7%	1,025.1	49.4%	6,727.0	4,685.8	43.6%
# units sold	4,819	5,191	-7.2%	3,627	32.9%	22,146	16,953	30.6%
Average price per unit (R\$ '000)	317.7	306.3	3.7%	282.6	12.4%	303.8	276.4	9.9%
Gross SOS (%)	45.5%	46.4%	-0.9 p.p.	41.9%	3.6 p.p.	78.6%	76.7%	1.9 p.p.
Cancellations (R\$ million)	107.3	153.1	-29.9%	120.5	-11.0%	564.7	535.6	5.4%
Net pre-sales (R\$ million PSV)	1,423.7	1,437.2	-0.9%	904.7	57.4%	6,162.3	4,150.2	48.5%
% Launches	65.0%	50.1%	14.9 p.p.	57.9%	7.1 p.p.	60.3%	56.2%	4.1 p.p.
% Inventories	37.5%	49.9%	-12.4 p.p.	42.1%	-4.6 p.p.	40.2%	43.8%	-3.6 p.p.
Cancellations / Gross pre-sales	7.0%	9.6%	-2.6 p.p.	11.8%	-4.8 p.p.	8.4%	11.4%	-3.0 p.p.
Net SOS (%)	43.7%	43.9%	-0.2 p.p.	38.9%	4.8 p.p.	77.1%	74.5%	2.6 p.p.
Net SOS LTM (%)	77.1%	75.4%	1.7 p.p.	74.5%	2.6 p.p.	77.1%	74.5%	2.6 p.p.
Share Cury Net Pre-Sales (R\$ million PSV)	1,177.3	1,359.6	-13.4%	850.3	38.5%	5,499.5	3,917.6	40.4%
Share Cury Net Pre-Sales (%)	82.7%	94.6%	-11.9 p.p.	94.0%	-11.3 p.p.	89.2%	94.4%	-5.2 p.p.

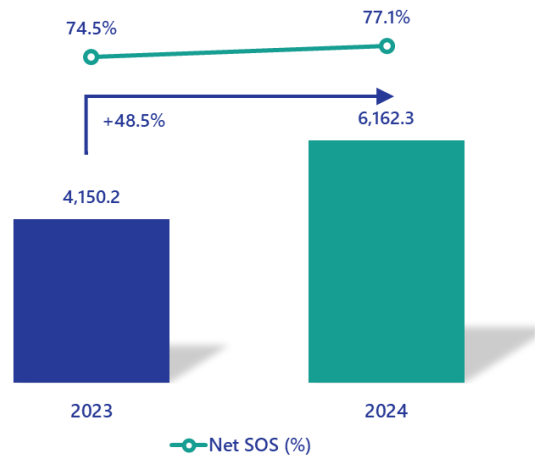
In the chart below, we show the sales breakdown by price range and average price:



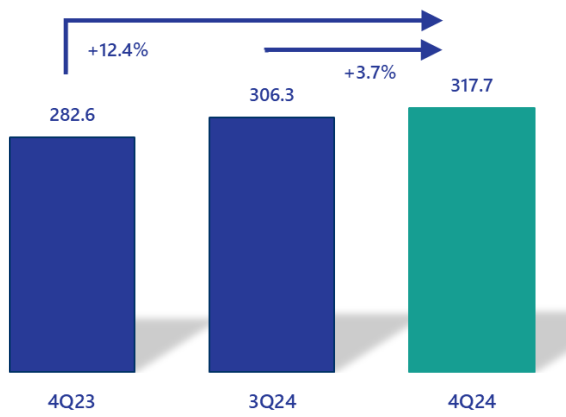
Net Pre-Sales - Quartely
(R\$ million)



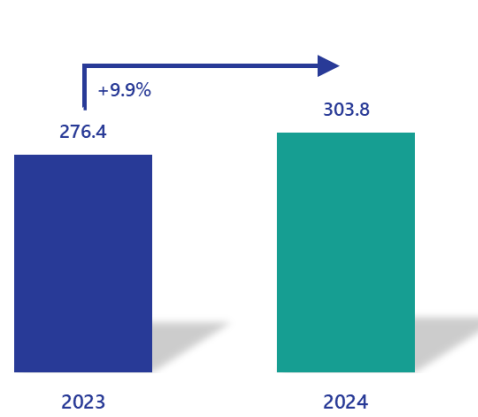
Net Pre-Sales - FY
(R\$ million)



Average price by unit - Quarterly
(R\$ thousand)



Average price by unit - FY
(R\$ thousand)

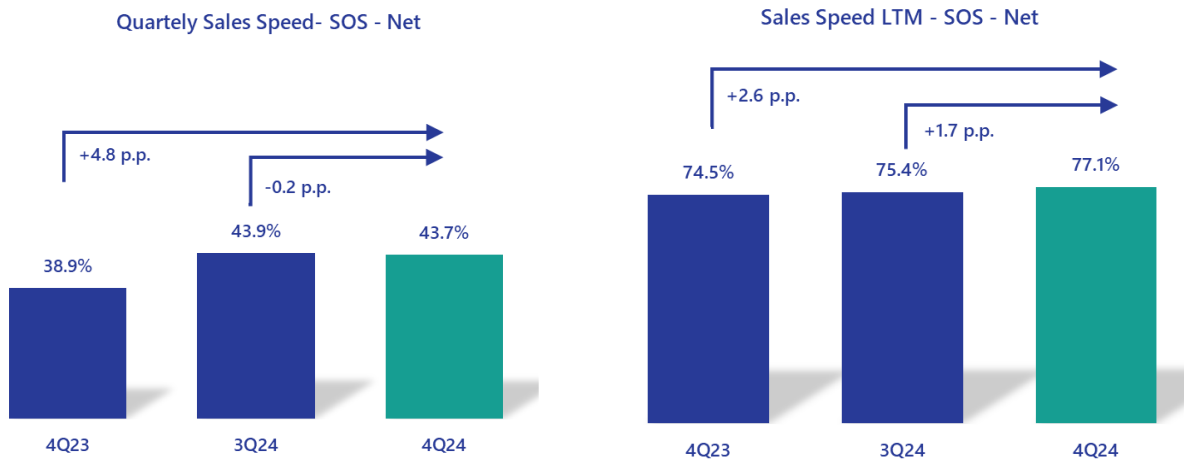




SALES SPEED – SOS

In 4Q24 net sales speed, measured by the Sales Over Supply (SOS) ratio, stood at 43.7%, versus 38.9% in 4Q23, and 43.9% in 3Q24.

In the last twelve months, the SOS was 77.1%, 2.6 p.p. increase compared to 4Q23 and 1.7 p.p. above compared to 3Q24.



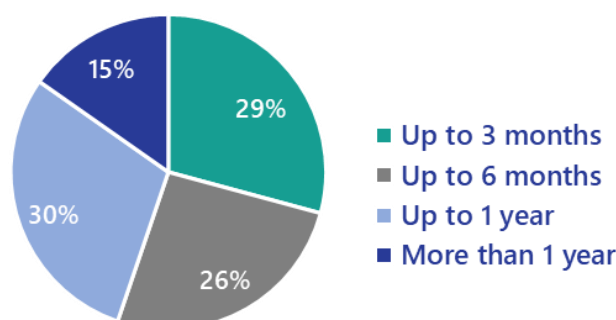
INVENTORIES

Cury ended 4Q24 showing an inventory worth R\$1,833.3 million. From this total, 98.6% refers to units launched or under construction, and only 1.4% to completed units.

Inventories (R\$ million, except % and units)	4Q24	3Q24	% Q/Q	4Q23	% Y/Y
Under Construction	1,808.2	1,817.0	-0.5%	1,397.0	29.4%
% Total	98.6%	98.7%	-0.1 p.p.	98.1%	0.5 p.p.
Completed	25.1	23.2	8.2%	26.8	-6.3%
% Total	1.4%	1.3%	0.1 p.p.	1.9%	-0.5 p.p.
Total	1,833.3	1,840.2	-0.4%	1,423.8	28.8%
Total (Units)	5,206	5,609	-7.2%	4,991	4.3%

Aging of Inventories 4Q24

(Based in the launches dates)



TRANSFERS

The PSV transferred in 4Q24 decreased 35.5% compared to 3Q24 and increased 8.2% compared to 4Q23. The units transferred went from 3,017 in 4Q23 to 3,156 in 4Q24, an increase of 4.6% year-over-year and a decrease of 33.6% compared to the immediately previous quarter.

Considering the performance for 2024, there was a 32.8% rise of transferred PSV compared to 2023, and the units transferred went from 13,266 in 2023 to 16,115 in 2024.

Transfers	4Q24	3Q24	% Q/Q	4Q23	% Y/Y	2024	2023	% Y/Y
PSV transferred (R\$ million)	927.7	1,437.6	-35.5%	857.1	8.2%	4,689.5	3,531.0	32.8%
Units transferred	3,156	4,756	-33.6%	3,017	4.6%	16,115	13,266	21.5%

LANDBANK

Considering the recent movement of launches and land acquisitions, the Company closed 4Q24 achieving an all-time high landbank worth R\$20,122.4 million in potential PSV, having a growth of 38.7% compared to the landbank of 4Q23 and an increase of 3.1% compared to 3Q24, which represents a total of 69,554 units.

Currently, Cury's landbank is divided into R\$14,428.5 million in São Paulo and R\$5,693.9 million in Rio de Janeiro.

Landbank	4Q24	3Q24	% Q/Q	4Q23	% Y/Y
LandBank (PSV, R\$ million)	20,122.4	19,517.0	3.1%	14,508.0	38.7%
# of projects	79	71	11.3%	76	3.9%
Potential # units on landbank	69,554	67,118	3.6%	50,731	37.1%
Average price per unit (R\$ '000)	289.3	290.8	-0.5%	286.0	1.2%



ECONOMIC AND FINANCIAL PERFORMANCE

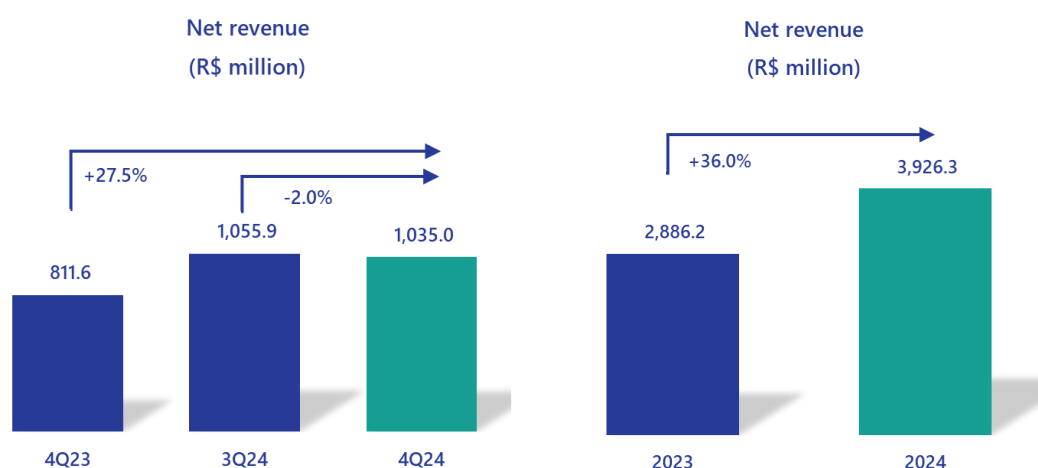
NET OPERATING REVENUES



In 4Q24, net operating revenues came to R\$1,035.0 million, a 2.0% decrease when compared to 3Q24 and a 27.5% increase when compared to 4Q23.

Considering 2024, the net operating revenue reached R\$ 3,926.3 million, a growth of 36.0% compared to that recorded in the same period of the previous year.

Net Revenues (R\$ million, except %)	4Q24	3Q24	% Q/Q	4Q23	% Y/Y	2024	2023	% A/A
Net revenues of units sold and service provided	1,035.0	1,055.9	-2.0%	811.6	27.5%	3,926.3	2,886.2	36.0%
Cost of units sold and service provided	-630.6	-646.4	-2.4%	-497.9	26.7%	-2,413.4	-1,790.8	34.8%
Gross profit	404.4	409.4	-1.2%	313.7	28.9%	1,512.9	1,095.4	38.1%
Gross margin	39.1%	38.8%	0.3 p.p.	38.7%	0.4 p.p.	38.5%	38.0%	0.5 p.p.



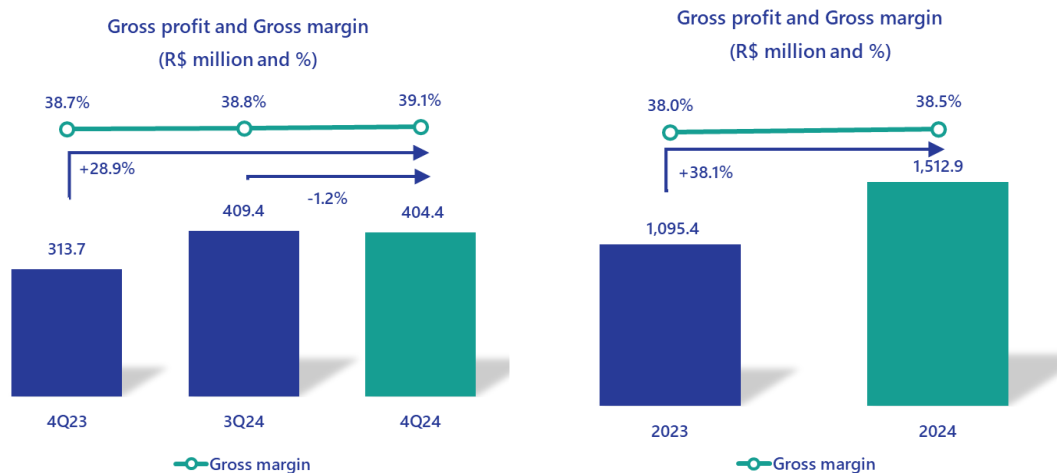
GROSS PROFIT AND GROSS MARGIN



Gross profit totaled R\$404.4 million in 4Q24, a growth of 28.9% compared to 4Q23 and down by 1.2% over 3Q24. Gross margin stood at 39.1% in 4Q24, representing a growth of 0.4 p.p. in comparison to 4Q23, and a growth of 0.3 p.p. compared to 3Q24.

Considering the period of 2024, in which gross profit amounted to R\$1,512.9 million, there was a 38.1% improvement in comparison to 2023. Gross margin stood at 38.5% in 2024, representing a 0.5 p.p. increase in comparison to 2023.

Gross profit & Gross margin (R\$ million, except %)	4Q24	3Q24	% Q/Q	4Q23	% Y/Y	2024	2023	% A/A
Gross profit (a)	404.4	409.4	-1.2%	313.7	28.9%	1,512.9	1,095.4	38.1%
Gross margin	39.1%	38.8%	0.3 p.p.	38.7%	0.4 p.p.	38.5%	38.0%	0.5 p.p.
Capitalized interest (b)	2.3	2.0	15.0%	1.8	27.8%	8.4	6.0	40.0%
Adjusted gross profit (a+b)	406.7	411.4	-1.1%	315.5	28.9%	1,521.3	1,101.4	38.1%
Adjusted gross margin	39.3%	39.0%	0.3 p.p.	38.9%	0.4 p.p.	38.7%	38.2%	0.5 p.p.



SELLING, ADMINISTRATIVE AND GENERAL EXPENSES

Selling expenses

In 4Q24, selling expenses amounted to R\$104.0 million, up by 37.7% from the R\$75.5 million reported in 4Q23 and down by 8.7% from 3Q24. Selling expenses accounted for 10.0% of net revenues in 4Q24, and 9.3% in 4Q23, corresponding to an increase of 0.7 p.p. and a decrease of 0.8 p.p. when compared to the 10.8% recorded in the 3Q24.

In 2024, selling expenses reached a total of R\$391.9 million, surpassing by 37.4% the R\$285.2 million recorded in 2023.

General and administrative expenses

General and administrative expenses amounted to R\$52.9 million in 4Q24, up by 46.5% from R\$36.1 million in 4Q23. In comparison to 3Q24, there was a 22.2% decrease. As a percentage of net revenue, in 4Q24 these expenses reached 5.1%, up by 0.7 p.p. compared to 4.4% in 4Q23 and a decrease of 1.3 p.p. comparing to the 6.4% in 3Q24.

In 2024, general and administrative expenses reached a total of R\$224.4 million, surpassing by 35.3% the R\$165.8 million recorded in 2023.

Other operating income and expenses

The net balance of the other operating income and expenses account in 4Q24 was a net expense of R\$21.2 million, compared to a net expense of R\$19.9 million in 4Q23, and a net expense of R\$19.7 million in 3Q24.

In 2024, the net balance of the other operating income and expenses reached a total of R\$85.5 million, surpassing by 33.6% the R\$64.0 million recorded in 2023.

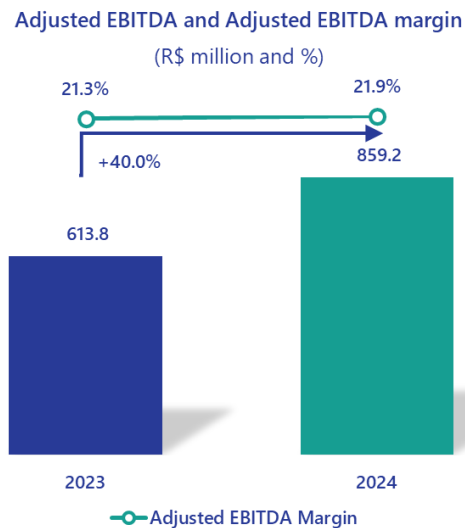
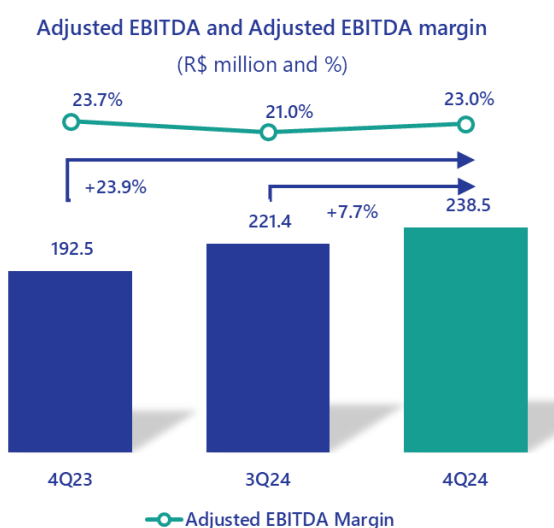
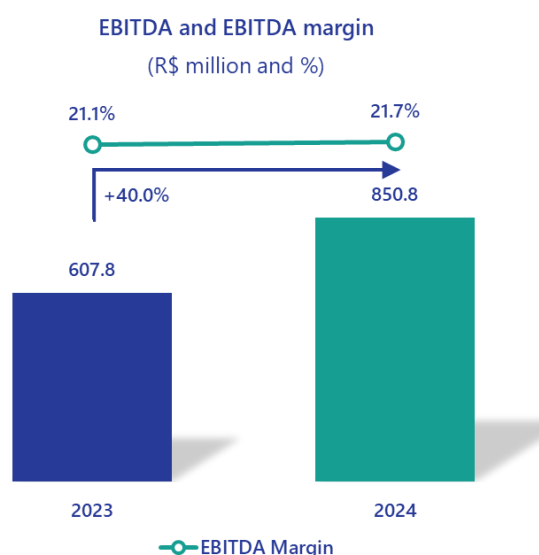
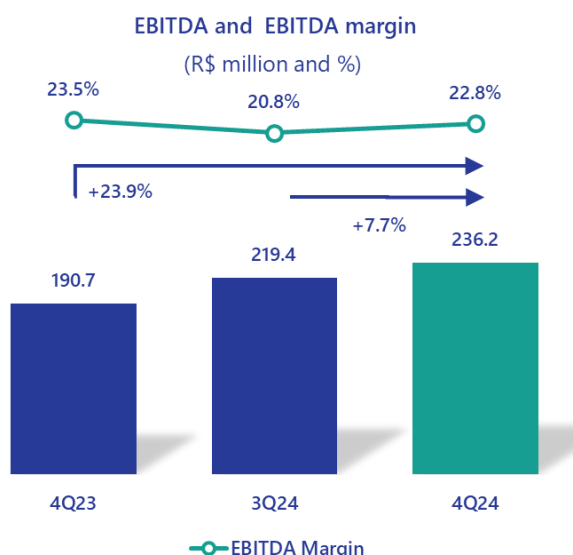
Operating expenses (R\$ million, except %)	4Q24	3Q24	% Q/Q	4Q23	% Y/Y	2024	2023	% Y/Y
Selling expenses	-104.0	-113.9	-8.7%	-75.5	37.7%	-391.9	-285.2	37.4%
% Net revenue	10.0%	10.8%	-0.8 p.p.	9.3%	0.7 p.p.	10.0%	9.9%	0.1 p.p.
Administrative and general expenses	-52.9	-68.0	-22.2%	-36.1	46.5%	-224.4	-165.8	35.3%
% Net revenue	5.1%	6.4%	-1.3 p.p.	4.4%	0.7 p.p.	5.7%	5.7%	0.0 p.p.
Equity in net income of subsidiaries	1.0	3.4	-70.6%	1.4	-28.6%	8.5	1.6	431.3%
% Net revenue	-0.1%	-0.3%	0.2 p.p.	-0.2%	0.1 p.p.	-0.2%	-0.1%	-0.1 p.p.
Other operating income/expenses	-21.2	-19.7	7.6%	-19.9	6.5%	-85.5	-64.0	33.6%
% Net revenue	2.0%	1.9%	0.1 p.p.	2.5%	-0.5 p.p.	2.2%	2.2%	0.0 p.p.
Operating expenses	-177.1	-198.2	-10.6%	-130.1	36.1%	-693.3	-513.4	35.0%
% Net revenue	17.1%	18.8%	-1.7 p.p.	16.0%	1.1 p.p.	17.7%	17.8%	-0.1 p.p.

EBITDA AND EBITDA MARGIN

The Company's EBITDA in 4Q24 came to R\$236.2 million, growth of 23.9% compared to 4Q23, and an increase of 7.7% compared to 3Q24. The EBITDA margin stood at 22.8%, a decrease of 0.7 p.p. and a increase of 2.0 p.p. when compared to the margins recorded in 4Q23 and 3Q24, respectively.

In 2024, there was growth in EBITDA of 40.0% compared to the previous year.

EBITDA (R\$ million, except %)	4Q24	3Q24	% Q/Q	4Q23	% Y/Y	2024	2023	% Y/Y
Earnings before financial result	227.4	211.2	7.7%	183.7	23.8%	819.7	581.9	40.9%
(+) Depreciation and amortization	8.8	8.2	7.3%	7.0	25.7%	31.1	25.9	20.1%
EBITDA	236.2	219.4	7.7%	190.7	23.9%	850.8	607.8	40.0%
EBITDA margin	22.8%	20.8%	2.0 p.p.	23.5%	-0.7 p.p.	21.7%	21.1%	0.6 p.p.
(+) Charges and financial cost	2.3	2.0	15.0%	1.8	30.6%	8.4	6.0	39.4%
Adjusted EBITDA	238.5	221.4	7.7%	192.5	23.9%	859.2	613.8	40.0%
Adjusted EBITDA margin	23.0%	21.0%	2.0 p.p.	23.7%	-0.7 p.p.	21.9%	21.3%	0.6 p.p.



FINANCIAL RESULT

In 4Q24, the net financial result corresponded to a net financial expense of R\$12.8 million, compared to the financial income of R\$0.7 million in 4Q23 and financial expense of R\$7.6 million in relation to 3Q24.

In 2024, the net financial expense totaled R\$31.1 million, an increase of 123.7% compared to the net financial expense of R\$13.9 million recorded in 2023.

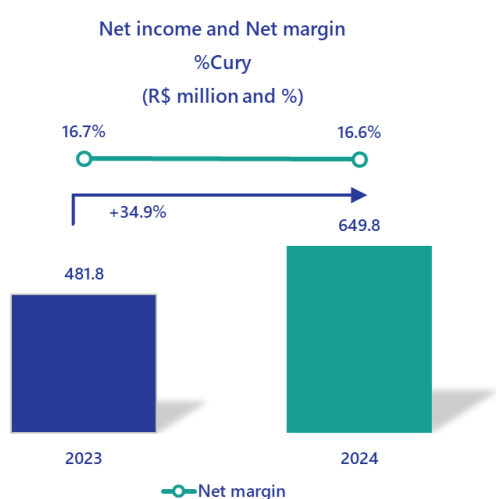
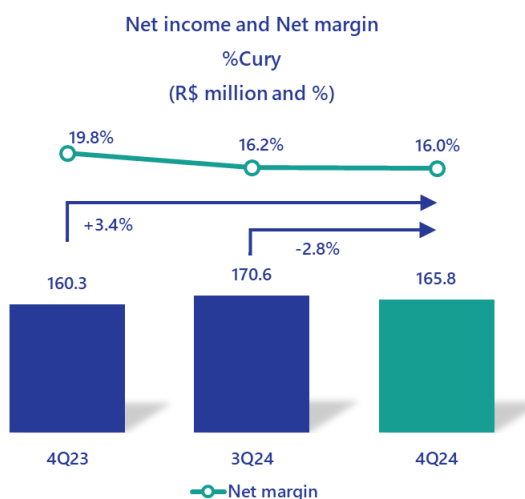
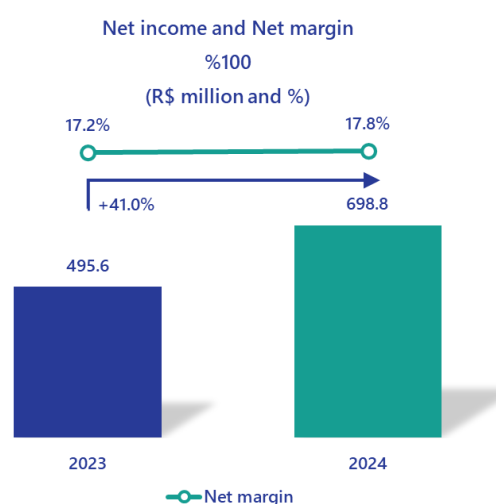
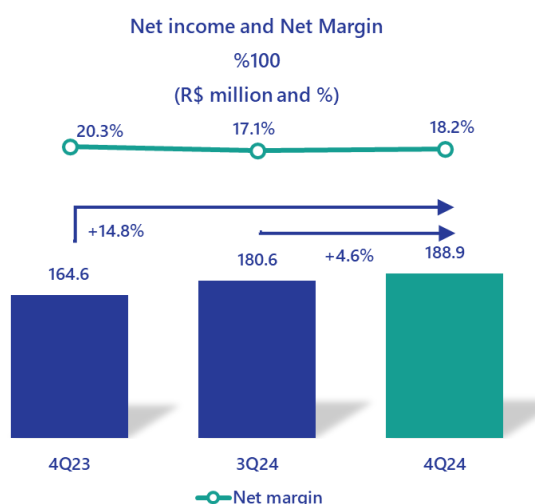
Financial income (expenses) (R\$ million, except %)	4Q24	3Q24	% Q/Q	4Q23	% Y/Y	2024	2023	% Y/Y
Financial expenses	-41.6	-39.7	4.8%	-25.2	65.1%	-137.2	-100.1	37.1%
Financial income	28.8	32.1	-10.3%	25.9	11.2%	106.1	86.2	23.1%
Total Financial income (expenses)	-12.8	-7.6	68.4%	0.7	n.a.	-31.1	-13.9	123.7%

NET INCOME AND NET MARGIN



Cury reported net income from operations (100%) of R\$188.9 million for the quarter, an increase of 14.8% compared to 4Q23, and an increase of 4.6% in 3Q24. The Cury stake (%Cury) of the net income came to R\$165.8 million. In comparison with 4Q23, there was an increase of 3.4%, and a decrease of 2.8% when compared to 3Q24. The consolidated net margin stood at 18.2%, versus a net margin of 20.3% in 4Q23 and 17.1% in 3Q24. The net margin, considering the %Cury share of net income, stood at 16.0%, compared to 19.8% in 4Q23 and 16.2% in 3Q24.

Considering the results in 2024, the net profit of the activity (100%) reached R\$698.8 million, which represents an increase of 41.0% compared to the previous year, while the result of the percentage attributable to Cury (%Cury) totaled R\$649.8 million, an amount 34.9% higher than that obtained in 2023. Thus, the net margin of the activity (100%) reached 17.8%, 0.6 p.p. higher than the previous year, while Cury's net margin was 16.6%, 0.1 p.p. points lower than the margin reported in 2023.





BALANCE SHEET ANALYSIS

CASH AND CASH EQUIVALENTS AND MARKETABLE SECURITIES

As of 12/31/2024, the Company's cash position, including marketable securities, amounted to R\$1,416.2 million, which shows a 42.7% increase in relation to that recorded as of 12/31/2023.

Cash and cash equivalents (R\$ million)	12-31-2024	12-31-2023	%
Cash and cash equivalents	1,416.2	992.3	42.7%

ACCOUNTS RECEIVABLE

The balance of accounts receivable, which, as of 12/31/2024, stood at R\$1,437.2 million, represented a 31.8% increase when compared to the position recorded at the end of the 12/31/2023.

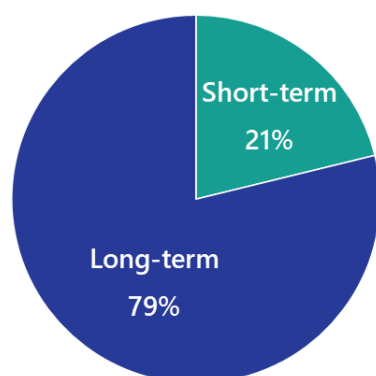
Accounts receivable (R\$ million)	12-31-2024	31-12-2023	%
Accounts receivable	1,437.2	1,090.8	31.8%

DEBT

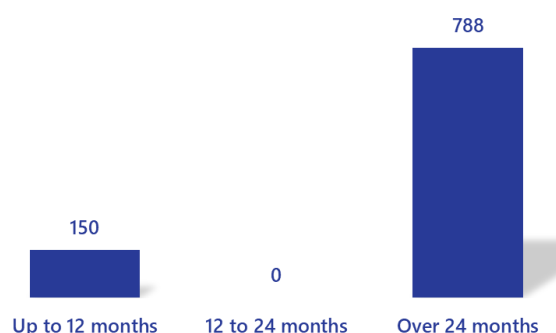
The Company's gross debt at the close of 4Q24 totaled R\$986.4 million, with a cash and cash equivalents position of R\$1,416.2 million. As a result, the Company recorded a positive net cash balance of R\$429.8 million for 4Q24, compared to a positive net cash balance of R\$378.9 million at 4Q23. At the end of the quarter, 78,8% of Cury's gross debt had its maturity in the long term, starting in 2031.

Debt Profile (R\$ million)	12-31-2024	12-31-2023	Var %
Short-term	208.9	124.3	68.1%
Long-term	777.5	489.1	59.0%
Gross debt	986.4	613.4	60.8%
Cash and cash equivalents	1,416.2	992.3	42.7%
Debt/(net cash)	-429.8	-378.9	13.4%

Corporate Debt profile 12/31/2024



Amortization schedule 12/31/2024 of Corporate Debt (R\$ million)



UNEARNED REVENUE (REF)

The result of unearned real estate sales, not recognized in the quarterly financial statements, came to R\$2,414.9 million, representing a 64.3% increase compared to 12/31/2023. The Gross Margin of Earnings to be Appropriated was 43.4% representing a growth of 1.4 p.p. compared to the previous year.

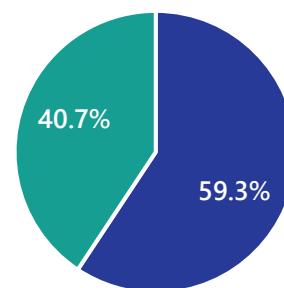
Result to be appropriated (R\$ million)	12-31-2024	12-31-2023	Var %
Revenues to be appropriated	5,565.3	3,501.9	58.9%
(-) Projected cost of pre-sold units	-3,150.4	-2,032.2	55.0%
(=) result from pre-sales of real estate units to be appropriated	2,414.9	1,469.8	64.3%
Gross Margin of the Result to be Appropriated	43.4%	42.0%	+1.4 p.p.

CURY PORTFOLIO

The table below shows the management control of our portfolio. It relates to non-bank receivables, that is, only those under the Company's management, as the following breakdown: (i) For Full Payment (Pro-Soluto), the portion of the housing units that cannot be funded by financial institutions and; (ii) Direct Sales, which are those made without the intermediation of a financial agent, in which the payment is made directly to Cury. Completed Direct Sales units involve a Fiduciary Title, which provides the Company with an additional guarantee of receipt.

Cury's Portfolio (R\$ million)	4Q24	3Q24	% Q/Q	4Q23	% Y/Y
Total Portfolio	2,186.7	1,967.6	11.1%	1,296.8	68.6%
Units completed	230.8	228.2	1.1%	215.8	7.0%
%Total	10.6%	11.6%	-1.0 p.p.	16.6%	-6.0 p.p.
Units in constructions	1,955.9	1,739.4	12.4%	1,081.0	80.9%
%Total	89.4%	88.4%	1.0 p.p.	83.4%	6.0 p.p.
Full Payment (Pro Soluta)	889.5	849.2	4.7%	628.2	41.6%
%Total	40.7%	43.2%	-2.5 p.p.	48.4%	-7.7 p.p.
Units completed	157.7	152.1	3.7%	140.7	12.1%
%Total	7.2%	7.7%	-0.5 p.p.	10.8%	-3.6 p.p.
Units in constructions	731.8	697.1	5.0%	487.5	50.1%
%Total	33.5%	35.4%	-1.9 p.p.	37.6%	-4.1 p.p.
Direct sales	1,297.2	1,118.4	16.0%	668.6	94.0%
%Total	59.3%	56.8%	2.5 p.p.	51.6%	7.7 p.p.
Units completed	73.1	76.1	-3.9%	75.1	-2.7%
%Total	3.3%	3.9%	-0.6 p.p.	5.8%	-2.5 p.p.
Units in constructions	1,224.1	1,042.3	17.4%	593.5	106.3%
%Total	56.0%	53.0%	3.0 p.p.	45.8%	10.2 p.p.

Receivable Portfolio



■ Direct sales ■ Full payment (Pro Soluta)

CASH GENERATION



In 4Q24, the Company presented positive operating cash generation of R\$150.4 million. This amount is 14.6% lower than the positive balance of R\$176.1 million in 4Q23 and 2.3% higher than R\$147.0 million in 3Q24. In 2024, the Company reached R\$466.7 million of operating cash generation, up by 10.0% from the R\$424.2 million generated in the same period of the previous year. The cash generation recorded in 2024 reflects the Company's operational efficiency, achieved without the need for advance receivables. Cury ended the fourth quarter of 2024 with a receivable balance from transfers already made, totaling R\$46.0 million.

If it weren't for the rule change by Caixa Econômica Federal, where it no longer deposits funds to the developer at the time of the transfer, but only after the contract is registered at the notary office, these amounts would have already been recorded as cash generation.

Cury will continue to improve internal processes to try to reduce delays and their impacts.

In 2024, R\$484.0 million in dividends were paid, not classified as operating cash flow, therefore not included in the reported cash flow generation.

Cash generation (R\$ million)	4Q24	3Q24	% Q/Q	4Q23	% Y/Y	2024	2023	% A/A
Cash generation	150.4	147.0	2.3%	176.1	-14.6%	466.7	424.2	10.0%

RETURN ON EQUITY (ROE)

The Company has continued to present an outstanding return on equity within its sector of operations, reflecting the successful cash-generating operations, coupled with its dividend payment policy.

ROE (LTM)	4Q24	3Q24	% Q/Q	4Q23	% Y/Y
ROE	66.3%	64.2%	2.1 p.p.	59.6%	6.7 p.p.

*Based on the average equity during the 12-month period.

INDEPENDENT AUDITORS

In compliance with CVM Resolution No. 162, of July 13, 2022, the Company informs that KPMG Auditores Independentes Ltda. was hired for the amount of R\$ 425 thousand to provide the following services: (i) auditing the financial statements in accordance with the accounting practices adopted in Brazil and the International Financial Reporting Standards (IFRS); and (ii) reviewing the interim quarterly financial information in accordance with the Brazilian and international interim information review standards (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executadas pelo Auditor da Entidade and ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectively). The Company has not engaged the independent auditor for any work other than financial statement auditing. The hiring of the independent auditor is based on the principles that ensure auditor independence, which include: (a) the auditor must not audit its own work; (b) must not perform managerial functions; and (c) must not provide any services that may be considered prohibited under applicable regulations. Additionally, Management obtains a statement from the independent auditor confirming that the special services provided do not affect their professional independence. Information in the performance report that is not clearly identified as a copy of the financial statement information has not been audited or reviewed.



Cury Construtora e Incorporadora S.A. is one of the leading residential real estate developers in Brazil. The Company operates in the states of São Paulo and Rio de Janeiro, and its strategic pillar is the search for maximum efficiency from the use of capital. The Company operates by prospecting for the purchase of land through swaps and long-term installments, coupled with a high level of transfers in the first post-launch months, alongside with high construction efficiency.

CURY
B3 LISTED NM

ICON B3
IGCT B3

IMOB B3
IGCX B3

IBRA B3
IGNM B3

SMLL B3
ITAG B3

 [Click here to access our interactive spreadsheet](#) 

ATTACHMENT I – BALANCE SHEET

Asset	Consolidated		Liabilities and equity	Consolidated	
	2024-12-31	2023-12-31		2024-12-31	2023-12-31
Current assets			Current liabilities		
Cash and cash equivalents	975,224	643,630	Suppliers	187,317	171,904
Fair Value Securities	441,012	348,639	Loans and financing	208,869	124,271
Accounts receivable	345,783	481,218	Labor obligations	32,592	22,734
Properties for sale	808,203	641,546	Taxes payable	27,898	19,051
Advances to suppliers	17,033	13,547	Committed property creditors	521,618	506,369
Other receivables	138,882	84,228	Advances from customers	184,216	97,208
			Deferred taxes and contributions	7,330	12,772
			Dividends payable	54,338	118,537
			Provision for labor, civil and tax risks	13,493	11,390
			Other accounts payable	12,294	3,900
Total current assets	2,726,137	2,212,808	Total current liabilities	1,249,965	1,088,136
Non-current assets			Non-current liabilities		
Long-term receivables			Loans and financing	777,513	489,081
Accounts receivable	1,091,454	609,583	Provision for guarantee of construction works	60,743	38,880
Real estate properties for sale	384,925	76,002	Committed property creditors	843,900	423,231
Amounts receivable between related parties	19,811	12,877	Provision for labor, civil and tax risks	13,769	12,048
Other receivables	33,123	37,440	Provision for investment losses	756	766
			Deferred taxes and contributions	50,677	42,901
			Other accounts payable	32,433	-
Total long-term receivables	1,529,313	735,902	Total non-current liabilities	1,779,791	1,006,907
Investment property	-	67,842	Equity		
Investments	42,244	40,875	Stock Capital	491,054	291,054
Property and equipment	41,601	34,596	Treasury shares	-12,210	-12,210
			Capital reserve	17,598	17,598
			Legal reserve	93,860	61,368
			Profit reserve	505,168	507,155
Total non-current assets	1,613,158	879,215	Subtotal equity	1,095,470	864,965
			Non-controlling interest	214,069	132,015
Total Assets	4,339,295	3,092,023	Total equity	1,309,539	996,980
			Total liabilities and equity	4,339,295	3,092,023

ATTACHMENT II – STATEMENT OF INCOME

Income Statement (R\$ Million)	4Q24	3Q24	% Q/Q	4Q23	% Y/Y	2024	2023	% Y/Y
Net revenues	1,035.0	1,055.9	-2.0%	811.6	27.5%	3,926.3	2,886.2	36.0%
Total cost	-630.6	-646.4	-2.4%	-497.9	26.7%	-2,413.4	-1,790.8	34.8%
Gross profit	404.4	409.4	-1.2%	313.7	28.9%	1512.9	1095.4	38.1%
Gross margin	39.1%	38.8%	0.3 p.p.	38.7%	0.4 p.p.	38.5%	38.0%	0.5 p.p.
Adjusted gross margin	39.3%	39.0%	0.3 p.p.	38.9%	0.4 p.p.	38.7%	38.2%	0.5 p.p.
Operating income (expenses)								
Selling expenses	-104.0	-113.9	-8.7%	-75.5	37.7%	-391.9	-285.2	37.4%
Administrative and general expenses	-52.9	-68.0	-22.2%	-36.1	46.5%	-224.4	-165.8	35.3%
Equity in net income of subsidiaries	1.0	3.4	-70.6%	1.4	-28.6%	8.5	1.6	431.3%
Other operating income (expenses)	-21.2	-19.7	7.6%	-19.9	6.5%	-85.5	-64.0	33.6%
Total operating income (expenses)	-177.1	-198.2	-10.6%	-130.1	36.1%	-693.3	-513.4	35.0%
Income before Financial income (expenses)								
	227.4	211.2	7.7%	183.7	23.8%	819.7	581.9	40.9%
Financial income (expenses)								
Financial expenses	-41.6	-39.7	4.8%	-25.2	65.1%	-137.2	-100.1	37.1%
Financial income	28.8	32.1	-10.3%	25.9	11.2%	106.1	86.2	23.1%
Total Financial income (expenses)	-12.8	-7.6	68.4%	0.7	n.a.	-31.1	-13.9	123.7%
Earnings before taxes								
	214.6	203.6	5.4%	184.4	16.4%	788.6	568.0	38.8%
Income tax and social contribution								
Current	-27.9	-21.4	30.4%	-19.9	40.2%	-86.6	-67.8	27.7%
Deferred	2.2	-1.6	n.a.	0.1	n.a.	-3.2	-4.6	-30.4%
Total income tax and social contribution	-25.7	-23.0	11.7%	-19.8	29.8%	-89.8	-72.4	24.0%
Net income								
	188.9	180.6	4.6%	164.6	14.8%	698.8	495.6	41.0%
Net margin	18.2%	17.1%	1.1 p.p.	20.3%	-2.1 p.p.	17.8%	17.2%	0.6 p.p.
Net income % Cury								
	165.8	170.6	-2.8%	160.3	3.4%	649.8	481.8	34.9%
Net margin % Cury	16.0%	16.2%	-0.2 p.p.	19.8%	-3.8 p.p.	16.6%	16.7%	-0.1 p.p.
Earnings per share basic and diluted								
	0.5719	0.5884	-2.8%	0.5531	3.4%	2.2417	1.6619	34.9%

This report contains calculations that may not demonstrate an accurate sum due to rounding adjustments.

Conference Call on 4Q24 and 2024 Earnings

March 12th, 2025 – 9:00 a.m. (US UTC)
in Portuguese (with simultaneous interpretation into English)



Zoom Link

Ronaldo Cury de Capua
Investor Relations Officer

Nádia Santos
Investor Relations Manager

João Vitor Varricchio
Investor Relations Supervisor

Thiago Leal
Investor Relations Analyst

Mariana Sarmento
Investor Relations Intern

ri@cury.net - Phone: +55 (11) 3117-1487

Over 60 years, we have evolved, invested in quality and innovation, and become one of the largest construction companies in the country.

Cury combines tradition and solidity with the modernity of a constantly evolving company.

Today, this evolution is reflected in a new brand because to evolve is to get better.

Glossary

LandBank: Land held in inventory with the estimate of future Potential Sales Value (PSV). It is the Company's landbank and includes all acquired but not yet launched land.

Cash and Equivalents: Comprised of the balance of cash and cash equivalents and financial investments (Fair Value Securities).

Associative Credit: Exclusively granted by public banks, it is a form of financing for the construction sector since the construction phase. During the construction period of the property, the customer pays only the interest on the disbursement to the developer and the full payment (pro-soluto), and only after the completion of the construction the amortization of the financing is initiated.

Net Cash/Net Debt: $(\text{Gross Debt} + \text{Passive Derivative Financing Instruments}) - (\text{Total Cash} + \text{Active Derivative Financing Instruments})$. When the result of this operation is positive, it is called Net Debt, and if it is negative, it is called Net Cash.

Cancellation: Annulment of a previously agreed upon contract between the parties. In the case of Cury, cancellations occur only when the customer has not yet transferred to Caixa Econômica Federal or when the customer cancels during the direct sale process.

EBITDA: Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization. It is a widely used indicator to evaluate publicly traded companies, as it represents the company's operational cash generation, that is, how much the company generates in resources only in its operational activities, without considering the financial, tax, and depreciation effects.

Launch: Occurs when the project is available for sale.

Earnings per share: Net profit for the period divided by the number of shares (on the last day of the quarter) issued.

Adjusted Gross Margin: Adjusted gross margin excludes capitalized interest used as financing for each period's project. As Cury has a very high sales speeds, not all our projects require financing from Caixa Econômica Federal.

Minha Casa Minha Vida: The "Minha Casa Minha Vida" program, known as MCMV, is the national housing program of the Federal Government, which aims to reduce the Housing Deficit. To be eligible for special conditions and subsidies, the program sets a ceiling on the unit value (currently at R\$350,000) and on the monthly family income, which ranges from R\$2,640 to R\$8,000.

Percentage of Completion ("PoC"): Incurred cost divided by the total cost of the project. Revenue is recognized up to the limit of the "incurred cost / total cost" ratio.

Swap: An alternative for purchasing land that consists of paying the landowner with units (in the case of physical swap) or with the cash flow from unit sales (in the case of financial swap).

Transfer: The real estate transfer is the portion of the property value that will be financed by the bank for the client. In the case of Cury, the transfer is always done through Caixa Econômica Federal using Associative Credit, which provides financing from the beginning of construction.

Unearned Revenue (REF): This refers to the portion of revenue, cost, and margin of units sold that was not recognized in the income statement because it awaits the progress of the construction. Due to the "PoC" accounting method, the result of the units sold is recognized as the financial progress of the construction evolves. Therefore, it is the result that will be recognized as the incurred cost evolves.

ROE: Return On Equity. ROE is defined as the quotient of the net income attributable to controlling shareholders and the average value of the equity attributable to controlling shareholders.

SBPE: Brazilian Savings and Loan System - a bank financing that sources funds from savings. In the case of Cury, units financed under this modality are 100% operated by Caixa Econômica Federal, which uses Associative Credit and therefore offers financing from the construction phase.

LTM: Period that comprises the last 12 months.

PSV: Potential Sales Value, which is the amount in BRL that can be obtained by selling each real estate unit.

PSV Launched: Potential Sales Value of units launched in a certain period.

PSV Transferred: Potential Sales Value transferred to Caixa.

SoS: Sale over Supplies (SoS) is an indicator used in the real estate market that shows the total number of properties sold in relation to the total available for sale.