

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em
31 de dezembro de 2019, 2018, 2017

KPDS 618759

Conteúdo

Relatório da Administração	3
Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	5
Balanços patrimoniais	11
Demonstrações do resultado	13
Demonstrações do resultado abrangente	14
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	15
Demonstrações dos fluxos de caixa	16
Demonstrações dos valores adicionados	17
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	18

Relatório da Administração

A Cury mais uma vez demonstrou em 2019 sua capacidade de crescer de forma expressiva e ao mesmo tempo sustentável, mantendo uma trajetória de expansão quase que ininterrupta ao longo de sua história. O destaque continua sendo o crescimento da atividade de incorporação e venda de imóveis em detrimento da atividade de prestação de serviço de construção imobiliária no âmbito da Faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida, que teve seu período de maior relevância para a Companhia nos anos de 2014 e 2015.

Em 2019 a Companhia lançou 6.084 unidades correspondendo a um VGV de R\$ 1.104 milhões. As vendas líquidas atingiram o valor de R\$ 982,1 milhões. Isto se traduziu em uma forte relação de vendas sobre oferta de 64,8%

Com um crescimento de 10,8% na receita líquida, que alcançou o valor de R\$ 1.019 milhões, a Cury continua mantendo margens expressivas em sua operação, tendo atingido um lucro bruto de R\$ 355,9 milhões, correspondente a uma margem bruta de 34,9%, e EBITDA de R\$ 244,9 milhões com margem de 24% sobre a receita líquida. Este resultado é fruto de operações e processos internos consolidados ao longo de muitos anos, que vão desde a concepção do produto mais adequado para a localização, cuja elaboração se inicia já no momento da aquisição de terrenos, passando por sua estrutura interna de vendas e eficiência no repasse, até seus métodos construtivos caracterizados por um rigoroso monitoramento de custos e controle operacional. Em 2019 a Companhia consolidou praticamente a totalidade de sua força de vendas dentro de sua estrutura interna (*House*), que hoje é representada por uma equipe de cerca de 500 corretores em uma plataforma de atendimento ao cliente que inclui ferramentas *on-line*, estandes de venda e lojas físicas.

A Companhia novamente obteve uma performance financeira destacável. O lucro líquido atingiu o valor de R\$ 204,1 milhões correspondendo a uma taxa de retorno sobre o patrimônio líquido (média entre 2018 e 2019) (ROE) de 57,4%. A geração de caixa operacional continua forte e totalizou R\$ 164,4 milhões em 2019. Esta performance permitiu que a empresa distribuisse em 2019 R\$ 134 milhões em dividendos para seus acionistas, o que representa uma taxa de distribuição (*Dividend Payout Ratio*) de 102,4% sobre o lucro líquido atribuído aos acionistas controladores no exercício anterior. A alta taxa de retorno sobre o capital e o alto nível de distribuição de lucros para seus acionistas, se caracterizam como alguns dos principais diferenciais da Companhia. Isso tudo associado a uma baixa alavancagem financeira com dívida líquida negativa, e à manutenção de posição de caixa confortável para conduzir suas operações e acessar boas oportunidades de crescimento que se apresentem no futuro.

A Companhia continua mantendo seu foco de atuação voltado às classes de baixa renda nas regiões metropolitanas de São Paulo e Rio de Janeiro, ao mesmo tempo em que vem explorando oportunidades de crescimento no interior de São Paulo, com destaque para a região metropolitana de Campinas, buscando sempre atuar em regiões metropolitanas de alta concentração demográfica e atividade econômica destacada. Estas regiões continuam apresentando um déficit habitacional expressivo, oriundo predominantemente de custos de aluguel excessivo, o que continuará gerando demanda consistente para os produtos da Companhia por anos a fio.

Em 2019 a Companhia obteve um aumento considerável de clientes que obtiveram financiamento imobiliário através de recursos do SBPE, disponibilizados a famílias com renda superior ao enquadramento no program MCMV.

A retomada do crescimento econômico em 2019, aliada à acentuada queda nas taxas de juros com a perspectiva de manutenção das mesmas em patamares baixos, vem criando um ambiente bastante favorável para o setor de incorporação imobiliária, que deve continuar pelos próximos anos. O crescimento de 37% na liberação de crédito com recursos do SBPE para construção e aquisição de imóveis em 2019, segundo dados da ABECIP, demonstra um aumento expressivo da demanda por compra de imóveis no ano. Novos produtos de crédito imobiliário, incluindo-se as linhas com taxas de juros pré-fixadas e indexadas ao IPCA deverão impulsionar ainda mais o setor.

A aprovação da Reforma da Previdência em 2019, juntamente com os esforços do novo governo em implementar novas reformas e promover mudanças estruturais na administração pública tem criado uma expectativa bastante otimista para o crescimento econômico nos próximos anos.

A Companhia terminou o ano de 2019 com um banco de terrenos representando um potencial de vendas total em torno de R\$ 5,2 bilhões, o que é suficiente para manter seu histórico recente de crescimento, que nos últimos cinco anos tem sido superior a 20% ao ano, pelos próximos três anos. Sua estratégia de aquisição de terrenos de forma contínua e alinhada à sua estratégia de expansão propiciará a manutenção de sua taxa de crescimento.

Combinando uma estratégia de atuação comprovadamente acertada pelo seu histórico de desempenho, aliada à melhoria nos ambientes macro e microeconômicos a Administração da Companhia confia que continuará entregando taxas de retorno diferenciadas para seus acionistas.



KPMG Auditores Independentes

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

**Aos Acionistas e Administradores da
Cury Construtora e Incorporadora S.A.
São Paulo – SP**

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Cury Construtora e Incorporadora S.A., identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Cury Construtora e Incorporadora S.A em 31 de dezembro de 2019 o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas, acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Cury Construtora e Incorporadora S.A em 31 de dezembro de 2019, o desempenho consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Ênfase

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

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

Principais assuntos de auditoria

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

Reconhecimento de Receita - mensuração do progresso para cumprimento da obrigação de performance	
Notas explicativas 2.4.1 e 20 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas	
Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
<p>As controladas e coligadas da Companhia efetuam o reconhecimento de suas receitas oriundas de vendas de unidades imobiliárias em construção ao longo do tempo, conforme o entendimento da administração da Companhia quanto à aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018. A mensuração do progresso para cumprimento da obrigação de performance é definida com base no Percentual de Conclusão da Obra (“POC” – “Percentage of completion”) apurado na mesma proporção dos custos efetivamente incorridos em relação ao custo total orçado de cada projeto (obra). A estimativa do custo total e a respectiva evolução da obra, utilizados como base para a determinação do progresso da obrigação de performance e consequentemente do montante de receitas a serem reconhecidas, requer da Administração um alto grau de julgamento.</p> <p>Devido ao volume de transações, relevância e complexidade dos julgamentos envolvidos nas estimativas dos custos a incorrer, estágio de conclusão das unidades imobiliárias e o potencial impacto desses assuntos sobre o reconhecimento de receita nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia consideramos esse assunto significativo para nossa auditoria.</p>	<p>Avaliamos o desenho dos controles internos implementados pelas controladas e coligadas da Companhia, relacionados à mensuração do progresso do cumprimento da obrigação de performance.</p> <p>Por meio de amostragem de empreendimentos em andamento, inspecionamos as formalizações das aprovações do orçamento, com as respectivas aprovações internas. Apuramos as variações ocorridas no custo orçado durante o exercício, dentro de um determinado parâmetro estipulado pela auditoria no qual considera variações usuais, e obtivemos as explicações sobre a razoabilidade destas variações.</p> <p>Adicionalmente, confrontamos os índices utilizados pelas controladas e coligadas da Companhia no cálculo da atualização monetária das estimativas de custos a incorrer, com os respectivos índices de mercado.</p> <p>Por meio de amostragem, confrontando o valor dos custos incorridos com a respectiva documentação comprobatória. Além disso, analisamos a apuração do progresso, confrontando o custo incorrido com o custo orçado.</p> <p>Recalculamos a receita de incorporação imobiliária, considerando as vendas efetivas com o percentual de evolução da obra.</p> <p>Avaliamos também as divulgações realizadas pela Companhia.</p> <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos que o reconhecimento da receita e as respectivas divulgações são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.</p>

KPMG Auditores Independentes, uma sociedade simples brasileira e firma-membro da rede KPMG de firmas-membro independentes e afiliadas à KPMG International Cooperative (“KPMG International”), uma entidade suíça.

KPMG Auditores Independentes, a Brazilian entity and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative (“KPMG International”), a Swiss entity.

Contas a Receber – Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Notas explicativas 2.4.5 e 5 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
A Companhia, suas controladas e coligadas possuem um volume e montante significativo de contas a receber, que consiste substancialmente no valor de venda das unidades imobiliárias comercializadas e na prestação de serviços de construção. Com relação a esse ativo são reconhecidas e mensuradas perdas de créditos esperadas.	Para o saldo de contas a receber da Companhia, suas controladas e coligadas, avaliamos os critérios e premissas utilizados pela Companhia suas controladas e coligadas para mensurar as perdas de créditos esperadas.
A mensuração das perdas de crédito esperadas é apurada com base no julgamento da Companhia, suas controladas e coligadas considerando estimativas e premissas baseadas nas perdas históricas e projeções.	Avaliamos a política implementada, incluindo os julgamentos e premissas relevantes, pela Administração para o reconhecimento e a mensuração das perdas de créditos esperadas, a qual contempla elementos como classificação dos recebíveis, níveis de atrasos e percentuais de perdas.
Mudanças nas premissas utilizadas ou mudanças nas condições econômicas gerais ou nos acordos financeiros podem impactar significativamente o montante da provisão para perdas esperadas reconhecida nas demonstrações financeiras consolidadas, bem como o valor do investimento registrado pelo método da equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras da controladora. Devido à relevância do assunto e ao grau de julgamento envolvido na determinação da provisão para créditos de liquidação duvidosa, consideramos esse tema um assunto significativo em nossa auditoria.	Recalculamos a provisão para perdas de créditos, considerando as premissas adotadas pela Companhia.

Outros assuntos

Demonstração do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

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

KPMG Auditores Independentes, uma sociedade simples brasileira e firma-membro da rede KPMG de firmas-membro independentes e afiliadas à KPMG International Cooperative ("KPMG International"), uma entidade suíça.

KPMG Auditores Independentes, a Brazilian entity and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

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

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

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia

e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

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

Fornecemos também aos responsáveis pela administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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

São Paulo, 21 de fevereiro de 2020

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6

Giuseppe Masi
Contador CRC 1SP176273/O-7

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota explicativa	Controladora			Consolidado		
		31/12/2019	Reapresentado 31/12/2018	Reapresentado 31/12/2017	31/12/2019	Reapresentado 31/12/2018	Reapresentado 31/12/2017
Circulante							
Caixa e equivalentes de caixa	3	135.282	62.518	82.215	249.496	171.395	143.946
Títulos e valores mobiliários	4	353	333	1.937	64.847	79.566	54.560
Contas a receber	5	11.997	24.534	27.484	533.437	417.334	680.292
Imóveis a comercializar	6	4.855	4.700	6.160	181.365	216.094	173.079
Adiantamentos a fornecedores		3.609	568	325	8.922	4.471	4.801
Outros créditos	8	25.962	20.713	9.844	38.789	32.923	12.936
Total do ativo circulante		182.058	113.366	127.965	1.076.856	921.783	1.069.614
Não circulante							
Realizável a longo prazo							
Contas a receber	5	-	-	-	125.898	139.731	85.006
Imóveis a comercializar	6	-	6.228	-	17.434	24.985	76.070
Valores a receber entre partes relacionadas	7	167.288	199.898	131.090	35.414	16.864	15.827
Outros créditos	8	2.402	2.020	1.383	3.840	3.160	4.084
Total do realizável a longo prazo		169.690	208.146	132.473	182.586	184.740	180.987
Investimentos							
Imobilizado	9	411.335	335.458	329.340	16.517	16.063	17.147
Intangível	10	1.514	1.339	1.345	12.039	6.902	7.856
Total do ativo não circulante		582.539	544.966	463.231	211.142	207.734	206.082
Total do ativo		764.597	658.332	591.196	1.287.998	1.129.517	1.275.696

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais - R\$)

Passivo e patrimônio líquido	Nota explicativa	Controladora			Consolidado		
		31/12/2019	Reapresentado 31/12/2018	Reapresentado 31/12/2017	31/12/2019	Reapresentado 31/12/2018	Reapresentado 31/12/2017
Circulante							
Fornecedores	13	4.954	8.156	10.202	38.540	49.217	40.602
Empréstimos e financiamentos	12	123.694	-	-	123.694	40.763	108.366
Obrigações trabalhistas		2.731	2.484	2.997	10.705	9.196	8.857
Obrigações tributárias		720	307	368	8.810	7.193	6.357
Valores a pagar entre partes relacionadas	7	-	-	-	76.784	52.360	44.356
Credores por imóveis compromissados	14	-	-	-	182.793	153.205	278.787
Adiantamento de clientes	15	-	-	-	9.018	16.782	15.422
Impostos e contribuições diferidos	17	-	-	-	170.000	134.369	242.057
Dividendos a pagar	16	170.000	134.369	242.057	-	-	-
Provisão para riscos trabalhistas, civéis e tributários	19	15.490	15.023	13.387	15.490	15.023	13.387
Outras contas a pagar		955	24	247	2.841	12.738	3.018
Total do passivo circulante		318.544	160.363	269.258	638.675	490.846	761.209
Não circulante							
Empréstimos e financiamentos	12	86.953	112.452	-	163.272	176.833	79.197
Provisão para garantia de obra		-	-	1.848	6.759	7.261	9.371
Credores por imóveis compromissados	14	-	-	-	57.370	13.625	45.218
Provisão riscos trabalhistas, civéis e tributários	19	13.321	13.985	3.006	13.321	14.452	3.006
Provisão para perdas com investimentos	9	35.636	33.911	20.216	-	-	-
Adiantamento de clientes	15	-	-	-	-	49	1.685
Impostos e contribuições diferidos	17	-	-	-	12.527	3.909	4.616
Valores a pagar entre partes relacionadas	7	96.528	124.738	84.714	32.277	75.895	33.762
Outras contas a pagar		-	-	-	-	-	933
Total do passivo não circulante		232.438	285.086	109.784	285.526	292.024	177.788
Patrimônio líquido							
Capital social	16	71.134	68.644	68.644	71.134	68.644	68.644
Reserva de capital		18.847	10.734	10.734	18.847	10.734	10.734
Reserva legal		14.227	13.729	13.729	14.227	13.729	13.729
Reservas de lucros		109.407	119.776	119.047	109.407	119.776	119.047
Subtotal do patrimônio líquido		213.615	212.883	212.154	213.615	212.883	212.154
Participação de acionistas não controladores					150.182	133.764	124.545
Total do patrimônio líquido		213.615	212.883	212.154	363.797	346.647	336.699
Total do passivo e patrimônio líquido		764.597	659.332	591.196	1.287.998	1.129.517	1.275.696

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Demonstrações do resultado em 2019, 2018 e 2017

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

Nota explicativa	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Receita líquida de vendas	20	48.957	30.374	98.082	1.019.277	920.253
Custo dos imóveis vendidos	21	-	-	(634.880)	(556.203)	(461.909)
Custo dos serviços prestados	21	(6.289)	(31.372)	(82.307)	(28.512)	(49.323)
Total dos custos	(6.289)	(31.372)	(82.307)	(663.392)	(605.526)	(570.540)
Lucro (prejuízo) bruto	42.667	(998)	15.775	355.885	314.727	243.845
Receitas (despesas) operacionais						
Despesas comerciais	21	(2.629)	(1.688)	(2.876)	(100.668)	(45.831)
Despesas gerais e administrativas	21	(62.146)	(51.670)	(51.707)	(96.843)	(85.835)
Equivalência patrimonial	9 a)	175.458	185.494	168.583	1.486	(498)
Outras receitas operacionais	23	29.480	24.940	13.304	120.320	38.408
Outras despesas operacionais	23	(19.940)	(22.774)	(34.236)	(42.671)	(28.973)
Total receitas/despesas operacionais	120.223	134.302	93.068	(118.376)	(122.729)	(116.306)
Lucro antes do resultado financeiro	162.890	133.304	108.843	237.510	191.998	127.539
Resultado financeiro						
Despesas financeiras	22	(7.279)	(4.592)	(144)	(26.689)	(8.669)
Receitas financeiras	22	4.538	2.353	4.480	15.275	11.132
Total resultado financeiro	(2.741)	(2.239)	4.336	(11.414)	2.463	15.057
Lucro antes dos impostos	160.149	131.065	113.179	226.096	194.461	142.596
Imposto de renda e contribuição social						
Correntes	17	(21)	(66)	(345)	(21.283)	(17.745)
Diferidos	17	-	-	-	(756)	(705)
Total do Imposto de renda e contribuição social	(21)	(66)	(345)	(22.039)	(18.450)	(13.819)
Lucro líquido do exercício	160.128	130.999	112.834	204.057	176.011	128.777
Atribuível aos:						
Acionistas controladores	-	-	-	-	160.128	130.999
Acionistas não controladores	-	-	-	-	43.928	45.012
Lucro por ação (básico e diluído)	16				2,25	1,91
						1,64

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Demonstrações do resultado abrangente em 2019, 2018 e 2017

(Em milhares de Reais - R\$)

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Lucro líquido do exercício	160.128	130.999	112.834	204.057	176.011	128.777
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-
Resultado total do exercício	160.128	130.999	112.834	204.057	176.011	128.777
Atribuível a:						
Acionistas controladores	-	-	-	160.128	130.999	112.834
Acionistas não controladores	-	-	-	43.928	45.012	15.943
	-	-	-	204.057	176.011	128.777

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido em 2019, 2018 e 2017

(Em milhares de Reais - R\$)

Nota explicativa	Reserva de capital				Reservas de lucros			Patrimônio líquido da controladora	Participação dos não controladores	Patrimônio líquido consolidado			
	Capital social	Ágio na emissão de ações	Legal	Retenção de lucros	Lucros acumulados								
Saldos em 1º de janeiro de 2017 - reapresentado	68.644	10.734	13.729	76.213	-	112.834	112.834	169.320	112.556	281.876			
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	112.834	112.834	112.834	15.943	128.777			
Destinações:													
Dividendos mínimos obrigatórios	16	-	-	-	-	(28.209)	(28.209)	(28.209)	-	(28.209)			
Dividendos propostos	16	-	-	-	(41.791)	-	(41.791)	(41.791)	-	(41.791)			
Retenção de lucros	-	-	-	-	84.625	(84.625)	-	-	(3.954)	(3.954)			
Saldos em 31 de dezembro de 2017 - reapresentado	68.644	10.734	13.729	119.047	-	212.154	212.154	212.154	124.545	336.699			
Adoção inicial do CPC 48/IFRS 09	-	-	-	-	(96.959)	-	(96.959)	(96.959)	(13.927)	(110.896)			
Saldos ajustados	68.644	10.734	13.729	22.088	-	115.195	115.195	115.195	110.618	225.813			
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	130.999	130.999	130.999	45.012	176.011			
Destinações:													
Dividendos mínimos obrigatórios	16	-	-	-	-	(32.750)	(32.750)	(32.750)	(21.866)	(54.616)			
Dividendos propostos	16	-	-	-	-	(561)	(561)	(561)	-	(561)			
Retenção de lucros	-	-	-	-	97.688	(97.688)	-	-	-	-			
Saldos em 31 de dezembro de 2018 - reapresentado	68.644	10.734	13.729	119.776	-	212.883	212.883	212.883	133.764	346.647			
Aumento de capital social	16	2.490	8.113	-	-	-	-	10.603	-	10.603			
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	160.128	160.128	160.128	43.928	204.057			
Destinações:													
Reserva legal	16	-	-	498	-	(498)	-	-	-	-			
Dividendos mínimos obrigatórios	16	-	-	-	-	(40.032)	(40.032)	(40.032)	-	(40.032)			
Dividendos adicionais deliberados	16	-	-	-	(10.369)	(119.599)	(129.968)	(129.968)	(27.509)	(157.477)			
Saldos em 31 de dezembro de 2019	71.134	18.847	14.227	109.407	-	213.614	213.614	213.614	150.183	363.797			

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto em 2019, 2018 e 2017

(Em milhares de Reais - R\$)

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais						
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	160.149	131.065	113.179	226.096	194.461	142.596
Ajustes para conciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social						
ao caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:						
Depreciação	1.102	691	735	7.144	3.520	7.286
Resultado de equivalência patrimonial de controladas e coligadas	(175.458)	(185.494)	(168.583)	(1.486)	498	(1.042)
Amortização de ativo intangível	208	185	171	214	198	185
Amortização do custo de transação	(2.442)	-	-	(2.442)	-	7.378
Encargos financeiros de empréstimos e financiamentos	8.153	2.452	-	14.387	17.178	16.887
Provisão de garantia de obra	-	(1.848)	(9.439)	(502)	(2.110)	(11.274)
Provisão de impostos de recolhimentos diferidos	-	-	-	98	653	801
Reversão e provisão para créditos	-	-	-	59.837	(3.958)	-
Ajuste a valor presente	-	-	-	240	880	-
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	14.826	32.002	9.000	14.826	32.469	9.000
Variação nos ativos e passivos:						
Contas a receber	12.537	2.950	15.044	(162.347)	98.340	(138.738)
Imóveis a comercializar	6.073	(4.768)	1.347	42.280	8.196	3.024
Adiantamento a fornecedores	(3.041)	(243)	179	(4.451)	330	257
Outros créditos	(5.631)	(11.506)	(4.650)	(6.546)	(19.063)	(6.344)
Fornecedores	(3.202)	(2.046)	(7.708)	(10.677)	8.615	(10.672)
Obrigações tributárias	413	-	(1.805)	1.617	836	(1.455)
Obrigações trabalhistas	247	(513)	(684)	1.509	339	1.882
Adiantamento de clientes	-	-	(24)	29.539	(127.218)	111.911
Credores por imóveis compromissados	-	-	-	68.169	(23.589)	9.942
Provisão para contingências	(15.023)	(19.387)	-	(15.490)	(19.387)	-
Outras contas a pagar	932	2.022	2.821	(7.831)	8.787	(4.234)
Transações com partes relacionadas	4.401	(31.028)	(8.986)	(62.168)	42.133	(4.503)
Dividendos recebidos	118.752	109.551	108.575	-	1.044	-
Juros pagos	(7.516)	-	-	(28.584)	(49.044)	(23.642)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(21)	(85)	(345)	(21.283)	(16.901)	(13.399)
Fluxo de caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades operacionais	115.459	24.000	48.829	142.148	157.207	95.846
Fluxo de caixa das atividades de investimento						
Títulos e valores imobiliários	(20)	1.604	33.045	14.719	(25.006)	(16.699)
Acréscimo (redução) de investimentos	(17.447)	(13.481)	1.071	(1.034)	(1.084)	(890)
Acréscimo/baixa do imobilizado	(1.277)	(685)	501	(12.281)	(2.566)	(5.295)
Acréscimo de intangível	(185)	(135)	(1)	(185)	(135)	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	(153.298)	(153.697)	(34.407)	(160.659)	(191.657)	(95.861)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento						

Pagamento de empréstimos e financiamentos	-	-	-	(112.230)	(155.398)	(121.248)
Aumento de Capital	10.603	-	-	10.603	(21.866)	(3.954)
Transações com acionistas não controladores	-	-	-	(27.509)	-	-
Dividendos pagos a acionistas	(134.369)	(141.000)	(69.023)	(134.369)	(141.000)	(69.023)
Ingressos de empréstimos e financiamentos	100.000	110.000	-	198.239	217.297	141.331
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	(23.766)	(31.000)	-	(65.266)	(100.967)	(52.894)
(Redução) aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(2.04)	(19.09)	14.422	/8.191	21.449	20.008
Caixa e equivalentes de caixa						
No início do exercício	62.518	82.215	67.793	171.395	143.946	123.878
No fim do exercício	<u>135.282</u>	<u>62.518</u>	<u>82.215</u>	<u>249.496</u>	<u>171.395</u>	<u>143.946</u>
(Redução) aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	72.764	(19.697)	14.422	78.101	27.449	20.068

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Demonstrações dos valores adicionados em 2019, 2018 e 2017

(Em milhares de Reais - R\$)

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Receitas						
Vendas de Mercadorias, produtos e serviços	52.805	31.983	99.954	1.042.527	942.937	831.796
Outras Receitas	9.540	2.166	-20.932	77.634	9.435	29.267
	62.345	34.149	79.022	1.120.161	952.372	861.063
Insumos adquiridos de Terceiros						
Custo de produtos, mercadorias, e serviços vendidos	(6.289)	(31.372)	(82.307)	(663.392)	(605.526)	(570.540)
Materiais, energias, serviços de terceiros e outros	(39.967)	(31.460)	(33.337)	(145.770)	(96.086)	(113.036)
	(46.256)	(62.832)	(115.644)	(809.162)	(701.612)	(683.576)
Valor adicionado bruto	16.089	(28.683)	(36.622)	310.999	250.760	177.487
Retenções						
Depreciações, amortização e exaustão	(948)	(876)	(906)	(1.155)	(3.718)	(7.471)
	(948)	(876)	(906)	(1.155)	(3.718)	(7.471)
Valor adicionado líquido produzido pela companhia	15.141	(29.559)	(37.528)	309.844	247.042	170.016
Valor adicionado recebido em transferências						
Resultado de equivalência patrimonial	175.458	185.494	168.583	1.486	-498	1.042
Outros Resultados em Investimentos						
Receita Financeira	4.538	2.353	4.480	15.275	11.132	20.337
Valor total adicionado recebido em transferências	179.996	187.847	173.063	16.761	10.634	21.379
Valor adicionado total a distribuir	195.137	158.288	135.535	326.605	257.676	191.395
Distribuição do valor adicionado						
Pessoal e encargos						
Salários e encargos	20.493	17.948	17.314	26.787	24.329	20.620
Comissão sobre vendas						
Honorários da administração	3.676	3.075	3.026	3.676	3.075	3.026
Participação de empregados nos lucros						
	24.169	21.023	20.340	49.958	31.862	26.108
Impostos, taxas e contribuições	3.869	1.674	2.217	45.421	41.134	31.230
Juros	6.971	4.592	144	27.169	8.669	5.280
	35.009	27.289	22.701	122.348	81.665	62.618
Remuneração de capitais próprios						
Lucros líquido do exercício	160.128	130.999	112.834	160.128	130.999	112.834
Parcela do lucro atribuída aos acionistas não controladores						
	160.128	130.999	112.834	204.057	176.011	128.777
Valor adicionado total distribuído	195.137	158.288	135.535	326.605	257.676	191.395

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra maneira expresso)

1 Contexto operacional

A Cury Construtora e Incorporadora S.A. (“Companhia”), constituída na forma de sociedade anônima de capital fechado, sediada na Rua Funchal, 411, 13 andar, Vila Olímpia, CEP: 04551-060 São Paulo - SP, foi criada em 15 de junho de 2007, como resultado de uma “joint venture” entre a Cury Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“Cyrela Brazil Realty”), com a participação de 50% cada uma no capital da Companhia. A “joint venture” tem por objetivo alavancar empreendimentos, gerando sinergia das atividades e “know-how”, para um crescimento conjunto e em escala.

A Companhia e suas controladas (“Grupo”), tem por objeto a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários voltados para o segmento de baixa renda – Minha Casa, Minha Vida – MCMV, além da prestação de serviços relativos à construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de quaisquer obras de engenharia civil. A principal região de atuação da Companhia é Sudeste, Brasil, especificamente São Paulo e Rio de Janeiro.

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária é efetuado por meio de suas controladas, criadas com o propósito específico de desenvolver os projetos imobiliários.

2 Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

As demonstrações financeiras individuais não estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas.

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

2.2 Base de elaboração

A Companhia está apresentando neste conjunto de demonstrações financeiras, os dois últimos exercícios comparativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas e foi elaborada de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. As normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras às normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

Moeda funcional

As demonstrações financeiras estão apresentadas em Reais mil (R\$) - arredondada para o milhar mais próximo, que é a moeda funcional da Companhia.

Informações por segmento

Segmentos operacionais são definidos como componentes de uma entidade para os quais as demonstrações financeiras separadas estão disponíveis e são avaliadas de forma regular pelo principal tomador de decisões operacionais, a fim de alocar recursos na avaliação do desempenho dos gestores de determinado segmento. Mediante esta definição, a Companhia possui um único segmento operacional, na qual consiste em incorporação imobiliária, com isso, não apresentou informações segregadas. Dada a natureza das operações da companhia, os contratos de compra e venda com os promitentes não possuem concentrações significativas.

2.3 Base de consolidação

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

O Grupo controla uma entidade quando está exposto a, ou tem direito sobre, os retornos variáveis advindos de seu envolvimento com a entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo seu poder sobre a entidade. As demonstrações financeiras de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que o Grupo obtiver o controle até a data em que o controle deixa de existir.

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

Nas demonstrações financeiras consolidadas, são eliminadas as contas correntes, as receitas, despesas, ativos e passivos entre as empresas consolidadas e os resultados não realizados, bem como os investimentos, sendo destacada a participação dos não controladores. O Grupo elegeu mensurar qualquer participação de não-controladores inicialmente pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis da adquirida na data de aquisição. Mudanças na participação do Grupo em uma subsidiária que não resultem em perda de controle são contabilizadas como transações de patrimônio líquido.

As práticas contábeis são consistentemente aplicadas em todas as empresas do Grupo. Para as investidas em que a Companhia não possui controle, o seu reconhecimento é feito por meio do método de equivalência patrimonial.

Quando a entidade perde o controle sobre uma controlada, o Grupo 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 o Grupo retém qualquer participação na antiga controlada, essa participação é mensurada pelo seu valor justo na data em que há a perda de controle.

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

2.4 Principais práticas contábeis aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras

2.4.1 Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária

Nas vendas de unidades não concluídas, a Companhia e suas controladas adotaram o CPC 47/IFRS 15 – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47/IFRS 15 e referido ofício circular para o Grupo. Com isso, foram adotados os seguintes procedimentos:

As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção, e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;

O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica “Imóveis a comercializar”;

Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica “Adiantamentos de clientes”;

Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de

incorporação e venda de imóveis, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “pro rata temporis”, avaliados ao custo amortizado.

Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;

Os tributos diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;

As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado na rubrica “despesas comerciais”, quando incorridas.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. Os juros e a variação monetária, incidentes sobre as contas a receber, são apropriados ao resultado na receita financeira quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

Outras práticas relacionadas à atividade imobiliária

- **Permutas:** para as permutas de terrenos, com a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues e registrado como “estoque de terrenos”, em contrapartida à rubrica “Adiantamento de clientes” no passivo, no momento da assunção dos riscos e definição do projeto de comercialização. Prevalecem para essas transações os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo.
- **Provisão para garantia:** constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

2.4.2 Estimativas contábeis

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

Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

- **Julgamento:** a preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que

afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

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

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

2.4.3 Caixa e equivalentes de caixa

Incluem saldos positivos em conta movimento e aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudanças de seu valor de mercado.

2.4.4 Títulos e Valores Mobiliários

Referem-se à aplicações financeiras avaliadas pelo seu valor justo, com seus efeitos de rendimentos reconhecidos em resultado. Inclui também depósitos restritos, mantidos por instituição financeira.

2.4.5 Contas a receber

As contas a receber de unidades vendidas são apuradas segundo os critérios mencionados no item 2.4.1.

Os juros prefixados das contas a receber de unidades concluídas são apropriados ao resultado observando o regime de competência (“pro rata” dia), independentemente de seu recebimento, e registrados na rubrica “Receitas financeiras”.

Em 31 de dezembro de 2017, a provisão para risco de crédito foi estabelecida mediante as políticas internas da Companhia na qual considera diferentes percentuais de perdas históricas que poderiam ocorrer na cobrança desses créditos. A partir de 2018, adota-se o modelo de perda esperada, na qual considera também as condições atuais e as premissas sobre as condições econômicas futuras ao longo da vida esperada dos recebíveis.

Os ajustes a valor presente são efetuados com base em taxa efetiva de juros. Os itens monetários integrantes do contas a receber, quando decorrentes de operações de curto prazo, se relevantes, e longo prazo, sujeitas a: (i) juros pré-fixados; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros são passíveis destes ajustes.

2.4.6 Imóveis a comercializar

São avaliados ao custo de construção ou aquisição ou valor de mercado, dos dois o menor. O custo dos imóveis é formado por gastos com aquisição de terrenos (numerário ou permuta física avaliada ao valor justo na data do registro), materiais, mão de obra aplicada e despesas com incorporação, bem como juros decorrentes dos financiamentos para produção.

2.4.7 Despesas comerciais a apropriar

As despesas de vendas incluem os gastos com comissões relacionadas ao empreendimento e são reconhecidas ao resultado no mesmo critério das receitas e despesas citadas no item 2.4.1.

Os gastos com propaganda e publicidade necessários para a comercialização dos empreendimentos são registrados ao resultado à medida que incorrem.

2.4.8 Investimentos

Os investimentos em empresas controladas e coligadas são avaliados pelo método de equivalência patrimonial de acordo com o percentual de participação.

2.4.9 Imobilizado

Demonstrado ao custo de aquisição, combinado com depreciação calculada pelo método linear, tomando por base a vida útil estimada dos bens (nota explicativa nº 10).

Os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas e dos apartamentos-modelo e com as respectivas mobílias passam a incorporar o ativo imobilizado da Companhia e de suas controladas. Esses ativos passam a ser depreciados, após o lançamento do empreendimento, pelo prazo médio de um ano e estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração, redução ao valor recuperável (“impairment”).

2.4.10 Intangível

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e perdas do valor

recuperável (“impairment”), quando aplicável. Atualmente, os intangíveis da Companhia são softwares.

2.4.11 Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)

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

2.4.12 Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos e futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico será requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

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

2.4.13 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

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

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

São registrados os efeitos do imposto de renda e da contribuição social, considerando as diferenças temporárias de reconhecimento de receitas e despesas para fins contábeis e tributários (vide nota explicativa nº 17).

O imposto de renda diferido é gerado por diferenças temporárias da data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis.

Impostos sobre a receita bruta

Para a tributação das incorporações submetidas ao Regime Especial de Tributação - RET, a alíquota é de 4% para os empreendimentos com patrimônio afetado. As alíquotas são distribuídas da seguinte forma:

- (i) 1,71% como Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS.

- (ii) 0,37% como contribuição para o Programa de Integração Social - PIS/Programa de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PASEP.

Para os empreendimentos contratados pela Caixa Econômica Federal sob o Programa Minha Casa Minha Vida, a alíquota do RET é de 1%, distribuída da seguinte forma:

- (i) 0,44% como COFINS.
- (ii) 0,16% como contribuição para o PIS/Pasep.
- (iii) 0,31% como IRPJ.
- (iv) 0,09% como CSLL.

2.4.14 Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes:

Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa.

Passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias.

Obrigações legais são registradas como exigíveis, independentemente da avaliação sobre as probabilidades de êxito de processos em que a Companhia questionou a constitucionalidade de tributos.

A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos quanto judiciais.

2.4.15 Instrumentos financeiros

A mensuração de ativos e passivos financeiros da companhia são inicialmente mensurados a valor justo por meio do resultado. Conforme CPC 48/ IFRS 9 (no exercício de 2017 a Companhia seguia o CPC 38, as mudanças na adoção dos critérios estão destacados na nota explicativa 4, posteriormente são classificados).

(i) Reconhecimento e mensuração inicial

Todos os ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando o Grupo se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo, acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão (quando aplicável). Sua

mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros.

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

(ii) *Classificação e mensuração subsequente*

Ativos financeiros

O Grupo realiza uma avaliação do objetivo do modelo de negócios em que um ativo financeiro é mantido em carteira porque isso reflete melhor a maneira pela qual o negócio é gerido e as informações são fornecidas à Administração. As ativos financeiros são mensurados conforme descrito a seguir:

Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial. Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

Ativos financeiros registrados ao custo amortizado

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto. Um ativo financeiro é desreconhecido (baixado), em parte ou integralmente, quando os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiram; quando a Companhia transfere substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou quando a Companhia não transfere nem retém substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transfere o controle sobre o ativo.

Pasisvos financeiros

Passivos financeiros ao custo amortizado

Os outros passivos financeiros, incluindo empréstimos, financiamentos, fornecedores, credores por aquisição de imóveis, e outras contas a pagar, são inicialmente reconhecidos pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Passivos financeiros sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

(iii) *Desreconhecimento*

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

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

A Companhia não adota a prática contábil de *Hedge Accounting*.

2.4.16 Novas normas e interpretações ainda não efetivas

Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2019.

Embora a adoção antecipada seja permitida, a Companhia e suas controladas não adotaram as normas abaixo relacionadas:

As seguintes normas alteradas e interpretações não deverão ter um impacto significativo nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo.

- Alterações nas referências à estrutura conceitual nas normas IFRS.
- Definição de um negócio (alterações ao CPC 15/IFRS 3).
- Definição de materialidade (emendas ao CPC 26/IAS 1 e CPC 23/IAS 8).

2.4.17 Normas adotadas a partir de 1º de janeiro de 2019

Adoção inicial do IFRIC 23 - Incerteza sobre o Tratamento do Imposto de Renda

A IFRIC 23 descreve como determinar a posição fiscal e contábil quando houver incerteza sobre o tratamento do imposto de renda. A interpretação requer que a entidade:

- Determine se posições fiscais incertas são avaliadas separadamente ou como um grupo;
- Avalie se é provável que a autoridade fiscal aceite a utilização de tratamento fiscal incerto, ou proposta de utilização, por uma entidade nas suas declarações de imposto de renda.

Em caso positivo, a entidade deve determinar sua posição fiscal e contábil em linha com o tratamento fiscal utilizado ou a ser utilizado nas suas declarações de imposto de renda. Em caso negativo, a entidade deve refletir o efeito da incerteza na determinação da sua posição fiscal e contábil.

Em 31 de dezembro de 2019, não houve impactos nas informações financeiras da Companhia.

CPC 06 R2 (IFRS 16) - Arrendamentos

A Companhia adotou o CPC 06(R2)/IFRS 16 utilizando a abordagem retrospectiva modificada, na qual o efeito cumulativo da aplicação inicial é reconhecido no saldo de abertura dos lucros acumulados em 1º de janeiro de 2019. Consequentemente, as informações comparativas apresentadas para 2018 não estão rerepresentadas - ou seja, são apresentadas, conforme reportado anteriormente, de acordo com o CPC 06(R1)/IAS 17 e interpretações relacionadas. Os detalhes das mudanças nas políticas contábeis estão divulgados abaixo. Além disso, os requerimentos de divulgação no CPC 06(R2)/IFRS 16 em geral não foram aplicados a informações comparativas.

Definição

Anteriormente, a Companhia determinava, no início do contrato, se ele era ou continha um arrendamento conforme o ICPC 03/IFRIC 4 Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil. A Companhia agora avalia se um contrato é ou contém um arrendamento com base na definição de arrendamento. Na transição para o CPC 06(R2)/IFRS 16, o Grupo escolheu aplicar o expediente prático com relação à definição de arrendamento, que avalia quais transações são arrendamentos. A Companhia aplicou o CPC 06(R2)/IFRS 16 apenas a contratos previamente identificados como arrendamentos. Os contratos que não foram identificados como arrendamentos de acordo com o CPC 06(R1)/IAS 17 e ICPC 03/IFRIC 4 não foram reavaliados quanto à existência de um arrendamento de acordo com o CPC 06(R2)/IFRS 16. Portanto, a definição de um arrendamento conforme o CPC 06(R2)/IFRS 16 foi aplicada apenas a contratos firmados ou alterados em ou após 1º de janeiro 2019.

Como arrendatário, a Companhia arrenda imóveis, e eram classificados anteriormente como arrendamentos operacionais ou financeiros, com base em sua avaliação sobre se o arrendamento transferia significativamente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente à Companhia. De acordo com o CPC 06(R2)/IFRS 16, a Companhia reconhece ativos de direito de uso e passivos de arrendamento para a maioria desses arrendamentos - ou seja, esses arrendamentos estão no balanço patrimonial. No início ou na modificação de um contrato que contém um componente de arrendamento, a Companhia aloca a contraprestação no contrato a cada componente de arrendamento com base em seu preço individual. No entanto, para arrendamentos imobiliários, a Companhia optou por não separar os componentes que não são de arrendamento e contabilizar o arrendamento e os componentes de não arrendamento associados, como um único componente de arrendamento.

Arrendamento classificado como arrendamento operacional conforme CPC 06(R1)/IAS
Os ativos de direito de uso são mensurados:

- Pelo seu valor contábil como se o CPC 06(R2)/IFRS 16 tivesse sido aplicado desde a data de início, descontado usando a taxa de empréstimo incremental do Grupo na data da aplicação inicial: o Grupo aplicou essa abordagem ao seu maior arrendamento imobiliário; ou
- Por um valor igual ao passivo de arrendamento, ajustado pelo valor de quaisquer recebimentos de arrendamento antecipados ou acumulados: o Grupo aplicou essa abordagem a todos os outros arrendamentos mercantis. O Grupo testou seus ativos de direito de uso quanto à perda por redução ao valor recuperável na data de transição e concluiu que não há indicação de que os ativos de direito de uso apresentem problemas de redução ao valor recuperável.

O Grupo utilizou vários expedientes práticos ao aplicar o CPC 06(R2)/IFRS 16 a arrendamentos anteriormente classificados como arrendamentos operacionais de acordo com o CPC 06(R1)/IAS 17. Em particular:

- não reconheceu ativos e passivos de direito de uso para arrendamentos cujo prazo de arrendamento se encerra dentro de 12 meses da data da aplicação inicial;
- não reconheceu ativos e passivos de direito de uso para arrendamentos de ativos de baixo valor (por exemplo, equipamentos de TI);
- excluiu os custos diretos iniciais da mensuração do ativo de direito de uso na data da aplicação inicial; e
- utilizou retrospectivamente ao determinar o prazo do arrendamento.

Impacto na transição

Os valores contábeis dos ativos de direito de uso são os seguintes:

Controladora	
Em reais	Ativos de direito de uso - ativo imobilizado
Em 1º de janeiro de 2019	626.398
Consolidado	
Em reais	Ativos de direito de uso - ativo imobilizado
Em 1º de janeiro de 2019	1.633.749

A taxa média ponderada aplicada é de 9% a.a.

2.4.18 Normas adotadas a partir de 1º de janeiro de 2018

CPC 47/IFRS - 15 - Receita de Contratos

Com a entrada em vigor do Pronunciamento Técnico CPC n. 47 (IFRS 15), aprovado pela Deliberação CVM nº 762/2016, aplicável aos exercícios sociais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2018, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passa a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, seja essa transferência observada em um momento específico do tempo (at a point in time), seja essa transferência observada ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”.

Mediante às diversas discussões sobre a aplicabilidade da referida norma nas incorporadoras sediadas no Brasil, a CVM emitiu o Ofício 2/2018 em 12 de dezembro de 2018, a fim de pacificar a questão e orientar as companhias abertas do setor e seus auditores independentes quanto à uniformização de procedimentos contábeis e estabelecimento de padrões mínimos, de conteúdo e forma, para as notas explicativas correspondentes, necessários para levar a efeito as determinações emanadas daquela decisão.

É de entendimento das áreas técnicas da CVM que a determinação de uma política contábil deve estar alinhada ao modelo de negócio e de gestão da companhia e plenamente integrada ao ambiente econômico e ao contexto fático e jurídico da jurisdição onde a entidade opera.

O modelo de negócios da Companhia é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis com “financiamento na planta”. Desta forma, a Companhia manteve o reconhecimento da receita de contratos ao longo do tempo – *POC - Percentual of Completion - POC* (“over time”), com isso, não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular para o Grupo.

Embora a Companhia não seja aberta, ou seja não possui suas ações negociadas na Bolsa, a Lei das SAs. permite as Companhias fechadas à adotarem as Normas expedidas pela CVM. (Art. 177). Com isso, o Ofício 2/2018 expedido pela CVM, torna-se aplicável à Companhia, pois a Administração optou em seguir a referida Norma.

CPC 48/IFRS 9 - Instrumentos Financeiros

O CPC 48/IFRS 9 estabelece requerimentos para reconhecer e mensurar ativos financeiros, passivos financeiros e alguns contratos de compra ou venda de itens não financeiros. Esta norma substitui o CPC 38/IAS 39 Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração.

Como resultado da adoção do CPC 48/IFRS 9, o Grupo identificou que a principal diferença na mensuração de ativos e passivos financeiros decorrente da adoção do novo pronunciamento está relacionada ao impairment de ativos financeiros.

O CPC 48 / IFRS 9 substitui o modelo de ‘perdas incorridas’ da IAS 39 por um modelo de ‘perdas de crédito esperadas’. O novo modelo de redução ao valor recuperável aplica-se aos ativos financeiros mensurados ao custo amortizado, ativos de contratos e instrumentos de dívida mensurados ao VJORA, mas não a investimentos em instrumentos patrimoniais. Nos termos do CPC 48 / IFRS 9, as perdas de crédito são reconhecidas mais cedo do que no CPC 38 / IAS 39.

A Companhia adotou o método prospectivo.

Espera-se que as perdas por redução ao valor recuperável de ativos incluídos no escopo do modelo de redução ao valor recuperável do CPC 48 / IFRS 9 aumentem e tornem-se mais voláteis. A aplicação dos requisitos de redução ao valor recuperável do CPC 48 / IFRS 9 em 1º de janeiro de 2018 levou ao reconhecimento de uma provisão adicional para redução ao valor recuperável, conforme segue:

Ativo	Controladora		Consolidado		
	01.01.2018		01.01.2018		
	Efeitos adoção CPC 48 (IFRS 9)	Ajustado	Efeitos adoção CPC 48 (IFRS 9)	Ajustado	
Circulante					
Contas a receber	27.484	-	27.484	698.778	(110.886)
Outros ativos circulantes	231.571	-	231.571	409.212	-
Total do Ativo Circulante	259.055	-	259.055	1.107.990	(110.886)
Não circulante					
Contas a receber	-	-	-	85.006	-
Investimentos	309.124	(96.959)	212.165	1.621	-
Outros ativos não circulantes	2.801	-	2.801	88.180	-
Total do ativo não circulante	311.925	(96.959)	214.966	174.807	-
Total do ativo	570.980	(96.959)	474.021	1.282.797	(110.886)
Passivo e patrimônio líquido					
		Controladora		Consolidado	
		01.01.2018		01.01.2018	
		Efeitos adoção CPC 48 (IFRS 9)	Ajustado	Efeitos adoção CPC 48 (IFRS 9)	Ajustado
Total do passivo circulante	300.136	-	300.136	744.534	-
Não circulante					
Total do passivo não circulante	18.241	-	18.241	162.722	-
Patrimônio líquido					
Capital social	68.644	-	68.644	68.644	-
Reserva legal	13.729	-	13.729	13.729	-
Reserva de ágio	10.734	-	10.734	10.734	-
Reservas de lucros	159.496	(96.959)	62.537	159.496	(96.959)
Patrimônio líquido atribuído aos acionistas controladores	252.603	(96.959)	155.644	252.603	(96.959)
Participação de acionistas não controladores	-	-	-	122.938	(13.927)
Total do patrimônio líquido	252.603	(96.959)	155.644	375.541	(110.886)
Total do passivo e patrimônio líquido	570.980	(96.959)	474.021	1.282.797	(110.886)
					1.171.911

Adicionalmente, o CPC48 (IFRS 09) alterou a definição das categorias de instrumentos financeiros contidos na IAS 39. Essa alteração não afetou a mensuração dos instrumentos financeiros (Nota explicativa 24).

2.5 Reapresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram reapresentadas, em conexão com o pedido de registro de Companhia aberta na Comissão de Valores Mobiliários CVM, para apresentar a demonstração do valor adicionado.

Retificação de valores e aprimoramento de certas divulgações nas notas explicativas.

Correções efetuadas:

- Não consolidação de investimentos: A Companhia possui parceria com terceiros em alguns projetos imobiliários e o controle das operações relevantes destas parceirias são formalizados por meio de Acordos de Acionistas. Em certos casos, os Acordos de Acionistas não mencionam claramente sobre o controle operacional das mesmas, com isso, a interpretação da Companhia à época foi de consolidar tais investimentos em suas demonstrações financeiras. Em discussões subsequentes com o parceiro, inclusive sobre a retificação do Acordo de Acionistas para uma melhor descrição do quesito de controle das operações, houve nova interpretação que levou a conclusão de que a Companhia não possui poder sobre estes investimentos e, portanto, desconsolida tais investimentos e retifica as demonstrações financeiras dos seguintes períodos anteriores: 31 de dezembro de 2018 e 2017.
- Apresentação da provisão para perdas de investimentos: A Companhia possui certos investimentos, dos quais possuem patrimônio líquido negativo (passivo a descoberto). Em períodos anteriores, a Companhia apresentava tais investimentos na rubrica de “investimentos” no grupo do ativo não circulante. Para uma melhor apresentação de suas demonstrações financeiras individuais, a Companhia efetuou a reclassificação destes investimentos para o grupo de passivo não circulante, na rubrica “Provisão para perdas com investimentos”.
- Reclassificações entre circulante e não circulante: A Companhia registrava as provisões para riscos trabalhistas, cíveis e tributários e transações entre partes relacionadas integralmente no não circulante. Para fins de atendimento à normas vigentes, a Companhia revisou a referida classificação e efetuou a segregação entre circulante e não circulante de acordo com estimativas de liquidação de tais operações.

Consequentemente, a Companhia está reapresentando as demonstrações financeiras compreendendo dos exercícios de 31 de dezembro de 2018 e 2017, de acordo com o previsto no CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Correção de Erros.

Os quadros a seguir demonstram os ajustes decorrentes da correção de erro acima mencionada:

Ativo	Controladora					
	Anteriormente apresentado		Reapresentado		Anteriormente apresentado	
	31/12/2018	Ajuste	31/12/2018	Ajuste	31/12/2017	Reapresentado
Circulante						
Valores a receber entre partes relacionadas	199.465	(199.465)	-	-	131.090	(131.090)
Outros ativos	113.366	-	113.366	-	127.965	-
Total do ativo circulante	312.831	(199.465)	113.366	259.055	(131.090)	127.965
Não circulante						
Realizável a longo prazo						
Valores a receber entre partes relacionadas	433	199.465	199.898	-	131.090	131.090
Outros ativos	8.248	-	8.248	1.383	-	1.383
Total do realizável a longo prazo	8.681	199.465	208.146	1.383	131.090	132.473
Investimentos	301.547	33.911	335.458	309.124	20.216	329.340
Outros ativos	1.362	-	1.362	1.418	-	1.418
Total do ativo não circulante	311.590	233.376	544.966	311.925	151.306	463.231
Total do ativo	624.421	33.911	658.332	570.980	20.216	591.196
Controladora						
Passivo e patrimônio líquido	Anteriormente apresentado		Reapresentado		Anteriormente apresentado	
	31/12/2018	Ajuste	31/12/2018	Ajuste	31/12/2017	Reapresentado
Circulante						
Valores a pagar entre partes relacionadas	124.371	(124.371)	-	-	84.714	(84.714)
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	-	15.023	15.023	-	13.387	13.387
Outros passivos	145.340	-	145.340	255.871	-	255.871
Total do passivo circulante	269.711	(109.348)	160.363	340.585	(71.327)	269.258
Não circulante						
Provisão riscos trabalhistas, cíveis e tributários	29.008	(15.023)	13.985	16.393	(13.387)	3.006
Provisão para perdas com investimentos	-	33.911	33.911	-	20.216	20.216
Valores a pagar entre partes relacionadas	367	124.371	124.738	-	84.714	84.714
Outros passivos	112.452	-	112.452	1.848	-	1.848
Total do passivo não circulante	141.827	143.259	285.086	18.241	91.543	109.784
Total do patrimônio líquido	212.883	-	212.883	212.154	-	212.154
Total do passivo e patrimônio líquido	624.421	33.911	658.332	570.980	20.216	591.196

Cury Construtora e Incorporadora S.A.
*Demonstrações financeiras individuais e consolidadas em
 31 de dezembro de 2019, 2018, 2017*

Ativo	Consolidado					
	Anteriormente apresentado		Anteriormente apresentado		Reapresentado	
	31/12/2018	Ajuste	31/12/2018	Ajuste	31/12/2017	Reapresentado
Circulante						
Caixa e equivalentes de caixa	172.889	(1.494)	171.395	198.719	(54.773)	143.946
Títulos e valores mobiliários	79.566	-	79.566	2.634	51.926	54.560
Contas a receber	432.655	(15.321)	417.334	698.778	(18.486)	680.292
Imóveis a comercializar	216.094	-	216.094	173.205	(126)	173.079
Adtos a fornecedores	4.471	-	4.471	4.801	-	4.801
Valores a receber partes relac.	15.100	(15.100)	-	14.646	(14.646)	-
Outros créditos	33.284	(361)	32.923	15.207	(2.271)	12.936
Total do ativo circulante	954.059	(32.276)	921.783	1.107.990	(38.376)	1.069.614
Não circulante						
Contas a receber	139.731	-	139.731	85.006	-	85.006
Valores a receber partes relac.	433	16.431	16.864	-	15.827	15.827
Outros créditos	3.238	(78)	3.160	4.162	(78)	4.084
Investimentos	955	15.108	16.063	1.621	15.526	17.147
Outros ativos	31.916	-	31.916	84.018	-	84.018
Total do ativo não circulante	176.273	31.461	207.734	174.807	31.275	206.082
Total do ativo	1.130.332	(815)	1.129.517	1.282.797	(7.101)	1.275.696
Consolidado						
Passivo e patrimônio líquido	Consolidado					
	Anteriormente apresentado		Anteriormente apresentado		Reapresentado	
	31/12/2018	Ajuste	31/12/2018	Ajuste	31/12/2017	Reapresentado
Circulante						
Fornecedores	49.910	(693)	49.217	41.126	(524)	40.602
Empréstimos e financiamentos	40.763	-	40.763	108.366	-	108.366
Obrigações trabalhistas	9.245	(49)	9.196	8.881	(24)	8.857
Obrigações tributárias	7.193	-	7.193	6.368	(11)	6.357
Valores a pagar partes relacionadas	22.418	(22.418)	-	36.189	(36.189)	-
Impostos e contribuições diferidos	-	16.782	16.782	15.693	(271)	15.422
Dividendos a pagar	134.369	-	134.369	242.057	-	242.057
Provisão para riscos tranalhistas, cíveis e tributários	-	15.023	15.023	-	13.387	13.387
Outras contas a pagar	1.968	10.770	12.738	3.160	(142)	3.018
Outros passivos	205.565	-	205.565	323.143	-	323.143
Total do passivo circulante	471.431	19.415	490.846	784.983	(23.774)	761.209
Não circulante						
Provisão para garantia de obra	5.592	1.669	7.261	10.756	(1.385)	9.371
Impostos e contribuições diferidos	21.297	(17.388)	3.909	5.085	(469)	4.616
Valores a pagar partes relacionadas	50.276	25.619	75.895	3.455	30.307	33.762
Provisão para riscos tranalhistas, cíveis e tributários	29.475	(15.023)	14.452	16.393	(13.387)	3.006
Outros passivos	190.507	-	190.507	127.033	-	127.033
Total do passivo não circulante	297.147	(5.123)	292.024	162.722	15.452	177.788
Patrimônio líquido						
Subtotal do patrimônio líquido	212.883	-	212.883	212.154	-	212.154
Participação de acionistas não controladores	148.871	(15.107)	133.764	122.938	1.607	124.545
Total do patrimônio líquido	361.754	(15.107)	346.647	335.092	1.607	336.699
Total do passivo e patrimônio líquido	1.130.332	(815)	1.129.517	1.282.797	(7.101)	1.275.696

Devido ao impacto imaterial nas demonstrações do resultados dos exercícios, fluxos de caixa totais das atividades operacionais, de investimento e financiamento para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e 2017, tais demonstrações não foram reapresentada.

3 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora			Consolidado		
	2019	Reapresentado 2018	Reapresentado 2017	2019	Reapresentado 2018	Reapresentado 2017
Caixa	-	-	-	19	19	20
Conta corrente bancária	340	120	1.255	4.407	17.587	3.890
Aplicações financeiras (*)	134.942	62.398	80.960	245.070	153.789	140.036
Total	135.282	62.518	82.215	249.496	171.395	143.946

(*) Referem-se, substancialmente, a Certificados de Depósito Bancário - CDBs e cotas de fundos de renda fixa, com rentabilidade média de 4,54% ao ano em 2019, 5,09% ao ano em 2018 e 7,75% ao ano em 2017, com liquidez imediata e vencimento em até 90 dias, compromissados com direito de recompra.

4 Títulos e valores mobiliários

	Controladora			Consolidado		
	2019	Reapresentado 2018	Reapresentado 2017	2019	Reapresentado 2018	Reapresentado 2017
Certificados de depósitos bancários (*)	353	333	1.937	649	6.745	2.634
Valores bloqueados (**)	-	-	-	64.198	72.821	51.926
Circulante	353	333	1.937	64.847	79.566	54.560

(*) Referem-se, substancialmente, a Certificados de Depósito Bancário - CDBs, com rentabilidade média mensal de 0,38% em 2019, 0,42% em 2018 e ,65% em 2017, sem compromissos de liquidez imediata.

(**) Referem-se à saldos bancários depositados em conta pela Caixa Econômica Federal – CEF, porém com bloqueio de utilização, investidos pela Companhia. A liberação é efetuada concomitante com a regularização de pendência burocrática dos contratos de venda repassados.

5 Contas a receber

	Controladora			Consolidado		
	2019	Reapresentado 2018	Reapresentado 2017	2019	Reapresentado 2018	Reapresentado 2017
Unidades concluídas	-	-	-	174.007	179.771	130.441
Unidades em construção	-	-	-	436.912	416.348	594.816
Títulos a receber (*)	5.050	4.358	5.207	95.525	54.903	20.764
Duplicatas a receber (**)	6.947	20.176	22.277	6.947	20.176	25.602
Total dos recebíveis	11.997	24.534	27.484	713.391	671.198	771.623
(-) Provisão para risco de crédito	-	-	-	-	-	-
(***)	-	-	-	(53.416)	(113.253)	(6.325)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	-	(640)	(880)	-
Total das provisões	-	-	-	(54.056)	(114.133)	(6.325)
Circulante	11.997	24.534	27.484	533.437	417.334	680.292
Não circulante	-	-	-	125.898	139.731	85.006

(*) Referem-se a duplicatas a receber de taxa de administração e prestação de serviços diversos realizados pela Controladora R\$ 5.050 – (2019), R\$ 4.358 – (2018) e R\$ 5.207 – (2017) (b) Consolidado 2019: R\$ 44.463 ref. reembolsos de despesas com financiamento de clientes e R\$ 51.062 a receber da Multiplan ref Permuta Shopping. 2018:valores a receber de prestação de serviços em R\$ 4.358 valores a receber da Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. R\$ 4.094 e da Karapito Engenharia, no valor de R\$ 1.080, pela venda de parte de dois terrenos no Rio de Janeiro, e R\$ 45.371 a receber ref. reembolso de despesas com financiamento de clientes. Em 2017: mesmos valores da Controladora de duplicatas a receber de prestação de serviços para construção de obras do programa Minha Casa Minha Vida - Faixa 1 no valor de R\$ 795; e R\$ 4.412 ref. duplicatas a receber de taxa de administração e prestação de serviços diversos realizados pela Controladora ; valores a receber da Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A., no valor de R\$ 8.775 e da Karapito Engenharia, no valor de R\$ 5.404, pela venda de parte de dois terrenos no Rio de Janeiro, e (c) R\$ 1.378 a receber das demais empresas prestadoras de serviços do Grupo.

(**) Referem-se aos valores de duplicatas a receber de prestação de serviço para construção de obras do programa Minha Casa Minha Vida - Faixa 1 no valor de R\$1.014, e duplicatas que serão faturadas no exercício seguinte, em decorrência da variação de medição da engenharia e banco R\$ 5.933 em 2019 e, em 2018, referem-se aos valores de duplicatas a receber de prestação de serviço para construção de obras do programa Minha Casa Minha Vida - Faixa 1 no valor de R\$865 , e duplicatas que serão faturados no exercício seguinte, em decorrência da variação de medição da engenharia e banco R\$ 19.311; Em 2017- valores de duplicatas a receber de prestação de serviços para construção de obras do programa Minha Casa Minha Vida - Faixa 1 no

Cury Construtora e Incorporadora S.A.
*Demonstrações financeiras individuais e consolidadas em
 31 de dezembro de 2019, 2018, 2017*

valor de R\$ 795; e R\$ 4.412 ref. duplicatas a receber de taxa de administração e prestação de serviços diversos realizados pela Controladora , valores a receber da Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A e duplicatas que serão faturados no exercício seguinte, em decorrência da variação de medição da engenharia e banco R\$ 20.395

(**) Refere-se à provisão para risco de crédito, decorrente da adoção inicial do CPC 48/IFRS 9 em 1º de janeiro de 2018, que inclui a provisão para perda esperada. Para 31 de dezembro de 2017, a Companhia efetuava o registro com base nas perdas incorridas, considerando os inadimplentes acima de 360 dias. Até 2017 o montante era registrado com base nas normas anteriores.

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

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a maior taxa entre a taxa média de remuneração de títulos públicos (NTN-B) e a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos. A taxa média utilizada para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018 é de 2% a.a. e 2,70% a.a., respectivamente.

Provisão para risco de crédito

A movimentação da provisão para risco de crédito pode ser assim apresentada:

Descrição	Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	01/01/2018
Saldo inicial	113.253	117.211	6.325
Adoção inicial do IFRS 09	-	-	110.886
Provisão	13.874	-	-
Reversão	(73.711)	(3.958)	-
Saldo final	53.416	113.253	117.211

Cronograma da carteira de recebíveis por incorporação de imóveis

A carteira de recebíveis por incorporação de imóveis é apresentada com base no cronograma contratual de recebimentos, considerando os saldos de contas a receber já reconhecido.

	Consolidado		
	2019	2018	2017
Vencidos	285.114	184.076	198.883
12 meses	264.961	309.924	464.408
24 meses	43.628	55.200	36.746
36 meses	29.786	29.485	23.734
48 meses	25.607	16.808	31.901
Acima de 48 meses	64.295	75.705	15.951
	713.391	671.198	771.623

	Saldo contábil bruto - 2019	Saldo contábil bruto - 2018	Saldo contábil bruto - 2017
Em milhares de reais			
A vencer	428.277	487.122	572.740
Vencido de 1 - 30 dias	96.002	62.582	139.558
Vencido de 31 - 60 dias	42.120	29.300	28.360
Vencido de 61 - 90 dias	55.586	29.337	15.043
Vencido há mais de 90 dias	91.406	62.857	15.922
Total dos recebíveis	713.391	671.198	771.623

6 Imóveis a comercializar

São representados pelos terrenos disponíveis para incorporação, pelo custo de formação de unidades imobiliárias disponíveis para venda.

	Controladora			Consolidado		
	2019	Reapresentado 2018	Reapresentado 2017	2019	Reapresentado 2018	Reapresentado 2017
Terrenos (a)	-	-	-	76.265	125.952	124.007
Imóveis em construção (b)	-	-	-	105.100	93.311	113.796
Adiantamento para compra de terrenos	4.855	10.928	6.160	17.434	21.816	11.346
	4.855	10.928	6.160	198.799	241.079	249.149
Circulante	4.855	4.700	6.160	181.365	216.094	173.079
Não circulante	-	6.228	-	17.434	24.985	76.070

(a) A classificação dos terrenos para futuras incorporações entre o ativo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela Administração. A Administração efetuou avaliação da recuperabilidade dos terrenos, e não foram identificados ajustes.

(b) Os juros dos financiamentos são capitalizados e registrados junto com os custos dos imóveis em construção e apropriados ao resultado proporcionalmente às unidades vendidas.

7 Transações entre partes relacionadas

Os saldos mantidos com partes relacionadas referem-se, basicamente à operações de conta-corrente e mútuos, dos quais não possuem atualização e nem vencimento. As operações com mútuos estão suportadas por contratos firmados entre as partes.

Os saldos nas demonstrações financeiras da controladora são assim apresentados:

Ativo – Não Circulante	Controladora		
	2019	Reapresentado 2018	Reapresentado 2017
Capri Incorporadora SPE Ltda.	8.469	6.648	5.578
CCISA 02 Incorporadora Ltda.	-	1.286	7.841
CCISA 06 Incorporadora Ltda.	9.726	13.670	1.868
CCISA 08 Incorporadora Ltda.	-	3.785	418
CCISA 09 Incorporadora Ltda	2.602	3.070	5.083
CCISA 13 Incorporadora Ltda	1.800	4.628	-
CCISA 14 Incorporadora Ltda	1.816	5.026	6.198
CCISA 15 Incorporadora Ltda.	-	3.597	-
CCISA 20 Incorporadora Ltda.	8.080	-	-
CCISA 21 Incorporadora Ltda	3.264	6.697	1.736
CCISA 22 Incorporadora Ltda	6.295	11.804	-
CCISA 25 Incorporadora Ltda.	-	-	7.004
CCISA 27 Incorporadora Ltda.	-	13.166	16.552
CCISA 42 Incorporadora Ltda	-	-	10.142
CCISA 45 Incorporadora Ltda	4.910	1.189	166
CCISA 46 Incorporadora Ltda	-	12.136	6

Cury Construtora e Incorporadora S.A.
*Demonstrações financeiras individuais e consolidadas em
 31 de dezembro de 2019, 2018, 2017*

Ativo – Não Circulante	Controladora		
	2019	Reapresentado 2018	Reapresentado 2017
CCISA 47 Incorporadora Ltda	-	6.828	2.132
CCISA50 Incorporadora Ltda	7.001	-	-
CCISA52 Incorporadora Ltda	1.353	-	-
CCISA54 Incorporadora Ltda	2.418	-	-
CCISA55 Incorporadora Ltda	4.994	-	-
CCISA59 Incorporadora Ltda	2.746	-	-
CCISA62 Incorporadora Ltda	3.953	-	-
CCISA73 Incorporadora Ltda	1.190	-	-
CCISA5 Incorporadora Ltda	-	6.203	1.340
CCISA30 Incorporadora Ltda	3.035	2.244	127
CCISA31 Incorporadora Ltda	-	5.303	4.529
CCISA38 Incorporadora Ltda	-	2.710	1.229
Cedro Consultoria Ltda	15.208	13.750	11.981
Cury Empreendimentos	7.512	-	-
Cury Participações Societárias	10.001	-	-
Emmerin Incorporadora Ltda	10.452	-	-
Forest Ville Incorporadora Ltda	2.679	2.047	1.007
Ipanema Investimentos Imobiliários Ltda	2.986	2.299	1.295
Jaguaruna Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.097	23.879	6.465
Living Botucatu Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	8.731
Living Talará Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.542	11.341	5.341
Madagascar Incorporadora Ltda	1.591	1.657	-
Monterey Incorporadora Ltda	4.890	4.150	3.031
Moron Investimentos Imobiliários Ltda.	4.160	3.429	3.119
Nova Delhi Incorporadora Ltda	2.324	2.201	1.591
Outras coligadas	6	5.924	6.316
Piedade Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.915	-	-
R023 Ourives Empreend Imob Ltda	2.770	4.662	2.802
R033 Vila Ema Empreend Imob Ltda	-	1.895	1.895
Saint Simon Incorporadora Ltda	2.204	1.107	-
SCP CCISA19 Incorporadora Ltda	-	6.137	1.120
Vicente de Lima Cleto Incorporadora Ltda.	5.735	5.420	4.447
	167.288	199.898	131.090
Passivo - Não Circulante	Controladora		
	2019	Reapresentado 2018	Reapresentado 2017
API 35 Planej e Desenv Empreend Imob	8.021	5.143	14.689
CCISA02 Incorporadora Ltda	1.627	-	-
CCISA 03 Incorporadora Ltda	-	3.488	30
CCISA05 Incorporadora Ltda	4.153	-	-
CCISA 22 Incorporadora Ltda	-	-	1.645
CCISA 32 Incorporadora Ltda	-	9.477	6.591
CCISA04 Incorporadora Ltda	-	1.265	-
CCISA06 Incorporadora Ltda	-	-	2.775
CCISA11 Incorporadora Ltda	-	3.054	3.460
CCISA15 Incorporadora Ltda	-	-	1.092
CCISA17 Incorporadora Ltda	-	2.331	3.109
CCISA25 INCORPORADORA LTDA - SP	2.671	-	-
CCISA26 Incorporadora Ltda	1.343	4.996	-
CCISA32 INCORPORADORA LTDA - SP	6.802	-	-
CCISA42 INCORPORADORA LTDA	9.680	-	-
CCISA46 INCORPORADORA LTDA	4.988	-	-
CCISA60 Incorporadora Ltda	3.993	-	-
CCISA63 Incorporadora Ltda	10.629	-	-
Chillan Investimentos Imobiliários Ltda.	8.557	14.099	11.276
Cyrela Brazil Realty S.A.	-	1.454	1.454
Emmerin Incorporadora Ltda	-	4.998	-
Ever Construtora e Incorporadora SA	2.185	12.822	-
Império do Ocidente Incorporadora Ltda.	-	10.034	8.393
João Fortes Engenharia S.A.	2.645	2.645	2.645
Lamballe Incorporadora Ltda	6.000	10.440	-
Living Botucatu Empreendimentos Imobiliários	-	2.269	-
Luar do Paraiso Incorporadora Ltda	5.504	9.665	-
MNR6 Incorporadora Ltda.	11.124	10.534	4.723
R033 Vila Ema	2.770	-	-
Executivos da Companhia (*)	-	11.181	11.181
Cury Empreendimentos Ltda (*)	-	-	5.950
Outras coligadas	3.837	4.843	5.701
	96.529	124.738	84.714

Cury Construtora e Incorporadora S.A.
*Demonstrações financeiras individuais e consolidadas em
 31 de dezembro de 2019, 2018, 2017*

Os saldos destas transações nas demonstrações financeiras do consolidado são assim apresentados:

Ativo – Não Circulante	Consolidado		
	2019	Reapresentado	
		2018	2017
Tecnisa S.A.	7.147	4.397	3.233
João Fortes Engenharia S.A.	4.463	4.452	4.463
Cyrela Brazil Realty S/A	-	2.050	-
Cedro Consultoria Imobiliária	12.478	-	-
R023 Ouvires Empreend. Imobiliário	-	-	2.802
Cury Empreend. Imobiliários	7.512	-	-
R033 Vila Ema	-	-	1.895
Living Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	3.641	751
Sig 04 Empreendimentos Ltda.	-	-	1.323
Outras coligadas	3.814	2.324	1.360
Total ativo circulante	35.414	16.864	15.827

Passivo	Consolidado		
	2019	Reapresentado	
		2018	2017
Breof Empreend Residenciais II Ltda	22.169	43.111	779
Even Construtora e Incorporadora S.A	2.184	12.822	-
Outras coligadas	7.924	19.962	32.983
Circulante	32.277	75.895	33.762
Não Circulante	32.277	75.895	33.762

Remunerações a administradores

A remuneração global dos administradores em 2019 foi de R\$ 16.603, sendo que a remuneração dos diretores de R\$ 15.407 e para os conselheiros R\$ 1.196. Em 2018 a remuneração global dos administradores foi de R\$ 13.385 para os diretores e em 2017. Em 2017 a remuneração global dos administradores foi de R\$ 12.830 para os diretores e em 2017.

8 Outros créditos

	Controladora			Consolidado		
	2019	Reapresentado	Reapresentado	2019	Reapresentado	Reapresentado
		2018	2017		2018	2017
Crédito com terceiros	882	2.051	1.153	7.268	7.676	5.067
Impostos a recuperar (*)	24.991	18.575	8.558	28.509	21.229	11.264
Comissões sobre vendas	-	-	-	2.145	3.535	-
Adiantamento a empregados	89	87	133	867	844	418
Depósitos judiciais	2.402	2.020	1.383	3.840	2.799	271
Circulante	28.364	22.733	11.227	42.629	36.083	17.020
Não circulante	25.962	20.713	9.844	38.789	32.923	12.936
	2.402	2.020	1.383	3.840	3.160	4.084

(*) Composto basicamente por antecipação de IR/CSLL, cuja realização é esperada para os próximos 12 meses

9 Investimentos e Provisão para perda de investimentos

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

	Controladora			Consolidado		
	2019	Reapresentado 2018	Reapresentado 2017	2019	Reapresentado 2018	Reapresentado 2017
Investimentos em coligadas e controladas	411.335	335.458	329.340	16.517	16.063	17.147
Investimentos em coligadas e controladas – com passivo a descoberto	(35.636)	(33.911)	(20.216)	-	-	-

- (a) As principais informações de 31 de dezembro de 2019 das participações societárias e a composição dos investimentos da controladora estão resumidas a seguir:

Investimentos com passivo descoberto	%	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado Exercício	Saldo de Investimentos	Equivalência
Capri Incorporadora Ltda.	99,99%	3.171	8.612	(5.441)	12	(5.440)	12
CCISA06 Consultoria Imobiliária Ltda. - RJ	99,90%	60	519	(459)	(202)	(459)	(202)
CCISA09 Incorporadora Ltda.	99,90%	1.343	2.650	(1.307)	412	(1.306)	412
CCISA38 Incorporadora Ltda.	99,90%	22.444	25.159	(2.715)	8.071	(2.712)	8.063
Cury Participações Societárias Ltda.	99,90%	997	13.217	(12.220)	(2.252)	(12.207)	(2.250)
Forest Ville Incorporadora Ltda.	99,90%	417	2.698	(2.280)	(234)	(2.278)	(233)
Nova Delhi Incorporadora SPE Ltda.	99,99%	965	3.627	(2.663)	(95)	(2.662)	(95)
Outros investimentos	-	52.773	64.552	(11.779)	(9.663)	(8.572)	(8.512)
		82.170	121.034	(38.864)	(3.951)	(35.636)	(2.805)
Investimentos - Participações societárias	%	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado Exercício	Saldo de Investimentos	Equivalência
API SPE 35 Plan. e Des. de Emp. Imobiliários Ltda.	99,99%	11.235	190	11.045	2.556	11.044	2.556
CCISA02 Incorporadora Ltda.	99,90%	16.444	617	15.827	1.952	15.811	1.950
CCISA03 Incorporadora Ltda.	50,00%	64.772	23.412	41.361	6.754	20.680	3.377
CCISA04 Incorporadora Ltda.	99,90%	23.583	945	22.638	4.708	22.615	4.703
CCISA05 Incorporadora Ltda.	50,00%	98.249	32.958	65.291	26.819	32.645	13.409
CCISA11 Incorporadora Ltda.	99,90%	4.352	459	3.893	443	3.889	443
CCISA12 Incorporadora Ltda.	99,90%	4.535	261	4.274	4.108	4.270	4.103
CCISA13 Incorporadora Ltda.	99,90%	4.067	2.034	2.033	471	2.031	470
CCISA14 Incorporadora Ltda.	99,90%	4.878	2.013	2.865	(174)	2.862	(173)
CCISA17 Incorporadora Ltda.	99,90%	8.152	1.168	6.984	2.754	6.977	2.751
CCISA22 Incorporadora Ltda.	99,90%	10.847	6.723	4.124	1.897	4.120	1.895
CCISA25 Incorporadora Ltda.	99,90%	27.738	14.863	12.875	16.278	12.862	16.262
CCISA27 Incorporadora Ltda.	99,90%	34.729	27.090	7.639	12.565	7.631	12.553
CCISA30 Incorporadora Ltda.	99,90%	50.493	41.548	8.946	8.988	8.937	8.979
CCISA31 Incorporadora Ltda.	50,00%	24.754	6.261	18.493	9.209	9.246	4.604
CCISA32 Incorporadora Ltda.	99,90%	13.548	610	12.938	5.700	12.925	5.689
CCISA42 Incorporadora Ltda.	99,90%	18.211	8.867	9.344	8.103	9.334	8.095
CCISA45 Incorporadora Ltda.	99,90%	57.334	54.865	2.470	2.500	2.467	2.498
CCISA46 Incorporadora Ltda.	99,90%	63.090	48.563	14.528	7.991	14.513	7.973
CCISA60 Incorporadora Ltda.	99,90%	43.592	36.542	7.050	7.058	7.043	7.051
CCISA63 Incorporadora Ltda.	99,90%	30.899	18.820	12.079	6.825	12.067	6.813
Chilan Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	-	(27.559)	27.559	1.056	13.780	528
Dalaveca Incorporadora Ltda.	50,00%	4.794	368	4.426	(482)	1.824	-241
Emmerin Incorporadora Ltda.	99,90%	49.194	19.824	29.370	16.373	29.340	16.356
Império do Ocidente Incorporadora Ltda.	50,00%	6.100	327	5.772	581	2.886	290
Jaguacuina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	15.957	8.220	7.737	3.505	7.736	3.505
Joaquina Ramalho Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00%	50.454	25.835	24.619	12.537	19.695	10.030
Lamballe Incorporadora Ltda.	60,00%	21.428	890	20.538	6.562	12.323	3.937

Cury Construtora e Incorporadora S.A.
*Demonstrações financeiras individuais e consolidadas em
 31 de dezembro de 2019, 2018, 2017*

Investimentos - Participações societárias	%	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado Exercício	Saldo de Investimentos	Equivalência
Living Botucatu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	87.803	30.537	57.266	9.386	28.633	4.693
Living Talaro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60,00%	12.730	8.241	4.489	1.201	2.694	720
Lua do Paraiso Incorporadora Ltda	99,90%	13.779	9.557	4.222	4.521	4.218	4.517
Mir 6 Empreendimentos Imobiliários S.A.	70,00%	24.425	369	24.056	2.381	16.839	1.667
Piedade Empreendimento Imobiliário Ltda	50,00%	-	7.624	7.624	3.431	3.812	1.716
R023 Outros Emp. e Part. Ltda.	50,00%	57.660	33.561	24.099	6.077	12.049	3.038
R033 Vila Ema 3000 Emp. e Part. Ltda.	50,00%	51.462	25.776	25.686	16.856	12.843	8.428
SCP CCISA19 Incorporadora Ltda.	80,00%	29.996	12.601	17.396	3.845	13.917	3.076
Villarreal Incorporadora Ltda.	50,00%	10.067	513	9.555	5	4.777	2
Total dos investimentos na controladora		1.051.351	485.493	581.111	225.340	411.335	178.263

(b) As movimentações dos investimentos em 2019 e 2018 estão resumidas a seguir:

	2018	Aportes e/ou reduções	Dist de Lucros	Equivalência	2019
Capri Incorporadora SPE Ltda.	(5.452)	-	-	12	(5.440)
Nova Delhi Incorporadora SPE Ltda.	(2.568)	-	-	(95)	(2.663)
Monterey Incorporadora Ltda	(387)	-	-	(97)	(484)
Gran Via Incorporadora Ltda	(12)	-	-	(19)	(31)
Porto Esperança Incorporadora Ltda	(364)	-	-	(112)	(476)
Forest Ville Incorporadora Ltda	(2.045)	-	-	(233)	(2.278)
Manilha Incorporadora Ltda	(116)	-	-	(65)	(181)
CCISA06 Incorporadora Ltda	(10.224)	9.282	-	730	(212)
CCISA09 Incorporadora Ltda	(1718)	-	-	412	(1.306)
CCISA38 Incorporadora Ltda	221	-	(10.996)	8.063	(2.712)
CCISA47 INCORPORADORA LTDA	4.541	-	-	(4.891)	(350)
Outras Participações societárias	(6.043)	-	-	(1.251)	(7.294)
Cury Participações Societárias Ltda	(9.971)	12	-	(2.250)	(12.209)
	(34.138)	9.294	(10.996)	204	(35.636)
	2018	Aportes e/ou reduções	Dist de Lucros	Equivalência	2019
Villarreal Incorporadora Ltda	4.775	-	-	2	4.777
Luar do Paraiso Incorporadora	6.702	(7.000)	-	4.517	4.219
Emmerin Incorporadora Ltda	12.984	-	-	16.356	29.340
Lamballe Incorporadora Ltda	17.625	-	(9.240)	3.937	12.322
MNR6 Empreendimentos Imobiliários S.A	15.172	-	-	1.667	16.839
CCISA02 Incorporadora Ltda	13.862	-	-	1.950	15.812
CCISA03 Incorporadora Ltda	20.713	-	(3.410)	3.377	20.680
CCISA04 Incorporadora Ltda	24.069	-	(6.157)	4.703	22.615
CCISA05 Incorporadora Ltda	27.432	-	(8.196)	13.409	32.645
Chillan Investimentos Imobiliários Ltda	13.251	-	-	528	13.779
CCISA12 Incorporadora Ltda	3.088	-	(2.922)	4.103	4.269
CCISA17 Incorporadora Ltda	7.996	(16)	(3.754)	2.751	6.977
Living Botucatu Emp Imo	25.990	-	(2.050)	4.693	28.633
CCISA22 INCORPORADORA LTDA - SP	2.224	-	-	1.895	4.119
CCISA25 INCORPORADORA LTDA - SP	22.604	-	(26.004)	16.262	12.862
CCISA27 Incorporadora Ltda	7.244	-	(12.165)	12.553	7.632
Jaguaruá Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.231	-	-	3.505	7.736
API SPE 35-PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	8.488	-	-	2.556	11.044
SCP CCISA19 INCORPORADORA LTDA	10.840	-	-	3.076	13.916
CCISA30 INCORPORADORA LTDA - SP	(43)	-	-	8.979	8.936
CCISA31 INCORPORADORA LTDA - SP	7.364	-	(2.722)	4.604	9.246
CCISA32 INCORPORADORA LTDA - SP	6.236	-	(4.000)	10.689	12.925
CCISA42 INCORPORADORA LTDA	9.232	-	(7.992)	8.095	9.335
R023 OUTRIVS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	9.011	-	-	3.720	12.731
R033 VILA ÉMA 3000 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	4.416	-	-	7.746	12.162
CCISA46 INCORPORADORA LTDA	1.535	-	(4.995)	17.973	14.513

Cury Construtora e Incorporadora S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas em
31 de dezembro de 2019, 2018, 2017

	2018	Aportes e/ou reduções	Dist de Lucros	Equivalência	2019
CCISA60 Incorporadora Ltda	(8)	-	-	7.051	7.043
CCISA63 Incorporadora Ltda	31	5	-	12.031	12.067
Outras participações societárias	36.525	15.164	(14.150)	(19.220)	18.319
Joaquina Ramalho Empreendimento Imobiliário	9.666	-	-	10.030	19.696
Piedade Empreendimento Imobiliário Ltda	2.430	-	-	1.716	4.146
	335.458	8.153	(107.757)	175.254	411.335

- (c) As principais informações de 31 de dezembro de 2018 das participações societárias e a composição dos investimentos da controladora estão resumidas a seguir:

Empresas	Participações	Ativo	Passivo	PL	Lucro Líquido		
					Investimento	Equivalência	
Capri Incorporadora Ltda.	99,99%	3.740	7.638	(3.898)	(911)	(3.897)	(911)
CCISA06 Consultoria Imobiliária Ltda. - RJ	99,90%	57	5.452	(5.395)	(3.122)	(5.390)	(3.119)
CCISA06 Engenharia Ltda	99,90%	934	5.763	(4.829)	(4.159)	(4.825)	(4.155)
CCISA08 Consultoria Imobiliária Ltda. - SP	99,90%	2.114	3.399	(1.285)	(1.766)	(1.283)	(1.764)
CCISA15 Incorporadora Ltda. RJ	99,90%	2.486	4.262	(1.776)	(1.777)	(1.774)	(1.775)
CCISA47 Incorporadora Ltda.RJ	99,90%	91	2.339	(2.248)	(1.226)	(2.245)	(1.224)
Cedro Consultoria Imobiliária Ltda. - SP	99,90%	333	10.285	(9.952)	(1.218)	(9.942)	(1.217)
Forest Ville Incorporadora Ltda.	99,90%	391	2.192	(1.800)	(810)	(1.799)	(809)
Nova Delhi Incorporadora SPE Ltda.	99,99%	1.591	3.659	(2.068)	(981)	(2.068)	(981)
Outras participações societárias	-	1	689	(688)	-	(688)	-
		11.738	45.676	(33.938)	(15.970)	(33.911)	(15.955)
Empresas	Participações	Ativo	Passivo	PL	Lucro Líquido		
					Investimento	Equivalência	
API SPE 35 Plan. e Des. de Emp. Imobiliários Ltda.	99,99%	12.616	2.820	9.796	2.108	9.795	2.108
BNI Cury Guarapiranga Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	50,00%	2.604	104	2.500	(229)	1.250	(115)
CCISA01 Incorporadora Ltda.	99,90%	1.755	1.617	281	1.616	280	
CCISA02 Incorporadora Ltda.	99,90%	20.356	2.202	18.154	(635)	18.136	(634)
CCISA03 Incorporadora Ltda.	50,00%	77.432	35.342	42.090	9.148	21.045	4.574
CCISA04 Incorporadora Ltda.	99,90%	8.519	1.435	7.084	470	7.084	470
CCISA05 Incorporadora Ltda.	50,00%	70.471	15.095	55.376	12.212	27.688	6.106
CCISA17 Incorporadora Ltda.	99,90%	16.374	5.393	10.981	10.249	10.970	10.239
CCISA21 Incorporadora Ltda.	99,90%	12.687	9.776	2.911	(2.655)	2.908	(2.652)
CCISA22 Incorporadora Ltda.	99,90%	19.365	12.886	6.479	5.978	6.472	5.972
CCISA23 Incorporadora Ltda.	99,90%	5.580	1.569	4.011	1.399	4.007	1.398
CCISA25 Incorporadora Ltda.	99,90%	62.483	38.886	23.596	29.853	23.573	29.824
CCISA26 Incorporadora Ltda.	99,90%	17.854	11.201	6.654	9.092	6.647	9.083
CCISA27 Incorporadora Ltda.	99,90%	39.947	31.101	8.847	8.777	8.838	8.768
CCISA31 Incorporadora Ltda.	50,00%	60.775	45.618	15.157	12.503	7.579	6.252
CCISA32 Incorporadora Ltda.	99,90%	20.096	13.777	6.319	25.014	6.313	24.989
CCISA38 Incorporadora Ltda.	99,90%	25.479	23.434	2.045	2.258	2.043	2.256
CCISA42 Incorporadora Ltda.	99,90%	31.765	21.982	9.783	18.326	9.774	18.308
CCISA46 Incorporadora Ltda.	99,90%	28.811	26.444	2.367	2.370	2.365	2.368
Dalaveca Incorporadora Ltda.	50,00%	6.362	339	6.023	(1.127)	3.011	(564)
Emmerin Incorporadora Ltda.	99,90%	57.244	35.048	22.196	19.493	22.174	19.473
Império do Ocidente Incorporadora Ltda.	50,00%	16.317	555	15.762	340	7.881	170
Império Romano Incorporadora Ltda.	99,90%	1.888	101	1.788	(255)	1.786	-255
Jaguaruana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	53.749	40.573	13.176	296	13.175	296
Joaquina Ramalho Empreendimento Imobiliário Ltda	80,00%	27.946	7.172	20.773	4.745	16.619	3.796
Lamballe Incorporadora Ltda.	60,00%	34.548	1.058	33.490	2.176	20.094	1.306
Living Botucatu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	107.501	53.798	53.703	29.287	26.852	14.644
Mnt 6 Empreendimentos Imobiliários S.A.	70,00%	28.280	1.162	27.117	(1.748)	18.982	(1.224)
SCP CCISA19 Incorporadora Ltda.	80,00%	40.048	25.644	14.404	(384)	11.523	(308)
Outras participações societárias	-	-	(30.522)	30.522	694	15.261	347
	-	908.851	434.130	474.721	200.037	335.458	167.275

Cury Construtora e Incorporadora S.A.
*Demonstrações financeiras individuais e consolidadas em
 31 de dezembro de 2019, 2018, 2017*

Investimentos	2017	Aporte/Redução	Outras movimentações (*)	2018	
				Dist Lucro	Equivalência
Capri Incorporadora SPE Ltda.	(2.986)	-	(1.769)	-	(5.666)
CCISA06 Incorporadora Ltda	750	-	-	(3.690)	(10.214)
CCISA09 Incorporadora Ltda	(419)	-	(1.399)	-	(1.228)
CCISA15 Incorporadora Ltda	647	-	-	(644)	(1.743)
CCISA21 INCORPORADORA LTDA	5.560	-	(6.056)	-	(3.148)
Cedro do Libano Incorporadora	(8.428)	-	-	-	(9.972)
Forest Ville Incorporadora Ltda	(989)	-	(142)	-	(1.940)
Outras participações	(14.351)	-	14351	-	-
	(20.216)	-	4.985	(4.334)	(33.911)
Investimentos	2017	Aporte/Redução	Outras movimentações (*)	2018	
				Dist Lucro	Equivalência
API SPE 35-PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS	12.687	-	(684)	(4.999)	2.108
CCISA02 Incorporadora Ltda	18.770	-	(7.662)	-	(634)
CCISA03 Incorporadora Ltda	16.471	-	(228)	-	4.574
CCISA04 Incorporadora Ltda	31.768	-	(7.333)	(1.811)	470
CCISA05 Incorporadora Ltda	29.988	-	-	(8.406)	6.106
CCISA11 Incorporadora Ltda	12.765	-	(4.153)	(3.688)	222
CCISA17 Incorporadora Ltda	731	-	(3.847)	-	10.239
CCISA25 INCORPORADORA LTDA - SP	16.594	-	(1.367)	(22.845)	29.824
CCISA26 Incorporadora Ltda	215	-	(191)	(2.651)	9.083
CCISA27 Incorporadora Ltda	70	-	(377)	-	8.768
CCISA31 INCORPORADORA LTDA - SP	1.327	-	(56)	-	6.252
CCISA32 INCORPORADORA LTDA - SP	3.257	-	(265)	(21.933)	24.989
CCISA42 INCORPORADORA LTDA	4.310	-	(1.333)	(12.844)	18.308
CCISA63 Incorporadora Ltda	-	1	-	-	5.384
Chillan Investimentos Imobiliários Ltda	14.914	-	(2.561)	-	347
Emmerin Incorporadora Ltda	12.522	-	(8.016)	(9.821)	19.473
Império do Ocidente Incorporadora Ltda	7.711	-	(1.005)	-	170
Joaquina Ramalho Empreendimento Imobiliario	-	12.822	-	-	3.796
Lamballe Incorporadora Ltda	18.789	-	(3.718)	-	1.306
Living Botucatu Emp. Imo.	12.022	186	(611)	-	14.644
Luar do Paraiso Incorporadora	2.933	-	(659)	(5.137)	9.312
MNR6 Empreendimentos Imobiliarios S.A	20.206	-	(2.622)	-	(1.224)
R023 OURIVES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	576	-	(108)	-	9.023
R033 VILA ÉMA 3000 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	468	-	(79)	-	4.365
SCP CCISA19 INCORPORADORA LTDA	11.831	-	(432)	-	(308)
Villarreal Incorporadora Ltda	4.772	-	-	-	3
Outros Investimentos abaixo de 1.000	25.669	472	3.740	(7.710)	(577)
	281.366	13.481	(43.567)	(101.845)	186.023
					335.458

- (d) As principais informações de 31 de dezembro de 2017 das participações societárias e a composição dos investimentos da controladora estão resumidas a seguir:

Empresas	Participações	Ativo	Passivo	PL	Lucro Líquido	Investimento	Equivalência
Autêntico Vila Carrão							
Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	96	554	(458)	(63)	(458)	(63)
Capri Incorporadora Ltda.	99,99%	4.564	7.550	(2.987)	(303)	(2.986)	(303)
CCISA06 Engenharia Ltda.	99,90%	1.604	2.260	(656)	1.965	(655)	1.963
CCISA09 Incorporadora Ltda.	99,90%	5.964	6.383	(419)	(2.997)	(419)	(2.994)
CCISA47 Incorporadora Ltda.	99,90%	27	1.853	(1.826)	(1.827)	(1.824)	(1.825)
CCISA47 Incorporadora Ltda.RJ	99,90%	4	1.026	(1.022)	(1.023)	(1.021)	(1.022)
Cedro Consultoria Imobiliária							
Ltda - SP	99,90%	243	8.976	(8.733)	(607)	(8.725)	(606)
Forest Ville Incorporadora Ltda.	99,90%	273	1.264	(990)	(940)	(989)	(939)
Monterey Incorporadora SPE Ltda.	99,90%	2.782	3.032	(251)	(97)	(250)	(97)
Nova Delha Incorporadora SPE							
Ltda.	99,99%	2.133	3.220	(1.087)	(219)	(1.087)	(219)
Vienna Incorporadora Ltda.	99,99%	-	31	(30)	297	(30)	297
Outras participações societárias	99,99%	11.518	15.062	(3.544)	(3.329)	(1.771)	(2.584)
	-	29.209	51.212	(22.003)	(9.142)	(20.216)	(8.391)
Empresas	Participações	Ativo	Passivo	PL	Lucro Líquido	Investimento	Equivalência
Acrópole Incorporadora Ltda.	80,00%	1.211	358	853	(33)	683	(26)
API SPE 35 Plan. e Des. de Emp.							
Imobiliários Ltda.	99,99%	26.202	13.513	12.688	7.917	12.687	7.916
BNI Cury Guarapiranga							
Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	50,00%	3.502	172	3.329	1.008	1.665	504
Carcavelos Empreendimentos							
Imobiliários Ltda.	4,00%	-	(9.558)	9.558	(277)	382	(11)
CCISA01 Incorporadora Ltda.	99,90%	2.261	261	2.000	239	1.998	239
CCISA02 Incorporadora Ltda.	99,90%	28.165	9.376	18.789	1.147	18.770	1.146
CCISA03 Incorporadora Ltda.	50,00%	62.671	29.728	32.942	5.297	16.471	2.649
CCISA04 Incorporadora Ltda.	99,90%	38.689	6.889	31.800	1.217	31.768	1.215
CCISA05 Incorporadora Ltda.	50,00%	69.821	9.846	59.976	(259)	29.988	(130)
CCISA06 Consultoria Imobiliária							
Ltda. - RJ	99,90%	2.805	1.399	1.406	9.198	1.405	9.189
CCISA07 Incorporadora Ltda.	50,00%	322	83	239	(44)	120	(22)
CCISA08 Consultoria Imobiliária							
Ltda. - RJ	99,90%	3.177	2.095	1.082	(242)	1.081	(242)
CCISA08 Consultoria Imobiliária							
Ltda. - SP	99,90%	1.306	825	481	(1.074)	481	(1.073)
CCISA10 Incorporadora Ltda.	99,90%	3.837	303	3.534	(150)	3.530	(150)
CCISA11 Incorporadora Ltda.	99,90%	14.276	1.498	12.778	5.516	12.765	5.510
CCISA12 Incorporadora Ltda.	99,90%	22.111	11.884	10.227	8.827	10.217	8.818
CCISA13 Incorporadora Ltda.	99,90%	20.900	19.349	1.550	3.769	1.549	3.765
CCISA14 Incorporadora Ltda.	99,90%	14.314	11.153	3.161	2.438	3.158	2.435
CCISA15 Instaladora Ltda.	99,90%	1.759	1.112	648	2.374	647	2.372
CCISA16 Incorporadora Ltda.	99,90%	2.533	544	1.989	350	1.987	350
CCISA17 Incorporadora Ltda.	99,90%	12.164	11.432	732	5.345	731	5.340
CCISA21 Incorporadora Ltda.	99,90%	30.483	24.917	5.566	3.635	5.560	3.631
CCISA22 Incorporadora Ltda.	99,90%	26.363	25.863	501	5.717	500	5.711
CCISA23 Incorporadora Ltda.	99,90%	8.748	2.905	5.843	3.210	5.837	3.207
CCISA25 Incorporadora Ltda.	99,90%	73.733	57.123	16.610	12.600	16.594	12.587
CCISA26 Incorporadora Ltda.	99,90%	17.433	17.219	215	230	215	230
CCISA27 Incorporadora Ltda.	99,90%	30.659	30.589	70	117	70	117
CCISA31 Incorporadora Ltda.	50,00%	66.767	64.113	2.654	2.655	1.327	1.327
CCISA32 Incorporadora Ltda.	99,90%	43.232	39.972	3.260	15.109	3.257	15.094
CCISA42 Incorporadora Ltda.	99,90%	25.854	21.497	4.357	4.356	4.353	4.352
Cedro Consultoria Imobiliária							
Ltda. - RJ	99,90%	3.835	3.537	297	(1.240)	297	(1.239)
Chilan Investimentos Imobiliários Ltda.							
Dalaveca Incorporadora Ltda.	50,00%	-	(29.828)	29.828	2.088	14.914	1.044
Emmerin Incorporadora Ltda.	50,00%	7.557	407	7.150	(371)	3.575	(186)
Império do Ocidente Incorporadora Ltda.	99,90%	61.834	49.300	12.534	40.987	12.522	40.946
Império Romano Incorporadora Ltda.	50,00%	16.107	685	15.422	200	7.711	100
Ipanema Investimento Imobiliários Ltda.	99,90%	2.347	304	2.042	186	2.040	185
Jaguaruana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	-	(953)	953	(1.074)	477	(537)
	99,99%	47.276	34.397	12.880	9.664	12.878	9.663

Cury Construtora e Incorporadora S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas em
31 de dezembro de 2019, 2018, 2017

Empresas	Participações	Ativo	Passivo	PL	Lucro Líquido		
					Investimento	Equivalência	
Lamballe Incorporadora Ltda.	60,00%	41.036	9.722	31.314	7.688	18.789	4.613
Living Botucatu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	123.306	98.890	24.416	10.778	12.208	5.389
Living Talaro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60,00%	53.963	41.320	12.643	5.939	7.586	3.563
Luca do Paraiso Incorporadora Ltda.	99,90%	57.251	54.315	2.936	6.192	2.933	6.186
Madagascar Incorporadora SPE Ltda.	99,90%	2.359	64	2.295	(348)	2.293	(348)
Mtr 6 Empreendimentos Imobiliários S.A.	70,00%	30.748	1.883	28.865	(5.396)	20.206	(3.777)
SCP CCISA19 Incorporadora Ltda.	80,00%	19.431	4.643	14.789	18.585	11.831	14.868
Villarreal Incorporadora Ltda.	50,00%	10.057	513	9.544	22	4.772	11
Outras participações			6.858	(874)	7.732	364	4.515
		1.139.264	674.784	464.480	194.453	329.340	176.974
Empresa	2016	Aporte/(Redução) de Capital	Distribuição de lucros	Equivalência Patrimonial	2017		
Autêntico Vila Carrão							
Empreendimento Imobiliário Ltda.		(395)	-	-	(63)	(458)	
Capri Incorporadora Ltda.		(2.684)	-	-	(303)	(2.986)	
CCISA09 Incorporadora Ltda.		2.576	-	-	(2.994)	(419)	
CCISA47 Incorporadora Ltda		-	2	-	(2.804)	(2.802)	
Cedro Consultoria Imobiliária Ltda		314	600	(7.496)	(1.845)	(8.428)	
Forest Ville Incorporadora Ltda.		(50)	-	-	(939)	(989)	
Monterey Incorporadora SPE Ltda.		(153)	-	-	(97)	(250)	
Nova Delfin Incorporadora SPE Ltda.		(868)	-	-	(219)	(1.087)	
Vienna Incorporadora Ltda.		(327)	-	-	297	(30)	
Outras participações		(184)	-	-	(2.581)	(2.767)	
	(1.771)	604	(7.496)	(11.548)	(20.216)		
Empresa	2016	Aporte/(Redução) de Capital	Distribuição de lucros	Equivalência Patrimonial	2017		
API SPE 35 Plan. e Des. de Emp. Imobiliários Ltda.	7.534	-	(2.763)	7.916	12.687		
BNI Cury Guarapiranga							
Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.255	-	(94)	504	1.665		
CCISA01 Incorporadora Ltda.	1.791	-	(32)	239	1.998		
CCISA02 Incorporadora Ltda.	17.624	147	(147)	1.146	18.770		
CCISA03 Incorporadora Ltda.	13.822	-	-	2.649	16.471		
CCISA04 Incorporadora Ltda.	30.553	-	-	1.215	31.768		
CCISA05 Incorporadora Ltda.	30.117	-	-	(130)	29.988		
CCISA08 Consultoria Imobiliária Ltda.	2.876	-	-	(1.315)	1.561		
CCISA10 Incorporadora Ltda.	3.680	-	-	(150)	3.530		
CCISA11 Incorporadora Ltda.	7.255	-	-	5.510	12.765		
CCISA12 Incorporadora Ltda.	6.996	6	(5.603)	8.818	10.217		
CCISA13 Incorporadora Ltda.	953	3	(3.173)	3.765	1.549		
CCISA14 Incorporadora Ltda.	722	-	-	2.435	3.158		
CCISA15 Instaladora Ltda.	(1.725)	-	-	2.372	647		
CCISA16 Incorporadora Ltda.	1.637	-	-	350	1.987		
CCISA17 Incorporadora Ltda.	5.013	7	(9.628)	5.340	731		
CCISA21 Incorporadora Ltda.	4.253	-	(2.325)	3.631	5.560		
CCISA22 Incorporadora Ltda.	783	4	(5.998)	5.711	500		
CCISA23 Incorporadora Ltda.	2.631	-	-	3.207	5.837		
CCISA25 Incorporadora Ltda.	4.007	-	-	12.587	16.594		
CCISA31 Incorporadora Ltda.	-	-	-	1.327	1.327		
CCISA32 Incorporadora Ltda.	2.365	14	(14.216)	15.094	3.257		
CCISA42 Incorporadora Ltda.	1	-	-	4.309	4.310		
Chilan Investimentos Imobiliários Ltda.	14.170	-	(300)	1.044	14.914		
Dalaveca Incorporadora Ltda.	4.811	-	(1.050)	(186)	3.575		
Emmerer Incorporadora Ltda.	10.711	39	(39.174)	40.946	12.522		
Jaguariúna Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.241	-	(4.026)	9.663	12.878		
Lamballe Incorporadora Ltda.	15.976	-	(1.800)	4.613	18.789		
Living Botucatu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.819	-	-	5.202	12.022		
Living Talaro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.022	-	-	3.750	7.772		
	3.930	7	(7.190)	6.186	2.933		

Cury Construtora e Incorporadora S.A.
*Demonstrações financeiras individuais e consolidadas em
 31 de dezembro de 2019, 2018, 2017*

Empresa	2016	Aporte/(Redução) de Capital	Distribuição de lucros	Equivalência Patrimonial	2017
Luar do Paraiso Incorporadora Ltda.					
Madagascar Incorporadora SPE Ltda.	2.641	-	-	(348)	2.293
Mnr 6 Empreendimentos Imobiliários S.A.	23.983	-	-	(3.777)	20.206
SCP CCISA19 Incorporadora Ltda.	293	-	(3.330)	14.868	11.831
Outras participações	8.461	(1.904)	(230)	11.633	22.728
	247.201	(1.677)	(101.079)	180.124	329.340

As movimentações dos investimentos no consolidado em 2019, 2018 e 2017 estão resumidas a seguir:

Investimentos consolidados	2016	Aporte	Outros	Equivalência patrimonial	2017
Carcavelos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	250	-	143	(11)	382
Chillan Investimentos Imobiliários Moron Investimentos Imobiliários Ltda	14.170	-	(300)	1.044	14.914
Ipanema Investimentos Imobiliários Ltda	571	-	-	(435)	136
R023 Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.014	-	-	(537)	477
R033 Vila Ema 3000 Empreendimentos Imobiliários Mapuá Empreendimentos Imobiliários Ltda	351	-	-	225	576
R033 Vila Ema 3000 Empreendimentos Imobiliários Mapuá Empreendimentos Imobiliários Ltda	-295	-	-	762	467
Piedade Empreendimentos Imobiliários Ltda	197	-	4	(6)	195
Total	16.258	-	(153)	1.042	17.147
Investimentos consolidados	2017	Aporte	Outros	Equivalência patrimonial	2018
Carcavelos Empreendimentos Imobiliários Ltda	382	1	-	-	383
Chillan Investimentos Imobiliários Moron Investimentos Imobiliários Ltda	14.914	-	-	347	15.261
Ipanema Investimentos Imobiliários Ltda	136	-	-	(294)	(158)
R023 Empreendimentos Imobiliários Ltda	477	-	-	(471)	6
R033 Vila Ema 3000 Empreendimentos Imobiliários (*) Piedade Empreendimentos Imobiliários Ltda	576	-	(576)	-	-
R033 Vila Ema 3000 Empreendimentos Imobiliários (*) Piedade Empreendimentos Imobiliários Ltda	467	-	(467)	-	-
Mapuá Empreendimentos Imobiliários Ltda	195	197	-	-	392
Total	17.147	458	(1.043)	(498)	16.064

Cury Construtora e Incorporadora S.A.
*Demonstrações financeiras individuais e consolidadas em
 31 de dezembro de 2019, 2018, 2017*

Investimentos consolidados	2018	Aporte/distrib	Outros	Equivalência patrimonial	2019
Carcavelos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	383	-	-	1	384
Chilan Investimentos Imobiliários	15.261	(2.356)	-	875	13.780
Moron Investimentos Imobiliários Ltda	(158)	(38)	-	(789)	(985)
Ipanema Investimentos Imobiliários Ltda	6	253	-	(733)	(474)
R023 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-
R033 Vila Ema 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-
Piedade Empreendimentos Imobiliários Ltda	180	1.996	-	1.636	3.812
Mapus Empreendimentos Imobiliários Ltda	392	-	(392)	-	-
Total	16.064	(145)	(392)	990	16.517

(*) No decorrer de 2018, as empresas R023 Empreendimentos Imobiliários Ltda e R033 Vila Ema 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda, passaram a ser controladas da Companhia, conforme aditivo de acordo de sócios, consequentemente foram consolidadas nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018.

10 Imobilizado

A movimentação do imobilizado em 31 de dezembro de 2019 e 2018 pode ser apresentada como segue:

Controladora					
Taxa anual %	Saldo em 2018	Adições	Depreciação	Saldo em 2019	
Móveis e utensílios	10	161	15	(103)	72
Instalações	10	107	-	(57)	50
Computadores e periféricos	20	284	290	(447)	127
Máquinas e equipamentos	10	105	297	(66)	336
Beneficiarias em imóveis de terceiros	20	28	-	(17)	11
Direito de uso imóvel	-	-	675	(342)	333
Moldes	10	654	-	(69)	585
	1.339	1.277	(1.102)		1.514
Consolidado					
Taxa anual %	Saldo em 2018	Adições	Depreciação	Saldo em 2019	
Móveis e utensílios	10	167	15	(105)	77
Instalações	10	107	-	(57)	50
Computadores e periféricos	20	283	290	(447)	126
Estandes de vendas	(*)	4.629	9.771	(5.207)	9.193
Máquinas e equipamentos	10	1.035	297	(265)	1.067
Beneficiarias em imóveis de terceiros	20	27	-	(18)	9
Direito de uso imóvel	-	-	1.908	(995)	913
Moldes	10	654	-	(50)	604
	6.902	12.281	(7.144)		12.039

Cury Construtora e Incorporadora S.A.
*Demonstrações financeiras individuais e consolidadas em
 31 de dezembro de 2019, 2018, 2017*

A movimentação do imobilizado em 31 de dezembro de 2018 e 2017 pode ser apresentada como segue:

Controladora					
	Taxa anual %	Saldo em 2017	Adições/ Exclusões	Depreciação	Saldo em 2018
Móveis e utensílios	10	264	-	(103)	161
Instalações	10	164	-	(57)	107
Computadores e periféricos	20	27	663	(406)	285
Máquinas e equipamentos	10	132	22	(49)	105
Benfeitorias em imóveis de terceiros	20	87	-	(60)	27
Moldes	10	<u>670</u>	<u>-</u>	<u>(16)</u>	<u>654</u>
		1.345	685	(691)	1.339
Consolidado					
	Taxa anual %	Saldo em 2017	Adições/ Exclusões	Depreciação	Saldo em 2018
Móveis e utensílios	10	270	-	(103)	167
Instalações	10	164	-	(57)	107
Computadores e periféricos	20	26	568	(311)	283
Estantes de vendas	(*)	5.376	2.031	(2.778)	4.629
Máquinas e equipamentos	10	1.263	(33)	(195)	1.035
Benfeitorias em imóveis de terceiros	20	87	-	(60)	27
Moldes	10	<u>670</u>	<u>-</u>	<u>(16)</u>	<u>654</u>
		7.856	2.566	(3.520)	6.902

A movimentação do imobilizado em 31 de dezembro de 2017 e 2016 pode ser apresentada como segue:

Controladora					
	Taxa anual %	Saldo em 2016	Adições	Baixas	Depreciação
					Saldo em 2017
Móveis e utensílios	10	407	-	(40)	(103)
Instalações	10	221	-	-	(57)
Computadores e periféricos	20	62	166	-	(201)
Máquinas e equipamentos	10	178	5	-	(51)
Benfeitorias imóveis de terceiros	20	62	25	-	87
Moldes	10	1.651	-	(656)	(324)
	-	2.581	196	(696)	(736)
					1.345

Consolidado

	Taxa anual %	Saldo em 2016	Adições	Exclusões	Depreciação	Saldo em 2017
Móveis e utensílios	10	414	-	(40)	(104)	270
Instalações	10	221	-	-	(57)	164
Computadores e periféricos	20	70	166	-	(210)	26
Estandes de vendas	(*)	5.921	5.796	-	(6.341)	5.376
Máquinas e equipamentos	10	1.508	5	-	(250)	1.263
Benfeitorias imóveis de terceiros	20	62	25	-	-	87
Moldes	10	1.651	-	(656)	(325)	670
	-	9.847	5.992	(696)	(7.287)	7.856

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

11 Intangível

A movimentação em 31 de dezembro de 2019 e 2018 pode ser apresentada como segue:

Controladora

	Taxa Anual %	Saldo em 2018	Adições	Amortização	Saldo em 2019
Software	20	23	185	(208)	-

Consolidado

	Taxa Anual %	Saldo em 2018	Adições	Amortização	Saldo em 2019
Software	20	29	185	(214)	-

A movimentação em 31 de dezembro de 2018 e 2017 pode ser apresentada como segue:

Controladora

	Taxa anual %	Saldo em 2017	Adições	Amortização	Saldo em 2018
Software	20	73	135	(185)	23

Consolidado

	Taxa anual %	Saldo em 2017	Adições	Amortização	Saldo em 2018
Software	20	92	135	(198)	29

A movimentação em 31 de dezembro de 2017 e 2016 pode ser apresentada como segue:

Controladora					
	Taxa Anual %	Saldo em 2016	Adições	Amortização	Saldo em 2017
Software	20	243	1	(171)	73
Consolidado					
	Taxa Anual %	Saldo em 2016	Adições	Amortização	Saldo em 2017
Software	20	276	1	(185)	92

12 Empréstimos e financiamentos

Os financiamentos correspondem a financiamentos para construções dos imóveis e são representados por:

Instituição financeira	Classificação	Taxas	Controladora			Consolidado		
			Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado
			2019	2018	2017	2019	2018	2017
Banco do Brasil S.A.(a)	Sistema Financeiro Nacional - SFH Operação de capital de giro - CCI	8,30% a 9,10% a.a.	-	-	-	-	-	4.115
Banco Alfa S.A (b) Banco Inter (c)	Débentures	CDI 106,00% CDI 102,40%	112.304	112.452	-	112.304	112.452	-
Despesas Financeiras a Apropriar	CRI Sistema Financeiro	-	(2.441)	-	-	(2.441)	-	-
Banco Itaú S.A. (a) CEF (a)	Nacional - SFH Crédito associativo	8,30% a 9,10% a.a. 8,30% a 9,10% a.a.	-	-	-	-	13.679	24.448
			<u>210.647</u>	<u>112.452</u>	<u>-</u>	<u>286.966</u>	<u>217.596</u>	<u>187.563</u>
Circulante			123.694	-	-	123.694	40.763	108.366
Não circulante			86.953	112.452	-	163.272	176.833	79.197

A movimentação dos empréstimos e financiamentos pode ser apresentada como segue:

	Controladora			Consolidado		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017
Saldo inicial	112.452	-	-	217.596	187.563	174.236
Captações	100.000	110.000	-	198.239	217.297	141.331
Juros provisionados	8.153	2.452	-	14.387	17.178	16.887
Despesas financeiras a apropriar	(2.442)	-	-	(2.442)	-	-
Pagamento de principal	-	-	-	(112.230)	(155.398)	(121.248)
Pagamento de juros	(7.516)	-	-	(28.584)	(49.044)	(23.642)
Saldo final	<u>210.647</u>	<u>112.452</u>	<u>-</u>	<u>286.966</u>	<u>217.596</u>	<u>187.563</u>

a. Sistema Financeiro de Habitação – SFH e Crédito associativo

Os financiamentos estão sujeitos a juros de 8,3% a 9,1% ao ano, indexados pela Taxa Referencial - TR, a serem pagos em prestações com vencimento até 2021. Estes financiamentos estão garantidos por hipotecas e outras avenças dos respectivos imóveis e possuem como fiador a sócia Cyrela Brazil Realty. Não possuem “covenants” financeiros.

b. Cessão de Crédito Imobiliário

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

Cláusula restritiva

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

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

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, a Companhia está adimplente com as cláusulas restritivas financeiras (“covenants”) atreladas às operações.

c. Cessão de Crédito Imobiliário – Debênture

No decorrer de 2019, a Companhia realizou uma operação de Cessão de Créditos Imobiliários com a RB Capital Companhia De Securitização, por meio de meio da oferta pública de CRIs nominativos e escriturais com valor de R\$125.000, dos quais até 31 de dezembro de 2019 foram integralizados R\$ 100.000. A cessão tem como lastro uma Debênture emitida pela Companhia no mesmo exercício com colocação privada.

Cláusula restritiva

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

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

Em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, a Companhia está adimplente com as cláusulas restritivas financeiras (“covenants”) atreladas às operações.

Cronograma consolidado de vencimentos dos empréstimos

Ano	Consolidado		Consolidado		
	2019	2018	2019	2018	2017
2018	-	-	-	-	108.366
2019	-	2.452	-	40.763	21.284
2020	123.694	-	123.694	41.941	57.913
2021	43.476	-	81.636	24.892	-
2022	43.477	110.000	81.636	110.000	-
	210.647	112.452	286.966	217.596	187.563

13 Fornecedores

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

	Controladora			Consolidado		
	2019	Reapresentado 2018	Reapresentado 2017	2019	Reapresentado 2018	Reapresentado 2017
Fornecedores	3.352	2.707	3.304	28.483	31.270	24.519
Retenções contratuais de fornecedores (*)	1.602	5.449	6.898	10.057	17.947	16.083
	4.954	8.156	10.202	38.540	49.217	40.602

(*) Referem-se à valores retidos dos prestadores de serviços, que serão liquidados, quando da finalização dos serviços prestados.

14 Credores por imóveis compromissados

São compromissos contratuais assumidos na compra do terreno objeto da incorporação imobiliária, na maioria dos contratos são corrigidos pelo INCC:

	Consolidado		
	2019	Reapresentado 2018	Reapresentado 2017
CCISA 05 Incorporadora Ltda.	-	931	931
CCISA17 Incorporadora Ltda	1.267	-	4.859
SCP CCISA19 Incorporadora Ltda	-	4.789	-
CCISA20 Incorporadora Ltda.	14.440	-	-
CCISA26 Incorporadora Ltda.	364	2.156	4.784
CCISA27 Incorporadora Ltda	-	-	1.261
CCISA30 Incorporadora Ltda	13.911	-	-
CCISA31 Incorporadora Ltda	3.708	11.691	17.825
CCISA32 Incorporadora Ltda	-	1.124	7.192
CCISA38 Incorporadora Ltda	3.561	3.716	5.000
CCISA42 Incorporadora Ltda	-	-	885
CCISA45 Incorporadora Ltda.	24.754	-	-
CCISA46 Incorporadora Ltda.	4.069	9.289	-
CCISA50 Incorporadora Ltda.	5.268	-	-
CCISA54 Incorporadora Ltda.	16.850	-	-
CCISA55 Incorporadora Ltda	11.988	-	-
CCISA60 Incorporadora Ltda.	26.500	-	-
CCISA63 Incorporadora Ltda	5.344	12.851	-
Living Botucatu Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	13.791	33.212
Lua do Paraíso Incorporadora Ltda	2.129	5.647	13.625
Total	134.153	65.985	89.574
Circulante	76.784	52.360	44.356
Não Circulante	57.370	13.625	45.218

Cronograma consolidado de vencimentos

Ano	Consolidado		
	2019	2018	2017
2018	-	-	44.356
2019	-	52.360	22.609
2020	76.784	6.812	22.609
2021	18.701	6.813	-
acima de 2021	38.668	-	-
	134.153	65.985	89.574

15 Adiantamento de cliente

	Consolidado		
	2019	Reapresentado 2018	Reapresentado 2017
Por recebimento de venda de imóveis/prestação de serviços	182.793	153.045	277.459
Valores por permuta de terrenos	-	209	3.013
Total	182.793	153.254	280.472
Circulante	182.793	153.205	278.787
Não circulante		49	1.685

O adiantamento de clientes, originado pela permuta física na compra de terrenos, será reconhecido ao resultado mediante o mesmo procedimento de reconhecimento das receitas de vendas. (Nota explicativa nº 2.4.1)

16 Patrimônio Líquido

a. Capital social

O capital social integralizado é de R\$71.134 em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, representado por 68.643 ações ordinárias nominativas autorizadas e 2.489 ações preferenciais sem valor nominal. Em 31 de dezembro de 2017, o capital social integralizado é de R\$68.644, representado por 68.643.905 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

As ações preferenciais de emissão da Companhia tem preferência no reembolso de capital sem prêmio.

Em período subsequente, 14 de fevereiro de 2010, a Companhia realizou uma assembléia geral extraordinária com o intuito de aprovar o aumento do capital social para R\$ 106.847, utilizando recursos provenientes da reserva de lucros e reserva de capital.

b. Reserva de capital

Em 2018 e 2017, refere-se ao valor integralizado pela Cyrela Brazil Realty, em 2 de julho de 2007, no montante de R\$10.734. Em 2019, houve o ingresso de novos acionistas, dos quais o excesso do valor pago nas ações preferenciais foi registrado nesta reserva.

c. Destinação do lucro líquido

O lucro líquido do exercício, após as compensações e deduções previstas em lei e consoante à previsão no Estatuto da Companhia, terá a seguinte destinação:

- 5% para a reserva legal, até o limite de 20% do capital social integralizado.
- 25% do saldo, após a apropriação da reserva legal, destinado como dividendo mínimo obrigatório.

O cálculo da reserva legal e do dividendo proposto, correspondentes aos exercícios de 2019, 2018 e de 2017, está demonstrado a seguir.

	2019	2018	2017
Lucro líquido do exercício	160.128	130.999	112.834
Percentual sobre o lucro	5%	5%	5%
(-) Reserva legal (d)	498	-	-
Limite Reserva Legal a provisionar	-	-	-
(=) Saldo disponível para distribuição	159.630	130.999	112.834
Percentual mínimo	25%	25%	25%
Dividendo anual mínimo (e)	40.032	32.750	28.208
Dividendos propostos (e)	129.968	561	41.791
Total dividendos	170.000	33.311	70.000

d. Reserva legal

É constituído à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, em conformidade com o artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social ou facultado a constituição no exercício em que o saldo dessa reserva, acrescido do montante das reservas de capital de que trata o § 1º do artigo 193, exceder de 30% do capital social.

Com o aumento do capital social, a Companhia destinou para a Reserva legal até o seu limite atingir 20% do capital social integralizado.

e. Distribuição e proposta de dividendos

Foram pagos no exercício de 2019 dividendos no montante de R\$134.369, tendo como origem os lucros acumulados na reserva de lucros. E foi proposto e aprovado em ata em 31 de dezembro de 2019, a distribuição de lucros o valor de R\$ 170.000, classificado como dividendos a pagar no passivo circulante.

Foram pagos no exercício de 2018 dividendos no montante de R\$141.000, tendo como origem os lucros acumulados na reserva de lucros. E foi proposto e aprovado em ata em 31 de dezembro de 2018, a distribuição de lucros o valor de R\$ 33.311, classificado como dividendos a pagar no passivo circulante.

Foram pagos no exercício de 2017 dividendos no montante de R\$69.023, tendo como finalidade a distribuição dos lucros acumulados no patrimônio líquido. E foi proposto e aprovado em ata em 31 de dezembro de 2017, a distribuição de lucros o valor de R\$ 70.000, classificado como distribuição a pagar no circulante.

f. Reserva de lucros

Em linha com a previsão no Estatuto Social da Companhia, no exercício em que o lucro, após a destinação da reserva legal for positiva, a parcela excedente deve ser registrada na reserva de retenção de lucros.

g. Lucro por ação

Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 41 (IAS 33) - Resultado por Ação, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017.

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

Ano	Lucro líquido do exercício	Quantidade de ações	Média	Lucro por ação básico e diluído - R\$
			ponderada da quantidade de ações	
2019	160.128	71.134	71.134	2,25
2018	130.999	68.644	68.644	1,91
2017	112.834	68.644	68.644	1,64

Não há diferença entre o cálculo de lucro por ação básico e diluído em virtude da inexistência de potenciais ações dilutivas.

h. Reserva de capital

Conforme a AGE realizada em 08 de outubro de 2019 foi constituída uma reserva de capital no valor de R\$8.113 decorrente da criação de novas ações preferenciais.

17 Impostos e contribuições diferidos

O Imposto de Renda, a Contribuição Social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal que determina a tributação conforme o recebimento (Instrução Normativa nº 84/79 da Secretaria da Receita Federal - SRF) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário (nota explicativa nº 2.4.1.).

Passivo	Consolidado		
	2019	Reapresentado	Reapresentado
		2018	2017
Empresas tributadas pelo lucro presumido:			
Imposto de renda e contribuição social	10.405	9.932	9.618
PIS e COFINS	11.140	10.759	10.420
	21.545	20.691	20.038
Circulante	9.018	16.782	15.422
Não circulante	12.527	3.909	4.616

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

Conciliação das provisões de imposto de renda e contribuição social

	Controladora			Consolidado		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	160.149	131.065	113.179	226.096	194.076	142.777
Ajustes para refletir a alíquota efetiva						
Resultado de equivalência patrimonial	175.458	185.494	168.583	1.486	(498)	1042
Báse de cálculo	(15.309)	(54.429)	(55.404)	224.610	194.574	141.735
(x) Aplicação de alíquotas do IRPJ - 25% e da CSLL - 9%	34%	34%	34%	34%	34%	34%
Encargos (Créditos) nominal	(5.205)	(18.506)	(18.837)	76.367	66.155	48.190
Crédito não constituído	5.205	18.506	18.837	5.205	18.506	18.837
Efeito da tributação pelo lucro presumido ou pelo patrimônio de afetação (RET)	(21)	(66)	(345)	(93.201)	(66.099)	(43.172)
(=) Imposto de renda e contribuição social correntes no resultado	(21)	(66)	(345)	(21.283)	(17.745)	(13.399)
(=) Imposto de renda e contribuição social diferidos no resultado	-	-	-	(756)	(705)	(420)
Total	(21)	(66)	(345)	(22.039)	(18.450)	(13.819)

A Companhia possui ativos fiscais diferidos que não foram reconhecidos no montante de R\$ 5.205, pois não é provável que lucros tributáveis futuros estejam disponíveis para que o Grupo possa utilizar seus benefícios.

18 Obras em andamento

Conforme mencionado na nota explicativa nº 2.4.1, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido. Sendo assim, o saldo de contas a receber das unidades comercializadas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas.

As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades vendidas não estão refletidos nas demonstrações financeiras.

Valores não reconhecidos nas demonstrações financeiras:	Consolidado		
	2019	2018	2017
Receita de vendas a apropriar	670.419	689.084	734.452
Compromissos com custos orçados de unidades vendidas (*)	(434.256)	(552.148)	(549.170)

(*) Não contempla impostos sobre as vendas e encargos financeiros a serem capitalizados.

19 Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários

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

Descrição	Controladora			Consolidado		
	2019	Reapresentado	Reapresentado	2019	Reapresentado	Reapresentado
		2018	2017		2018	2017
Civil	15.675	8.763	5.772	15.675	9.230	5.772
Trabalhista	13.136	20.236	10.621	13.136	20.236	10.621
Tributária	-	9	-	-	9	-
Saldo final	28.811	29.008	16.393	28.811	29.475	16.393
Circulante	15.490	15.023	13.387	15.490	15.023	13.387
Não circulante	13.321	13.985	3.006	13.321	14.452	3.006

A movimentação das provisões para contingências está abaixo demonstrada:

Descrição	Controladora			Consolidado		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017
		2019	2018	2019	2018	2017
Saldo inicial	29.008	16.393	7.393	29.475	16.393	7.393
Adições	14.826	32.002	28.566	14.826	32.469	28.566
Pagamentos	(15.023)	(19.387)	(19.566)	(15.490)	(19.387)	(19.566)
Saldo final	28.811	29.008	16.393	28.811	29.475	16.393

A Companhia declara ainda que, possui processos com perdas possíveis de natureza cíveis e trabalhistas no valor de R\$ 130.181 em 31 de dezembro de 2019 (R\$ 118.406 em 2018 e R\$119.192 em 2017).

A declaração de rendimento da Companhia está sujeita à revisão pelas autoridades fiscais, por período prescricional de cinco anos. Outros encargos tributários e previdenciários, referentes a períodos variáveis de tempo, também estão sujeitos a exame e aprovação final pelas autoridades fiscais.

20 Receita líquida

A Companhia não possui receitas provenientes de outros países.

	Controladora			Consolidado		
	2019	Reapresentado	Reapresentado	2019	Reapresentado	Reapresentado
		2018	2017		2018	2017
Receita de imóveis vendidos	-	-	-	1.063.367	930.049	738.498
Receita de prestação de serviços	52.805	31.981	99.954	13.105	22.851	102.559
Provisão para créditos	-	-	-	(24.443)	-	-
Devolução sobre vendas	-	-	-	(8.342)	(9.955)	(9.135)
Impostos incidentes sobre vendas	(3.848)	(1.607)	(1.872)	(24.510)	(22.692)	(17.537)
(*)	48.957	30.374	98.082	1.019.177	920.253	814.385

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

21 Custos e despesas por natureza

	Controladora			Consolidado		
	2019	Reapresentado	Reapresentado	2019	Reapresentado	Reapresentado
		2018	2017		2018	2017
Custo de construção	-	-	-	(628.554)	(542.783)	(444.173)
Custo dos serviços prestados	(6.289)	(31.372)	(82.307)	(28.512)	(49.323)	(108.631)
Juros de financiamentos	-	-	-	(6.326)	(13.420)	(17.736)
Despesas comerciais	(2.629)	(1.688)	(2.876)	(100.668)	(45.831)	(43.270)
Depreciação e amortização	(948)	(876)	(906)	(1.155)	(3.718)	(7.471)
Pessoal e encargos (*)	(24.168)	(21.449)	(20.340)	(30.464)	(27.838)	(23.647)
Serviços prestados de terceiros	(20.889)	(16.772)	(19.882)	(33.463)	(25.703)	(32.465)
Utilidades e serviços	(1.224)	(1.395)	(1.111)	(1.397)	(1.666)	(1.494)
Outras despesas gerais	(14.917)	(11.178)	(9.468)	(30.364)	(26.910)	(38.268)
	(71.064)	(84.730)	(136.890)	(860.903)	(737.192)	(717.155)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	-	(634.880)	(556.203)	(461.909)
Custo dos serviços prestados	(6.289)	(31.372)	(82.307)	(28.512)	(49.323)	(108.631)
Despesas comerciais	(2.629)	(1.688)	(2.876)	(100.668)	(45.831)	(43.270)
Despesas gerais e administrativas	(62.146)	(51.670)	(51.707)	(96.843)	(85.835)	(103.345)

(*) Contempla a remuneração dos administradores no montante de R\$ 3.676 (2019), R\$ 3.075 (2018), e R\$ 3.026 (2017)

22 Resultado financeiro líquido

	Controladora			Consolidado		
	2019	Reapresentado	Reapresentado	2019	Reapresentado	Reapresentado
		2018	2017		2018	2017
Despesas financeiras:						
Juros	(6.362)	(2.759)	(58)	(6.542)	(3.512)	(451)
Despesas bancárias	(51)	(80)	(85)	(1.171)	(863)	(900)
Outras despesas financeiras	(866)	(1.753)	(1)	(6.131)	(4.294)	(3.929)
Descontos concedidos				(12.845)		
	(7.279)	(4.592)	(144)	(26.689)	(8.669)	(5.280)
Receitas financeiras:						
Receita de aplicações financeiras	4.296	2.171	4.173	11.029	6.211	7.942
Outras receitas financeiras	242	182	307	4.246	4.921	12.395
	4.538	2.353	4.480	15.275	11.132	20.337
Resultado Financeiro líquido	(2.741)	(2.239)	4.336	(11.414)	22.463	15.057

23 Outras receitas e despesas operacionais

	Controladora			Consolidado		
	2019	Reapresentado	Reapresentado	2019	Reapresentado	Reapresentado
		2018	2017		2018	2017
Reembolso de despesas operacionais	18.260	23.931	10.156	30.640	32.595	30.260
Reversão de PDD	-	-	-	43.195	4.068	-
Reembolso de despesas com repasse de clientes	-	-	-	20.048	-	16.333
Correção de valores bloqueados	-	-	-	5.055	-	-
Outras receitas operacionais	11.220	1.009	3.148	21.382	1.745	24.927
Total das outras receitas operacionais	29.480	24.940	13.304	120.320	38.408	71.520
Provisão de contingências	(14.826)	(21.121)	(6.087)	(14.826)	(21.121)	(6.087)
Despesas com repasse de clientes	-	-	-	(10.724)	(2.458)	(11.005)
Outras despesas operacionais	(5.114)	(1.653)	(28.149)	(17.121)	(5.394)	(25.161)
Total das outras despesas operacionais	(19.940)	(22.774)	(34.236)	(42.671)	(28.973)	(42.253)

24 Instrumentos financeiros

a. Análise dos instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades e a reduzir a exposição a riscos de crédito, de taxa de juros e de mercado. A administração desses riscos é efetuada por meio de definição de estratégias, estabelecimento de sistemas de controle e determinação de limites de posições.

Gerenciamento de risco

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

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

Risco de mercado

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

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

Risco de crédito e de realização

O risco de crédito é derivado basicamente da inadimplência dos contratos de vendas, dos quais são administrados por normas específicas de análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente. Não há concentração de risco de crédito. Adicionalmente, há análises específicas e normas para aplicações em instituições financeiras e os tipos de investimentos oferecidos no mercado financeiro.

Risco de liquidez

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

A dívida líquida da Companhia está abaixo apresentada:

Descrição	2019	
	Controladora	Consolidado
Dívida total (Empréstimos e financiamentos)	210.647	286.966
(-) Caixa e equivalentes de caixa	<u>(135.282)</u>	<u>(249.496)</u>
(-) Títulos e valores mobiliários	<u>(363)</u>	<u>(64.847)</u>
Dívida líquida	<u>75.012</u>	<u>(27.377)</u>

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

	Consolidado			
	Contas a receber	Empréstimos e financiamentos	Credores por imóveis compromissados	Saldo
2020	550.075	-	-	550.075
2021	43.628	(45.791)	-	(2.163)
2022	29.786	(140.528)	(78.050)	(188.792)
2023	25.607	(50.324)	(18.701)	(43.418)
2023 adiante	<u>64.295</u>	<u>(50.324)</u>	<u>(37.402)</u>	<u>(23.431)</u>
	713.391	(286.966)	(134.153)	292.271

b. Valor de mercado dos instrumentos financeiros

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

Os instrumentos financeiros mantidos pela Companhia em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 estão abaixo apresentados, bem como sua classificação:

	Controladora			Consolidado			Classificação	
	2019	2018	2017	2019	2018	2017	Antes IFRS 09	Depois IFRS 09
Ativos financeiros								
Caixa e equivalentes de caixa	135.282	62.518	82.215	249.496	171.395	195.872	Valor justo por meio do resultado	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários	353	333	1.937	64.847	79.566	2.634	Valor justo por meio do resultado	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	11.997	24.534	27.484	659.335	557.065	765.298	Emprestimos e recebíveis	Custo amortizado (*)
Recebíveis de partes relacionadas	167.288	199.898	131.090	35.414	16.864	15.827	Emprestimos e recebíveis	Custo amortizado (*)
Passivos financeiros								
Empréstimos e financiamentos	210.647	112.452	-	286.966	217.596	187.563	Custo amortizado	Custo amortizado
Fornecedores	4.954	8.156	10.202	38.540	49.217	40.602	Custo amortizado	Custo amortizado
Credores por imóveis compromissados	-	-	-	134.154	65.985	89.574	Custo amortizado	Custo amortizado
Valores a pagar partes relacionadas	96.162	124.738	84.714	32.277	75.895	33.762	Custo amortizado	Custo amortizado

(*) Anteriormente classificados como empréstimos e recebíveis. Alteração na classificação decorrente da adoção inicial do CPC 48 (IFRS 09).

c. Valorização dos instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos são descritos a seguir e os critérios para sua valorização:

- **Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários:** o valor de mercado desses ativos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras. As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado.
- **Contas a receber, outros ativos e passivos e fornecedores:** os valores de contas a receber apresentados a valor contábil têm valor de mercado similar.
- **Empréstimos e financiamentos:** as condições e os prazos dos financiamentos obtidos estão apresentados na nota explicativa nº 12. O valor de liquidação desses passivos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras.

d. Valor justo dos ativos e passivos financeiros

O valor justo dos ativos e passivos financeiros é incluído no valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada.

A Companhia divulga seus ativos e passivos financeiros a valor justo, com base nos pronunciamentos contábeis pertinentes que definem valor justo, os quais se referem a conceitos de avaliação e requerimentos de divulgações sobre o valor justo. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento.

Hierarquização em 3 níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com inputs observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

A valorização em 3 níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia.

Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

- Nível 1 - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- Nível 2 - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; e
- Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis.

Abaixo a Companhia demonstra os ativos financeiros com a hierarquia de valorização:

Hierarquia	Controladora			Consolidado		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017
Caixa e equivalentes de caixa	1 135.282	62.518	82.215	249.496	171.395	195.872
Títulos e valores mobiliários	2 353	333	1.937	64.847	79.566	2.634

Análise de sensibilidade dos empréstimos e financiamentos

Os financiamentos para construção de imóveis estão sujeitos a juros de 8,3% ao ano em média para os financiamentos de obra na modalidade crédito associativo e 9% ao ano em média para os financiamentos de obra na modalidade de Sistema Financeiro de Habitação - SFH, indexados pela TR. Para verificar a sensibilidade das despesas financeiras à TR, fatores de risco de taxa de juros, aos quais a Companhia está exposta em 31 de dezembro de 2019, foram definidos cenários diferentes. Foi utilizada para o cenário base a TR anualizada do mês de dezembro de 2019, equivalente a 0,00% ao ano. A partir do cenário provável da TR, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%. Para cada cenário, foram calculadas as despesas financeiras, não se levando em consideração os efeitos fiscais e o fluxo de pagamentos programado para 2019.

Calculou-se as despesas financeiras a partir do saldo existente em 31 de dezembro de 2019.

Operação	Posição	Fator de	Cenário I	Cenário II	Cenário III
	2019	risco	provável		
Financiamento de obra - Crédito associativo	76.319	TR + 8,3%	8,30%	10,38%	12,45%
Despesa projetada	-	-	6.334	7.922	9.502

Análise de sensibilidade das aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários

Calculou-se a sensibilidade das aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários a partir do saldo existente em 31 de dezembro de 2019, levando em consideração a taxa média de 8,52% ao ano (rentabilidade média dos CDBs das aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários no ano 2019) com deterioração de 25% e 50%.

Operação	Posição	Fator	Cenário I	Cenário II	Cenário III
	2019	de risco	provável		
Aplicações financeiras e TVM - Controladora	135.635	CDI	8,52%	6,39%	4,26%
Receita projetada	-	-	11.556	8.667	5.778
Aplicações financeiras e TVM - Consolidado	314.343	CDI	8,52%	6,39%	4,26%
Receita projetada	-	-	26.782	20.087	13.391

Análise de sensibilidade do contas a receber

O principal risco atrelado do contas a receber está relacionado à variação do INCC para as vendas de unidades em construção e da IGP-M para as vendas de unidades concluídas. Calculou-se a sensibilidade considerando a taxa acumulada de 12 meses na data-base 31 de dezembro de 2019 com deterioração de 25% e 50%.

Operação	Posição 2019	Fator de risco	Cenário I provável	Cenário II	Cenário III
Contas a receber de unidades em construção	436.912	INCC	4,15%	3,11%	2,08%
Receita projetada	-	-	18.132	13.599	9.066
Contas a Receber de unidades concluídas	174.007	IGP-M	7,32%	5,49%	3,66%
Receita projetada	-	-	12.734	9.553	6.367

Análise de sensibilidade de credores por imóveis compromissados

O risco atrelado para a conta de credores para imóveis compromissados /(terrenos a pagar) está relacionado à variação do INCC. Calculou-se a sensibilidade considerando a taxa acumulada de 12 meses na data-base de 31 de dezembro de 2019 com deterioração de 25% e 50%.

Operação	Posição 2019	Fator de risco	Cenário I provável	Cenário II	Cenário III
Credores para imóveis compromissados	134.153	INCC	4,15%	5,19%	6,23%
Despesa projetada	-	-	5.567	6.963	8.358

25 Seguros

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

Os valores de cobertura são:

Valor de indenização referente ao escritório contra incêndio, explosão, responsabilidade civil, equipamentos eletrônicos, roubos e outros riscos, no valor de R\$ 9.600

Valor de indenização referente aos empreendimentos contra incêndio e explosão, no valor de R\$ 1.750.500.

26 Eventos subsequentes

Em 31 de janeiro de 2020, os acionistas da Companhia aprovaram um aumento de capital por meio da capitalização de reserva de lucros e reserva de capital no montante total de R\$35.713, com a emissão de 35.713.054 novas ações ordinárias da Companhia.

27 Aprovação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas para divulgação pela Diretoria em 21 de fevereiro de 2020.

* * *

Paulo Sérgio Beyruti Curi
Presidente

Fernanda Moreira Basso
Contador

João Carlos Mazzuco
Diretor Financeiro