

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	9
DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019	10
DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018	11
Demonstração de Valor Adicionado	12

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	13
Balanço Patrimonial Passivo	15
Demonstração do Resultado	17
Demonstração do Resultado Abrangente	18
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	19

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	21
DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019	22
DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018	23
Demonstração de Valor Adicionado	24

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	25
---	----

Notas Explicativas	32
--------------------	----

Proposta de Orçamento de Capital	84
----------------------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	85
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	88
Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)	89

Índice

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	90
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	91
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	92

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2020
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	291.875.088
Preferenciais	0
Total	291.875.088
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
1	Ativo Total	859.034	764.597	658.332
1.01	Ativo Circulante	125.451	182.058	113.366
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	49.922	135.282	62.518
1.01.02	Aplicações Financeiras	52.451	353	333
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	52.451	353	333
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	52.451	353	333
1.01.03	Contas a Receber	13.409	11.997	24.534
1.01.03.01	Clientes	13.409	11.997	24.534
1.01.04	Estoques	3.440	4.855	4.700
1.01.07	Despesas Antecipadas	4.117	3.609	568
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	2.112	25.962	20.713
1.01.08.03	Outros	2.112	25.962	20.713
1.02	Ativo Não Circulante	733.583	582.539	544.966
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	49.933	169.690	208.146
1.02.01.05	Estoques	0	0	6.228
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	14.857	167.288	199.898
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	14.857	167.288	199.898
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	35.076	2.402	2.020
1.02.01.10.03	Outros Créditos	35.076	2.402	2.020
1.02.02	Investimentos	682.622	411.335	335.458
1.02.02.01	Participações Societárias	682.622	411.335	335.458
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	26.948	394.818	319.395
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	655.674	16.517	16.063
1.02.03	Imobilizado	1.028	1.514	1.339
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.028	1.514	1.339
1.02.04	Intangível	0	0	23
1.02.04.01	Intangíveis	0	0	23
1.02.04.01.02	Intangível	0	0	23

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
2	Passivo Total	859.034	764.597	658.332
2.01	Passivo Circulante	150.772	318.544	160.363
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	7.830	2.731	2.484
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	7.830	2.731	2.484
2.01.02	Fornecedores	6.184	4.954	8.156
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	6.184	4.954	8.156
2.01.03	Obrigações Fiscais	806	720	307
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	511	341	185
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	295	379	122
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	82.950	123.694	0
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	82.950	123.694	0
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	82.950	123.694	0
2.01.05	Outras Obrigações	38.306	170.955	134.393
2.01.05.02	Outros	38.306	170.955	134.393
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	38.193	170.000	134.369
2.01.05.02.04	Outras contas a pagar	113	955	24
2.01.06	Provisões	14.696	15.490	15.023
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	14.696	15.490	15.023
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	5.147	8.428	10.314
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	9.549	7.062	4.709
2.02	Passivo Não Circulante	218.798	232.438	285.086
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	184.999	86.953	112.452
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	184.999	86.953	112.452
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	184.999	86.953	112.452
2.02.02	Outras Obrigações	17.634	96.528	124.738
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	17.634	96.528	124.738
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	17.634	96.528	124.738
2.02.04	Provisões	16.165	48.957	47.896

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	12.638	13.321	13.985
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	4.426	7.161	9.601
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	8.212	6.160	4.384
2.02.04.02	Outras Provisões	3.527	35.636	33.911
2.02.04.02.04	Provisão para perdas com investimentos	3.527	35.636	33.911
2.03	Patrimônio Líquido	489.464	213.615	212.883
2.03.01	Capital Social Realizado	291.054	71.134	68.644
2.03.02	Reservas de Capital	17.598	18.847	10.734
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	17.598	18.847	10.734
2.03.04	Reservas de Lucros	180.812	123.634	133.505
2.03.04.01	Reserva Legal	22.268	14.227	13.729
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	158.544	109.407	119.776

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	56.960	48.957	30.374
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-14.658	-6.290	-31.372
3.03	Resultado Bruto	42.302	42.667	-998
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	122.889	120.223	134.302
3.04.01	Despesas com Vendas	-4.915	-2.629	-1.688
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-62.759	-62.146	-51.670
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	10.236	29.480	24.940
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-10.081	-19.940	-22.774
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	190.408	175.458	185.494
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	165.191	162.890	133.304
3.06	Resultado Financeiro	-4.220	-2.741	-2.239
3.06.01	Receitas Financeiras	4.629	4.538	2.353
3.06.02	Despesas Financeiras	-8.849	-7.279	-4.592
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	160.971	160.149	131.065
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-159	-21	-66
3.08.01	Corrente	-159	-21	-66
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	160.812	160.128	130.999
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	160.812	160.128	130.999
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,9879	2,2511	1,91

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
4.01	Lucro Líquido do Período	160.812	160.128	130.999
4.03	Resultado Abrangente do Período	160.812	160.128	130.999

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	52.781	119.132	24.000
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-11.627	6.538	-20.947
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	160.971	160.149	131.065
6.01.01.02	Depreciação	1.316	1.102	691
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial de controladas e coligadas	-190.408	-175.458	-185.494
6.01.01.04	Amortização de ativo intangível	0	208	185
6.01.01.05	Amortização do custo de transação	13	-2.442	0
6.01.01.06	Encargos financeiros de empréstimos e financiamentos	8.491	8.153	2.452
6.01.01.07	Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	7.990	14.826	32.002
6.01.01.08	Provisão de garantia de obra	0	0	-1.848
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	74.102	116.458	45.032
6.01.02.01	(Aumento) redução de contas receber	-1.412	12.537	2.950
6.01.02.02	(Aumento) redução de imóveis a comercializar	1.415	6.073	-4.768
6.01.02.03	(Aumento) redução de adiantamentos a fornecedores	-508	-3.041	-243
6.01.02.04	(Aumento) redução de outros créditos	-8.738	-5.631	-11.506
6.01.02.05	Aumento (redução) de fornecedores	1.230	-3.202	-2.046
6.01.02.06	Aumento (redução) de obrigações tributárias	86	413	0
6.01.02.07	Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas	5.099	247	-513
6.01.02.08	Aumento (redução) de provisão riscos trabalhistas, cíveis e tributários	-9.467	-15.023	-19.387
6.01.02.09	Aumento (redução) de outras contas a pagar	-841	932	2.022
6.01.02.10	Transações com partes relacionadas	-1.434	4.401	-31.028
6.01.02.11	Dividendos recebidos de empresas controladas	88.672	118.752	109.551
6.01.03	Outros	-9.694	-3.864	-85
6.01.03.01	Juros pagos	-9.535	-3.843	0
6.01.03.02	Imposto de renda e contribuição social pagos	-159	-21	-85
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-180.681	-18.929	-12.697
6.02.01	(Acréscimo) redução de títulos e valores mobiliários	-52.098	-20	1.604
6.02.02	(Acréscimo) redução de investimentos	-127.753	-17.447	-13.481

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
6.02.03	(Acréscimo) redução do imobilizado	-830	-1.277	-685
6.02.04	(Acréscimo) redução do intangível	0	-185	-135
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	42.540	-27.439	-31.000
6.03.01	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-36.667	-3.673	0
6.03.02	Ingressos de empréstimos e financiamentos	95.000	100.000	110.000
6.03.03	Aumento de capital	154.207	10.603	0
6.03.04	Dividendos pagos a acionistas	-170.000	-134.369	-141.000
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-85.360	72.764	-19.697
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	135.282	62.518	82.215
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	49.922	135.282	62.518

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Unidade)**

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

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	SalDOS Iniciais	68.644	10.734	133.505	0	0	212.883
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	SalDOS Iniciais Ajustados	68.644	10.734	133.505	0	0	212.883
5.04	Transações de Capital com os Sócios	2.490	8.113	-10.369	-159.630	0	-159.396
5.04.01	Aumentos de Capital	2.490	8.113	0	0	0	10.603
5.04.08	Dividendos Mínimos Obrigatórios	0	0	0	-40.032	0	-40.032
5.04.09	Dividendos Adicionais Deliberados	0	0	-10.369	-119.598	0	-129.967
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	160.128	0	160.128
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	160.128	0	160.128
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	498	-498	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	498	-498	0	0
5.07	SalDOS Finais	71.134	18.847	123.634	0	0	213.615

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	68.644	10.734	132.776	0	0	212.154
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	-96.959	0	0	-96.959
5.02.01	Adoção inicial do CPC 48/IFRS09	0	0	-96.959	0	0	-96.959
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	68.644	10.734	35.817	0	0	115.195
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-33.311	0	-33.311
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-33.311	0	-33.311
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	130.999	0	130.999
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	130.999	0	130.999
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	97.688	-97.688	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	97.688	-97.688	0	0
5.07	Saldos Finais	68.644	10.734	133.505	0	0	212.883

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
7.01	Receitas	72.110	62.345	34.149
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	61.132	52.805	31.983
7.01.02	Outras Receitas	10.978	9.540	2.166
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-69.067	-46.256	-62.832
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-14.658	-6.289	-31.372
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-54.409	-39.967	-31.460
7.03	Valor Adicionado Bruto	3.043	16.089	-28.683
7.04	Retenções	-1.172	-948	-876
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.172	-948	-876
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	1.871	15.141	-29.559
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	195.037	179.996	187.847
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	190.408	175.458	185.494
7.06.02	Receitas Financeiras	4.629	4.538	2.353
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	196.908	195.137	158.288
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	196.908	195.137	158.288
7.08.01	Pessoal	22.917	24.169	21.023
7.08.01.01	Remuneração Direta	19.337	20.493	17.948
7.08.01.04	Outros	3.580	3.676	3.075
7.08.01.04.02	Honorários da Administração	3.580	3.676	3.075
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	4.330	3.869	1.674
7.08.02.01	Federais	4.330	3.869	1.674
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	8.849	6.971	4.592
7.08.03.01	Juros	8.849	6.971	4.592
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	160.812	160.128	130.999
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	160.812	160.128	130.999

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
1	Ativo Total	1.644.712	1.287.998	1.129.517
1.01	Ativo Circulante	1.352.511	1.076.856	921.783
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	291.125	249.496	171.395
1.01.02	Aplicações Financeiras	139.773	64.847	79.566
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	139.773	64.847	79.566
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	139.773	64.847	79.566
1.01.03	Contas a Receber	627.243	533.437	417.334
1.01.03.01	Clientes	627.243	533.437	417.334
1.01.04	Estoques	270.277	181.365	216.094
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	270.277	181.365	216.094
1.01.07	Despesas Antecipadas	7.748	8.922	4.471
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	16.345	38.789	32.923
1.01.08.03	Outros	16.345	38.789	32.923
1.02	Ativo Não Circulante	292.201	211.142	207.734
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	250.584	182.586	184.740
1.02.01.04	Contas a Receber	172.079	125.898	139.731
1.02.01.04.01	Clientes	172.079	125.898	139.731
1.02.01.05	Estoques	25.981	17.434	24.985
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	25.981	17.434	24.985
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	12.206	35.414	16.864
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	12.206	35.414	16.864
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	40.318	3.840	3.160
1.02.01.10.03	Outros Créditos	40.318	3.840	3.160
1.02.02	Investimentos	26.948	16.517	16.063
1.02.02.01	Participações Societárias	26.948	16.517	16.063
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	26.948	16.517	16.063
1.02.03	Imobilizado	14.669	12.039	6.902
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	14.669	12.039	6.902

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
1.02.04	Intangível	0	0	29
1.02.04.01	Intangíveis	0	0	29
1.02.04.01.02	Intagível	0	0	29

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
2	Passivo Total	1.644.712	1.287.998	1.129.517
2.01	Passivo Circulante	602.035	644.384	490.846
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	11.444	10.705	9.196
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	11.444	10.705	9.196
2.01.02	Fornecedores	43.910	38.540	49.217
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	43.910	38.540	49.217
2.01.03	Obrigações Fiscais	19.290	23.537	23.975
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	19.290	23.537	23.975
2.01.03.01.03	Obrigações Fiscais Federais	9.201	8.810	7.193
2.01.03.01.04	Obrigações Fiscais Diferido	10.089	14.727	16.782
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	91.704	123.694	40.763
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	91.704	123.694	40.763
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	91.704	123.694	40.763
2.01.05	Outras Obrigações	420.991	432.418	352.672
2.01.05.02	Outros	420.991	432.418	352.672
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	38.193	170.000	134.369
2.01.05.02.04	Credores por imóveis compromissados	101.121	76.784	52.360
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	279.670	182.793	153.205
2.01.05.02.06	Outras contas a pagar	2.007	2.841	12.738
2.01.06	Provisões	14.696	15.490	15.023
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	14.696	15.490	15.023
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	5.147	8.428	10.314
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	9.549	7.062	4.709
2.02	Passivo Não Circulante	400.290	279.817	292.024
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	184.999	163.272	176.833
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	184.999	163.272	176.833
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	184.999	163.272	176.833
2.02.02	Outras Obrigações	178.293	89.647	89.569

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	7.521	32.277	75.895
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	7.521	32.277	75.895
2.02.02.02	Outros	170.772	57.370	13.674
2.02.02.02.03	Credores por Imóveis Compromissados	170.772	57.370	13.625
2.02.02.02.04	Adiantamento de Clientes	0	0	49
2.02.04	Provisões	36.998	26.898	25.622
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	12.638	13.321	14.452
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	4.426	7.161	9.926
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	8.212	6.160	4.526
2.02.04.02	Outras Provisões	24.360	13.577	11.170
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	9.174	6.759	7.261
2.02.04.02.04	Provisão para Perdas com Investimentos	642	0	0
2.02.04.02.05	Impostos e Contribuições Diferidas	14.544	6.818	3.909
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	642.387	363.797	346.647
2.03.01	Capital Social Realizado	291.054	71.134	68.644
2.03.02	Reservas de Capital	17.598	18.847	10.734
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	17.598	18.847	10.734
2.03.04	Reservas de Lucros	180.812	123.634	133.505
2.03.04.01	Reserva Legal	22.268	14.227	13.729
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	158.544	109.407	119.776
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	152.923	150.182	133.764

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.144.682	1.019.277	920.253
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-716.292	-663.392	-605.526
3.02.01	Custo dos Imóveis Vendidos	-682.997	-634.880	-556.203
3.02.02	Custo dos serviços prestados	-33.295	-28.512	-49.323
3.03	Resultado Bruto	428.390	355.885	314.727
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-203.368	-118.375	-122.729
3.04.01	Despesas com Vendas	-102.804	-100.668	-45.831
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-96.892	-96.843	-85.835
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	11.840	120.320	38.408
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-17.872	-42.671	-28.973
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	2.360	1.487	-498
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	225.022	237.510	191.998
3.06	Resultado Financeiro	-8.810	-11.414	2.463
3.06.01	Receitas Financeiras	14.673	15.275	11.132
3.06.02	Despesas Financeiras	-23.483	-26.689	-8.669
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	216.212	226.096	194.461
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-26.214	-22.039	-18.450
3.08.01	Corrente	-24.650	-21.283	-17.745
3.08.02	Diferido	-1.564	-756	-705
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	189.998	204.057	176.011
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	189.998	204.057	176.011
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	160.812	160.128	130.999
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	29.186	43.929	45.012
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,9879	2,2511	1,91

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	189.998	204.057	176.011
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	189.998	204.057	176.011
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	160.812	160.129	130.999
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	29.186	43.928	45.012

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	178.080	146.718	157.207
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	272.639	331.258	243.789
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	216.212	226.096	194.461
6.01.01.02	Depreciação	15.069	7.144	3.520
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial de controladas e coligadas	-2.360	-1.486	498
6.01.01.04	Amortização de ativo intangível	0	214	198
6.01.01.05	Amortização do custo de transação	13	-2.442	0
6.01.01.06	Descontos financeiros concedidos	13.626	12.845	0
6.01.01.07	Provisão de garantia de obra	2.414	-502	-2.110
6.01.01.08	Provisão de impostos de recolhimentos diferidos	1.564	98	653
6.01.01.09	Provisão ou (reversão) para perdar de créditos com liquidação duvidosa	-1.601	59.837	-3.958
6.01.01.10	Provisão ou (reversão) contábil para distratos	6.149	0	0
6.01.01.11	Ajuste a valor presente	914	240	880
6.01.01.12	Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	7.990	14.826	32.469
6.01.01.13	Encargos financeiros de empréstimos e financiamentos	12.649	14.388	17.178
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-94.559	-184.540	-86.582
6.01.02.01	(Aumento) redução de contas a receber	-169.693	-175.192	98.340
6.01.02.02	(Aumento) redução de imóveis a comercializar	98.678	42.280	8.196
6.01.02.03	(Aumento) redução de adiantamentos a fornecedores	1.174	-4.452	330
6.01.02.04	(Aumento) redução de outros créditos	-13.948	-6.546	-19.063
6.01.02.05	Aumento (redução) de fornecedores	5.370	-10.677	8.615
6.01.02.06	Aumento (redução) de obrigações tributárias	391	1.617	836
6.01.02.07	Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas	739	1.509	339
6.01.02.08	Aumento(redução) de adiantamento de clientes	96.877	29.539	-127.218
6.01.02.09	Aumento (redução) de credores por imóveis compromissados	-47.780	68.169	-23.589
6.01.02.10	Aumento (redução) de provisão riscos trabalhistas, cíveis e tributários	-9.467	-15.490	-19.387
6.01.02.11	Aumento (redução) de outras contas a pagar	-5.635	-7.831	8.787
6.01.02.12	Transações com partes relacionas	-16.756	-62.168	42.133

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
6.01.02.13	Dividendos recebidos de empresas controladas	5.675	0	1.044
6.01.02.14	Juros pagos	-20.296	-24.015	-49.044
6.01.02.15	Imposto de renda e contribuição social pagos	-19.888	-21.283	-16.901
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-91.584	1.219	-28.791
6.02.01	(Acréscimo) redução de títulos e valores imobiliários	-74.926	14.719	-25.006
6.02.02	(Acréscimo) redução de investimentos	1.041	-1.034	-1.084
6.02.03	(Acréscimo) redução do imobilizado	-17.699	-12.281	-2.566
6.02.04	(Acréscimo) redução do intangível	0	-185	-135
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-44.867	-69.836	-100.967
6.03.01	Pagamento de empréstimos e financiamentos	-127.503	-116.800	-155.398
6.03.02	Ingressos de empréstimos e financiamentos	124.874	198.239	217.297
6.03.03	Transações com sócios não controladores	-26.445	-27.509	-21.866
6.03.04	Aumento de capital	154.207	10.603	0
6.03.05	Dividendos pagos a acionistas	-170.000	-134.369	-141.000
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	41.629	78.101	27.449
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	249.496	171.395	143.946
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	291.125	249.496	171.395

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	71.134	18.847	123.634	0	0	213.615	150.182	363.797
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	71.134	18.847	123.634	0	0	213.615	150.182	363.797
5.04	Transações de Capital com os Sócios	219.920	-1.249	-64.464	-38.107	0	116.100	0	116.100
5.04.01	Aumentos de Capital	65.713	-1.249	-64.464	0	0	0	0	0
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-15.793	0	0	86	0	-15.707	0	-15.707
5.04.08	Aumento com Emissão de Ações	170.000	0	0	0	0	170.000	0	170.000
5.04.09	Dividendos Mínimos obrigatórios	0	0	0	-38.193	0	-38.193	0	-38.193
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	159.749	0	159.749	2.741	162.490
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	160.812	0	160.812	29.186	189.998
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-1.063	0	-1.063	-26.445	-27.508
5.05.02.06	Transações com sócios não controladores	0	0	0	-1.063	0	-1.063	-26.445	-27.508
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	121.642	-121.642	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	8.041	-8.041	0	0	0	0
5.06.04	Reserva com Retenção de Lucros	0	0	113.601	-113.601	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	291.054	17.598	180.812	0	0	489.464	152.923	642.387

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	68.644	10.734	133.505	0	0	212.883	133.764	346.647
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	68.644	10.734	133.505	0	0	212.883	133.764	346.647
5.04	Transações de Capital com os Sócios	2.490	8.113	-10.369	-159.630	0	-159.396	-27.509	-186.906
5.04.01	Aumentos de Capital	2.490	8.113	0	0	0	10.603	0	10.603
5.04.08	Dividendos Mínimos Obrigatórios	0	0	0	-40.032	0	-40.032	0	-40.032
5.04.09	Dividendos Adicionais Deliberados	0	0	-10.369	-119.598	0	-129.967	-27.509	-157.477
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	160.128	0	160.128	43.927	204.056
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	160.128	0	160.128	43.927	204.056
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	498	-498	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	498	-498	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	71.134	18.847	123.634	0	0	213.615	150.182	363.797

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	68.644	10.734	132.776	0	0	212.154	124.545	336.699
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	-96.959	0	0	-96.959	-13.927	-110.886
5.02.01	Adoção inicial do CPC 48/IFRS09	0	0	-96.959	0	0	-96.959	-13.927	-110.886
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	68.644	10.734	35.817	0	0	115.195	110.618	225.813
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-33.311	0	-33.311	-21.866	-55.177
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-33.311	0	-33.311	-21.866	-55.177
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	130.999	0	130.999	45.012	176.011
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	130.999	0	130.999	45.012	176.011
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	97.688	-97.688	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	97.688	-97.688	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	68.644	10.734	133.505	0	0	212.883	133.764	346.647

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
7.01	Receitas	1.184.053	1.120.161	952.372
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.173.071	1.042.527	942.937
7.01.02	Outras Receitas	10.982	77.634	9.435
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-883.166	-809.162	-701.612
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-716.292	-663.392	-605.526
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-166.874	-145.770	-96.086
7.03	Valor Adicionado Bruto	300.887	310.999	250.760
7.04	Retenções	-1.417	-1.155	-3.718
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.417	-1.155	-3.718
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	299.470	309.844	247.042
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	17.033	16.761	10.634
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	2.360	1.486	-498
7.06.02	Receitas Financeiras	14.673	15.275	11.132
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	316.503	326.605	257.676
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	316.503	326.605	257.676
7.08.01	Pessoal	48.419	49.959	31.862
7.08.01.01	Remuneração Direta	19.379	26.788	24.329
7.08.01.04	Outros	29.040	23.171	7.533
7.08.01.04.01	Comissão sobre vendas	25.460	19.495	4.458
7.08.01.04.02	Honorários da administração	3.580	3.676	3.075
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	54.603	45.421	41.134
7.08.02.01	Federais	54.603	45.421	41.134
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	23.483	27.169	8.669
7.08.03.01	Juros	23.483	27.169	8.669
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	189.998	204.056	176.011
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	160.812	160.128	130.999
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	29.186	43.928	45.012

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO EXERCÍCIO 2020

São Paulo, 18 de março de 2020

A Cury Construtora e Incorporadora S.A. ("Companhia" ou "Cury") (B3: CURY3), uma das construtoras líder no segmento de baixa renda no Brasil, em conformidade com as disposições legais e estatutárias, tem a satisfação de submeter à sua apreciação o Relatório da Administração, as Demonstrações Financeiras da Companhia e o Parecer dos Auditores Independentes referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

As informações financeiras e operacionais, exceto onde indicado o contrário, estão apresentadas em Reais (R\$), seguem as normas contábeis internacionais (IFRS) e os princípios brasileiros de contabilidade aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil. As comparações referem-se aos mesmos períodos de 2019.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Encerramos o ano de 2020 com uma série de motivos para comemorar, a despeito de todos os desafios que se apresentaram. Uma vez mais, a resiliência e comprometimento do time da Cury foram demonstradas em um ambiente cercado de incertezas e dificuldades nunca antes enfrentadas.

Em 2020 concluímos o IPO (Oferta Pública Inicial ou Initial Public Offering na sigla em inglês) da Cury e a construção de mais uma página na história de crescimento da Companhia. Fomos bem sucedidos em nossa oferta pública e pudemos dividir com novos sócios nossa trajetória de sucesso e, portanto, é com grande satisfação que anunciamos os resultados obtidos ao longo do ano.

Atingimos nossa ambiciosa meta interna de superar R\$ 1,5 bilhão em lançamentos, o que representa crescimento de 34,2% em comparação ao ano de 2019. E ainda mais importante, atingimos esse número preservando nossas margens, retornos e velocidade de vendas, essenciais na manutenção da lucratividade e geração de valor da Companhia.

Como subproduto da crise da Covid-19 observamos ao longo do ano o incremento de preço em alguns dos insumos essenciais para a construção civil, mais notadamente aço e cimento. Contudo, fomos capazes de acomodá-los sem impactos imediatos em nossa margem bruta. Essa acomodação se deu por conta de duas medidas que já há algum tempo tomamos como iniciativas estratégicas visando a melhoria dos resultados: i) migração do *landbank* para áreas centrais, explorando os zoneamentos especiais de SP e RJ, e as faixas mais altas do Casa Verde e Amarela, o que nos permite incrementar preços em nossos produtos, e ii) redução do prazo e consequente custo de nossas obras.

A manutenção do forte desempenho em indicadores essenciais aliada ao incremento do volume lançado nos permitiram atingir resultados sólidos: nossa Receita Líquida em 2020 foi de R\$ 1.144,7 milhões, 12,3% superior à registrada em 2019. No ano, nosso Lucro Bruto atingiu R\$ 428,2 milhões, com margem bruta de 37,4%, crescimento de 20,4% e incremento de 2.5 p.p., respectivamente. O Lucro Líquido da atividade (Lucro 100%) foi 6,9% inferior, enquanto a parcela atribuível à Cury (Parte Cury) atingiu R\$ 160,8 milhões e 14,0% de margem líquida.

Além disso, nos preparamos para os próximos ciclos de crescimento incrementando de forma significativa nosso *landbank*. Atingimos R\$ 10,5 bilhões em VGV potencial, crescimento de 82,7% em relação ao fechamento de 2019.

Em suma, um ano extremamente desafiador, mas de grandes resultados, de comprovação da capacidade de execução da Cury e da resiliência da demanda por habitações para famílias de baixa renda. Para 2021 e para os anos que seguem,

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

permaneceremos na mesma trilha: Sendo fiéis aos nossos preceitos estratégicos, conservando margens e retornos em patamares acima da média do nosso segmento de atuação, enquanto entregamos crescimento robusto no volume de lançamentos da Companhia.

Fábio Cury - CEO

DESEMPENHO OPERACIONAL

LANÇAMENTOS

Em 2020, foram lançados 17 empreendimentos, o que representou um VGV de R\$ 1.540,8 milhões, um recorde histórico para a Cury. A participação da Companhia nos lançamentos teve incremento considerável nas comparações ano contra ano, atingindo 89,4% no ano (+4,9 p.p. vs. 2019).

DESTAQUES OPERACIONAIS

A Companhia registrou crescimento de 37,0% nas vendas líquidas, totalizando R\$ 1.345,9 milhões líquidas.

Os repasses apresentaram forte aceleração no ano, com aumentos respectivos de 29,0% e 32,2% em VGV e unidades repassadas em 2020 em comparação a 2019.

VELOCIDADE DE VENDAS – VSO

A velocidade de vendas medida pelo indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO) foi de 64,3% em 2020, desempenho em linha com o observado em 2019, mesmo com o considerável aumento do volume lançado.

Tal resultado é reflexo da estratégia diferenciada de vendas da Cury e mantém a Companhia substancialmente acima da média do mercado nos índices de velocidade de vendas, o que garante a execução plena da estratégia de rápido giro de unidades e baixo capital empregado.

BANCO DE TERRENOS

Considerando-se os lançamentos recentes, bem como as aquisições realizadas, a Companhia encerrou o ano de 2020 com carteira de terrenos de R\$ 10.531,6 milhões em VGV potencial, 82,7% acima do verificado em 2019, sendo 92% parte Cury.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

A **Receita Operacional Líquida** somou **R\$ 1.144,7 milhões** o que evidencia evolução de 12,3% na comparação com o ano de 2019.

2020	2019	% A/A
------	------	-------

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Receita Líquida			
Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados	1.144.682	1.019.277	12,3%
Custos dos imóveis vendidos	(682.997)	(634.880)	7,6%
Custos dos serviços prestados	(33.295)	(28.512)	16,8%
Lucro Bruto	428.390	355.885	20,4%
Margem Bruta	37,4%	34,9%	2,5 p.p.

LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

Em 2020, o **Lucro Bruto** atingiu **R\$ 428,4 milhões**, 20,4% acima do lucro bruto verificado em 2019. Destaque para o incremento de rentabilidade bruta, 2.5 p.p., mesmo com um ambiente de maior pressão nos custos. O crescimento da margem bruta no período é resultado do ajuste no valor médio de venda dos imóveis.

DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Despesas comerciais

As **Despesas Comerciais** totalizaram R\$ 102,8 milhões, leve crescimento de 2,1% na comparação com o mesmo período do ano passado.

Despesas gerais e administrativas

Em 2020, o total das **Despesas Gerais e Administrativas** foi de **R\$ 96,9 milhões**, em linha com o exercício anterior.

Outras receitas e despesas operacionais

O resultado líquido das contas de **Outras Receitas e Despesas Operacionais** em 2020 foi uma despesa de R\$ 6,0 milhões, ante receita de R\$ 77,6 milhões em 2019. A variação nos períodos de 2019 e 2020 tem como principal fator o reconhecimento de reversão de PECLD em 2019.

EBITDA E MARGEM EBITDA

Como resultado do crescimento da receita e da margem bruta, além das demais variações apresentadas, foi apurado o Ebitda da Companhia para os períodos em destaque.

	2020	2019	% A/A
Ebitda			
Lucro antes do resultado financeiro	225,0	237,5	-5,3%
(+) Depreciação e amortização	-1,6	-1,2	33,3%
Ebitda	226,6	238,7	-5,1%
Margem Ebitda	19,8%	23,4%	-3,6 p.p.
(+) custos com encargos de financiamentos	-4,2	-6,3	-33,3%
Ebitda ajustado	230,8	245,0	-5,8%
Margem Ebitda ajustada	20,2%	24,0%	-3,8 p.p.

RESULTADO FINANCEIRO

No encerramento do exercício de 2020 o resultado financeiro líquido foi despesa financeira de R\$ 8,8 milhões. Entretanto, tais despesas foram 22,8% menores quando comparado com as despesas no ano de 2019. A redução das receitas financeiras

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

são explicadas principalmente pela menor taxa básica de juros, apesar de uma maior posição de caixa ao longo do ano.

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

A Cury registrou **Lucro Líquido** da atividade de R\$ 190,0 milhões ante R\$ 204,1 milhões em 2019. O percentual atribuível à Cury (parte Cury) do **Lucro Líquido** foi de **R\$ 161 milhões**. A margem líquida alcançou 14,0% em 2020 ante 15,7% em 2019, considerando o Lucro Líquido parte Cury

O lucro por ação considerando a média ponderada da quantidade de ações ao longo de 2020 foi de R\$ 0,78.

(R\$ Milhões)	2020	2019	% A/A
Resultado Líquido			
Lucro Líquido 100%	189.998	204.057	-6,9%
Participação minoritários	29.186	43.928	-33,6%
Lucro Líquido %Cury	160.812	160.129	0,4%
<i>Margem Líquida</i>	<i>14,0%</i>	<i>15,7%</i>	<i>-1,7p.p.</i>

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**ANÁLISE DO BALANÇO PATRIMONIAL****CAIXA E EQUIVALENTES**

Em 31 de dezembro de 2020, a posição de **Caixa** da Companhia, incluindo títulos e valores mobiliários, era de R\$ 431 milhões, crescimento de 37,1% frente ao registrado em 31/12/2019. O saldo foi positivamente impactado pelos seguintes fatores: (i) parcela de oferta primária da operação da abertura de capital e oferta pública de ações da Cury, de R\$ 163 milhões; (ii) emissão de cédula de crédito bancário em R\$ 70 milhões; (iii) geração de caixa da operação no montante de R\$ 170 milhões no período; (iv) pagamento de dividendos referentes ao exercício de 2019 de R\$ 170 milhões.

CONTAS A RECEBER

O aumento das receitas e do volume de vendas repassadas se refletiu também em crescimento no saldo de **Contas a Receber** que, em 31/12/2020, somava **R\$ 799 milhões**, aumento de 21,2% ante à posição registrada no encerramento do exercício de 2019.

ENDIVIDAMENTO

Com dívida bruta de R\$ 276,7 milhões e posição de caixa e equivalentes de R\$ 430,9 milhões, a Companhia tinha posição de caixa líquido de R\$ 154,2 milhões em 31/12/2020, ante caixa líquido de R\$ 27,3 milhões no encerramento do exercício de 2019.

Ao final do trimestre, 66,9% da dívida bruta da Cury tinha seu vencimento no longo prazo, sendo que 45,2% do total apenas a partir de 2023.

(R\$ Milhões)	31/12/2020	31/12/2019	% A/A
Endividamento			
Curto prazo	91,7	123,7	-25,9%
Longo prazo	185,0	163,3	13,3%
Dívida Bruta	276,7	287,0	-3,6%
Caixa e Equivalentes	430,9	314,3	37,1%
Dívida/(Caixa) líquida	-154,2	-27,3	464,8%

RESULTADO A APROPRIAR (REF)

O Resultado de vendas de imóveis a apropriar não reconhecidos nas informações financeiras trimestrais atingiu R\$ 303,4 milhões, crescimento de 28,5% em relação ao ano anterior. A Margem Bruta do Resultado a Apropriar manteve-se estável na faixa de 39,0%.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

	31-12-2020	31-12-2019	% A/A
Resultado a Apropriar (REF)			
Receitas de vendas a apropriar	778,5	670,4	16,1%
(-) Custo orçados de unidades vendidas	475,1	434,3	9,4%
(=) Resultado de vendas de imóveis a apropriar	303,4	236,2	28,5%
Margem Bruta REF	39,0%	35,2%	3,8 p.p.

RETORNO SOBRE O PATRIMÔNIO

A entrada de recursos proveniente da oferta primária afetou o retorno sobre o patrimônio médio dos últimos 12 meses, que atingiu no encerramento de 2020, 45,7%, 29,4 p.p. inferior aos 75,1% obtidos em 2019.

	2020	2019	% A/A
ROAE			
ROAE	45,7%	75,1%	-29,4 p.p.

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, a Companhia informa que a KPMG Auditores Independentes foi contratada para a prestação dos seguintes serviços: auditoria das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRS"); e revisão das informações contábeis intermediárias trimestrais de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executadas pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity", respectivamente). A Companhia não contratou o auditor independente para outros trabalhos que não os serviços de auditoria das demonstrações financeiras.

A contratação do auditor independente está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes. Além disso, a Administração obtém do auditor independente declaração de que os serviços especiais prestados não afetam a sua independência profissional.

As informações no relatório de desempenho que não estão claramente identificadas como cópia das informações constantes das demonstrações financeiras, não foram objeto de auditoria ou revisão.

SOBRE A CURY

A Cury Construtora e Incorporadora S.A. é uma das líderes no segmento de baixa renda no Brasil. A Companhia atua nos estados de SP e RJ e tem como pilar estratégico a busca pela eficiência máxima no emprego de capital. Trabalhando

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

a compra de terrenos com permutas e parcelamentos de longo prazo, combinados a alto nível de repasses nos primeiros meses pós lançamento e alta eficiência construtiva.

Notas Explicativas

Cury Construtora e
Incorporadora S.A.

**Demonstrações financeiras individuais e consolidadas em
31 de dezembro de 2020**

Notas Explicativas

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	3
Balanço patrimonial controladora e consolidado	9
Demonstrações do resultado do exercício	11
Demonstrações do resultado abrangente	12
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	13
Demonstrações dos fluxos de caixa	14
Demonstrações do valor adicionado	15
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	16

Notas Explicativas

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, Fax +55 (11) 3940-1501

www.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 (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 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 2020, 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 2020, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Notas Explicativas

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 notas 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 entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

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

Reconhecimento de Receita - mensuração do progresso para cumprimento da obrigação de performance

Notas explicativas 2.4.1 e 19 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principais assuntos de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
As controladas e coligadas da Companhia efetuam o reconhecimento de suas receitas oriundas de vendas de unidades imobiliárias em construção ao longo do tempo, conforme o entendimento da 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	Avaliamos o desenho dos controles internos implementados pelas controladas e coligadas da Companhia, relacionados à mensuração do progresso do cumprimento da obrigação de performance. 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

Notas Explicativas

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. 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.	obtivemos as explicações sobre a razoabilidade destas variações. Adicionalmente, confrontamos os índices utilizados pelas controladas e coligadas da Companhia no cálculo da atualização monetária das estimativas de custos a incorrer, com os respectivos índices de mercado. Por meio de amostragem, confrontando o valor dos custos incorridos com a respectiva documentação comprobatória. Além disso, analisamos a apuração do progresso, confrontando o custo incorrido com o custo orçado. Recalculamos a receita de incorporação imobiliária, considerando as vendas efetivas com o percentual de evolução da obra. Avaliamos também as divulgações realizadas pela Companhia. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos que o reconhecimento da receita e as respectivas divulgações são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.
---	--

Contas a Receber – Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Notas explicativas 2.4.7 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. 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. Mudanças nas premissas utilizadas ou mudanças nas condições econômicas gerais ou nos acordos financeiros podem impactar significativamente o	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. 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.

Notas Explicativas

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. Avaliamos também as divulgações relacionadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos que, no tocante à sua recuperabilidade, os saldos de contas a receber, bem como as divulgações relacionadas, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.
---	--

Outros assuntos – Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações, individual e consolidada, do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

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

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

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

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Notas Explicativas

independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Notas Explicativas

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

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

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

São Paulo, 16 de março de 2021

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6

Eduardo Tomazelli Remedi
Contador CRC 1SP-259915/O-0

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.
Balanço patrimonial controladora e consolidado
em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(em milhares de Reais - R\$)

		Controladora		Consolidado	
Ativo	Nota explicativa	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	49.922	135.282	291.125	249.496
Títulos e valores mobiliários	4	52.451	353	139.773	64.847
Contas a receber	5	13.409	11.997	627.243	533.437
Imóveis a comercializar	6	3.440	4.855	270.277	181.365
Adiantamentos a fornecedores		4.117	3.609	7.748	8.922
Outros créditos	8	2.112	25.962	16.345	38.789
Total do ativo circulante		125.451	182.058	1.352.511	1.076.856
Não circulante					
Contas a receber	5	-	-	172.079	125.898
Imóveis a comercializar	6	-	-	25.981	17.434
Valores a receber entre partes relacionadas	7	14.857	167.288	12.206	35.414
Outros créditos	8	35.076	2.402	40.318	3.840
Investimentos	9	682.622	411.335	26.948	16.517
Imobilizado	10	1.028	1.514	14.669	12.039
Total do ativo não circulante		733.583	582.539	292.201	211.142
Total do ativo		859.034	764.597	1.644.712	1.287.998

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras controladora e consolidadas.

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.
Balanço patrimonial controladora e consolidado
em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(em milhares de Reais - R\$)

		Controladora		Consolidado	
	Nota explicativa	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Fornecedores	12	6.184	4.954	43.910	38.540
Empréstimos e financiamentos	11	82.950	123.694	91.704	123.694
Obrigações trabalhistas		7.830	2.731	11.444	10.705
Obrigações tributárias		806	720	9.201	8.810
Credores por imóveis compromissados	13	-	-	101.121	76.784
Adiantamento de clientes	14	-	-	279.670	182.793
Impostos e contribuições diferidos	16	-	-	10.089	14.727
Dividendos a pagar	15	38.193	170.000	38.193	170.000
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	18	14.696	15.490	14.696	15.490
Outras contas a pagar		113	955	2.007	2.841
Total do passivo circulante		150.772	318.544	602.035	644.384
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	184.999	86.953	184.999	163.272
Provisão para garantia de obra		-	-	9.174	6.760
Credores por imóveis compromissados	13	-	-	170.772	57.370
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	18	12.638	13.321	12.638	13.321
Provisão para perdas com investimentos	9	3.527	35.636	642	-
Impostos e contribuições diferidos	16	-	-	14.544	6.818
Valores a pagar entre partes relacionadas	7	17.634	96.528	7.521	32.277
Total do passivo não circulante		218.798	232.438	400.290	279.818
Patrimônio líquido					
Capital social	15	291.054	71.134	291.054	71.134
Reserva de capital	15	17.598	18.847	17.598	18.847
Reserva legal	15	22.268	14.227	22.268	14.227
Reservas de lucros		158.544	109.407	158.544	109.407
Subtotal do patrimônio líquido		489.464	213.615	489.464	213.615
Participação de acionistas não controladores				152.923	150.182
Total do patrimônio líquido		489.464	213.615	642.387	363.797
Total do passivo e patrimônio líquido					
		859.034	764.597	1.644.712	1.287.998

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras controladora e consolidadas.

Notas Explicativas**Cury Construtora e Incorporadora S.A.****Demonstrações do resultado**

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

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

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados	19	56.960	48.957	1.144.682	1.019.277
Custo dos imóveis vendidos	20	-	-	(682.997)	(634.880)
Custo dos serviços prestados	20	(14.658)	(6.289)	(33.295)	(28.512)
Total dos custos		(14.658)	(6.289)	(716.292)	(663.392)
Lucro bruto		42.302	42.667	428.390	355.885
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas comerciais	20	(4.915)	(2.629)	(102.804)	(100.668)
Despesas gerais e administrativas	20	(62.759)	(62.146)	(96.892)	(96.843)
Resultado com equivalência patrimonial	9	190.408	175.458	2.360	1.486
Outras receitas operacionais	22	10.236	29.480	11.840	120.320
Outras despesas operacionais	22	(10.081)	(19.940)	(17.872)	(42.671)
Total receitas/despesas operacionais		122.889	120.223	(203.368)	(118.376)
Lucro antes do resultado financeiro		165.191	162.890	225.022	237.510
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	21	(8.849)	(7.279)	(23.483)	(26.689)
Receitas financeiras	21	4.629	4.538	14.673	15.275
Total resultado financeiro		(4.220)	(2.741)	(8.810)	(11.414)
Lucro antes dos impostos		160.971	160.149	216.212	226.096
Imposto de renda e contribuição social					
Correntes	16	(159)	(21)	(24.650)	(21.283)
Diferidos	16	-	-	(1.564)	(756)
Total do imposto de renda e contribuição social		(159)	(21)	(26.214)	(22.039)
Lucro líquido do exercício		160.812	160.128	189.998	204.057
Atribuível aos:					
Acionistas controladores		-	-	160.812	160.128
Acionistas não controladores		-	-	29.186	43.928
Lucro por ação (básico e diluído)	15	0,9879	2,2511		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras controladora e consolidadas.

Notas Explicativas**Cury Construtora e Incorporadora S.A.****Demonstrações do resultado abrangente**

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(em milhares de Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Lucro líquido do exercício	160.812	160.128	189.998	204.057
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado total do exercício	160.812	160.128	189.998	204.057
Atribuível a:				
Acionistas controladores	-	-	160.812	160.128
Acionistas não controladores	-	-	29.186	43.928

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras controladora e consolidadas.

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(em milhares de Reais - R\$)

Nota explicativa:	Capital social	Reserva de capital	Reserva Legal	Reservas de lucros		Patrimônio líquido da controladora	Participação dos não controladores	Patrimônio líquido consolidado
		Ágio na emissão de ações		Retenção de lucros	Lucros acumulados			
Saldos em 31 de dezembro de 2018 (Reapresentado)	68.644	10.734	13.729	119.776	-	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	43.928	204.056
Destinações:								
Reserva legal	16	-	-	498	(498)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	16	-	-	-	(40.032)	(40.032)	-	(40.032)
Dividendos adicionais deliberados	16	-	-	(10.369)	(119.599)	(129.968)	(27.509)	(157.477)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	71.134	18.847	14.227	109.407	-	213.615	150.182	363.797
Aumento de capital social com reserva de lucros	16	65.713	(1.249)	-	(64.464)	-	-	-
Aumento de capital com oferta pública de ações	16	170.000	-	-	-	170.000	-	170.000
(-) Custos com transação de capital	16	(15.793)	-	-	86	(15.707)	-	(15.707)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	160.812	160.812	29.186	189.998
Transações com sócios não controladores		-	-	-	(1.063)	(1.063)	(26.445)	(27.508)
Destinações:								
Reserva legal	16	-	-	8.041	(8.041)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	16	-	-	-	(38.193)	(38.193)	-	(38.193)
Retenção de lucros	16	-	-	113.601	(113.601)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2020	15	291.054	17.598	22.268	158.544	-	489.464	642.387

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras controladora e consolidadas.

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.
Demonstrações dos fluxos de caixa
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(em milhares de Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	160.971	160.149	216.212	226.096
Ajustes para conciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social ao caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Depreciação	1.316	1.102	15.069	7.144
Resultado de equivalência patrimonial de controladas e coligadas	(190.408)	(175.458)	(2.360)	(1.486)
Amortização de ativo intangível	-	208	-	214
Amortização do custo de transação	13	(2.442)	13	(2.442)
Encargos financeiros de empréstimos e financiamentos	8.491	8.153	12.649	14.388
Descontos financeiros concedidos	-	-	13.626	12.845
Provisão de garantia de obra	-	-	2.414	(502)
Provisão de impostos de recolhimentos diferidos	-	-	1.564	98
Provisão ou (reversão) para perdas de créditos com liquidação duvidosa	-	-	(1.601)	59.837
Provisão ou (reversão) contábil para distratos	-	-	6.149	-
Ajuste a valor presente	-	-	914	240
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	7.990	14.826	7.990	14.826
Variação nos ativos e passivos operacionais:				
(Aumento) redução de contas a receber	(1.412)	12.537	(169.693)	(175.192)
(Aumento) redução de imóveis a comercializar	1.415	6.073	98.678	42.280
(Aumento) redução de adiantamentos a fornecedores	(508)	(3.041)	1.174	(4.451)
(Aumento) redução de outros créditos	(8.738)	(5.631)	(13.948)	(6.546)
Aumento (redução) de fornecedores	1.230	(3.202)	5.370	(10.677)
Aumento (redução) de obrigações tributárias	86	413	391	1.617
Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas	5.099	247	739	1.509
Aumento (redução) de adiantamento de clientes	-	-	96.877	29.539
Aumento (redução) de credores por imóveis compromissados	-	-	(47.780)	68.169
Aumento (redução) de provisão riscos trabalhistas, cíveis e tributários	(9.467)	(15.023)	(9.467)	(15.490)
Aumento (redução) de outras contas a pagar	(841)	932	(5.635)	(7.831)
Transações com partes relacionadas	(1.434)	4.401	(16.756)	(62.168)
Dividendos recebidos de empresas controladas	88.672	118.752	5.675	-
Juros pagos	(9.535)	(3.843)	(20.296)	(24.015)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(159)	(21)	(19.888)	(21.283)
Fluxo de caixa líquido proveniente das atividades operacionais	52.781	119.132	178.080	146.718
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
(Acréscimo) ou redução de títulos e valores mobiliários	(52.098)	(20)	(74.926)	14.719
(Acréscimo) ou redução de investimentos	(127.753)	(17.447)	1.041	(1.034)
(Acréscimo) ou redução do imobilizado	(830)	(1.277)	(17.699)	(12.281)
(Acréscimo) ou redução de intangível	-	(185)	-	(185)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	(180.681)	(18.929)	(91.584)	1.219
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(36.667)	(3.673)	(127.503)	(116.800)
Ingressos de empréstimos e financiamentos	95.000	100.000	124.874	198.239
Transações com sócios não controladores	-	-	(26.445)	(27.509)
Aumento de capital	154.207	10.603	154.207	10.603
Dividendos pagos a acionistas	(170.000)	(134.369)	(170.000)	(134.369)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	42.540	(27.439)	(44.867)	(69.836)
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(85.360)	72.764	41.629	78.101
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	135.282	62.518	249.496	171.395
No fim do exercício	49.922	135.282	291.125	249.496
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(85.360)	72.764	41.629	78.101

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras controladora e consolidadas.

Notas Explicativas

Cury Construtora e Incorporadora S.A.
Demonstrações do Valor Adicionado
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(em milhares de Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Receitas				
Vendas de Mercadorias, produtos e serviços	61.132	52.805	1.173.071	1.042.527
Outras Receitas	10.978	9.540	10.982	77.634
	72.110	62.345	1.184.053	1.120.161
 Insumos adquiridos de Terceiros				
Custo de produtos, mercadorias, e serviços vendidos	(14.658)	(6.289)	(716.292)	(663.392)
Materiais, energias, serviços de terceiros e outros	(54.409)	(39.967)	(166.874)	(145.770)
	(69.067)	(46.256)	(883.166)	(809.162)
 Valor adicionado bruto	3.043	16.089	300.887	310.999
 Retenções				
Depreciações, amortização e exaustão	(1.172)	(948)	(1.417)	(1.155)
	(1.172)	(948)	(1.417)	(1.155)
 Valor adicionado líquido produzido pela companhia	1.871	15.141	299.470	309.844
 Valor adicionado recebido em transferências				
Resultado de equivalência patrimonial	190.408	175.458	2.360	1.486
Receita financeiras	4.629	4.538	14.673	15.275
Valor total adicionado recebido em transferências	195.037	179.996	17.033	16.761
 Valor adicionado total a distribuir	196.908	195.137	316.503	326.605
 Distribuição do valor adicionado				
Pessoal e encargos				
Salários e encargos	19.337	20.493	19.379	26.788
Comissão sobre vendas	-	-	25.460	19.495
Honorários da administração	3.580	3.676	3.580	3.676
	22.917	24.169	48.419	49.959
 Impostos, taxas e contribuições	4.330	3.869	54.603	45.421
Juros	8.849	6.971	23.483	27.169
	13.179	10.840	78.086	72.590
 Remuneração de capitais próprios				
Lucro líquido do exercício	160.812	160.128	160.812	160.128
Parcela do lucro atribuída aos sócios não controladores	-	-	29.186	43.928
	160.812	160.128	189.998	204.056
 Valor adicionado total distribuído	196.908	195.137	316.503	326.605

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras controladora e consolidadas.

Notas Explicativas



Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020

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

1 Contexto operacional

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

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

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

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

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

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

a) Segmento de incorporação imobiliária e protocolos de segurança

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

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

b) Preservação e geração do caixa

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

A Companhia iniciou o exercício de 2020 com um saldo de caixa e equivalentes de caixa considerado confortável para fazer frente aos eventos inesperados que pudessem impactar sua liquidez imediata. O fluxo de caixa operacional em 2020 foi de R\$ 178.080 (superior a 2019 que foi de R\$ 146.718) e a soma dos saldos de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários consolidados em 31 de dezembro de 2020 são de R\$ 430.898 (superior ao saldo de 31 de dezembro de 2019, que foram de R\$ 314.343);

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

Durante esses 12 meses do exercício de 2020, não obstante o cenário atual de pandemia, as vendas foram superiores ao ano de 2019, tendo sido um dos fatores responsáveis pelo crescimento da receita quando comparado ao exercício anterior.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020

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

d) Retomada das atividades de lançamentos de projetos imobiliários

Por força do desempenho observado em vendas, a partir do 2º trimestre de 2020, foram realizados lançamentos de alguns dos projetos imobiliários que inicialmente foram suspensos por conta da pandemia, sendo retomados com medidas comerciais e operacionais adaptadas às exigências das autoridades relacionadas à pandemia;

e) Impactos nestas demonstrações financeiras

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

- Rentabilidade de suas aplicações financeiras (notas 3 e 4): conforme o nível de risco de suas aplicações financeiras a Companhia poderá estar sujeita a perda de valor de mercado de seus ativos de liquidez. A Companhia adota uma postura bastante conservadora em relação a suas aplicações financeiras e julga portanto tal risco como sendo muito baixo;
- Contas a receber (nota 5): A Companhia poderá estar sujeita a eventual aumento da inadimplência de seus clientes. A Companhia vem realizando um monitoramento rigoroso de sua carteira e efetuou a provisão para distrato no valor de R\$ 16.767; e
- Imóveis a comercializar (nota 6): conforme o impacto na atividade econômica do país de forma geral a Companhia poderá sofrer perdas no valor realizável de seus imóveis a comercializar. A julgar pelos efeitos observados no nível da atividade da empresa a Companhia considera tal evento como de baixo risco, pois efetuou a análise de recuperabilidade de seus estoques, e não identificou nenhum ajuste a ser contabilizado.

Os impactos decorrentes da pandemia do COVID-19 são contínuos e, portanto, a Administração da Companhia continuará monitorando a evolução dos efeitos da atual pandemia em suas receitas, ativos, resultados, negócios e perspectivas, incluindo qualquer possível alteração na sua capacidade de continuar operando seus negócios, e reforça que não espera impactos relevantes nas suas demonstrações financeiras, bem como em suas atividades operacionais.

2 Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras**2.1 Declaração de conformidade**

As demonstrações financeiras da controladora e a consolidada, foram elaboradas e estão apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatórios financeiros (International Financial Reporting Standards (IFRSs), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhados àquele manifesto da CVM pelo Ofício Circular /CVM/SNC/SEP no 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A Administração da Companhia declara e confirma que todas as informações relevantes próprias e constantes nestas demonstrações financeiras da controladora e consolidada, estão sendo evidenciadas e correspondem às informações utilizadas pela Administração da Companhia na sua gestão.

Notas Explicativas



Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020

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

2.2 Base de elaboração

A Administração efetuou uma avaliação da capacidade da Companhia em dar continuidade às suas atividades, não identificou problemas, e preparou estas demonstrações financeiras, considerando o curso normal dos seus negócios.

As demonstrações financeiras da controladora e consolidada foram preparadas com base no custo histórico como base de valor, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos (vide nota explicativa nº 23b) e alguns ativos e passivos a valor presente. Também são utilizadas estimativas contábeis e julgamentos por parte da Administração da Companhia e os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhados àquele manifesto feito pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP no 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

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

2.3 Base de consolidação e investimentos em controladas

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

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

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

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

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

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

A Companhia e suas controladas são voltadas basicamente para um único segmento operacional – incorporação imobiliária. Todos os relatórios internos fornecidos para os principais tomadores de

Notas Explicativas



Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020

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

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 da controladora e consolidadas

2.4.1 Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária

A Administração da Companhia aplicou a partir de 1º de janeiro de 2018 os conceitos definidos no CPC 47 (IFRS 15) – Receita de Contratos com Clientes, o qual estabelece registros contábeis referentes ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluídas nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. A Administração, em sua aplicação do CPC 47, contemplou na adoção inicial as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/no 02/2018 (“Ofício CVM”) o qual estabeleceu procedimentos para o reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

De acordo com os conceitos do CPC 47 e orientações do Ofício CVM, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”.

A apropriação da receita com vendas de unidades imobiliárias não concluídas é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; e 5) reconhecimento da receita.

Desta forma, as políticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas rubricas de receita de incorporação imobiliária, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes, seguiram as políticas e orientações previstas no CPC 47 e Ofício CVM, conforme acima descritos e detalhados a seguir:

a) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados e quando possa ser mensurada de forma confiável.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros pré-fixados e as variações monetárias de IGPM e INCC são apropriados ao resultado na rubrica “receita com imóveis vendidos”, observando-se o regime de competência.

Nas vendas de unidades não concluídas, a Companhia avalia seus contratos de vendas de unidades imobiliárias não concluídas, tendo como base as análises trazidas pela orientação técnica Ofício CVM/SNC/SEP/no 02/2018 e pronunciamento técnico CPC 47 – Receita de Contratos com Clientes.

A Receita com o imóvel vendido “RIV” é reconhecida à medida que ocorre a construção e há a transferência dos riscos e benefícios de forma contínua para o promitente comprador

Notas Explicativas

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020

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

do imóvel, atendendo os critérios do modelo das cinco etapas:

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

Detalhamos a seguir outros aspectos importantes na apuração do resultado de incorporação e vendas de imóveis:

- (i) o **custo incorrido das unidades vendidas**, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado no momento em que incorre à venda;
- (ii) as **receitas de vendas são apropriadas** ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento “POC” (*Percentage of Completion*), sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
- (iii) as **receitas de vendas apuradas conforme o item (ii)**, incluindo a atualização monetária, líquida das parcelas já recebidas, são contabilizadas em contrapartida ao contas a receber ou adiantamentos de clientes, devido à relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos;
- (iv) as **despesas comerciais** inerentes à atividade de comercialização são qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência;
- (v) a **provisão para garantia** é constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no período de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida do resultado, à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Para as unidades em estoque concluídas ou em andamento o valor é incorporado ao custo do ativo;
- (vi) os **encargos financeiros** de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo

Notas Explicativas



Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020

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

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.

b) Receita com prestação de serviços

As receitas decorrentes da prestação de serviços são representadas por atividades de gerenciamento de obras, administração imobiliária e instalações elétricas e hidráulicas, sendo apropriadas ao resultado da Companhia de acordo com sua competência.

2.4.2 Estimativas contábeis

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

Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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

Notas Explicativas



Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020

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

- **Provisão para distratos e rescisões com clientes:** A Administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade. Exemplos: (i) atrasos no pagamento das parcelas; (ii) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão para distrato é registrada (Nota Explicativa no 5). O montante a ser registrado nestas provisões considera que o imóvel será recuperado pela Companhia, e que eventuais montantes poderão ser retidos quando do pagamento das indenizações aos respectivos promitentes compradores, entre outros;
- **Provisão para redução ao valor recuperável:** A Companhia avalia eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do valor recuperável dos ativos com vida útil definida.

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

2.4.3 Apresentação de demonstrações por segmento

A Administração entende que a divulgação de demonstrações por segmento não é aplicável às atividades da Companhia, pois efetua o monitoramento de suas atividades, a avaliação de desempenho e a tomada de decisão, para alocação de recursos ao nível de empreendimento imobiliário e não ao nível de segmentos.

2.4.4 Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras da controladora e a consolidadas, foram preparadas em reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia e de suas investidas e os valores estão expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma. A Companhia não possui transações em moeda estrangeiras.

2.4.5 Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins. A Companhia mantém aplicações financeiras, substancialmente, representadas por Certificados de Depósito Bancário (CDBs) e fundos de investimentos, e considera equivalentes de caixa quando há conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e está sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um fundo de investimento, normalmente, qualifica-se como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

2.4.6 Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários são classificados de acordo com as seguintes categorias: custo amortizado, valor justo por meio do resultado “VJR” e/ou valor justo por meio de resultados abrangentes “VJORA”.

A classificação depende do propósito para qual o investimento está sendo adquirido e a mensuração nestas demonstrações financeiras estão de acordo com as políticas dos instrumentos financeiros da Companhia divulgados na Nota Explicativa nº 23b.

O caixa restrito oriundo dos créditos associativos “valores bloqueados”, são depositados pelo o agente financeiro em contas bancárias de investimentos e mensurados pelo seu valor justo por meio do resultado “VJR” durante o processo de liberação, cuja a expectativa de conclusão são de 90 dias.

2.4.7 Contas a receber de clientes

São apresentadas aos valores presentes e de realização. A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa do fluxo de vencimento dos contratos.

Notas Explicativas



Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

As contas a receber de clientes por incorporação de imóveis são atualizadas conforme cláusulas contratuais, sendo:

- Até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Nacional de Construção Civil (INCC);
- Após a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM), com juros anual prefixados (tabela "Price"), quando aplicável.

As perdas esperadas na realização de créditos são constituídas com base na análise dos riscos de realização das contas a receber, considerando as condições atuais e as premissas sobre condições econômicas futuras.

Estão apresentados em montante considerado suficiente pela Administração, levando em consideração, substancialmente, as parcelas de alienações fiduciárias com garantias em notas promissórias, bem como atualizações monetárias de contas a receber em atraso, uma vez que a carteira possui, substancialmente, a garantia do próprio imóvel objeto da venda.

O ajuste a valor presente é calculado sobre as unidades não concluídas e contabilizado pelo mesmo critério de apropriação da receita de venda de imóveis. Os valores são apurados com base em taxa efetivas de juros. Os itens monetários integrantes do contas a receber, quando decorrentes de operações de curto prazo, se relevantes, e longo prazo, sujeitas a: (i) juros pré-fixados; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros são passíveis destes ajustes.

2.4.8 Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque representa o custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, composto por custos dos materiais e dos terrenos utilizados para a construção, das casas, apartamentos ou dos conjuntos comerciais. Nessa rubrica também são considerados os encargos financeiros e os gastos com novos projetos.

A Companhia adquire os terrenos para futuras incorporações, com condições de pagamento em moeda corrente, por meio da participação na receita do empreendimento ou por meio de permuta física, com o compromisso de entrega de unidades imobiliárias do empreendimento a ser desenvolvido nos respectivos terrenos ou em outros empreendimentos.

A classificação entre circulante e não circulante é realizada com base na expectativa de lançamento dos empreendimentos imobiliários.

A Companhia e suas investidas revisam anualmente o valor contábil dos imóveis a comercializar e terrenos para futuras incorporações, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar que seu valor realizável líquido sejam menor que o valor contábil registrado.

O critério dessa avaliação leva em consideração a expectativa de lançamento dos empreendimentos imobiliários, o fluxo de caixa projetado descontado e o valor de mercado dos imóveis.

2.4.9 Gastos com comissões de vendas de unidades imobiliárias

As despesas com vendas incluem os gastos com comissões por comercializações de unidades imobiliárias relacionados aos empreendimentos, sendo apropriados ao resultado da companhia de acordo com os mesmos critérios adotados para o reconhecimento das receitas com o imóvel vendido (vide nota explicativa nº 2.4.1.a), ou seja, à medida que ocorre a construção e há a transferência dos riscos e benefícios de forma contínua para o promitente comprador do imóvel.

Notas Explicativas



Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020

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

2.4.10 Investimentos

Os investimentos em empresas controladas e coligadas são avaliados pelo método de equivalência patrimonial, apurado de acordo com percentual de participação da Companhia controladora.

De acordo com o método de equivalência patrimonial, esses investimentos são reconhecidos inicialmente no balanço patrimonial ao custo e posteriormente ajustado para reconhecer a participação da Companhia no resultado e em outros resultados abrangentes.

Quando a participação da Companhia nas perdas de uma investida ultrapassa a participação da entidade (que inclui quaisquer participações de longo prazo que, em sua essência, formam parte do investimento líquido), a Companhia deixa de reconhecer sua participação em perdas adicionais. As perdas adicionais são reconhecidas somente na medida em que incorrer em obrigações legais ou presumidas ou assumiu obrigações em nome da investida.

Na aquisição do investimento, qualquer valor pago que ultrapasse a participação da Companhia no valor justo líquido dos ativos e passivos identificáveis da investida é reconhecido como ágio, que é incluído no valor contábil do investimento.

Quando uma entidade da Companhia realiza uma transação com outra entidade do mesmo Grupo, os lucros e prejuízos resultantes da transação são reconhecidos nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia somente na extensão das participações que não sejam relacionadas à Companhia.

2.4.11 Imobilizado

É avaliado ao custo de aquisição, líquido das depreciações registradas pelo método linear, considerando as respectivas taxas. São incluídos os gastos com a construção do estande de vendas, quando a vida útil estimada é superior a 12 meses, e são depreciados de acordo com a sua vida útil (conforme Nota Explicativa no 10).

O valor residual, a vida útil do imobilizado e o método de depreciação são revistos no encerramento de cada exercício e ajustados quando aplicável. Um imobilizado é baixado quando vendido, ou, quando nenhum benefício econômico for esperado. O eventual resultado da baixa é incluído no resultado do exercício.

2.4.12 Intangível

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e perdas do valor recuperável ("impairment"), quando aplicável. Atualmente, os intangíveis da Companhia são softwares.

2.4.13 Impostos

Imposto de renda e contribuição social - correntes

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

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

Regime especial de tributação "RET"

Alguns ativos relativos aos empreendimentos da Companhia estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação "Patrimônio de Afetação", como facultado pela Lei no

Notas Explicativas



Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020

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

10.931/04 e a tributação das receitas recebidas oriundas desses ativos segregados, estão submetidas ao Regime Especial de Tributação “RET”.

O RET, incentivo fiscal de caráter opcional e irrevogável, é o regime tributário pelo qual as incorporadoras imobiliárias a ele submetidas ficam sujeitas, no que tange à incorporação afetada, a tributação de sua receita recebida mensal, mediante aplicação de uma alíquota equivalente a 1% (um por cento) para os projetos de incorporação de imóveis residenciais de interesse social (Minha Casa, Minha Vida), e 4% (quatro por cento) para os demais empreendimentos, que compreende o pagamento unificado de IRPJ-1,26%, CSLL-0,66%, PIS/PASEP-0,37% e COFINS-1,71%.

PIS e Cofins incidentes sobre receitas financeiras - decreto no 8.426

O Decreto no 8.426, de 1º de abril de 2015, restabeleceu as alíquotas da contribuição para o PIS e a Cofins incidentes sobre receitas financeiras auferidas pelas pessoas jurídicas sujeitas ao regime de apuração não cumulativa das referidas contribuições. Este Decreto entrou em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 1º de julho de 2015. Consequentemente, a Companhia e suas controladas passaram a tributar as receitas financeiras.

Imposto de renda e contribuição social - diferidos

São registrados os efeitos do imposto de renda e da contribuição social, considerando as diferenças temporárias de reconhecimento de receitas e despesas para fins contábeis e tributários (vide nota explicativa nº 16). O imposto de renda diferido é gerado por diferenças temporárias da data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis.

2.4.14 Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes

Nas operações de aquisições de imóveis, os compromissos podem ser assumidos para pagamento em espécie, classificados como contas a pagar por aquisição de terrenos, ou, com a entrega de futuras unidades imobiliárias, classificados como adiantamentos de clientes - permuta. Os valores são reconhecidos conforme cláusulas contratuais, considerando o valor justo do terreno adquirido e, nos casos de entrega de futuras unidades imobiliárias, pela determinação do produto a ser desenvolvido no terreno.

O registro da operação de permuta é efetuado somente quando da definição do projeto a ser viabilizado e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica de “receita com imóveis vendidos” pelos mesmos critérios da Nota Explicativa no 2.4.1.a.

2.4.15 Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os ativos são reconhecidos no balanço patrimonial quando os recursos advêm de eventos passados, e que a entidade tenha controle e se tem certeza absoluta de que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Os passivos são reconhecidos no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

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

2.4.16 Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

Ativos contingentes são reconhecidos quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

Notas Explicativas



Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020

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

Os passivos contingentes e/ou provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultantes de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável. O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no fim de cada exercício, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Quando a provisão é mensurada com base nos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa (em que o efeito do valor temporal do dinheiro é relevante).

- **Contratos onerosos**

Obrigações presentes resultantes de contratos onerosos são reconhecidas e mensuradas como provisões. Um contrato oneroso existe quando os custos inevitáveis para satisfazer as obrigações do contrato excedem os benefícios econômicos que se esperam que sejam recebidos ao longo do mesmo contrato.

- **Obrigações legais**

Obrigações legais são registradas como não circulante, independentemente da avaliação sobre as possibilidades de êxito de processos (Nota Explicativa nº 18).

2.4.17 Avaliação do valor recuperável de ativos “*impairment test*”

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

2.4.18 Ajustes a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados ao seu valor presente, levando-se em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita e, em certos casos, implícita dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, são apropriados ao resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

2.4.19 Resultados básico e diluído por ação

O cálculo básico do resultado por ação é feito por meio da divisão do lucro líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício.

O resultado diluído por ação é calculado por meio da divisão do lucro líquido atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período, mais a quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas em ações ordinárias.

2.4.20 Dividendos

A proposta de distribuição de dividendos é efetuada pela Administração da Companhia, e a parcela equivalente ao dividendo mínimo obrigatório, está sendo registrado como passivo circulante, na rubrica contábil “Dividendos a pagar”, por se tratar de uma obrigação legal prevista na lei 6.404/76 (Lei das S/As) e no estatuto social da Companhia.

2.4.21 Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando uma entidade for parte das disposições contratuais do instrumento.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020

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

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. O valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial, exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado.

Ativos financeiros

A classificação de ativos financeiros é baseada no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais (binômio fluxo de caixa contratual e modelo de negócios), conforme resumo demonstrado a seguir:

Categorias/mensuração (de acordo com o CPC 48 – IFRS 9)	Condições para definição da categoria e mensuração
Custo amortizado	Os Ativos Financeiros mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócio da Companhia
A valor justo por meio de resultados abrangentes ("VJORA")	Não há definição específica quanto à manutenção dos Ativos Financeiros para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou realizar as vendas dos Ativos Financeiros no modelo de negócio da Companhia.
A valor justo por meio de resultado ("VJR")	Todos os outros ativos financeiros

Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como "Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado" ou "Outros passivos financeiros (custo amortizado)".

(i) Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os passivos financeiros classificados como valor justo por meio do resultado são aqueles mantidos para negociação ou designados pelo valor justo por meio do resultado. Mudanças no valor justo são reconhecidas no resultado do exercício;

(ii) Outros passivos financeiros

Os outros passivos financeiros, incluindo empréstimos, financiamentos e debêntures, são inicialmente mensurados pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Posteriormente, são mensurados pelo método do custo amortizado, ou seja, utiliza-se o método de juros efetivos, e a despesa financeira é reconhecida com base na remuneração efetiva.

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo período aplicável. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados ao longo da vida estimada do passivo financeiro.

A receita é reconhecida com base nos juros efetivos para os instrumentos de dívida não caracterizados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

(iii) 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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020

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

original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

A Administração da Companhia não adota a prática contábil de *hedge accounting*.

2.4.22 Demonstração do Valor Adicionado “DVA”

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), controladora e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas e foi elaborada de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil NBC TG09 – Demonstração do Valor Adicionado “CPC 09”.

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado exercício.

As normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários “CVM”, não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, essa demonstração do valor adicionado está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras às normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

2.5 Normas e interpretações novas, revisadas e emitidas

As normas e interpretações abaixo listadas foram alteradas e atualizadas:

- a. Com vigência a partir de 1º de janeiro de 2020:
 - CPC 06: Concessões de aluguel relacionadas à COVID-19 (alteração ao CPC 06-IFRS 16);
 - CPC 15: Referência à Estrutura Conceitual (alterações ao CPC 15-IFRS 3);
 - CPC 26: Classificação do passivo em circulante ou não circulante (emendas ao CPC 26-IAS 1 e CPC 23-IAS 8);
 - CPC 27: Receitas antes do uso pretendido (alterações ao CPC 27-IAS 16).
- b. Com vigência prevista para 2022:
 - CPC 50: IFRS 17 Contratos de Seguros (CPC 50 não emitido).

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

3 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Caixa	-	-	19	19
Conta corrente bancária	172	340	7.790	4.407
Aplicações financeiras	49.750	134.942	283.316	245.070
	49.922	135.282	291.125	249.496

As aplicações financeiras referem-se, substancialmente, a Certificados de Depósito Bancário - CDBs e cotas de fundos de renda fixa, com rentabilidade média de 1,88% ao ano em 2020 (4,54% ao ano em 2019), com liquidez imediata e vencimento em até 90 dias, compromissados com direito de recompra.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020

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

4 Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Certificados de depósitos bancários (i)	52.451	353	52.747	649
Valores bloqueados (ii)	-	-	87.026	64.198
Circulante	52.451	353	139.773	64.847

(i) Referem-se, substancialmente, a Certificados de Depósito Bancário - CDBs, com rentabilidade média de 1,88% no ano 2020, liquidez não imediata com carência mínima de 90 dias e expectativa de liquidação em um período de 12 meses.

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

5 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Unidades concluídas	-	-	270.372	174.007
Unidades em construção	-	-	509.485	436.912
Títulos a receber (i)	5.713	5.050	85.518	95.525
Duplicatas a receber	7.696	6.947	7.696	6.947
Total dos Recebíveis	13.409	11.997	862.032	713.391
(-) Provisão para perdas esperadas (ii)	-	-	(44.389)	(53.416)
(-) Provisão para distratos (iii)	-	-	(16.767)	-
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(1.554)	(640)
Total das Provisões	-	-	(62.710)	(54.056)
Total do Contas a Receber	13.409	11.997	799.322	659.335
Circulante	13.409	11.997	627.243	533.437
Não circulante	-	-	172.079	125.898

(i) Referem-se a: (a) Controladora: duplicatas a receber de taxa de administração e prestação de serviços realizados pela Controladora no valor de R\$ 5.713 em 2020 (R\$ 5.050 em 2019); (b) Consolidado: R\$ 51.062 em 2020 e 2019, a receber da Multiplan por venda de terreno a realizar conforme fluxo financeiro da operação do Shopping e R\$ 23.417 em 2020, trata-se de reembolsos de taxas com financiamentos de clientes (R\$ 44.463 em 2019);

(ii) Refere-se à provisão contábil para perda esperada de créditos com liquidação duvidosa, realizado de acordo com o CPC 48 (IFRS 9); e

(iii) Refere-se à provisão contábil para distratos de contratos de vendas de unidades imobiliárias, apurados em linha com o Ofício CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita quando da identificação de incertezas na realização dos créditos e cumprimento das cláusulas contratuais. Em função do aumento das vendas financiadas diretamente

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020

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

pela Companhia, bem como o aumento do prazo de repasse ao agente financeiro (CEF), a Administração revisou a política de efetivação dos distratos e efetuou a provisão contábil para distratos de parte de seus clientes.

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

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos. A taxa média utilizada para o exercício finalizado em 31 de dezembro de 2020 é de 1,78% a.a. (2,00% a.a. em 2019).

Provisão para perdas esperadas de créditos com liquidação duvidosa

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

Descrição	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Saldo inicial	(53.416)	(113.253)
(+) adições no exercício	(5.868)	(13.874)
(-) baixas e reversões no exercício	14.895	73.711
Saldo final	(44.389)	(53.416)

Cronograma da carteira de recebíveis por incorporação de imóveis

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

Em milhares de reais	Consolidado	
	Saldo bruto em 31/12/2020	Saldo bruto em 31/12/2019
A vencer em:		
A vencer de 1 a 360 dias	516.948	264.961
A vencer de 361 a 720 dias	55.466	43.628
A vencer acima de 721 dias	116.613	119.688
Total a vencer	689.027	428.277
Vencidos:		
Vencido de 1 a 30 dias	37.375	96.002
Vencido de 31 a 90 dias	30.148	97.706
Vencido há mais de 90 dias	105.482	91.406
Total vencidos	173.005	285.114
Total dos contas a receber	862.032	713.391

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020

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

6 Imóveis a comercializar

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Terrenos (a)	-	-	112.089	76.265
Imóveis em construção (b)	-	-	125.951	100.326
Imóveis concluídos	-	-	7.508	4.774
Adiantamento para compra de terrenos	3.440	4.855	40.092	17.434
Provisão para distratos (c)	-	-	10.618	-
	3.440	4.855	296.258	198.799
Circulante	3.440	4.855	270.277	181.365
Não circulante	-	-	25.981	17.434

- 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;
- b) Os juros dos financiamentos são capitalizados e registrados em conjunto com os demais custos de construção de obras em andamento e apropriados ao resultado proporcionalmente às unidades vendidas; e
- c) Refere-se a provisão para distratos em linha com o Ofício CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita e consequentemente ao custo da unidade vendida quando da identificação de incertezas. Em função de um aumento das vendas diretas entre o promitente e a Companhia, bem como o aumento do prazo de repasse ao agente financeiro (CEF), a Companhia revisou a política de distratos e efetuou a provisão contábil para distratos de parte de seus clientes.

7 Valores a receber e a pagar entre partes relacionadas

Os saldos mantidos com partes relacionadas referem-se, basicamente à operações de conta-corrente e empréstimos mútuos com parceiros de negócios.

Os saldos nas demonstrações financeiras da controladora são assim apresentados:

Controladora	Ativo		Passivo	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
API 35 Planej e Desenv Empreend Imob	-	-	4.037	8.021
Capri Incorporadora SPE	-	8.469	-	-
CCISA02 Incorporadora Ltda	-	-	-	1.627
CCISA05 Incorporadora Ltda	-	-	-	4.153
CCISA 09 Incorporadora Ltda	-	2.602	-	-
CCISA 13 Incorporadora Ltda	-	1.800	-	-
CCISA 14 Incorporadora Ltda	-	1.816	-	-
CCISA06 Incorporadora Ltda - SP	-	9.726	-	-
CCISA20 Incorporadora Ltda	-	8.080	-	-
CCISA21 Incorporadora Ltda	-	3.264	-	-
CCISA22 Incorporadora Ltda - SP	-	6.295	-	-
Subtotal	-	42.052	4.037	13.801

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020

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

Controladora	Ativo		Passivo	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
CCISA25 Incorporadora Ltda - SP	-	-	-	2.671
CCISA26 Incorporadora Ltda - SP	-	-	-	1.343
CCISA30 Incorporadora Ltda - SP	-	3.035	-	-
CCISA32 Incorporadora Ltda - SP	-	-	-	6.802
CCISA42 Incorporadora Ltda	-	-	-	9.680
CCISA45 Incorporadora Ltda	-	4.910	-	-
CCISA46 Incorporadora Ltda	-	-	-	4.988
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	-	-
CCISA60 Incorporadora Ltda	-	-	-	3.993
CCISA62 Incorporadora Ltda	-	3.953	-	-
CCISA63 Incorporadora Ltda	-	-	-	10.629
CCISA73 Incorporadora Ltda	-	1.190	-	-
Cedro Consultoria SP	-	15.208	-	-
Chillan Investimentos Imobiliários	-	-	-	8.557
Cury Empreend.Imob.Ltda	7.512	7.512	-	-
Cury Participações Societárias	763	10.001	-	-
Emmerin Incorporadora Ltda	-	10.452	-	-
Even Construtora e Incorporadora SA	-	-	-	2.185
Forest Ville Incorporadora Ltda	-	2.679	-	-
Ipanema InvestimentosImobiliarios Ltda	2.623	2.986	-	-
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	7.097	-	-
João Fortes Engenharia S/A - MNR6	-	-	2.645	2.645
Lamballe Incorporadora Ltda	-	-	6.000	6.000
Living Talara Empreendimentos	-	4.542	-	-
Luar do Paraíso Incorporada Ltda	-	-	-	5.504
Madagascar Incorporadora Ltda	-	1.591	-	-
MNR6 Incorporadora Ltda.	-	-	4.810	11.124
Monterey Incorporadora Ltda	-	4.890	-	-
Moron Investimento Imobiliário Ltda	-	4.160	-	-
Nova Delhi Incorporadora	-	2.324	-	-
Piedade Empreendimento Imobiliário Ltda	252	2.915	-	-
R023 Ourives Empreend Imob	-	2.770	-	-
R033 Vila Ema	-	-	-	2.770
Saint Simon Incorporadora Ltda	3.705	2.204	-	-
Vicente de Lima Cleto Incorporadora Ltda.	-	5.735	-	-
Outros	2	6.570	142	3.837
Total	14.857	167.288	17.634	96.528

As operações de empréstimos mútuos realizados com parceiros de negócios e apresentados nas demonstrações financeiras consolidadas estão suportadas por contratos firmados entre as partes envolvidas e estão sujeitos à atualizações atrelados ao CDI e realização dos valores de acordo com a geração de caixa dos projetos desenvolvidos em conjunto.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020

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

Os saldos destas transações nas demonstrações financeiras consolidadas são assim apresentados:

Consolidado	Ativo		Passivo	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Breof Empreend Residenciais II Ltda	-	-	7.034	22.169
Cedro Consultoria Imobiliária	-	12.478	-	-
Cury Empreend Imobiliários	7.512	7.512	-	-
Even Construtora e Incorporadora S.A	-	-	-	2.184
João Fortes Engenharia S.A.	1.818	4.463	-	-
Tecnisa S.A.	2.623	7.147	-	-
Outras coligadas	253	3.814	487	7.924
Total ativo não circulante	12.206	35.414	7.521	32.277

Remunerações dos administradores e conselheiros

A remuneração total dos administradores e conselheiros em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$ 18.322, na qual inclui remuneração fixa e variável (em 31 de dezembro de 2019 a remuneração total foi de R\$ 16.603 na qual inclui a remuneração fixa e variável dos administradores e conselheiros).

A Companhia não tem plano de opção de ações e nem benefícios pós emprego.

8 Outros créditos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Crédito com terceiros	1.831	882	2.353	7.268
Impostos a recuperar	31.865	24.991	35.795	28.509
Comissões sobre vendas	-	-	13.387	2.145
Adiantamento a empregados	281	89	605	867
Depósitos judiciais	3.211	2.402	4.523	3.840
	37.188	28.364	56.663	42.629
Circulante	2.112	25.962	16.345	38.789
Não circulante	35.076	2.402	40.318	3.840

9 Investimentos e provisão para perdas com investimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Investimentos em coligadas e controladas	682.622	411.335	26.948	16.517
Provisão para perdas com investimentos	(3.527)	(35.636)	(642)	-
Total investimentos líquido de perdas	679.095	375.699	26.306	16.517

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

Notas Explicativas

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020

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

Controladora	Participações		Patrimônio Líquido		Lucro / Prejuízo do Exercício		Investimento		Resultado com Equivalência	
	dez/20	dez/19	dez/20	dez/19	dez/20	dez/19	dez/20	dez/19	dez/20	dez/19
Investidas consolidadas										
Acrópole Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	389	291	98	30	388	291	98	30
API SPE 35 Plan. e Des. de Emp. Imob. Ltda.	100,0%	100,0%	7.497	11.045	475	2.556	7.496	11.044	475	2.556
Autêntico Vila Carrão Empreend. Imob. Ltda.	100,0%	100,0%	26	28	-	55	26	28	-	55
BNI Cury Guarapiranga Desenvolv. Imob. Ltda.	50,0%	50,0%	1.659	1.405	254	277	830	702	127	139
Capri Incorporadora Ltda.	100,0%	100,0%	2.501	(5.928)	(1.008)	(476)	2.500	(5.928)	(1.008)	(476)
Carcavelos Empreendimentos Imob. Ltda.	4,0%	4,0%	9.616	9.598	(2)	(5)	385	384	-	-
CBRO46 Empreendimentos Imobiliários Ltda	41,5%	41,5%	6.839	-	(836)	-	2.838	-	(347)	-
CCISA01 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	577	554	(58)	248	577	554	(58)	247
CCISA02 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	15.961	15.827	1.687	1.952	15.945	15.811	1.685	1.950
CCISA03 Incorporadora Ltda.	50,0%	50,0%	47.963	41.361	11.635	6.754	23.981	20.680	5.818	3.377
CCISA04 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	19.883	19.170	4.053	1.239	19.863	19.150	4.049	1.238
CCISA05 Incorporadora Ltda.	50,0%	50,0%	80.616	65.291	27.125	26.819	40.308	32.645	13.563	13.409
CCISA06 Consultoria Imobiliária Ltda. - RJ	99,9%	99,9%	(55)	(459)	(2.659)	(202)	(55)	(459)	(2.656)	(202)
CCISA06 Engenharia Ltda.	99,9%	99,9%	510	247	(3.507)	933	509	247	(3.503)	932
CCISA07 Incorporadora Ltda.	50,0%	50,0%	456	127	(169)	(47)	228	64	(84)	(23)
CCISA08 Consultoria Imobiliária Ltda. - RJ	99,9%	99,9%	2.524	1.308	470	(155)	2.522	1.306	470	(155)
CCISA08 Consultoria Imobiliária Ltda. - SP	99,9%	99,9%	(693)	22	(4.192)	(1.293)	(692)	22	(4.188)	(1.292)
CCISA09 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	1.322	(1.307)	(579)	412	1.321	(1.306)	(579)	412
CCISA10 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	959	909	(829)	478	958	909	(828)	477
CCISA100 Incorporadora Ltda.	100,0%	0,0%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA101 Incorporadora Ltda.	100,0%	0,0%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA11 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	4.090	3.893	(46)	443	4.086	3.889	(46)	443
CCISA12 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	5.218	805	4.431	639	5.212	805	4.427	638
CCISA13 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	3.037	2.033	(774)	471	3.034	2.031	(773)	470
CCISA14 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	5.388	(604)	4.203	(3.642)	5.383	(603)	4.199	(3.638)
CCISA15 Incorporadora Ltda. RJ	99,9%	99,9%	1.764	829	(5.084)	(5.701)	1.763	829	(5.079)	(5.695)
CCISA15 Instaladora Ltda.	99,9%	99,9%	1.627	482	(2.544)	(3.407)	1.625	482	(2.541)	(3.403)
CCISA16 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	1.559	1.849	(303)	651	1.558	1.848	(302)	650
CCISA17 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	5.470	5.722	(89)	1.491	5.464	5.716	(89)	1.490
CCISA18 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	1	(10)	(3)	(1)	1	(10)	(3)	(1)
CCISA19 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	(6)	(6)	-	-	(6)	(6)	-	-
CCISA20 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	34.804	667	20.914	769	34.769	666	20.893	768
CCISA21 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	4.928	1.597	8	1.343	4.923	1.595	8	1.342
CCISA22 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	11.184	655	4.340	(1.572)	11.173	655	4.335	(1.570)
CCISA23 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	1.941	1.774	110	(26)	1.939	1.773	110	(26)
CCISA24 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	8.504	(77)	1.790	(23)	8.495	(77)	1.789	(23)
CCISA25 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	12.914	12.875	3.296	16.278	12.901	12.862	3.293	16.262
CCISA26 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	1.184	1.987	166	1.768	1.183	1.985	166	1.767
CCISA27 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	11.019	7.639	5.601	12.565	11.008	7.631	5.596	12.553
CCISA28 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	136	(22)	(102)	(2)	136	(22)	(102)	(2)
CCISA29 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	1	(1)	(27)	(2)	1	(1)	(27)	(2)
CCISA30 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	12.939	8.946	22.250	8.988	12.926	8.937	22.228	8.979
CCISA31 Incorporadora Ltda.	50,0%	50,0%	9.496	17.287	(3.371)	8.003	4.748	8.643	(1.686)	4.001
CCISA32 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	2.710	12.938	(3.663)	10.700	2.708	12.925	(3.659)	10.689
CCISA33 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	385	(5)	(7)	(1)	384	(5)	(7)	(1)
CCISA34 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	42	(2)	(8)	(1)	42	(2)	(8)	(1)
CCISA35 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	17	(7)	(3)	(2)	17	(7)	(3)	(2)
CCISA36 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	21	(7)	(2)	(2)	21	(7)	(2)	(2)
CCISA37 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	19	(6)	(2)	(2)	19	(6)	(2)	(2)
CCISA38 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	8.000	(3.019)	1.972	7.767	7.992	(3.016)	1.970	7.759
CCISA39 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	707	(98)	(1)	(25)	706	(98)	(1)	(25)
CCISA40 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	82	(64)	(2)	(1)	82	(64)	(2)	(1)
CCISA41 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	-	(2)	(2)	(1)	-	(2)	(2)	(1)
CCISA42 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	313	9.344	(994)	8.103	313	9.334	(993)	8.095
CCISA43 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	1	(1)	(1)	(1)	1	(1)	(1)	(1)
CCISA44 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	24	(44)	(1)	(45)	24	(44)	(1)	(45)
CCISA45 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	11.519	2.470	20.255	2.500	11.508	2.467	20.235	2.498
CCISA46 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	6.860	12.856	20.053	16.319	6.853	12.843	20.033	16.303
CCISA47 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	208	(227)	(1.776)	(3.400)	207	(226)	(1.775)	(3.397)
CCISA47 Incorporadora Ltda. RJ	99,9%	99,9%	94	(124)	(844)	(1.496)	94	(124)	(843)	(1.494)

Notas Explicativas

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020

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

Controladora	Participações		Patrimônio Líquido		Lucro / Prejuízo do Exercício		Investimento		Resultado com Equivalência	
	dez/20	dez/19	dez/20	dez/19	dez/20	dez/19	dez/20	dez/19	dez/20	dez/19
Investidas consolidadas										
CCISA48 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	4.206	(71)	(8)	(12)	4.201	(71)	(8)	(12)
CCISA49 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	52	(6)	(1)	(3)	52	(6)	(1)	(3)
CCISA50 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	17.534	(692)	3.273	(569)	17.517	(692)	3.270	(568)
CCISA51 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	19.815	(17)	6.883	(16)	19.795	(17)	6.876	(16)
CCISA52 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	-	(15)	(182)	(14)	-	(15)	(182)	(14)
CCISA54 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	23.381	(19)	10.652	(19)	23.358	(19)	10.641	(19)
CCISA55 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	18.745	1.459	9.905	1.460	18.727	1.458	9.895	1.459
CCISA56 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	1	(2)	(1)	(3)	1	(2)	(1)	(3)
CCISA57 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	2	(1)	(1)	(1)	2	(1)	(1)	(1)
CCISA58 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	56	(28)	(3)	(27)	56	(28)	(3)	(27)
CCISA59 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	15.279	(45)	7.960	(39)	15.264	(45)	7.952	(39)
CCISA60 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	4.612	7.050	11.540	7.058	4.607	7.043	11.529	7.051
CCISA61 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	391	(12)	(24)	(12)	391	(12)	(24)	(12)
CCISA62 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	30.584	(37)	19.633	(38)	30.554	(37)	19.614	(38)
CCISA63 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	4.884	12.079	6.052	12.043	4.879	12.067	6.046	12.031
CCISA64 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	605	-	(10)	(1)	604	-	(10)	-
CCISA65 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	18	-	(1)	(1)	18	-	(1)	-
CCISA66 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	17.448	-	(74)	-	17.431	-	(74)	-
CCISA67 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	5.289	-	(342)	(1)	5.284	-	(342)	-
CCISA68 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	2.352	-	(32)	-	2.349	-	(32)	-
CCISA69 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	2.493	-	(90)	(1)	2.491	-	(90)	-
CCISA70 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	8.970	(2)	2.357	(3)	8.961	(2)	2.354	(3)
CCISA71 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	13.952	(6)	4.876	(7)	13.938	(6)	4.871	(7)
CCISA72 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	157	(37)	(9)	(38)	157	(37)	(9)	(38)
CCISA73 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	3.002	(5)	(1)	(6)	2.999	(5)	(1)	(6)
CCISA74 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	673	(25)	(6)	(26)	673	(25)	(6)	(26)
CCISA75 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	345	-	(2)	(1)	345	-	(2)	-
CCISA76 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	5.491	-	1.069	(1)	5.486	-	1.068	-
CCISA77 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	1.905	-	(3)	-	1.903	-	(3)	-
CCISA78 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	2.159	-	(105)	(1)	2.157	-	(105)	-
CCISA79 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	3.543	-	(14)	(1)	3.540	-	(14)	-
CCISA80 Incorporadora Ltda.	50,0%	0,0%	-	-	(1)	-	-	-	(1)	-
CCISA81 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	32	-	(1)	-	32	-	(1)	-
CCISA82 Incorporadora Ltda.	99,9%	0,0%	-	-	(1)	-	-	-	(1)	-
CCISA83 Incorporadora Ltda.	99,9%	0,0%	302	-	(7)	-	302	-	(6)	-
CCISA84 Incorporadora Ltda.	99,9%	0,0%	-	-	(1)	-	-	-	(1)	-
CCISA85 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	32	-	(4)	-	32	-	(4)	-
CCISA86 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	387	-	(5)	-	387	-	(5)	-
CCISA87 Incorporadora Ltda.	99,9%	0,0%	82	-	(17)	-	82	-	(17)	-
CCISA88 Incorporadora Ltda.	99,9%	0,0%	21	-	(12)	-	21	-	(12)	-
CCISA89 Incorporadora Ltda.	99,9%	0,0%	128	-	(6)	-	128	-	(6)	-
CCISA90 Incorporadora Ltda.	99,9%	0,0%	4.106	-	(21)	-	4.102	-	(21)	-
CCISA91 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	34	-	(1)	-	34	-	(1)	-
CCISA97 Incorporadora Ltda.	100,0%	0,0%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA98 Incorporadora Ltda.	100,0%	0,0%	1	-	-	-	1	-	-	-
CCISA99 Incorporadora Ltda.	100,0%	0,0%	1	-	-	-	1	-	-	-
Chillan Investimentos Imobiliários Ltda.	50,0%	50,0%	16.558	27.559	349	1.056	8.279	13.780	174	528
Cury Participações Societárias Ltda	99,9%	99,9%	(7)	(12.220)	(1.370)	(2.252)	(7)	(12.207)	(1.369)	(2.250)
Dalaveca Incorporadora Ltda.	50,0%	50,0%	4.155	4.426	(271)	(482)	2.078	2.213	(135)	(241)
Emmerin Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	27.836	29.370	(1.978)	16.373	27.808	29.256	(1.976)	16.266
Forest Ville Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	287	(2.280)	(1.477)	(234)	287	(2.278)	(1.476)	(233)
Gran Via Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	24	(31)	7	(19)	24	(31)	7	(19)
Horto do Sol Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	196	218	(41)	110	195	217	(41)	110
Império da França Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	92	169	(121)	(66)	92	169	(121)	(66)
Império do Ocidente Incorporadora Ltda.	50,0%	50,0%	4.204	5.772	(1.000)	581	2.102	2.886	(500)	290
Império Romano Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	549	888	(881)	589	549	888	(880)	589
Ipanema Investimento Imobiliários Ltda.	50,0%	50,0%	(1.284)	(948)	(335)	(525)	(642)	(474)	(168)	(262)
Jaguariúna Empreendimentos Imob. Ltda.	100,0%	100,0%	8.147	7.737	(343)	3.505	8.146	7.736	(343)	3.505
Joaquina Ramalho Empreend. Imob. Ltda	80,0%	80,0%	12.651	24.619	9.110	12.537	10.121	19.695	7.288	10.030
Lamballe Incorporadora Ltda.	60,0%	60,0%	20.297	20.538	(241)	6.562	12.178	12.323	(145)	3.937

Notas Explicativas

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020

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

Controladora	Participações		Patrimônio Líquido		Lucro / Prejuízo do Exercício		Investimento		Resultado com Equivalência	
	dez/20	dez/19	dez/20	dez/19	dez/20	dez/19	dez/20	dez/19	dez/20	dez/19
Investidas consolidadas										
Living Botucatu Empreendimentos Imob. Ltda.	50,0%	50,0%	62.472	57.192	11.421	9.312	31.236	28.596	5.710	4.656
Living Talara Empreendimentos Imob. Ltda.	60,0%	60,0%	8.285	4.315	144	1.026	4.971	2.589	86	616
Luar do Paraíso Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	5.883	4.222	(558)	4.521	5.877	4.218	(558)	4.517
Madagascar Incorporadora SPE Ltda.	99,9%	99,9%	115	475	(1.937)	(495)	115	475	(1.935)	(495)
Manilha Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	60	(181)	(28)	(65)	60	(181)	(27)	(65)
Mérito Empreendimentos Imob. SPE Ltda.	100,0%	100,0%	14	(80)	(188)	(10)	14	(80)	(188)	(10)
Mnr 6 Empreendimentos Imobiliários S.A.	70,0%	70,0%	18.078	24.056	(5.978)	2.381	12.655	16.839	(4.185)	1.667
Monterey Incorporadora SPE Ltda.	99,9%	99,9%	4.977	(485)	(122)	(97)	4.972	(485)	(122)	(97)
Moron Investimento Imobiliários Ltda.	50,0%	50,0%	93	(1.968)	(1.296)	(990)	47	(984)	(648)	(495)
Nova Delhi Incorporadora SPE Ltda.	100,0%	100,0%	(505)	(2.663)	(388)	(95)	(505)	(2.662)	(388)	(95)
Parada do Sol Incorporadora Ltda.	60,0%	60,0%	377	449	(72)	32	226	269	(43)	19
Piedade Empreendimento Imobiliário Ltda	50,0%	50,0%	30.799	7.624	6.696	3.431	15.400	3.812	3.348	1.716
Plaza del Arte Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	104	328	(987)	(208)	104	328	(986)	(208)
Porto Esperança Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	142	(477)	(313)	(112)	142	(476)	(312)	(112)
Provincia Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	500	477	(767)	(318)	499	476	(767)	(318)
R023 Ourives Emp. e Part. Ltda.	50,0%	50,0%	26.840	24.099	6.299	6.077	13.420	12.049	3.149	3.038
R033 Vila Ema 3000 Emp. e Part. Ltda.	50,0%	50,0%	17.029	25.686	7.867	16.856	8.514	12.843	3.934	8.428
Saint Simon Incorporadora Ltda.	50,0%	50,0%	(3.242)	(1.668)	(1.574)	(834)	(1.621)	(834)	(787)	(417)
SCP CCISA19 Incorporadora Ltda.	80,0%	80,0%	11.261	17.396	(135)	3.845	9.009	13.917	(108)	3.076
Vicente Lima Cleto Incorporadora Ltda.	100,0%	75,0%	1.810	(4.280)	(2.555)	130	1.810	(3.210)	(2.555)	98
Vienna Incorporadora Ltda.	100,0%	100,0%	-	(38)	(4)	(5)	-	(38)	(4)	(5)
Villarreal Incorporadora Ltda.	50,0%	50,0%	9.709	9.555	(38)	5	4.855	4.777	(19)	2
TOTAL			868.384	551.230	221.807	220.869	679.095	375.699	190.408	175.458

As principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos no consolidado estão resumidas a seguir:

Consolidado	Participações		Patrimônio Líquido		Lucro / Prejuízo do Exercício		Investimento		Resultado com Equivalência	
	dez/20	dez/19	dez/20	dez/19	dez/20	dez/19	dez/20	dez/19	dez/20	dez/19
Investidas não consolidadas										
Carcavelos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4,0%	4,0%	9.616	9.598	(2)	(5)	385	384	-	-
Ipanema Investimento Imobiliários Ltda.	50,0%	50,0%	(1.284)	(948)	(335)	(525)	(642)	(474)	(168)	(262)
Moron Investimento Imobiliários Ltda.	50,0%	50,0%	93	(1.968)	(1.296)	(990)	47	(984)	(648)	(495)
Chillan Investimentos Imobiliários Ltda.	50,0%	50,0%	16.558	27.559	349	1.056	8.279	13.780	175	528
Piedade Empreendimento Imobiliário Ltda	50,0%	50,0%	30.799	7.624	6.696	3.431	15.400	3.812	3.348	1.716
CBR046 Empreendimentos Imobiliários Ltda	41,5%	41,5%	6.839	-	(836)	-	2.838	-	(347)	-
Total			62.621	41.865	4.576	2.968	26.306	16.517	2.360	1.486

As movimentações dos investimentos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 estão resumidas a seguir:

	Controlada	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2018	301.320	16.063
Aportes e/ou reduções	17.674	-
Distribuição de Lucros	(118.753)	(1.032)
Resultado com equivalência patrimonial	175.458	1.486
Saldo em 31 de dezembro de 2019	375.699	16.517
Aportes e/ou reduções	127.753	(1.041)
Transferências de partes relacionadas	149.368	14.145
Distribuição de Lucros	(164.133)	(5.675)
Resultado com equivalência patrimonial	190.408	2.360
Saldo em 31 de dezembro de 2020	679.095	26.306

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020

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

10 Imobilizado

A movimentação do imobilizado em 31 de dezembro de 2019 é apresentada como segue:

	Taxa anual %	Controladora			Saldo em 31/12/2019
		Saldo em 31/12/2018	Adições	Depreciação	
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
Benfeitorias 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

	Taxa anual %	Consolidado			Saldo em 31/12/2019
		Saldo em 31/12/2018	Adições	Depreciação	
Móveis e utensílios	10	167	15	(105)	77
Instalações	10	107	-	(57)	50
Computadores e periféricos	20	283	290	(447)	126
Estandes de vendas	(i)	4.629	9.771	(5.207)	9.193
Máquinas e equipamentos	10	1.035	297	(265)	1.067
Benfeitorias 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

A movimentação do imobilizado em 31 de dezembro de 2020 é apresentada como segue:

	Taxa anual %	Controladora			Saldo em 31/12/2020
		Saldo em 31/12/2019	Adições	Depreciação	
Móveis e utensílios	10	72	10	(80)	2
Instalações	10	50	-	(50)	-
Computadores e periféricos	20	127	333	(340)	120
Máquinas e equipamentos	10	336	487	(464)	359
Benfeitorias em imóveis de terceiros	20	11	-	(9)	2
Direito de uso imóvel	-	333	-	(299)	34
Moldes	10	585	-	(74)	511
		1.514	830	(1.316)	1.028

Notas Explicativas

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020

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

	Taxa anual %	Consolidado			
		Saldo em 31/12/2019	Adições	Depreciação	Saldo em 31/12/2020
Móveis e utensílios	10	77	12	(81)	8
Instalações	10	50	-	(50)	-
Computadores e periféricos	20	126	333	(340)	119
Estandes de vendas	(*)	9.193	16.867	(13.047)	13.013
Máquinas e equipamentos	10	1.067	487	(663)	891
Benfeitorias em imóveis de terceiros	20	9	-	(9)	-
Direito de uso imóvel		913	-	(805)	108
Moldes	10	604	-	(74)	530
		12.039	17.699	(15.069)	14.669

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

11 Empréstimos e financiamentos

Instituição financeira	Classificação	Taxas	Controladora		Consolidado	
			31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Banco Alfa S.A. (b)	Operação de capital de giro - CCI	CDI 106,00%	73.861	112.304	73.861	112.304
Banco Inter (c)	Debêntures	CDI 102,40%	125.469	100.784	125.469	100.784
Despesas Financeiras a Apropriar	CRI	-	(2.428)	(2.441)	(2.428)	(2.441)
Banco Itaú S.A. (d)	Cédula de Crédito Bancário	CDI + 3,10% a.a.	71.047	-	71.047	-
CEF (a)	Crédito associativo	8,30% a 9,10% a.a.	-	-	8.754	76.319
Total			267.949	210.647	276.703	286.966
Circulante			82.950	123.694	91.704	123.694
Não circulante			184.999	86.953	184.999	163.272

a) Sistema Financeiro de Habitação – SFH e Crédito associativo

Os financiamentos estão sujeitos a juros de 8,3% a 9,10% ao ano, indexados pela Taxa Referencial - TR, a serem pagos em prestações com vencimento até 2023. 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 "CCI"

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

Cláusula restritiva

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020

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

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 2020 e 31 de dezembro de 2019, a Companhia está adimplente com as cláusulas restritivas financeiras (“covenants”) atreladas às operações.

c) Cessão de Crédito Imobiliário – Debênture

No exercício de 2019, a Companhia realizou uma operação de Cessão de Créditos Imobiliários com a RB Capital Companhia De Securitização, por meio de oferta pública de CRIs nominativos e escriturais com valor de R\$125.000, dos quais R\$100.000 foram integralizados em 2019 e R\$25.000 em 2020. 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, deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80, e
- a razão entre a soma total de recebíveis e imóveis a comercializar e a soma de dívida líquida, imóveis a pagar e custos e despesas a apropriar, deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 ou menor que 0.

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, a Companhia está adimplente com as cláusulas restritivas financeiras “covenants” atreladas às operações.

d) Cédulas de Créditos Bancários

Em junho e setembro de 2020, a Companhia emitiu Cédulas de Créditos Bancários no valor de R\$40.000 e R\$ 30.000 respectivamente, com remuneração de 100% do CDI e 3,10% de juros ao ano. Os vencimentos são semestrais a partir de maio de 2021 e não possuem “covenants” quantitativos.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020

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

A movimentação dos empréstimos e financiamentos é apresentada como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Saldo inicial	210.647	112.452	286.966	217.596
Captações	95.000	100.000	124.874	198.239
Juros provisionados	8.491	8.153	12.649	14.388
Despesas financeiras a apropriar	13	(2.442)	13	(2.442)
Pagamento de principal	(36.667)	(3.673)	(127.503)	(116.800)
Pagamento de juros	(9.535)	(3.843)	(20.296)	(24.015)
Saldo final	267.949	210.647	276.703	286.966

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

Por ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
2020	-	123.694	-	123.694
2021	82.950	43.476	91.704	81.636
2022	59.999	43.477	59.999	81.636
2023 em diante	125.000	-	125.000	-
	267.949	210.647	276.703	286.966

12 Fornecedores

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Fornecedores	4.767	3.352	31.729	28.483
Retenções contratuais de fornecedores (i)	1.417	1.602	12.181	10.057
	6.184	4.954	43.910	38.540

- (i) Referem-se à valores retidos dos prestadores de serviços, de acordo com cláusulas contratuais, que serão liquidados quando da finalização dos serviços prestados e obras concluídas.

Notas Explicativas

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020

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

13 Credores por imóveis compromissados

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

Empresa "SPE"	Nome do Terreno	Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019
CCISA17 Incorporadora Ltda.	Viva Mais Nova Iguaçu	-	1.267
CCISA20 Incorporadora Ltda.	Residencial Completo Pque Brito I e II	9.654	14.440
CCISA24 Incorporadora Ltda.	Dez Bonsucesso	3.670	-
CCISA26 Incorporadora Ltda.	Meu Lar Monte Mor	-	364
CCISA30 Incorporadora Ltda.	Dez Gamelinha I E II	10.505	13.912
CCISA31 Incorporadora Ltda.	Completo Jacarepaguá 2 Lote/ 1 Lote 1	-	3.708
CCISA38 Incorporadora Ltda.	Residencial Dez Portal	1.633	3.561
CCISA45 Incorporadora Ltda.	Resid. Dez Vila das Belezas I,II e III	22.683	24.754
CCISA46 Incorporadora Ltda.	Único Sacomã e Dez Sacomã	-	4.069
CCISA48 Incorporadora Ltda.	Miguel Yunes	38.644	-
CCISA50 Incorporadora Ltda.	Dez Parque das Bandeiras	1.406	5.268
CCISA51 Incorporadora Ltda.	Completo Bonsucesso	6.491	-
CCISA54 Incorporadora Ltda.	Dez São Miguel/Dez Nordestina	9.141	16.850
CCISA55 Incorporadora Ltda.	Único Penha	8.778	11.988
CCISA59 Incorporadora Ltda.	Dez Ipiranga I e II	23.781	-
CCISA60 Incorporadora Ltda.	Urban Mooca I e II	20.062	26.500
CCISA62 Incorporadora Ltda.	Residencial Urban Barra Funda I e II	36.769	-
CCISA63 Incorporadora Ltda.	Dez Parque do Carmo	2.512	5.344
CCISA66 Incorporadora Ltda.	Ambev	6.050	-
CCISA67 Incorporadora Ltda.	Orla Recreio Grumari	18.829	-
CCISA70 Incorporadora Ltda.	Único Nova Iguaçu	6.486	-
CCISA71 Incorporadora Ltda.	Dez Tatuapé	14.292	-
CCISA76 Incorporadora Ltda.	Dez Canindé	20.108	-
Living Botucatu	Residencial Mérito Zona Norte	10.399	-
Luar do Paraíso Incorp.	Laranjeira/Primavera/Jasmin/Pq.Carmo	-	2.129
Total		271.893	134.154
Circulante		101.121	76.784
Não Circulante		170.772	57.370

Cronograma de vencimentos

Ano	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
2020	-	76.784
2021	101.121	18.701
2022	54.467	38.669
acima de 2023	116.305	-
	271.893	134.154

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020

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

14 Adiantamento de clientes

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Por recebimento de venda de imóveis	279.670	182.793
Total	279.670	182.793

Refere-se aos recebimentos de clientes cuja receita com imóvel vendido ainda não foi apropriada no resultado da companhia pelo critério de evolução de obra (POC).

15 Patrimônio Líquido**a. Capital social**

Até a realização da Oferta, o capital social da Companhia era de R\$136.847, totalmente subscrito, representado por 273.693.270 (duzentas e setenta e três milhões, seiscentas e noventa e três mil, duzentas e setenta) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Nos termos do Estatuto Social, a Companhia está autorizada a aumentar o capital social mediante deliberação do Conselho de Administração e independente de reforma estatutária, até o limite de R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais). Até o limite do capital autorizado poderão ser emitidas ações por deliberação do conselho de administração, independentemente de reforma estatutária.

Em 17 de setembro de 2020, o Conselho de Administração deliberou a emissão de 18.181.818 (dezoito milhões, cento e oitenta e um mil e oitocentas e dezoito) novas ações ordinárias, passando o capital social da Companhia de 273.693.270 (duzentas e setenta e três milhões, seiscentas e noventa e três mil, duzentas e setenta) ações ordinárias, para 291.875.088 (duzentos e noventa e um milhões, oitocentas e setenta e cinco mil, oitenta e oito) ações ordinárias nominativas, escriturais e sem valor nominal. Nessa data, o capital social da Companhia obteve um aumento de R\$ 170.000, resultado da Oferta Pública de Ações “IPO”.

Em 31 de dezembro de 2020, o capital social integralizado da Companhia, considerando o aumento de capital por conta do “IPO”, totaliza R\$291.054 (R\$ 71.134 em 31 de dezembro de 2019) e está representado por 291.875.088 ações ordinárias:

ACIONISTAS	2020 - após a oferta	
	QUANTIDADE DE AÇÕES	%
Controladores	133.942.054	45,89%
Diretoria	67.023.943	22,96%
Ações em circulação	90.909.091	31,15%
Total	291.875.088	100,00%

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

b. Reserva de capital

Refere-se ao valor integralizado pela Cyrela Brazil Realty, em 2 de julho de 2007, no montante de R\$10.734. No decorrer de 2019, o aumento nesta reserva decorre do ingresso de novos acionistas, dos quais o excesso do valor pago nas ações preferenciais foi registrado nesta reserva, e em 31 de

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020

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

janeiro de 2020, houve a conversão destas ações preferenciais em ações ordinárias. O saldo em 31 de dezembro de 2020 é de R\$ 17.598 (R\$ 18.847 em 31 de dezembro de 2019).

c. Destinações dos resultados dos exercícios

O lucro líquido do exercício, após as compensações e deduções previstas em lei e consoante previsão estatutária, quando aplicável, tem a seguinte destinação:

- 5% para reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado ou 30% das reservas totais;
- 25% do saldo, após a apropriação para reserva legal, será destinado aos pagamentos de dividendo mínimo obrigatório a todos os acionistas.

d. Distribuição e proposta de dividendos

Foram pagos no exercício de 2019 dividendos no montante de R\$134.369, tendo como origem os lucros acumulados existentes na reserva de lucros. Ainda em 2019 foi aprovado a distribuição de lucros no valor de R\$ 170.000, apresentado como dividendos a pagar no passivo circulante e pago em 2020. Em 2020, o valor de R\$ 38.193 apresentado em dividendos a pagar, refere-se ao mínimo obrigatório constituído conforme descrito na nota explicativa 15 item “c”.

e. Lucro por ação básico e diluído

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

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

Básico e diluído (i)	31/12/2020	31/12/2019
Lucro líquido do período	160.812	160.128
(x) média ponderada da quantidade de ações ordinárias para o lucro básico por ação	162.782	71.134
Resultado por ação básico e diluído (expresso em R\$)	0,9879	2,2511

- (i) De acordo com o CPC 41, o cálculo do resultado diluído por ação não presume a conversão, o exercício ou outra emissão de ações ordinárias potenciais que teria efeito antidiluidor sobre o resultado por ação, portanto, em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 não há diferença entre o lucro básico e o lucro diluído por ação.

16 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.

	Consolidado	
Passivo	31/12/2020	31/12/2019
Empresas tributadas pelo lucro presumido:		
Imposto de renda e contribuição social	11.824	12.527
PIS e COFINS	12.809	9.018
	24.633	21.545
Circulante	10.089	14.727
Não circulante	14.544	6.818

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020

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

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

Conciliação das provisões de imposto de renda e contribuição social

	Controladora	
	01/01/2020 a 31/12/2020	01/01/2019 a 31/12/2019
(=) Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	160.971	160.149
Ajustes para refletir a alíquota efetiva		
(-) Resultado de equivalência patrimonial	190.408	175.458
(=) Base de cálculo negativo	(29.437)	(15.309)
(x) IRPJ - 25% e CSLL - 9%	34%	34%
(=) Créditos fiscais não constituídos	10.008	5.205
(+) Efeito da tributação pelo lucro presumido ou pelo pat. de afetação (RET)	(159)	(21)
(=) Imposto de renda e contribuição social correntes no resultado	(159)	(21)
(=) Imposto de renda e contribuição social diferidos no resultado	-	-
Total	(159)	(21)

	Consolidado	
	01/01/2020 a 31/12/2020	01/01/2019 a 31/12/2019
(=) Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	216.212	226.096
Ajustes para refletir a alíquota efetiva		
(-) Resultado de equivalência patrimonial	2.360	1.486
(=) Base de cálculo	213.852	224.610
(x) IRPJ 25% e CSLL 9%	34%	34%
(=) Encargos nominal	(72.710)	(76.367)
(+) Créditos fiscais não constituídos	10.008	5.205
(+) Efeito da tributação pelo lucro presumido ou pelo pat. de afetação (RET)	36.488	49.123
Total	(26.214)	(22.039)
(=) Imposto de renda e contribuição social correntes no resultado	(24.650)	(21.283)
(=) Imposto de renda e contribuição social diferidos no resultado	(1.564)	(756)
Despesa Total	(26.214)	(22.039)
Alíquota efetiva %	12,12%	9,74%

17 Obras em andamento

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

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020

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

Resultado de vendas de imóveis a apropriar não reconhecidos nestas demonstrações financeiras:	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Receita de vendas a apropriar	778.550	670.419
(-) Custos orçados de unidades vendidas (i)	(475.106)	(434.256)
(=) Resultado de vendas de imóveis a apropriar	303.444	236.163

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

18 Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Civil	9.574	15.675	9.574	15.675
Trabalhista	17.760	13.136	17.760	13.136
Saldo final	27.334	28.811	27.334	28.811
Circulante	14.696	15.490	14.696	15.490
Não circulante	12.638	13.321	12.638	13.321

A movimentação das provisões para contingências está abaixo demonstrada:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Saldo inicial	28.811	29.008	28.811	29.008
(+) Adições	7.990	14.826	7.990	14.826
(-) baixas e pagamentos	(9.467)	(15.023)	(9.467)	(15.023)
Saldo final	27.334	28.811	27.334	28.811

A Companhia declara ainda que, possui processos com perdas possíveis de natureza cíveis, trabalhistas e tributárias no valor de R\$ 108.308 em 31 de dezembro de 2020 (R\$ 130.181 em 31 de dezembro de 2019).

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020

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

19 Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados

A Companhia não possui receitas provenientes de outros países.

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2020 a 31/12/2020	01/01/2019 a 31/12/2019	01/01/2020 a 31/12/2020	01/01/2019 a 31/12/2019
Receita de imóveis vendidos	-	-	1.183.813	1.063.467
Receita de prestação de serviços	61.131	52.805	10.268	13.105
Provisão contábil para distratos	-	-	(16.767)	(24.443)
Devoluções sobre vendas	-	-	(4.243)	(8.342)
Impostos incidentes sobre vendas (i)	(4.171)	(3.848)	(28.389)	(24.510)
	56.960	48.957	1.144.682	1.019.277

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

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

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2020 a 31/12/2020	01/01/2019 a 31/12/2019	01/01/2020 a 31/12/2020	01/01/2019 a 31/12/2019
Custo de construção	-	-	(689.401)	(628.554)
Encargos de financiamentos	-	-	(4.215)	(6.326)
Provisão para distratos	-	-	10.618	-
Custo dos serviços prestados	(14.658)	(6.289)	(33.295)	(28.512)
Despesas comerciais	(4.915)	(2.629)	(102.804)	(100.668)
Depreciação e amortização	(1.316)	(948)	(1.559)	(1.155)
Pessoal e encargos	(34.231)	(24.168)	(34.822)	(30.464)
Serviços prestados de terceiros	(19.887)	(20.889)	(27.534)	(33.463)
Utilidades e serviços	(959)	(1.224)	(1.205)	(1.397)
Outras despesas gerais	(6.365)	(14.917)	(31.771)	(30.364)
	(83.332)	(71.064)	(915.988)	(860.903)
Total por natureza				
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(682.997)	(634.880)
Custo dos serviços prestados	(14.658)	(6.289)	(33.295)	(28.512)
Despesas comerciais	(4.915)	(2.629)	(102.804)	(100.668)
Despesas gerais e administrativas	(62.759)	(62.146)	(96.892)	(96.843)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020

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

21 Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2020 a 31/12/2020	01/01/2019 a 31/12/2019	01/01/2020 a 31/12/2020	01/01/2019 a 31/12/2019
Despesas financeiras				
Juros	(8.218)	(6.362)	(8.362)	(6.542)
Despesas bancárias	(33)	(51)	(842)	(1.171)
Outras despesas financeiras	(598)	(866)	(653)	(6.131)
Descontos concedidos	-	-	(13.626)	(12.845)
	(8.849)	(7.279)	(23.483)	(26.689)
Receitas financeiras				
Receitas com aplicações financeiras	3.905	4.296	8.592	11.029
Outras receitas financeiras	724	242	6.081	4.246
	4.629	4.538	14.673	15.275
Resultado financeiro líquido	(4.220)	(2.741)	(8.810)	(11.414)

22 Outras receitas e despesas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2020 a 31/12/2020	01/01/2019 a 31/12/2019	01/01/2020 a 31/12/2020	01/01/2019 a 31/12/2019
Outras receitas operacionais				
Reembolso de despesas operacionais	8.229	18.260	8.229	30.640
Reversão (provisão) de PECLD	-	-	1.601	43.195
Reembolso de despesas com clientes	-	-	-	20.048
Correção de valores bloqueados	-	-	-	5.055
Outras receitas operacionais	2.007	11.220	2.010	21.382
	10.236	29.480	11.840	120.320
Outras despesas operacionais				
Despesas e provisão para demandas judiciais	(7.990)	(14.826)	(7.990)	(14.826)
Despesas com repasse de clientes	-	-	-	(10.724)
Outras despesas operacionais	(2.091)	(5.114)	(9.882)	(17.121)
	(10.081)	(19.940)	(17.872)	(42.671)
Outros resultados operacionais líquido	155	9.540	(6.032)	77.649

23 Instrumentos financeiros**a. Análise dos instrumentos financeiros**

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando à liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no acompanhamento permanente das taxas contratadas “versus” as vigentes no mercado. Não são realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros com finalidade especulativa. Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo, acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou

Notas Explicativas



Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020

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

emissão (quando aplicável). Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço, de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros. A Companhia restringe a exposição a riscos de crédito associados a bancos e a caixa e equivalentes de caixa efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha. Os riscos de crédito em contas a receber são administrados por normas específicas de análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente.

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

Gerenciamento de risco

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

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 realização de créditos

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

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

Risco de liquidez

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

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020

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

Descrição	31/12/2020	
	Controladora	Consolidado
Dívida total com empréstimos e financiamentos	267.949	276.703
(-) Caixa e equivalentes de caixa	49.922	291.125
(-) Títulos e valores mobiliários	52.451	139.773
(=) Dívida líquida ou (recursos disponíveis)	165.576	(154.195)

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

Consolidado				
	Contas a receber	Empréstimos e financiamentos	Credores por imóveis comprometidos	Saldo
2021	627.243	(91.704)	(101.121)	445.457
2022	55.466	(59.999)	(54.467)	(59.000)
acima de 2023	116.613	(125.000)	(116.305)	(124.692)
	799.322	(276.703)	(271.893)	261.765

b. Valor de mercado dos instrumentos financeiros

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

Os instrumentos financeiros mantidos pela Companhia em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 estão abaixo apresentados, bem como sua classificação:

	Controladora		Consolidado		Categoria/mensuração do instrumento financeiro
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	
Ativos financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa	49.922	135.282	291.125	249.496	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários	52.451	353	139.773	64.847	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	13.409	11.997	799.322	659.335	Custo amortizado
Valores a receber entra partes relacionadas	14.857	167.288	12.206	35.414	Custo amortizado
Passivos financeiros					
Empréstimos e financiamentos	267.949	210.647	276.703	286.966	Custo amortizado
Fornecedores	6.184	4.954	43.910	38.540	Custo amortizado
Credores por imóveis compromissados	-	-	271.893	134.154	Custo amortizado
Valores a pagar entre partes relacionadas	17.634	96.528	7.521	32.277	Custo amortizado

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

c. Análise de sensibilidade para os ativos e passivos financeiros

A Administração realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indicadores financeiros. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 31 de dezembro de 2020, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todo o exercício.

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

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

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

Notas Explicativas

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020

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

31/12/2020	Controladora						Consolidado				
	Nota Expl.	Posição 31/12/2020	Fator de risco	Cenário I Provável	Cenário II Possível	Cenário III Remoto	Posição 31/12/2020	Fator de risco	Cenário I Provável	Cenário II Possível	Cenário III Remoto
Instrumentos financeiros											
Caixa e equivalentes de caixa											
Certificados de depósitos bancários "CDBs"	3	49.750	CDI	2,79%	2,09%	1,40%	283.316	CDI	2,79%	2,09%	1,40%
				1.388	1.041	694			7.905	5.928	3.952
Títulos e valores mobiliários											
Valores bloqueados	4	-	Poupança	2,00%	1,50%	1,00%	87.026	Poupança	2,00%	1,50%	1,00%
				-	-	-			1.741	1.305	870
Certificados de depósitos bancários "CDBs"	4	52.451	CDI	2,79%	2,09%	1,40%	52.747	CDI	2,79%	2,09%	1,40%
				1.463	1.098	732			1.472	1.104	736
Contas a receber de clientes											
Unidades em construção	5	-	INCC	8,81%	6,61%	4,41%	509.485	INCC	8,81%	6,61%	4,41%
				-	-	-			44.886	33.664	22.443
Unidades concluídas	5	-	IGP-M	23,14%	17,35%	11,57%	270.372	IGP-M	23,14%	17,35%	11,57%
				-	-	-			62.562	46.921	31.281
Financiamentos para construção (Créditos Associativos)											
	11	-	TR	0,00%	0,00%	0,00%	8.754	TR	0,00%	0,00%	0,00%
				-	-	-			-	-	-
Operações de capital de giro (CRIs e Debêntures)											
	11	267.949	CDI	2,79%	3,49%	4,19%	267.949	CDI	2,79%	3,49%	4,19%
				(7.476)	(9.345)	(11.214)			(7.476)	(9.345)	(11.214)
Credores para imóveis compromissados											
	13	-	INCC	8,81%	11,01%	13,22%	271.893	INCC	8,81%	11,01%	13,22%
				-	-	-			(23.954)	(29.942)	(35.931)
Adiantamento de clientes											
	14	-	INCC	8,81%	11,01%	13,22%	279.670	INCC	8,81%	11,01%	13,22%
				-	-	-			(24.639)	(30.799)	(36.958)
Resultado líquido projetado				(4.624)	(7.206)	(9.788)	62.495 18.837 (24.821)				

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020

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

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

24 Seguros

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

Os valores de cobertura são:

- Indenização referente ao escritório contra incêndio, explosão, responsabilidade civil, equipamentos eletrônicos, roubos e outros riscos, no valor de R\$ 13.668; e
- Indenização referente aos empreendimentos contra incêndio e explosão, no valor de R\$ 2.757.300.

25 Aprovação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras da controladora e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 tiveram sua divulgação autorizada pelo Conselho de Administração em 16 de março de 2021, em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480/09.0.

A diretoria da Companhia declarou que discutiu, revisou e concordou com as demonstrações financeiras da controladora e consolidadas da Companhia e com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes relativo ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

* * *

Fábio Cury
Presidente

João Carlos Mazzuco
Diretor Financeiro

Marcos Rosa Júnior
Contador

Proposta de Orçamento de Capital**CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A****CAPITAL ABERTO**

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

PROPOSTA DO ORÇAMENTO DE CAPITAL PARA O EXERCÍCIO SOCIAL DE 2021

A administração da Cury Construtora e Incorporadora S.A. (“Companhia”) propõe que o orçamento de capital da Companhia para o exercício de 2021 totalize o montante de R\$48.909.163,00 (quarenta e oito milhões, novecentos e nove mil, cento e sessenta e três reais), assim distribuídos:

Orçamento de capital para o exercício de 2021	
Terrenos para desenvolvimento imobiliário – São Paulo	R\$ 48.397.146
Terrenos para desenvolvimento imobiliário – Rio de Janeiro	R\$ 512.017
Total do orçamento de capital	R\$ 48.909.163

Estes desembolsos serão realizados com os lucros retidos, nos termos deste orçamento de capital, consoante no art. 196 da Lei n.º 6.404, de 1976, no montante total de R\$37.771.240,34, e com a geração de caixa das atividades operacionais, conforme abaixo:

Quadro resumo de fontes e usos	
Fontes	
Reserva de retenção de lucros para execução do orçamento de capital (art. 196)	R\$ 37.771.240
Recursos gerados pela operação	R\$ 11.137.923
Total das fontes	R\$ 48.909.163
Usos	
Investimentos previstos no orçamento de capital	R\$ 48.909.163
Total dos usos	R\$ 48.909.163

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos acionistas e administradores da
Cury Construtora e Incorporadora S.A.
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Cury Construtora e Incorporadora S.A (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 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 2020, 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 2020, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Ênfase

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

Conforme descrito na notas 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 entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

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

Reconhecimento de Receita - mensuração do progresso para cumprimento da obrigação de performance

Notas explicativas 2.4.1 e 19 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principais assuntos de auditoria Como auditoria endereçou esse assunto

As controladas e coligadas da Companhia efetuam o reconhecimento de suas receitas oriundas de vendas de unidades imobiliárias em construção ao longo do tempo, conforme o entendimento da 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.

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. (i) Avaliamos o desenho dos controles internos implementados pelas controladas e coligadas da Companhia, relacionados à mensuração do progresso do cumprimento da obrigação de performance.

(ii)

(iii) 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.

(iv)

(v) 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.

(vi)

Por meio de amostragem, confrontando o valor dos custos incorridos com a respectiva documentação comprobatória. Além disso, analisamos a apuração do progresso, confrontando o custo incorrido com o custo orçado.

Recalculamos a receita de incorporação imobiliária, considerando as vendas efetivas com o percentual de evolução da obra.

Avaliamos também as divulgações realizadas pela Companhia.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos que o reconhecimento da receita e as respectivas divulgações são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Contas a Receber – Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Notas explicativas 2.4.7 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.

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.

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. 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.

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.

Recalculamos a provisão para perdas de créditos, considerando as premissas adotadas pela Companhia.

Avaliamos também as divulgações relacionadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos que, no tocante à sua recuperabilidade, os saldos de contas a receber, bem como as divulgações relacionadas, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos – Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações, individual e consolidada, do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

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

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

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

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
 - Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
 - Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
 - Concluimos 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 governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.
- Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.
- Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 16 de março de 2021

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6

Eduardo Tomazelli Remedi
Contador CRC 1SP-259915/O-0

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

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

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

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

CAPITAL ABERTO

CNPJ/ME Nº 08.797.760/0001-83

NIRE 35.300.348.231 | CÓDIGO CVM N.º 02510-0

PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA INTERNO NÃO ESTATUTÁRIO SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS ANUAIS E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS REFERENTES AO EXERCÍCIO SOCIAL DE 2020, ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

Os membros do Comitê de Auditoria Não Estatutário aprovaram o seguinte parecer a ser submetido à apreciação do Conselho de Administração:

“O Comitê de Auditoria Não Estatutário, no uso das suas atribuições legais, em reunião realizada às 15 horas em 11 de março de 2021, na sede social da Companhia, apreciou as Demonstrações Financeiras Anuais e Demonstrações Financeiras Padronizadas referentes ao exercício social de 2020, encerrado em 31 de dezembro de 2020, compreendendo o Balanço Patrimonial, a Demonstração de Resultados, Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, Demonstração do Fluxo de Caixa, Demonstração do Valor Adicionado e as Notas Explicativas.

Com base nos exames efetuados, nos esclarecimentos prestados pela Administração e, considerando ainda, o parecer de revisão sem ressalvas da KPMG Auditores Independentes, o Comitê de Auditoria Interno Não Estatutário concluiu que as citadas Demonstrações Financeiras, em todos os seus aspectos relevantes, estão adequadamente apresentados e recomendam pelo seu encaminhamento para deliberação do Conselho de Administração”.

São Paulo/SP, 11 de março de 2021.

Luiz Antonio Nogueira de França

Luciano Douglas Colauto

Alvin Gilmar Francischetti

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

CAPITAL ABERTO

CNPJ/ME Nº 08.797.760/0001-83

NIRE 35.300.348.231 | CÓDIGO CVM N.º 02510-0

DECLARAÇÕES

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25, §1º, inciso VI, DA INSTRUÇÃO CVM nº 480/09

“Declaramos, na qualidade de diretores da Cury Construtora e Incorporadora S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 411, 13º andar, CEP 04551-060, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.797.760/0001-83

“Companhia” nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020”.

São Paulo, 16 de março de 2021.

À Diretoria

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

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE O RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25, §1º, inciso VI, DA INSTRUÇÃO CVM nº 480/09

“Declaramos, na qualidade de diretores da Cury Construtora e Incorporadora S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 411, 13º andar, CEP 04551-060, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.797.760/0001-83

“Companhia” nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020”.

São Paulo, 16 de março de 2021.

À Diretoria