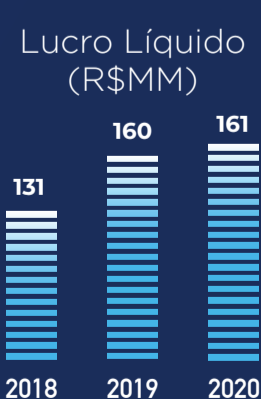
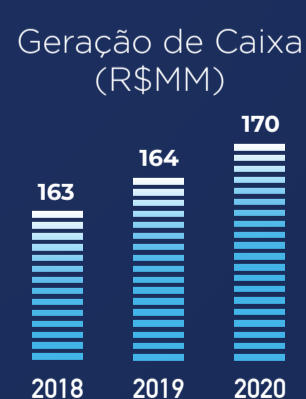
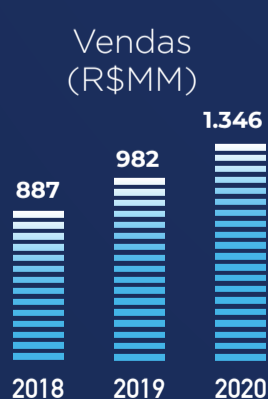
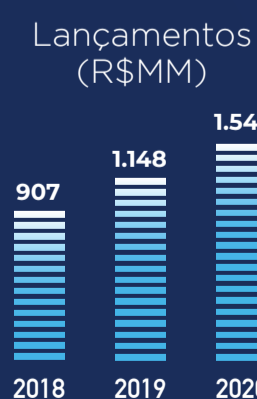




Demonstrações Financeiras 2020



Destques



4. Títulos e valores mobiliários:

	Controladora	2020	2019	Controlado	2020	2019
Certificados de depósitos bancários (i)		52.451	353	52.747	649	649
Valores bloqueados (ii)		52.451	353	52.747	649	649
Circulante		52.451	353	52.747	649	649

(i) Referem-se, substancialmente, a Certificados de Depósito Bancário - CDBs, com rentabilidade média de 1,88% no ano 2020. (ii) Referem-se à liquidez não imediata com carência mínima de 90 dias e expectativa de liquidação em um período de 12 meses. (iii) Referem-se a saldos bancários depositados em conta de investimentos pela Caixa Econômica Federal - CEF, com bloqueio de utilização por parte da Companhia. A liberação é efetuada concomitantemente com a regularização e liberação dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias repassadas para a instituição financeira.

	Controladora	2020	2019	Controlado	2020	2019
Unidades concluídas		20.732	174.007	20.732	174.007	174.007
Unidades em construção		509.485	436.912	509.485	436.912	436.912
Títulos a receber (i)		5.713	5.050	85.518	95.525	95.525
Duplicatas a receber		7.636	6.947	7.636	6.947	6.947
Total dos Recebíveis		13.409	11.997	862.032	713.391	713.391

(i) Provisão para perdas esperadas (ii) (-) Provisão para distritos (iii) (-) Ajuste a valor presente

	Controladora	2020	2019	Controlado	2020	2019
Total das Provisões		(62.710)	(64.606)	(62.710)	(64.606)	(64.606)
Total do Contas a Receber		13.409	11.997	799.322	653.335	653.335

Circulante
 Não circulante
 (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) Controlado: R\$ 51.062 em 2020 e 2019, a receber da Multiplan por taxa de terreno a realizar conforme fluxo financeiro da operação do Shopping e R\$ 23.417 em 2020, trata-se de reembolsos de vendas com financiamentos de clientes (R\$ 44.463 em 2019); (ii) Referem-se a provisão contábil para perda esperada de créditos com liquidação duvidosa, realizado de acordo com o CPC 48 (IFRS 9); e (iii) Referem-se a provisão contábil para distritos de contratos de vendas de unidades imobiliárias, apurados em linha com o Ofício CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita quando da identificação de incertezas na realização dos créditos e cumprimento das cláusulas contratuais. Em função do aumento das vendas financiadas diretamente pela Companhia, bem como o aumento do prazo de repasse ao agente financeiro (CEF), a Administração revisou a política de efetivação dos distritos e efetuou a provisão contábil para distritos de parte de seus clientes. Os valores relativos aos contas a receber de imóveis estão atualizados conforme cláusulas contratuais: (a) 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 liquidado em 31 de dezembro de 2020 e 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:

	Controlado	2020	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 valor da obra:

	Controlado	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	106.226
Total a vencer		689.027	428.277

Vencidos:
 Vencido de 1 a 30 dias
 Vencido de 31 a 90 dias
 Vencido há mais de 90 dias

	Controlado	Saldo bruto em 31/12/2020	Saldo bruto em 31/12/2019
Total dos contos a receber		862.032	713.391

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	31/12/2020	31/12/2019	Controlado	31/12/2020	31/12/2019
Terrenos (a)		-	-	12.085	76.282	76.282
Imóveis em construção (b)		-	-	125.951	100.226	100.226
Imóveis concluídos		-	-	7.508	4.774	4.774
Adiantamento para compra de terrenos		3.440	4.855	40.022	17.434	17.434
Provisão para distritos (c)		-	-	10.618	-	-
Total		3.440	4.855	296.258	198.799	198.799

Circulante
 Não circulante
 (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) Referem-se a provisão para distritos 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 distritos e efetuou a provisão contábil para distritos de parte de seus clientes. **7. Valores a receber e a pagar entre partes relacionadas:** Os saldos matriciais com partes relacionadas referem-se, basicamente a operações de conta-corrente e empréstimos mútuos com parceiros de negócios. Os saldos nas demonstrações financeiras da controladora são assim apresentados:

	Controladora	31/12/2020	31/12/2019	Controlado	31/12/2020	31/12/2019
API 35 Plan e Desenho Empreend Imob		-	-	4.037	8.021	8.021
Capri Incorporadora SPE		8.469	-	-	1.627	1.627
CCISA02 Incorporadora Ltda.		-	-	-	4.153	4.153
CCISA05 Incorporadora Ltda.		2.602	-	-	-	-
CCISA 09 Incorporadora Ltda.		1.800	-	-	4.988	4.988
CCISA 13 Incorporadora Ltda.		1.811	-	-	-	-
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	13.800	18.805	18.805
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.		4.910	-	-	-	-
CCISA45 Incorporadora Ltda.		-	-	-	-	-
CCISA46 Incorporadora Ltda.		7.001	-	-	-	-
CCISA50 Incorporadora Ltda.		1.353	-	-	-	-
CCISA54 Incorporadora Ltda.		2.418	-	-	-	-
CCISA55 Incorporadora Ltda.		4.994	-	-	-	-
CCISA59 Incorporadora Ltda.		2.746	-	-	-	-
CCISA62 Incorporadora Ltda.		3.953	-	-	-	-
CCISA63 Incorporadora Ltda.		-	-	-	-	-
CCISA73 Incorporadora Ltda.		1.190	-	-	-	-
Cedro Consultoria SP		15.208	-	-	-	-
Chillan Investimentos Imobiliários		7.512	-	-	-	-
Cury Empreendimentos Imobiliários Ltda.		763	-	-	-	-
Comissões sobre vendas		1.452	-	-	-	-
Even Construtora e Incorporadora SA		-	-	-	-	-
Forest Ville Incorporadora Ltda.		2.679	-	-	-	-
Ipanema Investimentos Imobiliários Ltda.		2.986	-	-	-	-
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda.		7.097	-	-	-	-
João Fortes Engenharia SA - MMR6		-	-	2.645	2.645	2.645
Lamballe Incorporadora Ltda.		-	-	6.000	6.000	6.000
Living Talara Empreendimentos		4.542	-	-	-	-
Luar do Paraíso Incorporadora Ltda.		-	-	5.504	-	-
Madagascar Incorporadora Ltda.		1.591	-	-	-	-
MNR6 Incorporadora Ltda.		4.890	-	-	-	-
Monterey Incorporadora Ltda.		4.160	-	-	-	-
Moron Investimento Imobiliário Ltda.		2.324	-	-	-	-
Novo Delhi Incorporadora		2.270	-	-	-	-
Piedade Empreendimento Imobiliário Ltda.		252	-	-	-	-
R033 Vila Ema		3.705	-	-	-	-
Saint Simon Incorporadora Ltda.		5.735	-	-	-	-
Vicente de Lima Cleto Incorporadora Ltda.		2	-	-	-	-
Outros		14.857	167.288	17.634	96.528	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 a atualizações atreladas ao CDI e realização dos valores de acordo com a geração de caixa dos projetos desenvolvidos em conjunto. Os saldos destas transações nas demonstrações financeiras consolidadas são assim apresentados:

	Controladora	31/12/2020	31/12/2019	Controlado	31/12/2020	31/12/2019
Bref Empreendimentos Residenciais III Ltda.		-	-	7.034	22.169	22.169
Cedro Consultoria Imobiliária		-	-	12.478	-	-
Cury Empreendimentos Imobiliários		7.512	-	-	-	-
Even Construtora e Incorporadora S.A		31.865	-	-	-	-
João Fortes Engenharia S.A.		1.818	4.467	-	-	-
Tecnisa S.A.		2.623	7.147	-	-	-
Outras coligadas		253	3.814	487	7.924	7.924
Total		12.206	35.414	7.521	32.277	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\$ 16.033 na qual inclui 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	31/12/2020	31/12/2019	Controlado	31/12/2020	31/12/2019
Crédito com terceiros		1.831	882	2.353	7.268	7.268
Impostos a recuperar		31.865	24.991	35.795	28.509	28.509
Comissões sobre vendas		281	89	605	867	867
Adiantamento a empregados		3.211	2.402	4.523	3.840	3.840
Depósitos judiciais		37.188	28.364	56.663	42.629	42.629
Circulante		2.112	25.962	16.345	38.789	38.789
Não circulante		35.076	2.402	40.318	3.840	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	31/12/2020	31/12/2019	Controlado	31/12/2020	31/12/2019
Investimentos em coligadas e controladas		682.622	411.335	26.948	16.517	16.517
Provisão para perdas com investimentos		(9.327)	(35.636)	(642)	-	-
Total dos investimentos		673.295	375.699	26.306	16.517	16.517

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

	Participações	Patrimônio Líquido	Lucro/Prejuízo do Exercício	Investimento	Resultado com Equivalência
Controladora					
Investidas consolidadas					
API SPE 35 Plan e Des. de Empreendimentos	99,9%	99,9%	389	291	38
Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	7.497	11.045	475
Autêntico Vila Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	26	28	-
BM Cury Guarapiranga Desenho e Construção Societárias	50,0%	50,0%	1.659	1.405	254
Capri Incorporadora Ltda.	100,0%	100,0%	2.501	(5.928)	(1.008)
Caravelos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4,0%	4,0%	9.616	9.598	(2)
CBR046 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,5%	41,5%	6.839	-	(836)
CCISA01 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	5.777	554	(58)
CCISA02 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	15.961	1.687	1.952
CCISA03 Incorporadora Ltda.	50,0%	50,0%	47.963	41.361	6.153
CCISA04 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	19.883	19.170	40.263
CCISA05 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	80.616	65.291	27.125
CCISA06 Consultoria Imobiliária Ltda. - RJ	50,0%	99,9%	(55)	(459)	(2.659)
CCISA06 Engenharia Ltda.	99,9%	99,9%	510	247	(3.503)
CCISA07 Incorporadora Ltda.	50,0%	50,0%	456	127	(1.607)
CCISA08 Consultoria Imobiliária Ltda. - RJ	99,9%	99,9%	2.524	1.308	470
CCISA08 Consultoria Imobiliária Ltda. - RJ	99,9%	99,9%	6.933	22	(4.192)
CCISA09 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	1.322	(1.307)	(579)
CCISA10 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	959	909	(828)
CCISA10 Incorporadora Ltda.	100,0%	0,0%	1	-	-
CCISA11 Incorporadora Ltda.	100,0%	0,0%	1	-	-
CCISA11 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	4.090	3.893	(46)
CCISA12 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	5.218	805	4.413
CCISA13 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	3.037	2.033	(774)
CCISA14 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	5.688	(604)	(4.203)
CCISA15 Incorporadora Ltda. RJ	99,9%	99,9%	1.674	829	(5.048)
CCISA15 Instaladora Ltda.	99,9%	99,9%	1.627	829	(5.048)
CCISA16 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	1.559	1.849	(303)
CCISA17 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	5.470	5.729	(809)
CCISA18 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	(10)	(9)	(1)
CCISA19 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	(6)	(6)	(6)
CCISA20 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	34.804	667	20.914
CCISA21 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	4.928	1.597	8
CCISA22 Incorporadora Ltda.	99,9%	99,9%	11.184	655	4.340
CCISA23 Incorporadora Ltda.	9				

