

Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. – em recuperação judicial

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2020



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020	16

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Grant Thornton Auditores Independentes

Rua Padre Carapuço, 752 - 6º andar
Boa Viagem, Recife (PE) Brasil

T +55 81 3314-8886

Aos Acionistas e Administradores da
Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. – em recuperação judicial
Recife – PE

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, que incluem as normas, interpretações e orientações emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM)

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. – em recuperação judicial (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido (Passivo a descoberto) negativo e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. em 31 de dezembro de 2020, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, que incluem as normas, interpretações e orientações emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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 do auditor 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.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 01 e 25, a capacidade de a Companhia e suas controladas continuarem operando depende do cumprimento das obrigações assumidas pelo Grupo Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário e o seu acionista controlador na renegociação de suas dívidas corporativas e do novo plano de negócios a ser implementado e do sucesso do plano de recuperação judicial.

Esses eventos ou condições, em conjunto com outros assuntos descritos nas referidas notas explicativas, indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia e de suas controladas. Nossa opinião não está ressaltada em relação a esse assunto.

Ênfases

Reconhecimento de receita na venda de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício - Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressaltada em relação a esse assunto.

Saldos e transações com partes relacionadas

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 21, a Companhia mantém valores e transações em montantes significativos com partes relacionadas que foram efetuadas em condições, prazos e preços estabelecidos entre as partes. Nossa opinião não está ressaltada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, preparadas originalmente antes dos ajustes descrito na Nota Explicativa nº 2.3, foi conduzido sob a responsabilidade de outro auditor independente, que emitiu relatório de auditoria datado de 27 de maio de 2020, sem modificação e com parágrafos de ênfase quanto ao Reconhecimento de receita na venda de unidades imobiliárias não concluídas e de Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional, ambos objeto do presente relatório. Como parte de nossos exames das demonstrações financeiras de 2020, examinamos também os ajustes descritos na Nota Explicativa nº 2.3 que foram efetuados para alterar as demonstrações financeiras de 2019. Em nossa opinião, tais ajustes são apropriados e foram corretamente efetuados. Não fomos contratados para auditar, revisar ou aplicar quaisquer outros procedimentos sobre as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2019 e, portanto, não expressamos opinião ou qualquer forma de assecuração sobre as demonstrações financeiras de 2019 tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem as normas, interpretações e orientações emitidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na 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 e 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 do auditor 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 obtivemos 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;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a 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 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;
- Obtivemos 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, pela supervisão e pelo desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Recife, 05 de maio de 2021



Pedro Paulo Thiago Gueiros Malta Mendes
CT CRC 1PE-019.646/O-7

Grant Thornton Auditores Independentes
CRC 2SP-025.583/O-1

QUEIROZ GALVAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVOS	Nota explicativa	Controladora			Consolidado		
		31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)	01/01/2019	31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)	01/01/2019
CIRCULANTES							
Caixa e equivalentes de caixa	7	7.161	14.470	1.462	59.164	29.367	57.956
Contas a receber	8	13.287	29.389	102.991	82.074	136.630	318.314
Imóveis a comercializar	9	67.743	95.766	81.045	285.120	508.628	665.653
Impostos e contribuições a recuperar		1.447	1.163	5.695	3.056	2.756	7.459
Dividendos a receber		-	1.124	1.138	-	-	-
Outras contas a receber		681	427	1.986	1.549	1.970	2.972
Total dos ativos circulantes		90.319	142.339	194.317	430.963	679.351	1.052.354
NÃO CIRCULANTES							
Contas a receber	8	1.342	2.038	2.976	3.028	4.962	6.526
Imóveis a comercializar	9	13.245	33.508	54.747	481.032	603.637	651.787
Partes relacionadas	21	49.757	22.985	18.683	16.497	5.736	1.771
Depósitos judiciais		396	1.474	2.050	2.516	8.888	9.357
Outras contas a receber		-	-	-	10	237	2.451
Investimentos	10	293.549	442.390	512.017	31.375	39.215	76.979
Imobilizado		4.716	7.014	9.640	4.773	7.189	9.843
Intangível		5.088	8.645	11.301	5.088	8.645	11.301
Total dos ativos não circulantes		368.093	518.054	611.414	544.319	678.509	770.015
TOTAL DOS ATIVOS		458.412	660.393	805.731	975.282	1.357.860	1.822.369

QUEIROZ GALVAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Em milhares de reais - R\$)

PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (NEGATIVO)	Nota explicativa	Controladora			Consolidado		
		31/12/2020	31/12/2019	01/01/2019 (reapresentado)	31/12/2020	31/12/2019	01/01/2019 (reapresentado)
CIRCULANTES							
Empréstimos e financiamentos	11	50.108	72.835	250.511	209.068	343.355	841.811
Debêntures	11	-	-	473.938	-	-	473.938
Fornecedores	12	1.570	3.445	28.930	14.360	22.919	80.365
Obrigações por incorporação imobiliária	13	2.281	4.033	6.941	7.817	15.715	27.746
Adiantamentos de clientes	14	35	30	62.359	34.890	34.885	102.340
Distratos a pagar	8	66.342	62.994	11.207	174.476	161.172	79.964
Contas a pagar por aquisição de imóveis		1.624	2.178	4.002	20.622	38.931	37.753
Obrigações sociais e tributárias		943	3.000	12.568	2.955	5.817	17.294
Impostos e contribuições a recolher		-	-	-	864	599	1.846
Tributos diferidos	15	1.047	2.105	5.284	3.965	6.002	20.430
Partes relacionadas	21	69.254	55.245	68.379	51.586	6.545	13.547
Opção para aquisição de participação de não controladores		-	-	37.132	-	-	37.132
Outras contas a pagar		88	213	743	1.388	2.040	14.748
Total dos passivos circulantes		193.292	206.078	961.994	521.991	637.980	1.748.914
NÃO CIRCULANTES							
Empréstimos e financiamentos	11	277.168	268.968	-	705.682	656.390	228.474
Debêntures	11	363.157	352.413	-	363.157	352.413	-
Obrigações por incorporação imobiliária	13	1.434	2.716	4.200	7.396	12.395	18.655
Contas a pagar por aquisição de imóveis		-	-	-	18.400	-	-
Adiantamentos de clientes	14	5.163	20.320	39.502	72.110	146.657	186.570
Tributos diferidos	15	57	84	119	2.783	4.286	1.683
Partes relacionadas	21	-	12.771	-	-	-	-
Provisões para riscos cíveis e trabalhistas	16	13.222	9.848	12.663	86.755	82.277	53.920
Provisão para perdas em investidas	10	419.324	330.748	203.915	3.865	1.447	-
Total dos passivos não circulantes		1.079.525	997.868	260.399	1.260.148	1.255.865	489.302
PATRIMÔNIO LÍQUIDO (NEGATIVO)							
Capital social	17	453.769	453.769	352.449	453.769	453.769	352.449
Reserva legal		(162.029)	(162.029)	(155.189)	(162.029)	(162.029)	(155.189)
Prejuízos acumulados		(1.106.145)	(835.293)	(625.424)	(1.106.145)	(835.293)	(625.424)
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	-	11.502	-	-	11.502

QUEIROZ GALVAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Em milhares de reais - R\$)

<u>PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u> <u>(NEGATIVO)</u>	Nota explicativa	Controladora			Consolidado		
		31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)	01/01/2019	31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)	01/01/2019
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores		(814.405)	(543.553)	(416.662)	(814.405)	(543.553)	(416.662)
Participação dos acionistas não controladores		-	-	-	7.548	7.568	815
Total do patrimônio líquido (negativo)		(814.405)	(543.553)	(416.662)	(806.857)	(535.985)	(415.847)
TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (NEGATIVO)		458.412	660.393	805.731	975.282	1.357.860	1.822.369

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

QUEIROZ GALVAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
 PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020
 (Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)	31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)
RECEITA LÍQUIDA	18	28.113	20.724	168.547	254.003
CUSTOS	19	(29.115)	(20.837)	(164.036)	(264.938)
LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO		<u>(1.002)</u>	<u>(113)</u>	<u>4.511</u>	<u>(10.935)</u>
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS					
Comerciais	19	(4.262)	(7.348)	(15.763)	(25.575)
Gerais e administrativas	19	(32.640)	(26.949)	(89.505)	(59.338)
Resultado de equivalência patrimonial	10	(140.091)	(168.541)	(3.521)	(1.263)
Outras receitas (despesas), líquidas	19	(70.395)	25.061	(105.316)	(29.944)
Total		<u>(247.388)</u>	<u>(177.777)</u>	<u>(214.105)</u>	<u>(116.120)</u>
PREJUÍZO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>(248.390)</u>	<u>(177.890)</u>	<u>(209.594)</u>	<u>(127.055)</u>
RESULTADO FINANCEIRO	20				
Despesas financeiras		(26.753)	(31.493)	(72.895)	(93.970)
Receitas financeiras		4.632	(221)	15.050	14.224
Total		<u>(22.121)</u>	<u>(31.714)</u>	<u>(57.845)</u>	<u>(79.746)</u>
PREJUÍZO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>(270.511)</u>	<u>(209.604)</u>	<u>(267.439)</u>	<u>(206.801)</u>
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	15				
Corrente		(856)	(1.816)	(4.192)	(4.648)
Diferido		515	1.551	759	1.493
Total		<u>(341)</u>	<u>(265)</u>	<u>(3.433)</u>	<u>(3.155)</u>

QUEIROZ GALVAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
 PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020
 (Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)	31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO		<u>(270.852)</u>	<u>(209.869)</u>	<u>(270.872)</u>	<u>(209.956)</u>
Atribuível a:					
Acionistas controladores				(270.852)	(209.869)
Participação de acionistas de não controladores				(20)	(87)
Total				<u>(270.872)</u>	<u>(209.956)</u>
PREJUÍZO POR AÇÃO - R\$		<u>(0,56)</u>	<u>(0,54)</u>		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

QUEIROZ GALVAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)	31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(270.852)	(209.869)	(270.872)	(209.956)
Total do resultado abrangente do exercício	-	-	-	-
TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	<u>(270.852)</u>	<u>(209.869)</u>	<u>(270.872)</u>	<u>(209.956)</u>
Atribuível a:				
Acionistas da Companhia			(270.852)	(209.869)
Participação dos não controladores			(20)	(87)
			<u>(270.872)</u>	<u>(209.956)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

QUEIROZ GALVAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social	Transação de capital	AFAC	Prejuízos acumulados	Total	Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
SALDOS EM 1º DE JANEIRO DE 2019 (ORIGINALMENTE APRESENTADO)		352.449	(155.189)	11.502	(526.823)	(318.061)	12.308	(305.753)
Ajustes de reapresentação	2.3	-	-	-	(98.601)	(98.601)	(11.493)	(110.094)
SALDOS EM 1º DE JANEIRO DE 2019 (REAPRESENTADO)		352.449	(155.189)	11.502	(625.424)	(416.662)	815	(415.847)
Aumento de capital	17	89.818	-	-	-	89.818	-	89.818
Integralização de capital	17	11.502	-	(11.502)	-	-	-	-
Efeito pela recompra de ações de controlada	17	-	(6.840)	-	-	(6.840)	6.840	-
Prejuízo do exercício		-	-	-	(209.869)	(209.869)	(87)	(209.956)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 (REAPRESENTADO)		<u>453.769</u>	<u>(162.029)</u>	<u>-</u>	<u>(835.293)</u>	<u>(543.553)</u>	<u>7.568</u>	<u>(535.985)</u>
Prejuízo do exercício		-	-	-	(270.852)	(270.852)	(20)	(270.872)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020		<u>453.769</u>	<u>(162.029)</u>	<u>-</u>	<u>(1.106.145)</u>	<u>(814.405)</u>	<u>7.548</u>	<u>(806.857)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

QUEIROZ GALVAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA
 PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020
 (Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)	31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS					
Prejuízo do exercício		(270.852)	(209.869)	(270.872)	(209.956)
Ajustes para:					
Resultado de equivalência patrimonial	10	140.091	168.541	3.521	1.263
Depreciação e amortização		5.855	5.282	5.972	5.311
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	11	25.668	29.271	64.312	85.945
Reversão de provisão para distratos	8	(9.415)	(9.371)	(31.529)	(101.595)
Complemento (reversão) de provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	16	3.374	(2.815)	4.478	28.357
Provisão para impairment de investimento em controlada	10	71.136	-	-	-
Provisão para impairment de imóveis a comercializar		5.170	(1.743)	77.498	3.608
Provisão para perdas esperadas de créditos (PEC)	8	2.394	150	2.575	251
Reversão de provisão para garantias	13	(1.779)	(1.423)	(6.726)	(7.475)
Variações nos ativos e passivos:					
Contas a receber		23.819	83.760	85.444	284.592
Imóveis a comercializar		43.166	8.261	268.615	201.558
Outras contas a receber		542	6.663	5.760	8.721
Fornecedores		(1.875)	(25.484)	(8.559)	(57.446)
Obrigações por incorporação imobiliária		(1.255)	53.210	(6.171)	(10.816)
Distratos a pagar		3.349	(4.392)	13.304	81.208
Adiantamentos de clientes		(15.153)	(20.519)	(74.543)	(46.279)
Contas a pagar por aquisição de imóveis		-	-	92	1.178
Demais contas a pagar		(3.872)	(76.126)	(34.146)	(64.441)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		<u>20.363</u>	<u>3.396</u>	<u>99.025</u>	<u>203.984</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS					
Aumento (redução) de capital, líquido	10	26.190	(33.610)	6.737	(21.123)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos		<u>26.190</u>	<u>(33.610)</u>	<u>6.737</u>	<u>(21.123)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS					

QUEIROZ GALVAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)	31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)
Ingresso de empréstimos e financiamentos	11	-	130,787	-	149,220
Amortização de empréstimos e financiamentos	11	(29,451)	(96,482)	(138,563)	(333,422)
Amortização de debêntures	11	-	(130,939)	-	(130,941)
Ingresso (pagamento) de partes relacionadas, líquido	21	(24,411)	50,039	62,598	13,876
Aumento de capital		-	89,817	-	89,817
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos		<u>(53,862)</u>	<u>43,222</u>	<u>(75,965)</u>	<u>(211,450)</u>
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u>(7.309)</u>	<u>13.008</u>	<u>29.797</u>	<u>(28.589)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		14,470	1,462	29,367	57,956
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício		7,161	14,470	59,164	29,367
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u>(7.309)</u>	<u>13.008</u>	<u>29.797</u>	<u>(28.589)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A – em recuperação judicial, e suas controladas (“Companhia” ou “QGDI”) é uma sociedade por ações de capital fechado com sede em Recife, Estado de Pernambuco, e é controlada pela Queiroz Galvão S.A. (“QGSA”).

A Companhia, suas controladas e outras companhias ligadas fazem parte do Grupo Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário (“Grupo”). A Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“QGDI”) é responsável pela gestão de incorporação, financeira e construção, e compartilha as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais com as demais Companhias do Grupo. A Companhia possui como controlador final a Queiroz Galvão S.A. (“QGSA”).

A Companhia tem por atividade preponderante a incorporação de imóveis residenciais e comerciais. O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária é efetuado pelas suas sociedades controladas ou em conjunto com outros parceiros. A participação de terceiros ocorre por meio de participação em sociedades, criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento (SPE).

Em decorrência da crise econômica e em particular do setor de incorporação imobiliária nos últimos anos a Companhia tem registrado prejuízos recorrentes, principalmente, decorrentes (i) de gastos necessários para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, os quais, em sua maioria, já foram concluídos; (ii) da desvalorização no valor da venda de seus estoques de imóveis concluídos; e (iii) das despesas financeiras oriundas da dívida corporativa da Companhia, conforme o caso.

Tal cenário tem levado a Companhia a uma gestão intensiva dos fluxos de caixa e o suporte financeiro, por meio de contratos de mútuos com partes relacionadas, ou de seu acionista controlador, por meio de aumento de capital, adiantamentos para futuro aumento de capital ou mútuos. Dentro deste cenário, e visando a plena capacidade operacional da Companhia, juntamente com sua controladora QGSA, foi concluído em agosto de 2019 a reestruturação das dívidas corporativas com a finalidade de adequá-las à realidade imposta pelo atual cenário econômico do setor imobiliário, com a redução das taxas de juros e o alongamento dos prazos de vencimento para a partir de março de 2023, de forma a permitir que a Companhia possa cumprir suas obrigações no curto prazo e iniciar um novo ciclo de investimentos e lançamentos de novos empreendimentos imobiliários.

Neste contexto, em 31 de dezembro de 2020, a posição financeira da Companhia apresenta capital circulante líquido negativo de R\$ 102.973 (R\$ 63.739 em 2019) na Controladora e R\$ 91.028 (positivo em R\$ 41.371 em 2019) no Consolidado em virtude do cenário econômico citado anteriormente, das perspectivas do mercado imobiliário e dos impactos das análises de distratos de contratos com clientes. Havendo necessidade de caixa para cumprimento das obrigações de curto prazo, a Companhia realizará ações para captação de recursos com terceiros.

A Administração tem trabalhado na realização das vendas das unidades remanescentes em estoque e não tem expectativa de custos adicionais relevantes nesses projetos nos próximos exercícios.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Considerando o exposto acima, a capacidade de a Companhia e suas controladas continuarem operando sem a necessidade de suporte financeiro do seu acionista controlador QGSA e outras partes relacionadas do controlador, dependerá, portanto, do cumprimento das obrigações assumidas na renegociação de suas dívidas corporativas e do novo plano de negócios a ser implementado e do sucesso no plano de recuperação judicial da Companhia (ver nota explicativa nº 25).

a) COVID-19

A pandemia pelo novo coronavírus (“Covid-19”) acarretou uma crise nos mercados de todo o mundo com efeitos em quase todos os setores da economia. O setor de construção/incorporação continua sendo bastante afetado com paralizações de obras, receio de clientes com relação ao contato físico com corretores e restrição a visitas aos empreendimentos, além da preocupação com relação à situação econômica do país, pós pandemia. Esses fatores afetaram o dia a dia da Companhia e de todos os players do mercado.

Como consequência imediata de todo esse processo a Companhia implementou uma série de medidas. Primeiramente ações de cuidado aos colaboradores, com funcionários trabalhando à distância com a infraestrutura para reuniões on-line, e-mails diários com dicas de prevenção e reforço na conscientização de todos, especialmente os grupos de risco, sobre a gravidade da pandemia.

Em seguida, e paralelamente, foram implementadas ações focadas no caixa, entre elas: um plano de redução de gastos com pessoal, férias e dispensa de funcionários de áreas específicas, renegociação com vários fornecedores com redução e postergações de faturas, inclusive de bancos, sempre com a diretriz primordial de preservar caixa enquanto a crise persistir, mantendo concomitantemente, mesmo em um cenário desafiador e de incertezas, fortes iniciativas de vendas on-line e experiências positivas de clientes em nosso site, na busca de minimizarmos os efeitos nas vendas. Um comitê com os principais gestores foi criado para analisar cada item de despesa da Companhia, além de garantir agilidade nas tomadas de decisão com relação às medidas de prevenção e ações de estímulos às vendas on-line.

Outro ponto a ressaltar é o aprendizado da Companhia durante essa crise e que certamente perdurará mesmo após o fim dessa pandemia, sobretudo com relação a trabalhos em home office, reuniões on-line com a dinamização das tomadas de decisão e o aperfeiçoamento das vendas on-line.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração considerou riscos e incertezas que possam afetar suas operações e que devam ser refletidas para prover informações que espelhem a realidade econômica da Companhia. Nesse sentido, a Administração mantém as medidas de monitoramento contínuas na operação:

- Obras: não há obras em andamento, logo a Companhia não espera multas ou processos judiciais decorrentes de atrasos;
- Vendas: a Administração entendia que havia um risco significativo de impacto nas vendas enquanto o cenário de pandemia se fizesse presente. A partir do fim do segundo trimestre de 2020, mesmo em cenário de pandemia, tivemos um resultado de vendas e adesões melhor do que o esperado, como por exemplo na venda de 100% dos estoques do empreendimento “Oka Beach”;

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

- Distratos: em virtude do cenário do Covid-19, houve procura considerável de clientes com interesse na realização distratos e a Companhia realizou diversas negociações, tendo consequentemente redução da provisão para distratos em R\$ 9.415 na Controladora e R\$ 31.529 no Consolidado; além disso, observou-se aumento na provisão para perdas esperadas de créditos (PEC) de R\$ 2.394 na Controladora e R\$ 2.575 no Consolidado (vide nota explicativa nº 8);
- Realização dos estoques: em virtude de indicadores de perdas pela pandemia, a Companhia reavaliou a recuperabilidade do seu estoque, sendo efetuado um complemento provisão para perdas de R\$ 6.362 no Consolidado, registrada em despesas operacionais (vide Nota Explicativa nº 9).

Essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas pela Diretoria para emissão e divulgação, em 05 de maio de 2021.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão apresentadas em conformidade com as práticas contábeis no Brasil, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

A Companhia, com base no § 6º do artigo 177 da Lei nº 6.404/76, está adotando o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15) e, portanto, está observando integralmente as interpretações, orientações e normas contábeis emitidas pela CVM para fins de elaboração de suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, com exceção à divulgação das Demonstrações do Valor Adicionado (DVAs).

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC e pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A Administração declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem as utilizadas pela Administração na sua gestão.

2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto se informado de outra forma, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações transferidas em troca de ativos.

As demonstrações financeiras são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia e de suas controladas, e foram arredondadas para a R\$ mais próxima.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

2.3. Reapresentação das demonstrações financeiras comparativas

A administração da Companhia está reapresentando as demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2019, em função do aprimoramento de determinadas práticas contábeis e a correção de erros de exercícios anteriores que foram identificados durante o exercício em 31 de dezembro de 2020. Esses ajustes estão sendo apresentados retroativamente em conformidade com o CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro e CPC 26(R1) – Apresentação das Demonstrações Contábeis e produziram os seguintes impactos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia em relação aos valores anteriormente apresentados.

QUEIROZ GALVAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Ajuste	Detalhamento	Impacto
Gastos reconhecidos indevidamente em estoques	A Administração identificou gastos classificados indevidamente na rubrica "imóveis a comercializar" (empreendimentos concluídos) e "custos" (empreendimentos em construção) que se caracterizam como despesas comerciais, administrativas e financeiras.	Ativo, patrimônio líquido e resultado.
Gastos ativados após obra atingir POC 100%	A Administração identificou gastos reconhecidos indevidamente na rubrica "imóveis a comercializar", incorridos após as obras atingirem POC 100%, quando os mesmos deveriam ser reconhecidos diretamente no resultado do exercício.	Ativo, patrimônio líquido e resultado.
Efeitos das análises de distratos	A Administração realizou análises de distratos conforme Ofício CVM/SNC/SEP nº 02/2018 e procedeu com o registro dos saldos contábeis.	Ativo, passivo, patrimônio líquido e resultado.
Reclassificação entre fornecedores, obrigações por incorporação imobiliária, adiantamentos de clientes, partes relacionadas e outras contas a pagar	A Administração identificou saldos classificados indevidamente nas contas de fornecedores, obrigações por incorporação imobiliária, adiantamentos de clientes, partes relacionadas, participação de não controladores e outras contas a pagar.	Passivo e patrimônio líquido.

QUEIROZ GALVAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Balanco patrimonial

ATIVOS	Controladora			Consolidado		
	Original	Ajustes	Reapresentado	Original	Ajustes	Reapresentado
CIRCULANTES						
Contas a receber	48.045	(18.656)	29.389	205.284	(68.654)	136.630
Imóveis a comercializar	40.968	54.798	95.766	384.148	124.480	508.628
Outras contas a receber	430	(3)	427	1.973	(3)	1.970
Outras ativos circulantes	16.757	-	16.757	32.123	-	32.123
Total dos ativos circulantes	106.200	36.139	142.339	623.528	55.823	679.351
NÃO CIRCULANTES						
Imóveis a comercializar	33.508	-	33.508	605.985	(2.348)	603.637
Outras contas a receber	-	-	-	1.796	(1.559)	237
Investimentos	445.763	(3.373)	442.390	34.378	4.837	39.215
Outros ativos não circulantes	42.156	-	42.156	35.420	-	35.420
Total dos ativos não circulantes	521.427	(3.373)	518.054	677.579	930	678.509
TOTAL DOS ATIVOS	627.627	32.766	660.393	1.301.107	56.753	1.357.860

QUEIROZ GALVAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (NEGATIVO)	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019			31/12/2019		
	Original	Ajustes	Reapresentado	Original	Ajustes	Reapresentado
CIRCULANTES						
Empréstimos e financiamentos	72.835	-	72.835	343.295	60	343.355
Fornecedores	21.694	(18.249)	3.445	88.000	(65.081)	22.919
Obrigações por incorporação imobiliária	1.903	2.130	4.033	8.089	7.626	15.715
Adiantamentos de clientes	-	30	30	35.115	(230)	34.885
Distratos a pagar	-	62.994	62.994	-	161.172	161.172
Partes relacionadas	55.681	(436)	55.245	5.887	658	6.545
Outras contas a pagar	67	146	213	24.996	(22.956)	2.040
Outros passivos circulantes	7.283	-	7.283	51.349	-	51.349
Total dos passivos circulantes	159.463	46.615	206.078	556.731	81.249	637.980
NÃO CIRCULANTES						
Empréstimos e financiamentos	268.968	-	268.968	656.451	(61)	656.390
Provisão para distratos	2.580	(2.580)	-	4.618	(4.618)	-
Provisões para riscos cíveis e trabalhistas	9.848	-	9.848	86.591	(4.314)	82.277
Provisão para perdas em investidas	330.748	-	330.748	1.447	-	1.447
Outros passivos não circulantes	388.304	-	388.304	515.751	-	515.751
Total dos passivos não circulantes	1.000.448	(2.580)	997.868	1.264.858	(8.993)	1.255.865
PATRIMÔNIO LÍQUIDO (NEGATIVO)						
Prejuízos acumulados	(824.024)	(11.269)	(835.293)	(824.024)	(11.269)	(835.293)
Outros	291.740	-	291.740	291.740	-	291.740
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores	(532.284)	(11.269)	(543.553)	(532.284)	(11.269)	(543.553)
Participação dos acionistas não controladores	-	-	-	11.802	(4.234)	7.568
Total do patrimônio líquido (negativo)	(532.284)	(11.269)	(543.553)	(520.482)	(15.503)	(535.985)
TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (NEGATIVO)	627,627	32,766	660,393	1,301,107	56,753	1,357,860

ATIVOS	Controladora			Consolidado		
	01/01/2019			01/01/2019		
	Original	Ajustes	Reapresentado	Original	Ajustes	Reapresentado

QUEIROZ GALVAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

CIRCULANTES						
Contas a receber	130,869	(27,878)	102,991	488,312	(169,998)	318,314
Imóveis a comercializar	54,454	26,591	81,045	498,644	167,009	665,653
Outras contas a receber	1,714	272	1,985	7,171	(4,199)	2,972
Outras ativos circulantes	8,296	(1)	8,295	65,415	-	65,415
Total dos ativos circulantes	<u>195,333</u>	<u>(1,016)</u>	<u>194,317</u>	<u>1,059,542</u>	<u>(7,188)</u>	<u>1,052,354</u>
NÃO CIRCULANTES						
Imóveis a comercializar	54,747	-	54,747	651,787	-	651,787
Outras contas a receber	-	-	-	2,451	-	2,451
Investimentos	602,030	(90,013)	512,017	98,629	(21,650)	76,979
Outros ativos não circulantes	44,650	-	44,650	38,798	-	38,798
Total dos ativos não circulantes	<u>701,427</u>	<u>(90,013)</u>	<u>611,414</u>	<u>791,665</u>	<u>(21,650)</u>	<u>770,015</u>
TOTAL DOS ATIVOS	<u>896,760</u>	<u>(91,029)</u>	<u>805,731</u>	<u>1,851,207</u>	<u>(28,838)</u>	<u>1,822,369</u>

QUEIROZ GALVAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora			Consolidado		
	01/01/2019			01/01/2019		
<u>PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u> (NEGATIVO)	Original	Ajustes	Reapresentado	Original	Ajustes	Reapresentado
CIRCULANTES						
Fornecedores	34,029	(5,099)	28,930	98,938	(18,573)	80,365
Obrigações por incorporação imobiliária	1,842	5,099	6,941	9,306	18,440	27,746
Distratos a pagar	-	11,207	11,207	-	79,964	79,964
Partes relacionadas	68,869	(490)	68,379	12,174	1,373	13,547
Outras contas a pagar	252	491	743	2,796	11,952	14,748
Outros passivos circulantes	845,794	-	845,794	1,532,544	-	1,532,544
Total dos passivos circulantes	950,786	11,208	961,994	1.655,758	93,156	1.748,914
NÃO CIRCULANTES						
Provisão para distratos	3,690	(3,690)	-	5,970	(5,970)	-
Provisões para riscos cíveis e trabalhistas	12,663	-	12,663	57,276	(3,356)	53,920
Provisão para perdas em investidas	203,862	53	203,915	2,577	(2,577)	-
Outros passivos não circulantes	43,821	-	43,821	435,382	-	435,382
Total dos passivos não circulantes	264,036	(3,637)	260,399	501,205	(11,903)	489,302
PATRIMÔNIO LÍQUIDO (NEGATIVO)						
Prejuízos acumulados	(526,824)	(98,600)	(625,424)	(526,824)	(98,600)	(625,424)
Outros	208,762	-	208,762	208,762	-	208,762
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores	(318,062)	(98,600)	(416,662)	(318,062)	(98,600)	(416,662)
Participação dos acionistas não controladores	-	-	-	12,308	(11,493)	815
Total do patrimônio líquido (negativo)	(318,062)	(98,600)	(416,662)	(305,754)	(110,093)	(415,847)
TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (NEGATIVO)	896,760	(91,029)	805,731	1.851,207	(28,838)	1.822,369

QUEIROZ GALVAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Demonstração do resultado

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019			31/12/2019		
	Original	Ajustes	Reapresentado	Original	Ajustes	Reapresentado
RECEITA LÍQUIDA	41.721	(20.997)	20.724	176.892	77.111	254.003
CUSTOS	(59.066)	38.229	(20.837)	(290.838)	25.900	(264.938)
PREJUÍZO BRUTO	(17.345)	17.232	(113)	(113.946)	103.011	(10.935)
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS						
Comerciais	(6.958)	(390)	(7.348)	(23.618)	(1.957)	(25.575)
Gerais e administrativas	(26.949)	-	(26.949)	(59.338)	-	(59.338)
Resultado de equivalência patrimonial	(214.260)	45.719	(168.541)	(1.947)	684	(1.263)
Outras receitas (despesas), líquidas	(2.428)	27.489	25.061	(9.718)	(20.226)	(29.944)
Total	(250.595)	72.818	(177.777)	(94.621)	(21.499)	(116.120)
PREJUÍZO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	(267.940)	90.050	(177.890)	(208.567)	81.512	(127.055)
RESULTADO FINANCEIRO						
Despesas financeiras	(31.493)	-	(31.493)	(92.027)	(1.943)	(93.970)
Receitas financeiras	2.498	(2.719)	(221)	6.461	7.763	14.224
Total	(28.995)	(2.719)	(31.714)	(85.566)	5.820	(79.746)
PREJUÍZO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(296.935)	87.331	(209.604)	(294.133)	87.332	(206.801)
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL						
Corrente	(1.816)	-	(1.816)	(4.648)	-	(4.648)
Diferido	1.551	-	1.551	1.493	-	1.493
Total	(265)	-	(265)	(3.155)	-	(3.155)
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(297.200)	87.331	(209.869)	(297.288)	87.332	(209.956)

QUEIROZ GALVAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras estão apresentadas abaixo:

2.4. Bases de consolidação

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia tem o direito de (i) dirigir as atividades relevantes; (ii) exposição, ou direitos, a retornos variáveis da sua participação na investida; e (iii) capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor. As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia. A consolidação é interrompida a partir da data em que o controle termina.

Transações entre Companhias, saldos e ganhos não realizados em transações entre Companhias consolidadas, quando existentes, são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda ("**impairment**") do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas quando necessário para assegurar a consistência com as políticas adotadas pela controladora.

A Companhia consolida as seguintes empresas:

Empresa	Participação (%)	
	31/12/2020	31/12/2019
<u>Controladas em conjunto ("joint operations")</u>		
CBR 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	50
CBR 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	50
<u>Controladas</u>		
Real Estate Fundo de Investimento S.A.	100	100
Real Estate Pernambuco S.A.	100	100
Queiroz Galvão Bahia 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Bahia 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Bom Retiro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Bosques do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Brotas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Caio Pereira Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Consultoria de Serviços Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Cores do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100

QUEIROZ GALVAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Empresa	Participação (%)	
	31/12/2020	31/12/2019
Queiroz Galvão Demócrito de Souza Filho Desenv. Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão DF 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Gold Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Ibiapina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Isla Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Life Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Mirante do Japi Desenv. Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Morada do Japi Desenv. Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Pacaembu Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Paulínia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Paulínia 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Paulínia 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Paulínia 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Paulínia 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Paulínia 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Paulínia 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Paulista 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Paulista 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Paulista 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Paulista 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Paulista 7 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Paulista 8 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Paulista 11 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Paulista 14 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Paulista 15 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Paulista 17 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Paulista 19 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Paulista 21 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Paulista 23 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Paulista 24 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão PE 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100

QUEIROZ GALVAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Empresa	Participação (%)	
	31/12/2020	31/12/2019
Queiroz Galvão PE 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão PE 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão PE 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão PE 8 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão PE 10 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão PE 12 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão PE 13 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão PE 14 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão PE 15 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão PE 17 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Reserva do Japí Des. Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Rio 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Rio 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão São Caetano Prime Desenv. Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão São Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Solar do Japí Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Star Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Tower Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Vilas Boas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Ypiranga Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão ZCS Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	75	75

2.5. Coligadas e empreendimentos controlados em conjunto

Coligadas são todas as entidades sobre as quais a Companhia tem influência significativa, mas não o controle.

Acordos em conjunto são todas as entidades sobre as quais a Companhia tem controle compartilhado com uma ou mais partes. Os investimentos em acordos em conjunto são classificados como operações em conjunto ("joint operation") ou empreendimentos controlados em conjunto ("joint ventures") dependendo dos direitos e das obrigações contratuais de cada investidor.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

As operações em conjunto no caso da Companhia, são mantidas em entidades legais com personalidade jurídica, para as quais os acordos de acionistas foram modificados legalmente para atribuir responsabilidades diretas sobre ativos, passivos, receitas e despesas. Essas operações em conjunto são contabilizadas nas demonstrações financeiras individuais como equivalência patrimonial, porém nas demonstrações consolidadas, são efetuados ajustadas para representar os direitos e as obrigações contratuais da Companhia. Dessa forma, os ativos, passivos, receitas e despesas relacionados aos seus interesses em operação em conjunto são contabilizados individualmente nas demonstrações financeiras consolidadas, mas não nas individuais, conforme previsto no item 27 (A) do pronunciamento técnico CPC 19 (R2) - Negócios em Conjunto.

Os investimentos em coligadas e joint ventures são contabilizados pelo método de equivalência patrimonial e são, inicialmente, reconhecidos pelo seu valor de custo. O investimento da Companhia em coligadas e joint ventures inclui o ágio identificado na aquisição, líquido de qualquer perda por "**impairment**" acumulada.

A participação da Companhia nos lucros ou prejuízos de suas coligadas e "joint ventures" é reconhecida na demonstração do resultado e a participação nas mutações das reservas é reconhecida nas reservas da Companhia. Quando a participação da Companhia nas perdas de uma coligada ou joint venture for igual ou superior ao valor contábil do investimento, incluindo quaisquer outros recebíveis, a Companhia não reconhece perdas adicionais, a menos que tenha incorrido em obrigações ou efetuado pagamentos em nome da coligada ou controlada em conjunto.

Os ganhos não realizados das operações entre a Companhia e suas coligadas e "joint ventures" são eliminados na proporção da participação da Companhia. As perdas não realizadas também são eliminadas, a menos que a operação forneça evidências de uma perda ("**impairment**") do ativo transferido. As políticas contábeis das coligadas são alteradas, quando necessário, para assegurar consistência com as políticas adotadas pela Companhia.

Se a participação societária na coligada for reduzida, mas for retida influência significativa, somente uma parte proporcional dos valores anteriormente reconhecidos em outros resultados abrangentes será reclassificada para o resultado, quando apropriado.

Os ganhos e as perdas de diluição, ocorridos em participações em coligadas, são reconhecidos na demonstração do resultado.

2.6. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço patrimonial quando a Companhia for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo por meio do resultado) são acrescidos ao ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, no reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

a) Classificação dos ativos e passivos financeiros

Todos os ativos financeiros reconhecidos são subsequentemente mensurados na sua totalidade ao custo amortizado ou ao valor justo, dependendo da classificação dos ativos financeiros.

Os instrumentos financeiros que atendem às condições a seguir são subsequentemente mensurados ao custo amortizado:

- O ativo financeiro é mantido em um modelo de negócios cujo objetivo é manter ativos financeiros a fim de coletar fluxos de caixa contratuais.
- Os termos contratuais do ativo financeiro geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros incidentes sobre o valor do principal em aberto.

Os instrumentos financeiros que atendem às condições a seguir são subsequentemente mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes:

- O ativo financeiro é mantido em um modelo de negócios cujo objetivo é atingido ao coletar fluxos de caixa contratuais e vender os ativos financeiros.
- Os termos contratuais do ativo financeiro geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros incidentes sobre o valor do principal em aberto.

Em geral, todos os outros ativos financeiros são subsequentemente mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Todos os passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva ou ao valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros são classificados ao valor justo por meio do resultado quando o passivo financeiro for (i) uma contraprestação contingente de um comprador em uma combinação de negócios; (ii) mantido para negociação; ou (iii) designado ao valor justo por meio do resultado.

Em geral, todos os outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva.

b) Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

A Companhia reconhece uma provisão para perdas esperadas de crédito ("PEC") sobre investimentos em instrumentos da dívida mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, valores a receber de arrendamento, valores a receber de clientes e ativos de contrato, bem como contratos de garantia financeira.

A Companhia sempre reconhece a PEC durante a vida útil para contas a receber, ativos de contrato e valores a receber de arrendamento.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

As perdas esperadas de crédito sobre esses ativos financeiros são estimadas usando a experiência de perda de crédito histórica, ajustada com base em fatores específicos aos devedores, nas condições econômicas gerais e na avaliação das condições atuais e projetadas na data do relatório, incluindo o valor da moeda no tempo, quando aplicável.

Para todos os outros instrumentos financeiros, a Companhia reconhece a PEC durante a vida útil quando há um aumento significativo no risco de crédito desde o reconhecimento inicial. Porém, se o risco de crédito sobre o instrumento financeiro não tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, a Companhia mensura a provisão para perdas para aquele instrumento financeiro em um valor correspondente à PEC do período de 12 meses.

A PEC durante a vida útil representa as perdas esperadas de crédito decorrentes de qualquer evento de inadimplência possível durante a vida estimada de um instrumento financeiro. Por outro lado, a PEC do período de 12 meses representa a parcela da PEC durante a vida útil que deve resultar dos eventos de inadimplência de um instrumento financeiro que sejam possíveis em um período de 12 meses após a data de relatório.

No caso específico do contas a receber de clientes, a posse do imóvel pelo cliente somente é efetivada caso o mesmo esteja cumprindo com suas obrigações contratuais. Após a posse, caso a Companhia mantenha a carteira de recebíveis, o imóvel é mantido alienado fiduciariamente à dívida, dessa forma, a existência de atrasos no contas a receber de unidades em construção ou entregues com alienação fiduciária não representa um aumento significativo no risco de crédito deste contas a receber.

A perda de crédito esperada para esses clientes é mensurada como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado.

c) Baixa de ativos e passivos financeiros

A Companhia baixa um ativo financeiro apenas quando os ativos de contrato aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando transfere o ativo financeiro e substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo para outra entidade. Se a Companhia não transfere ou retém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade e continua a controlar o ativo transferido, é reconhecida sua parcela retida no ativo e um correspondente passivo em relação aos valores que a Companhia pode ter que pagar. Se a Companhia retém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade de um ativo transferido, continua a reconhecer o ativo financeiro e reconhece ainda um empréstimo garantido em relação aos recursos recebidos.

A Companhia baixa um passivo financeiro se, e apenas se, suas obrigações são retiradas, canceladas ou quando elas vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a contraprestação paga e a pagar é reconhecida no resultado.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

A Companhia contabiliza a modificação substancial dos termos e as condições de um passivo existente, ou parte dele, como liquidação do passivo financeiro original e baixa do novo passivo.

2.7 Apuração do resultado de incorporação de venda de imóveis

a) Reconhecimento de receita

O reconhecimento de receita da Companhia está de acordo com o CPC 47 – “Receitas de Contratos com Clientes” e as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

O modelo de negócio da Companhia é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis. Neste modelo, o cliente assina “contrato de compra e venda de imóvel” com a incorporadora, já prevendo as condições de pagamento, conforme seguem:

- (i) Pagamentos direto à incorporadora;
- (ii) Financiamento bancário;
- (iii) Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);
- (iv) Eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo.

Os valores pagos diretamente à incorporadora representam aproximadamente de 10 a 20% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios.

Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário (“contrato particular, com caráter de escritura pública”) com instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. A liberação destes recursos fica condicionada ao andamento das obras, de acordo com o percentual atestado no Relatório de Acompanhamento do Empreendimento, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

Com isso, são observados os seguintes procedimentos:

- Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada com a transferência de controle, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.
- Nas vendas de unidades não concluídas:
 - O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque;

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua, utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica "Contas a receber". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica " Obrigações por incorporação imobiliária";
- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "pro rata temporis";
- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

b) Operações de permutas

Nas permutas de terrenos tendo por objetivo a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a contas a pagar, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação, desde que tenha sido obtido o registro de incorporação imobiliária do futuro empreendimento. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo da construção dos empreendimentos.

2.8 Contas a receber

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

2.9 Provisão para distratos

A Companhia possui premissas para constituição da provisão para distratos, face à revisão de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas. Em razão do ambiente jurídico em que a Companhia e suas controladas operam e eventual ambiente econômico desfavorável, as mesmas estão sujeitas a pedidos de distratos relacionados a compromissos de compra e venda. No encerramento das demonstrações financeiras a Companhia efetua estudos com objetivo de avaliar a necessidade de constituição de provisão para situação de distratos potenciais. Os estudos são concluídos com base em estimativas apuradas através de controles internos de monitoramento e cobrança de clientes inadimplentes acima de 180 dias que indicam potenciais novos pedidos com probabilidade considerada pela Administração como provável.

2.10 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 corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O custo compreende materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção).

O valor líquido realizável é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos de conclusão e as despesas estimadas para realizar as vendas. Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar, concluídos ou em construção, exceder o fluxo de caixa esperado das suas vendas, uma perda da redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi determinado que o valor contábil não seja recuperável. A recuperação do valor contábil de cada empreendimento imobiliário é revisada quando eventos ou mudanças nos cenários macroeconômicos indicarem riscos do valor contábil não ser recuperável, caso confirmado, uma provisão é contabilizada.

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição. No caso de permutas por unidades a serem construídas, o valor corresponde ao valor justo das unidades permutadas. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou estágio de andamento da mesma.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

2.11 Imobilizado

O imobilizado é demonstrado ao custo histórico de aquisição, deduzido da depreciação calculada pelo método linear, às seguintes taxas anuais:

	<u>Anos</u>
Instalações	10
Equipamentos de informática	5
Móveis e utensílios	10
Equipamentos de campo	10

Considerando que, historicamente, a Companhia não aliena seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens foi considerado como sendo zero. A vida útil dos ativos é revisada e ajustada, se apropriado, ao final de cada exercício. No caso específico dos estandes de vendas, caso a comercialização termine em período menor que o previsto ou venha a ser efetuada a sua demolição, o valor residual relacionado àquele empreendimento é imediatamente baixado.

O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado para seu valor recuperável se o valor contábil do ativo for maior do que seu valor recuperável estimado.

Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos resultados com o valor contábil e são reconhecidos em "Outras receitas e despesas operacionais" na demonstração do resultado.

2.12 Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

O imobilizado, outros ativos não circulantes que estão sujeitos à depreciação ou amortização são revisados para a verificação de "**impairment**" sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por "**impairment**" é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do "**impairment**", os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa - UGC). Os ativos não financeiros que tenham sofrido "**impairment**", são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do "**impairment**" na data de apresentação do relatório.

2.13 Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

As provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

2.14 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro e tributos diferidos

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos corrente e diferido. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado.

O imposto de renda e a contribuição social correntes e diferidos são calculados com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A Administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

Como também facultado pela legislação tributária, certas controladas efetuaram a opção irrevogável pelo Regime Especial de Tributação - RET, adotando o patrimônio líquido de afetação, segundo o qual o imposto de renda e a contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas e 2,08%, para COFINS e PIS.

Parte substancial dos ativos relativos aos empreendimentos da Companhia estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação, como facultado pela Lei nº 10.931/04.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário (POC).

2.15 Transações com participações de não controladores

A Companhia trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos da Companhia. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido.

2.16 Resultado por ação

O resultado básico por ação é calculado por meio da divisão do resultado do exercício atribuído aos detentores de ações da Companhia pela quantidade média ponderada de ações disponíveis durante o exercício. Não há instrumentos que possam potencialmente diluir o resultado por ação.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

2.17 Normas e interpretações novas e alteradas em vigor no exercício corrente

Alguns pronunciamentos contábeis que se tornaram efetivos a partir de 1o de janeiro de 2020, tendo sido adotados e sem impactos significativos nos resultados e posição financeira da Companhia foram os seguintes:

- Definição de negócios (alterações ao IFRS 3);
- Definição de materialidade (alterações ao IAS 1 e IAS 8);
- Reforma da taxa de juros referenciais (alterações ao IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7);
- Alterações a referências à estrutura conceitual básica (várias normas);
- Concessões relacionadas à Covid-19 (alterações à IFRS 16).

Novas normas, alterações e interpretações às normas existentes que não são efetivas ainda e não foram adotadas antecipadamente pela Companhia (para as quais não se espera impactos significativos no período de adoção inicial e que, portanto, divulgações adicionais não estão sendo efetuadas):

- IFRS 17 Contratos de seguros;
- Alterações ao IFRS 17 Contratos de seguros (alterações ao IFRS 17 e IFRS 4);
- Referências à Estrutura Conceitual;
- Produtos antes do uso pretendido (alterações ao IAS 16);
- Contratos onerosos – custo de cumprimento de um contrato (alterações ao IAS 37);
- Ciclo anual de melhorias às normas IFRS 2018-2020 (alterações ao IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 e IAS 41);
- Classificação de passivo como circulante e não circulante (alterações ao IAS 1).

A adoção dessas novas normas e alterações não resultou em impactos significativos nas demonstrações individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2020 e períodos comparativos.

3. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS CONTÁBEIS CRÍTICOS

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

3.1. Principais julgamentos na aplicação das políticas contábeis

A seguir são apresentados os principais julgamentos, exceto aqueles que envolvem estimativas (que são apresentados separadamente a seguir), efetuados pela Administração durante o processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia e que afetam mais significativamente os valores reportados nas demonstrações financeiras.

a) Transferência de controle na venda de unidades imobiliárias

Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

b) Operações de Permuta

A Administração segue a orientação OCPC 01 (R1) para determinar o valor justo dos terrenos adquiridos através de permuta física.

Quando há a permuta de unidades imobiliárias que não tenham a mesma natureza e o mesmo valor (por exemplo, apartamentos construídos ou a construir por terrenos), esta é considerada uma transação com substância comercial e, portanto, gera ganho ou perda. A receita deve ser mensurada pelo seu valor justo. Entende-se como valor justo a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em uma transação em que não existe relacionamento entre elas. Neste tipo de operação, a receita é determinada pelo valor de venda dos imóveis ou terrenos recebidos. Normalmente a Companhia considera o valor justo dos terrenos recebidos como base para contabilização do valor das permutas.

3.2. Principais fontes de incertezas nas estimativas

Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão relacionadas:

Reconhecimento de receita e estimativa de margem de obra

A Companhia usa o método de porcentagem de conclusão (**Percentage of Completion** - POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária. O uso do método POC requer que a Companhia estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos.

Os custos totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado.

Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

A Companhia e suas controladas são parte em ações judiciais e processos administrativos tributários, trabalhistas e cíveis em tramitação, decorrentes do curso normal das suas operações e, com respaldo dos seus assessores jurídicos a Administração constituiu provisão considerada suficiente para cobrir as perdas esperadas.

Os processos judiciais são contingentes por natureza, ou seja, serão resolvidos quando um ou mais eventos futuros ocorrerem ou deixarem de ocorrer. Normalmente, a ocorrência ou não de tais eventos não depende da atuação da Companhia e incertezas no ambiente legal envolve o exercício de estimativas e julgamentos significativos da Administração quanto aos potenciais resultados dos eventos futuros.

Provisão de distratos

A Administração da Companhia tem como política interna acompanhar, mensalmente, a carteira de recebíveis e realizar distratos de unidades que estejam inadimplentes. Após os distratos, essas unidades são recolocadas à venda ao valor de mercado. Essa prática evita uma concentração de distratos no momento da entrega das chaves e o repasse da carteira a instituições financeiras cessionárias de crédito.

Provisão para garantia

A Companhia oferece garantia para seus clientes na venda de seus imóveis. Estas garantias possuem características específicas de acordo com determinados itens e são prestadas por períodos que variam até cinco anos após a conclusão da obra e são parcialmente compartilhados com os fornecedores de bens e serviços. A Companhia apurou o percentual de 2% sobre o custo orçado, e julga que oferece cobertura para possíveis gastos posteriores a entrega das chaves. Este percentual é a representa a média histórica dos gastos da Companhia.

4. GESTÃO DE RISCOS

4.1. Fatores de riscos

As atividades da Companhia a expõem a diversos riscos: risco de mercado (incluindo taxa de juros dos financiamentos de crédito imobiliário, risco de taxa de juros de fluxo de caixa e risco de preço), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco da Companhia se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia.

A gestão de risco é realizada pela tesouraria central da controladora Queiroz Galvão S.A. A tesouraria da QG S.A identifica, avalia e protege a Companhia contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as demais unidades operacionais.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Não houve mudança na exposição da Companhia aos riscos de mercado ou na maneira pela qual administra e mensura esses riscos no exercício atual.

a) Risco de mercado

Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na nota explicativa nº 8, incidem juros de 12% ao ano. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na nota explicativa nº 7.

As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos estão mencionadas na nota explicativa nº 11.

A Companhia analisa sua exposição à taxa de juros variáveis de forma dinâmica.

A principal exposição da Companhia a taxas de juros variáveis está relacionada a créditos imobiliários, o qual está sujeito a variação da Taxa Referencial de Juros, cujo risco de volatilidade é considerado como baixo pela Administração.

b) Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente pela QGSA. O risco de crédito decorre de contas a receber, caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, depósitos em bancos e instituições financeiras.

No caso de exposição de créditos a clientes o risco é avaliado como baixo face à garantia real de recuperação dois imóveis nos casos de inadimplência durante o período de construção e após a entrega, não tendo sido constituída provisão para fazer face a eventuais perdas na recuperação de recebíveis.

c) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais da Companhia e agregada pelo departamento de finanças da Controladora. Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis a qualquer momento, a fim de que a Companhia não quebre os limites ou cláusulas do empréstimo (quando aplicável) em qualquer uma de suas linhas de crédito. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida da Companhia e cumprimento de cláusulas contratuais.

O excesso de caixa mantido pelas entidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é transferido para aplicação pela tesouraria da Companhia, o qual investe o excesso de caixa em fundos de aplicação com liquidez suficiente para fornecer margem suficiente conforme determinado pelas previsões acima mencionadas.

QUEIROZ GALVAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento.

	Consolidado			Total
	Até um ano	Entre um e dois anos	Acima de dois anos	
Saldo em 31 de dezembro de 2019				
Fornecedores	22.919	-	-	22.919
Empréstimos e financiamentos	343.355	20.082	636.308	999.745
Debêntures	-	-	352.413	352.413
Partes relacionadas	1.687	4.858	-	6.545
Total	<u>367.961</u>	<u>24.940</u>	<u>988.721</u>	<u>1.381.622</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2020				
Fornecedores	14.360	-	-	14.360
Empréstimos e financiamentos	209.068	10.161	695.521	914.750
Debêntures	-	-	363.157	363.157
Partes relacionadas	-	51.586	-	51.586
Total	<u>223.428</u>	<u>61.747</u>	<u>1.058.678</u>	<u>1.343.853</u>

4.2. Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos cotistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Companhia pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos cotistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Condizente com outras Companhias do setor, a Companhia monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice corresponde à dívida líquida dividida pelo capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (incluindo empréstimos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado) e de partes relacionadas, subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras.

QUEIROZ GALVAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado.

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Total dos empréstimos (Nota 11)	914.750	999.745
Total de debêntures (Nota 11)	363.157	352.413
Total de partes relacionadas (Nota 21)	51.586	6.545
(-) Caixa e equivalentes de caixa (Nota 7)	(59.164)	(29.367)
Dívida líquida (A)	1.270.329	1.329.336
Total do patrimônio líquido	(814.405)	(543.553)
Total do capital (B)	455.924	785.783
Índice de alavancagem financeira (C = A / B x 100)	279%	169%

QUEIROZ GALVAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

5. CATEGORIA DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A classificação dos seus ativos e passivos financeiros não derivativos é determinada no seu reconhecimento inicial, conforme o modelo de negócio no qual o ativo é gerenciado e suas características de fluxos de caixa contratuais presentes no CPC 48. Os passivos financeiros são mensurados de acordo com sua natureza e finalidade.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Ativo financeiro ao custo amortizado:				
Caixa e equivalentes de caixa	7.161	14.470	59.164	29.367
Contas a receber	14.629	31.427	85.102	141.592
Depósitos judiciais	396	1.474	2.516	8.888
Partes relacionadas	49.757	22.985	16.497	5.736
Passivo financeiro ao custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos	327.276	341.803	914.750	999.745
Debêntures	363.157	352.413	363.157	352.413
Fornecedores	1.570	3.445	14.360	22.919
Partes relacionadas	69.254	68.016	51.586	6.545

A Administração avaliou e entende que os valores justos de seus principais instrumentos financeiros não derivativos com terceiros em 31 de dezembro de 2020 se aproximam dos valores contábeis reconhecidos considerando as características desses ativos e passivos financeiros, prazo de realização ou vencimento no curto prazo, conforme aplicável, ou por estarem indexados a taxas variáveis de mercado.

6. QUALIDADE DO CRÉDITO DOS ATIVOS FINANCEIROS

A posse do imóvel pelo cliente somente é efetivada caso o mesmo esteja cumprindo com suas obrigações contratuais. Após a posse, caso a Companhia mantenha a carteira de recebíveis, o imóvel é mantido alienado fiduciariamente, portanto a dívida não representa risco significativo de crédito.

QUEIROZ GALVAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

7. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Bancos	4.914	3.377	53.298	16.090
Aplicações financeiras	2.247	11.093	5.866	13.277
	<u>7.161</u>	<u>14.470</u>	<u>59.164</u>	<u>29.367</u>

As aplicações financeiras referem-se, principalmente, a investimentos em fundo referenciado DI com remuneração média de aproximadamente 100% do CDI (100% em 31 dezembro de 2019).

8. CONTAS A RECEBER

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2020	31/12/2019	01/01/2019	31/12/2020	31/12/2019	01/01/2019
			(reapresentado)			(reapresentado)
Empreendimentos concluídos	26.265	50.084	134.182	124.802	210.621	495.944
Ajuste a valor presente	-	-	(337)	-	(375)	(1.106)
Perdas esperadas de créditos (PEC)	(2.562)	(168)	(18)	(4.047)	(1.472)	(1.221)
Provisão para distratos	(9.074)	(18.489)	(27.860)	(35.653)	(67.182)	(168.777)
Contas a receber, líquido	<u>14.629</u>	<u>31.427</u>	<u>105.967</u>	<u>85.102</u>	<u>141.592</u>	<u>324.840</u>
Circulante	13.287	29.389	102.991	82.074	136.630	318.314
Não circulante	1.342	2.038	2.976	3.028	4.962	6.526
Distratos a pagar - passivo circulante	<u>(66.342)</u>	<u>(62.994)</u>	<u>(11.207)</u>	<u>(174.476)</u>	<u>(161.172)</u>	<u>(79.964)</u>

As contas a receber estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC (durante o período em construção - até a entrega das chaves) e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M, acrescidas de juros de 12% ao ano, apropriados de forma "pro rata temporis", reconhecidas no resultado do exercício.

QUEIROZ GALVAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

A Companhia não financia a venda de seus imóveis aos clientes. O contas a receber de empreendimentos concluídos referem-se a obras finalizadas e que o comprador está em fase de obtenção de financiamento junto a instituição financeira.

O contas a receber pode ser assim demonstrado:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<u>Vencidas</u>				
Até 3 meses	2.989	15.037	10.270	57.271
De 3 a 6 meses	1.145	984	4.970	4.983
Mais de 6 meses	9.889	17.605	48.844	10.673
	<u>14.023</u>	<u>33.626</u>	<u>64.084</u>	<u>72.927</u>
<u>A vencer</u>				
Até 12 meses	10.900	14.420	57.690	132.732
A partir de 12 meses	1.342	2.038	3.028	4.962
	<u>12.242</u>	<u>16.458</u>	<u>60.718</u>	<u>137.694</u>
Total	<u>26.265</u>	<u>50.084</u>	<u>124.802</u>	<u>210.621</u>

Movimentação da provisão para perdas esperadas de créditos (PEC)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Saldo inicial	168	18	1.472	1.221
Adições	2.394	150	2.575	251
Saldo final	<u>2.562</u>	<u>168</u>	<u>4.047</u>	<u>1.472</u>

QUEIROZ GALVAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Movimentação da provisão para distratos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Saldo inicial	18.489	27.860	67.182	168.777
Baixas	(9.415)	(9.371)	(31.529)	(101.595)
Saldo final	<u>9.074</u>	<u>18.489</u>	<u>35.653</u>	<u>67.182</u>

A Administração da Companhia tem como política interna acompanhar mensalmente a carteira de recebíveis e realizar distratos de unidades que estejam inadimplentes. Após os distratos, essas unidades são recolocadas à venda ao valor de mercado. Essa prática evita uma concentração de distratos no momento da entrega das chaves e o repasse da carteira a instituições financeiras cessionárias de crédito.

9. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Representados substancialmente pelos terrenos para futuras incorporações e pelos custos incorridos das unidades imobiliárias a comercializar (imóveis prontos e em construção), como demonstrado a seguir:

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2020	31/12/2019	01/01/2019	31/12/2020	31/12/2019	01/01/2019
	(reapresentado)			(reapresentado)		
Imóveis concluídos	73.309	96.162	83.184	354.587	475.456	467.828
Imóveis em construção	-	-	-	-	22.896	180.430
Terrenos para futuras incorporações	13.245	33.508	54.747	481.032	603.637	651.787
Provisão para impairment (i)	(5.566)	(396)	(2.139)	(89.396)	(11.898)	(8.290)
Juros capitalizados	-	-	-	19.929	22.174	25.685
Total	<u>80.988</u>	<u>129.274</u>	<u>135.792</u>	<u>766.152</u>	<u>1.112.265</u>	<u>1.317.440</u>
Circulante	67.743	95.766	81.045	285.120	508.628	665.653
Não circulante	13.245	33.508	54.747	481.032	603.637	651.787

QUEIROZ GALVAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

(i) no saldo do consolidado o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi alocada a provisão para redução ao valor recuperável ("**impairment**") dos ativos oriundos da consolidação da controlada ZCS, cujo investimento foi objeto de provisão para redução ao valor recuperável nas demonstrações individuais da Companhia (ver Nota Explicativa nº10).

A classificação dos terrenos no ativo não circulante é realizada para aqueles cuja expectativa de lançamento do empreendimento ocorra em período superior a 12 meses, sendo revisada periodicamente pela Administração. A Administração avalia anualmente seus estoques de terrenos, unidades concluídas e em construção, a preço de mercado, e com base no resultado dessas avaliações verifica a necessidade de ajuste, por redução para o valor realizável.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 não houve juros capitalizados em função de não existirem obras em andamento.

10. INVESTIMENTOS

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2020	31/12/2019	01/01/2019	31/12/2020	31/12/2019	01/01/2019
		(reapresentado)			(reapresentado)	
Investimentos em sociedades						
Controladas	151.851	223.176	270.001	-	-	-
Controladas em conjunto ("joint operations")	181.459	179.999	147.937	-	-	-
Controladas em conjunto ("joint ventures")	31.375	39.215	76.979	31.375	39.215	76.979
Opção de aquisição participação minoritária	-	-	17.100	-	-	-
Provisão para impairment de investimento em controlada	(71.136)	-	-	-	-	-
	<u>293.549</u>	<u>442.390</u>	<u>512.017</u>	<u>31.375</u>	<u>39.215</u>	<u>76.979</u>
Perda com investimentos em sociedades						
Controladas	(415.459)	(329.301)	(203.915)	-	-	-
Controladas em conjunto ("joint ventures")	(3.865)	(1.447)	-	(3.865)	(1.447)	-
	<u>(419.324)</u>	<u>(330.748)</u>	<u>(203.915)</u>	<u>(3.865)</u>	<u>(1.447)</u>	<u>-</u>
	<u>(125.775)</u>	<u>111.642</u>	<u>308.102</u>	<u>27.510</u>	<u>37.768</u>	<u>76.979</u>

QUEIROZ GALVAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

a) Movimentação no exercício:

	Controladora					Consolidado		
	Controladas	Controladas em conjunto ("joint operations")	Controladas em conjunto ("joint ventures")	Opção de aquisição participação minoritária	Provisão para impairment de investimentos	Total	Controladas em conjunto ("joint ventures")	Total
Saldo em 1º de janeiro de 2019 (reapresentado)	66.086	147.937	76.979	17.100	-	308.102	76.979	76.979
Aquisição de participação societária	14.642	-	-	-	-	14.642	-	-
Venda de participação societária	-	-	(63.280)	-	-	(63.280)	(63.280)	(63.280)
Aumento (redução) de capital, líquido	(27.371)	39.858	21.123	-	-	33.610	21.123	21.123
Equivalência patrimonial	(159.482)	(7.796)	(1.263)	-	-	(168.541)	(1.263)	(1.263)
Terra Encantada Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	-	4.209	-	-	4.209	4.209	4.209
Outros	-	-	-	(17.100)	-	(17.100)	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2019 (reapresentado)	(106.125)	179.999	37.768	-	-	111.642	37.768	37.768
Aumento (redução) de capital, líquido	(26.994)	7.541	(6.737)	-	-	(26.190)	(6.737)	(6.737)
Equivalência patrimonial	(130.489)	(6.081)	(3.521)	-	-	(140.091)	(3.521)	(3.521)
Provisão para impairment de investimentos (ii)	-	-	-	-	(71.136)	(71.136)	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2020	(263.608)	181.459	27.510	-	(71.136)	(125.775)	27.510	27.510

(i) Refere-se a participação das controladas em conjunto ("joint ventures"), CBR24 e CBR30, na Terra Encantada Empreendimentos Imobiliários Ltda., que quando na consolidação o investimento não é eliminado.

(ii) **Impairment** em investimento em controlada – "Queiroz Galvão ZCS Desenvolvimento Imobiliário Ltda."

Em 06 de junho de 2012, a Companhia formalizou junto com Complexo Industrial Portuário Governador Eraldo Gueiros ("SUAPE") o Contrato de Promessa de Permuta de nº 048/2012, ficando definidas as obrigações de contrapartida ao terreno dado em permuta.

QUEIROZ GALVAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Ainda em junho de 2012 foi expedida a ordem de serviço autorizando o início das atividades relativas à formalização da permuta e consequente início das obras do edifício sede de SUAPE, cuja conclusão e entrega se deu em 21 de dezembro de 2015. No ano de 2016 a Companhia concluiu mais uma etapa de contrapartida, a obra da duplicação da via de acesso à zona central de serviços, restando pendente a construção de 680,48m² de área em empreendimento a ser construído.

Em decorrência da crise de mercado e desaceleração dos investimentos naquela região, a Companhia iniciou uma série de tratativas administrativas com SUAPE na tentativa de prorrogar os prazos de desenvolvimento e conclusão de empreendimentos imobiliários estimados para as áreas remanescentes. Sem a retomada do mercado local e mantendo-se o cenário que causaria prejuízo de ordem financeira em aventurar-se no lançamento, a Companhia protocolou pleitos de prorrogação de cronograma, fundamentando-se em premissas de crise econômica do Brasil e de Pernambuco desde 2014, afetando diretamente o setor da construção civil, especialmente com a forte restrição de crédito, o que se estende até o presente momento.

Retomadas as tratativas, em carta datada em 30 de outubro de 2020, SUAPE concordou com a prorrogação de 18 (dezoito) meses apresentando a companhia as seguintes propostas de ações: (a) A companhia deve renunciar a futura indenização ou pedido de reequilíbrio econômico e financeiro; (b) A Companhia deve reconhecer o atraso na entrega dos prédios, com a incidência da penalidade estabelecida na seguinte forma: (b.1) Entregar o prédio do canteiro de obra reformado conforme projeto arquitetônico a ser apresentado por SUAPE a Companhia; (b.2) Ceder o estacionamento revitalizado da Companhia até o início da construção das novas torres. (c) A Companhia deve contratar uma perícia técnica Independente acompanhado de relatórios técnico sobre a situação da obra; (d) A Companhia deve elaborar um plano e execução de manutenção anual das estruturas existentes, pelo prazo que durar a paralisação e até a retomada efetiva das obras; (e) A Companhia deve apresentar e executar um plano específico de segurança do trabalho para a área, e estabelecer que dentro do período de 18 (dezoito) meses deverá ser apresentado pela Companhia novo estudo de mercado, para que SUAPE possa deliberar sobre o panorama de futuro do empreendimento.

A Companhia apresentou a SUAPE, em 01 de dezembro de 2020, as seguintes ações a serem realizadas: a) Renunciar futuras indenizações ou pedido de equilíbrio econômico e financeiro pelo prazo de 18 meses; b) apresentar no prazo de 18 meses estudo de mercado, para que SUAPE possa deliberar sobre o panorama de futuro do empreendimento; c) Contratar Perícia técnica independente; d) Elaborar e executar um plano de manutenção anual das estruturas existentes; e) Apresentar o plano específico de segurança do trabalho para área; f) Revitalizar com limpeza e marcação a ilha de estacionamento para 20 carros.

Em virtude dos elementos mencionados acima e da incerteza de continuidade do projeto, a administração decidiu por realizar provisão para **impairment** desse investimento no montante de R\$ 71.136 na Controladora, proporcional a sua participação.

QUEIROZ GALVAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

b) As principais informações das participações societárias mantidas estão resumidas a seguir:

Empresa	Participação (%)		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<u>Controladas em conjunto ("joint operations")</u>								
CBR 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	267.265	265.245	72.014	72.143	195.251	198.931
CBR 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	243.249	242.225	75.584	75.330	167.665	173.230
<u>Controladas em conjunto ("joint ventures")</u>								
Novo Recife Empreendimentos Ltda.	33,33	33,33	45.515	31.252	74	119	45.441	31.133
Queiroz Galvão & Galvão Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	81,18	81,18	11	2.385	14	384	(3)	2.001
Queiroz Galvão ACLF Jardins Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	60,00	60,00	314	382	976	1.096	(662)	(715)
Queiroz Galvão Cyrela Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	40,00	112	114	31	29	82	84
Queiroz Galvão Cyrela Oklahoma Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	50,00	50,00	104	105	61	62	43	43
Queiroz Galvão Diamond Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	22,22	22,22	25.338	25.164	374	4.038	24.964	21.125
Queiroz Galvão Home Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	22,22	22,22	5.286	5.286	-	78	5.286	5.208
Queiroz Galvão III Torres Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	81,18	81,18	2.832	3.595	640	1.301	2.192	2.294
Queiroz Galvão IX Torres Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	81,18	81,18	22.995	42.009	22.735	42.704	260	(695)
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza Empreendimento Imobiliário S.A.	30,00	30,00	53.603	90.653	42.452	70.193	11.151	20.460
Queiroz Galvão Master Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	69	548	1.840	1.279	(1.771)	(731)
Queiroz Galvão Rio 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	60,00	60,00	6.519	7.401	10.251	7.011	(3.732)	390
Queiroz Galvão Sabiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	82	288	861	1.323	(779)	(1.035)
Terra Encantada Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	8.417	8.417	-	-	8.417	8.417

QUEIROZ GALVAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Empresa	Lucro líquido (Prejuízo)		Equiv. patrimonial		Investimentos	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Controladas em conjunto ("joint operations")						
CBR 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(5.828)	(7.803)	(2.914)	(3.902)	97.625	96.551
CBR 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(6.335)	(7.789)	(3.167)	(3.894)	83.834	83.448
	<u>(12.163)</u>	<u>(15.592)</u>	<u>(6.081)</u>	<u>(7.796)</u>	<u>181.459</u>	<u>179.999</u>
Controladas em conjunto ("joint ventures")						
Novo Recife Empreendimentos Ltda.	(286)	(1.941)	(95)	(647)	14.999	14.902
Queiroz Galvão & Galvão Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	222	(407)	180	(331)	(2)	1.624
Queiroz Galvão ACLF Jardins Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	53	357	32	214	(397)	(412)
Queiroz Galvão Cyrela Empreendimentos Imobiliários S.A.	(1)	71	-	28	209	208
Queiroz Galvão Cyrela Oklahoma Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	(1)	-	-	-	22	22
Queiroz Galvão Diamond Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(200)	-	(44)	-	5.548	5.616
Queiroz Galvão Home Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	2.072	2.072
Queiroz Galvão III Torres Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	712	202	67	164	1.780	2.292
Queiroz Galvão IX Torres Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.542	(2.155)	997	(1.749)	211	2.537
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza Empreendimento Imobiliário S.A.	(9.262)	1.403	(2.046)	421	2.324	5.105
Queiroz Galvão Master Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(626)	(69)	(313)	(35)	(798)	(71)
Queiroz Galvão Rio 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(4.121)	1.364	(2.439)	819	(2.239)	234
Queiroz Galvão Sabiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	256	(267)	140	(147)	(428)	(570)
Terra Encantada Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	4.209	4.209
Total	<u>(11,712)</u>	<u>(1,442)</u>	<u>(3,521)</u>	<u>(1,263)</u>	<u>27,510</u>	<u>37,768</u>

QUEIROZ GALVAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Empresa	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Controladas (a)						
Real Estate Fundo de Investimento S.A.	2.227	9.711	4.372	14.371	(2.145)	(4.660)
Real Estate Pernambuco S.A.	182.125	249.821	545.135	552.571	(363.010)	(302.750)
Queiroz Galvão Bahia 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	396	1.389	430	944	(34)	445
Queiroz Galvão Bahia 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.335	6.956	3.402	2.404	(1.067)	4.552
Queiroz Galvão Bom Retiro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	630	1.414	1.417	2.575	(787)	(1.161)
Queiroz Galvão Bosques do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1	26	1.204	637	(1.203)	(611)
Queiroz Galvão Brotas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	1.223	167	161	(167)	1.062
Queiroz Galvão Caio Pereira Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	7	3	2	(3)	5
Queiroz Galvão Consultoria de Serviços Imobiliário Ltda.	524	228	231	194	293	34
Queiroz Galvão Cores do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	13	37	2.379	2.050	(2.366)	(2.013)
Queiroz Galvão Demócrito de Souza Filho Desenv. Imobiliário Ltda.	-	141	112	115	(112)	26
Queiroz Galvão DF 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	5.188	5.141	13.823	12.246	(8.635)	(7.105)
Queiroz Galvão Gold Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	16.440	26.520	21.108	22.199	4.668	4.321
Queiroz Galvão Ibiapina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.857	5.239	1.677	2.397	181	2.842
Queiroz Galvão Isla Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	79	1.560	191	180	(112)	1.380
Queiroz Galvão Life Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	115	286	(115)	(286)
Queiroz Galvão Mirante do Japi Desenv. Imobiliário Ltda.	23	1.048	2.744	4.509	(2.720)	(3.461)
Queiroz Galvão Morada do Japi Desenv. Imobiliário Ltda.	1	363	1.016	1.093	(1.016)	(730)
Queiroz Galvão Pacaembu Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	3.423	16.625	2.907	4.522	516	12.103
Queiroz Galvão Paulínia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	10.168	11.083	614	586	9.554	10.497
Queiroz Galvão Paulínia 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	117	134	1	-	115	134
Queiroz Galvão Paulínia 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	88	91	1	1	87	90
Queiroz Galvão Paulínia 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	59	59	1	-	58	59
Queiroz Galvão Paulínia 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	108	108	1	(14.801)	107	14.910
Queiroz Galvão Paulínia 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	51	53	1	-	50	52
Queiroz Galvão Paulínia 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	47	47	1	-	46	47
Queiroz Galvão Paulista 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	89	122	2.330	2.627	(2.241)	(2.505)
Queiroz Galvão Paulista 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.833	1.749	857	1.719	976	30
Queiroz Galvão Paulista 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	5.900	10.969	6.323	10.513	(423)	456
Queiroz Galvão Paulista 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4.034	11.783	7.627	16.480	(3.593)	(4.697)
Queiroz Galvão Paulista 7 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	50	50	1	2	49	48
Queiroz Galvão Paulista 8 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	37.614	40.269	19.136	18.433	18.478	21.836
Queiroz Galvão Paulista 11 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	42.601	44.530	35.479	35.476	7.122	9.054
Queiroz Galvão Paulista 14 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.806	8.591	8.767	14.411	(5.960)	(5.819)
Queiroz Galvão Paulista 15 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	9.525	16.696	9.807	15.973	(283)	723
Queiroz Galvão Paulista 17 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1	27.613	1	26.988	-	625
Queiroz Galvão Paulista 19 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	6.291	10.833	7.147	10.480	(855)	353
Queiroz Galvão Paulista 21 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	14.696	14.910	14.698	14.700	(2)	210
Queiroz Galvão Paulista 23 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	9.450	9.453	9.451	9.450	(1)	3
Queiroz Galvão Paulista 24 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	10.328	3	10.290	(3)	37

QUEIROZ GALVAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Empresa	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Queiroz Galvão PE 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.028	1.032	-	9	1.028	1.022
Queiroz Galvão PE 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	828	1.001	-	-	828	1.001
Queiroz Galvão PE 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	23.144	23.144	1	-	23.143	23.144
Queiroz Galvão PE 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	0	(69)	-	1	-	(70)
Queiroz Galvão PE 8 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	8.600	8.651	8.606	8.600	(6)	51
Queiroz Galvão PE 10 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.677	3.181	2.675	2.675	2	506
Queiroz Galvão PE 12 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	3.543	-	3.520	-	22
Queiroz Galvão PE 13 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	5.889	6.320	4.212	4.209	1.677	2.111
Queiroz Galvão PE 14 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	5.613	5.613	-	-	5.612	5.613
Queiroz Galvão PE 15 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.000	22.173	-	18.630	2.000	3.543
Queiroz Galvão PE 17 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.553	2.552	-	-	2.552	2.552
Queiroz Galvão Reserva do Japi Des. Imobiliário Ltda.	71	2.213	1.837	3.075	(1.766)	(862)
Queiroz Galvão Rio 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	125.569	156.169	130.471	140.502	(4.902)	15.667
Queiroz Galvão Rio 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	6	(57)	1	5	5	(63)
Queiroz Galvão São Caetano Prime Desenv. Imobiliário Ltda.	12.342	21.184	2.106	4.399	10.236	16.786
Queiroz Galvão São Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	66	77	291	162	(225)	(85)
Queiroz Galvão Solar do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	7	106	1.248	1.478	(1.241)	(1.373)
Queiroz Galvão Star Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	20.281	20.931	23.958	27.303	(3.677)	(6.371)
Queiroz Galvão Tower Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	218	255	10	7	208	248
Queiroz Galvão Vilas Boas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	23	22	(23)	(22)
Queiroz Galvão Ypiranga Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(2)	28.196	2.096	8	(2.098)	28.189
Queiroz Galvão ZCS Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (a)	79.466	79.334	345	226	79.121	79.108

(a) Participação societária de 100,00% em 31 de dezembro de 2020 e 2019, exceto na Queiroz Galvão ZCS Desenvolvimento Imobiliário Ltda, cuja participação é de 75%.

QUEIROZ GALVAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Empresa	Lucro líquido (Prejuízo)		Equiv. patrimonial		Investimentos	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Controladas (a)						
Real Estate Fundo de Investimento S.A.	2.515	(5.232)	2.515	(5.232)	(2.145)	(4.660)
Real Estate Pernambuco S.A.	(60.260)	(77.888)	(60.260)	(77.888)	(363.010)	(302.750)
Queiroz Galvão Bahia 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	121	(491)	121	(491)	(34)	446
Queiroz Galvão Bahia 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(1.575)	(873)	(1.575)	(873)	(1.067)	4.552
Queiroz Galvão Bom Retiro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	375	(2.466)	375	(2.466)	(787)	(1.161)
Queiroz Galvão Bosques do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(828)	(86)	(828)	(86)	(1.203)	(610)
Queiroz Galvão Brotas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(125)	(325)	(125)	(325)	(167)	1.061
Queiroz Galvão Caio Pereira Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(9)	(112)	(9)	(112)	(3)	5
Queiroz Galvão Consultoria de Serviços Imobiliário Ltda.	259	1	259	1	293	34
Queiroz Galvão Cores do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(794)	(1.741)	(794)	(1.741)	(2.366)	(2.012)
Queiroz Galvão Demócrito de Souza Filho Desenv. Imobiliário Ltda.	(141)	(160)	(141)	(160)	(112)	26
Queiroz Galvão DF 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(1.728)	(6.040)	(1.728)	(6.040)	(8.635)	(7.105)
Queiroz Galvão Gold Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(300)	(2.681)	(300)	(2.681)	(4.668)	4.321
Queiroz Galvão Ibiapina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(211)	(824)	(211)	(824)	181	2.842
Queiroz Galvão Isla Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(220)	(223)	(220)	(223)	(112)	1.380
Queiroz Galvão Life Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	168	67	168	67	(115)	(286)
Queiroz Galvão Mirante do Japi Desenv. Imobiliário Ltda.	(223)	(2.363)	(223)	(2.363)	(2.720)	(2.340)
Queiroz Galvão Morada do Japi Desenv. Imobiliário Ltda.	(286)	(1.025)	(286)	(1.025)	(1.016)	(730)
Queiroz Galvão Pacaembu Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.182	(1.999)	1.182	(1.999)	516	12.104
Queiroz Galvão Paulínia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(943)	(11)	(943)	(11)	9.554	10.497
Queiroz Galvão Paulínia 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(1)	(1)	(1)	(1)	115	134
Queiroz Galvão Paulínia 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	(2)	-	(2)	87	90
Queiroz Galvão Paulínia 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(1)	(1)	(1)	(1)	58	59
Queiroz Galvão Paulínia 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(1)	(1)	(1)	(1)	108	14.910
Queiroz Galvão Paulínia 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(1)	(1)	(1)	(1)	50	52
Queiroz Galvão Paulínia 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(1)	(1)	(1)	(1)	46	47
Queiroz Galvão Paulista 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(2)	(2.956)	(2)	(2.956)	(2.241)	(2.505)
Queiroz Galvão Paulista 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	27	(1.185)	27	(1.185)	976	30
Queiroz Galvão Paulista 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(799)	(2.733)	(799)	(2.733)	(423)	456
Queiroz Galvão Paulista 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(1.720)	(7.547)	(1.720)	(7.547)	(3.593)	(4.697)
Queiroz Galvão Paulista 7 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1	(1)	1	(1)	49	48
Queiroz Galvão Paulista 8 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(3.388)	(482)	(3.388)	(482)	18.478	21.836
Queiroz Galvão Paulista 11 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(1.935)	(3)	(1.935)	(3)	7.122	9.054
Queiroz Galvão Paulista 14 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(1.249)	246	(1.249)	246	(5.960)	(5.819)
Queiroz Galvão Paulista 15 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(946)	(6.005)	(946)	(6.005)	(283)	723
Queiroz Galvão Paulista 17 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(624)	-	(624)	-	-	625
Queiroz Galvão Paulista 19 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(2.932)	(7.639)	(2.932)	(7.639)	(855)	353
Queiroz Galvão Paulista 21 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(212)	(1)	(212)	(1)	(2)	210
Queiroz Galvão Paulista 23 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(4)	(1)	(4)	(1)	(1)	3
Queiroz Galvão Paulista 24 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(76)	(31)	(76)	(31)	(3)	37

QUEIROZ GALVAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Empresa	Lucro líquido (Prejuízo)		Equiv. patrimonial		Investimentos	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Queiroz Galvão PE 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	6	-	6	-	1.028	1.022
Queiroz Galvão PE 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(172)	(1)	(172)	(1)	828	1.001
Queiroz Galvão PE 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(1)	-	(1)	-	23.143	19.028
Queiroz Galvão PE 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1	(487)	1	(487)	-	(70)
Queiroz Galvão PE 8 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(67)	-	(67)	-	(6)	51
Queiroz Galvão PE 10 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(505)	(1)	(505)	(1)	2	506
Queiroz Galvão PE 12 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(22)	-	(22)	-	-	22
Queiroz Galvão PE 13 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(519)	13	(519)	13	1.677	2.111
Queiroz Galvão PE 14 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	5.612	5.613
Queiroz Galvão PE 15 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(1.543)	(1)	(1.543)	(1)	2.000	3.543
Queiroz Galvão PE 17 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1	(1)	1	(1)	2.552	2.552
Queiroz Galvão Reserva do Japí Des. Imobiliário Ltda.	(81)	(390)	(81)	(390)	(1.766)	(862)
Queiroz Galvão Rio 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(18.615)	(7.890)	(18.615)	(7.890)	(4.902)	15.667
Queiroz Galvão Rio 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2	(7.175)	2	(7.175)	5	(63)
Queiroz Galvão São Caetano Prime Desenv. Imobiliário Ltda.	(2.582)	(5.511)	(2.582)	(5.511)	10.236	16.786
Queiroz Galvão São Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(161)	94	(161)	94	(225)	(85)
Queiroz Galvão Solar do Japí Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	75	(1.641)	75	(1.641)	(1.241)	(1.373)
Queiroz Galvão Star Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	3.454	(3.180)	3.454	(3.180)	(3.677)	(6.371)
Queiroz Galvão Tower Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	41	62	41	62	208	248
Queiroz Galvão Vilas Boas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(63)	(136)	(63)	(136)	(23)	(22)
Queiroz Galvão Ypiranga Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(32.787)	(231)	(32.787)	(213)	(2.098)	28.189
Queiroz Galvão ZCS Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(84)	(274)	(64)	(207)	71.136	59.331
	<u>(130.509)</u>	<u>(159.567)</u>	<u>(130.489)</u>	<u>(159.482)</u>	<u>(259.399)</u>	<u>(101.916)</u>

(a) Participação societária de 100,00% em 31 de dezembro de 2020 e 2019, exceto na Queiroz Galvão ZCS Desenvolvimento Imobiliário Ltda, cuja participação é de 75%.

As principais aquisições e vendas de participações societárias nos exercícios foram decorrentes das seguintes transações:

- Opção para aquisição de participação de não controladores

Em 11 de agosto de 2014, a Companhia vendeu ao Fundo de Investimento em Participações Caixa Incorporação Imobiliária ("FUNDO"), 14.642 ações, representando um total de 49% do capital total e votante de sua controlada Real Estate Fundo de Investimento S.A. ("REFISA"), bem como celebrou acordo de opção de compra por parte da Companhia e opção de venda por parte do acionista não controlador ("FUNDO") com relação a estas ações.

Neste acordo, O FUNDO poderia vender a Companhia, que teria obrigação de adquirir caso exercido esse direito, a totalidade, e não menos que a totalidade, das ações de titularidade do FUNDO ("opção de venda"), pelo preço do somatório: (i) do valor pago

QUEIROZ GALVAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

pelo FUNDO à Companhia, nos termos do contrato de compra e venda, atualizado pela variação do IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, acrescido de 13% (treze por cento) ao ano, entre a data do pagamento ao FUNDO e a respectiva data de apuração; e (ii) eventuais valores aportados pelo FUNDO na Companhia, desde a data do referido aporte até a data de apuração, atualizados pela variação do IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, acrescido de 13% (treze por cento) ao ano, entre a data de cada aporte do FUNDO na Companhia e respectiva data de apuração.

Em 12 de agosto de 2019, a QGDI exerceu a opção de compra da totalidade das ações pertencentes aos sócios não controladores pelo montante de R\$ 33.000, equivalentes a 14.642 ações, representando 49% do capital, ficando com 100% das ações que compõem o capital social da REFISA. A obrigação contratual pela referida opção na data da liquidação da operação era de R\$ 40.816, motivo pelo qual a Companhia reconheceu uma receita financeira por esse perdão de dívida no montante de R\$ 7.816, que resultou em uma reversão de despesa financeira de R\$ 4.132, líquida da atualização desse passivo no exercício, registrado em "Outras despesas financeiras".

Adicionalmente, considerando que a Companhia mantinha até a data da liquidação da transação o custo histórico de aquisição dessa opção no montante de R\$ 17.100, e 49% do patrimônio líquido da REFISA nessa data correspondia a R\$ 10.260, a Companhia reconheceu uma perda no investimento em contrapartida de transações entre sócios no patrimônio líquido no montante de R\$ 6.840. Posteriormente, por julgar, excessivo a totalidade do capital dessa controlada, a QGDI decidiu reduzir o capital dessa Sociedade no montante de R\$ 29.788, sendo R\$ 9.888 compensando parte do prejuízo acumulado e R\$19.900 devolvendo efetivamente à QGDI.

11. DEBÊNTURES, EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2020	31/12/2019	01/01/2019	31/12/2020	31/12/2019	01/01/2019
		(reapresentado)			(reapresentado)	
Operações de crédito:						
Capital de giro (a)	277.168	268.968	162.965	609.966	591.923	514.278
Operações de crédito imobiliário (b)	50.108	72.835	124.678	232.862	335.825	501.237
Financiamento (c)	-	-	-	71.922	71.997	91.902
Debêntures (d)	363.157	352.413	473.938	363.157	352.413	473.938
Total	690.433	694.216	761.581	1.277.907	1.352.158	1.581.355
Circulante	50.108	72.835	761.581	209.068	343.355	1.352.881
Não circulante	640.325	621.381	-	1.068.839	1.008.803	228.474

QUEIROZ GALVAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

- a) Operação de capital de giro através de cédula de crédito bancário, com juros remuneratórios indexados ao Certificado de Depósito Interbancário "CDI", em um percentual de 110% a.a. Em garantia a esse empréstimo, foram oferecidas ao BTG Pactual alienações fiduciárias de cotas de SPEs e de imóveis e para o Banco Itaú Unibanco foi oferecido aval da QGSA, única acionista da QGDI.

Empresa	Instituição financeira	Indexador	Vencimento	Principal	Juros	Consolidado	
						31/12/2020	31/12/2019
QGDI	Itaú Unibanco	110% CDI	Julho/2023	Parcela única	Semestral, sendo 20% a partir de 2021 e 100% a partir de 2022	277.168	268.968
REPSA	BTG Pactual	110% CDI	Março/2026	Parcela única	Semestral, sendo 20% a partir de 2021 e 100% a partir de 2022	332.798	322.955

- b) Operações de crédito imobiliário para financiamento à construção. Essas operações estão sujeitas à variação da Taxa Referencial de Juros - TR, acrescidos em percentuais de 9% a 12% ao ano. Em garantia a essas linhas de crédito, foram oferecidos os ativos dos empreendimentos. Os contratos de operações de crédito imobiliário de longo prazo possuem cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles assumidos, como a aplicação dos recursos no objeto do contrato, registro de hipoteca do empreendimento, cumprimento do cronograma da obra, adimplemento de parcelas, e outros. Em 31 de dezembro de 2020, as cláusulas de vencimento antecipado estavam sendo cumpridas em sua totalidade.

Em 2019, a Companhia e sua controladora, Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A, concluíram o processo de renegociação de dívida consolidada junto aos bancos que culminou em novos prazos. A dívida classificada em longo prazo poderá ser quitada até o exercício de 2023.

- c) Dívida assumida com o BNDES conta com garantia real, possui remuneração de 3,78% a.a. acrescida à Taxa de Juros de Longo Prazo - TJLP com vencimentos até janeiro de 2027. Em garantia desse financiamento foram oferecidas alienações fiduciárias de cotas de SPEs.

Cláusulas restritivas ("Covenants")

A Companhia e suas controladas obrigam-se a cumprir determinadas cláusulas restritivas ("Covenants"), sob pena de ter decretado o vencimento antecipado de suas dívidas, a saber: (i) manutenção de garantias, (ii) ausência de títulos protestados, (iii) ausência de encerramento de conta depósito no banco, (iv) ausência de solicitação de recuperação judicial, entre outros. Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia e suas controladas está cumprindo as cláusulas restritivas dos empréstimos e financiamentos.

Cronograma de amortizações do passivo não circulante – empréstimos e financiamentos

QUEIROZ GALVAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Ano	Consolidado
2022	10.161
2023	15.913
2024	21.472
2025	22.233
2026 em diante	635.903
Total	705.682

d) Debêntures

	Controladora e consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
<u>Principal</u>		
2ª emissão	170.000	170.000
3ª emissão	95.500	95.500
	265.500	265.500
<u>Juros</u>		
2ª emissão	60.796	53.968
3ª emissão	36.861	32.945
	97.657	86.913
Saldo final	363.157	352.413

QUEIROZ GALVAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

As principais características vigentes das debêntures, após a conclusão da reestruturação das dívidas corporativas da Companhia, são:

	2ª emissão	3ª emissão
Código B3	QGIM12	QGDI13
Série	Única	Única
Forma	Escritural	Escritural
Garantia	Real e fidejussória	Real e fidejussória
Classe	Simple	Simple
Convertíveis em ações	Não	Não
Data da emissão	05/07/2012	07/01/2014
Data de vencimento	03/07/2023	03/07/2023
Volume	170.000	95.500
Quantidade	170	9.550
Valor nominal unitário	1.000	10
Remuneração (base 252)	110% DI a.a.	110% DI a.a.
Atualização monetária	Não	Não
Amortização	Na data de vencimento	Na data de vencimento
Pagamento da remuneração	Semestral (Janeiro e Julho), sendo 20% a partir de 2021 e 100% a partir de 2022	Semestral (Janeiro e Julho), sendo 20% a partir de 2021 e 100% a partir de 2022
Agente Fiduciário	GDC Partners Serv. Fiduciários DTVM	GDC Partners Serv. Fiduciários DTVM

Em 16 de agosto de 2019, a Assembleia Geral dos Debenturistas da 3ª emissão de debêntures simples, aprovou o cancelamento de 450 debêntures de emissão da Companhia e a celebração do segundo termo de aditamento do instrumento particular de escritura dessas debêntures.

QUEIROZ GALVAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Nesta assembleia foram aprovados a (i) capitalização de 189 debêntures de titularidade da QGSA na Companhia no montante de R\$ 2.480, equivalentes aos valores devido de principal, juros remuneratórios, multas e juros moratórios; e (ii) o cancelamento de 261 debêntures detidas pela QGSA.

Em 25 de outubro de 2019, a Companhia amortizou as debêntures da 4ª emissão na sua totalidade.

Cláusulas restritivas (“Covenants”)

De acordo com as escrituras públicas das debêntures, a Companhia obriga-se a cumprir as seguintes cláusulas restritivas (“Covenants”), sob pena de ter decretado o vencimento antecipado da dívida: (i) manutenção de garantias, (ii) ausência de títulos protestados em nome da Companhia, (iii) ausência de encerramento de conta depósito no banco, (iv) ausência de solicitação de recuperação judicial, entre outros. Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia está cumprindo as cláusulas restritivas das debêntures.

Cronograma de amortizações do passivo não circulante

Ano	Controladora e Consolidado
2022	-
2023	-
2024	-
2025	-
2026 em diante	363.157
Total	363.157

Movimentação de debêntures, empréstimos e financiamentos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Saldo inicial	694.216	761.581	1.352.158	1.581.356
Captação	-	130.787	-	149.220
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(29.451)	(96.482)	(138.563)	(333.422)
Pagamento de debêntures	-	(130.939)	-	(130.941)
Juros	25.668	29.271	64.312	85.945
Saldo final	690.433	694.216	1.277.907	1.352.158

QUEIROZ GALVAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

12. FORNECEDORES

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2020	31/12/2019	01/01/2019	31/12/2020	31/12/2019	01/01/2019
De materiais	63	197	3.585	191	923	6.359
De serviços	1.507	3.248	25.345	14.169	21.996	74.006
	<u>1.570</u>	<u>3.445</u>	<u>28.930</u>	<u>14.360</u>	<u>22.919</u>	<u>80.365</u>

13. OBRIGAÇÕES POR INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2020	31/12/2019	01/01/2019	31/12/2020	31/12/2019	01/01/2019
Provisão para garantias (a)	1.406	1.903	1.842	6.361	8.089	9.303
Orçamento a realizar (b)	875	2.130	5.099	1.456	7.626	18.443
Circulante	<u>2.281</u>	<u>4.033</u>	<u>6.941</u>	<u>7.817</u>	<u>15.715</u>	<u>27.746</u>
Provisão para garantias (a)	1.434	2.716	4.200	7.396	12.395	18.655
Não circulante	<u>1.434</u>	<u>2.716</u>	<u>4.200</u>	<u>7.396</u>	<u>12.395</u>	<u>18.655</u>

- (a) A Companhia oferece garantia para seus clientes na venda de seus imóveis. Estas garantias possuem características específicas de acordo com determinados itens e são prestadas por períodos que variam até cinco anos após a conclusão da obra e são parcialmente compartilhados com os fornecedores de bens e serviços. A Companhia apurou o percentual de 2% sobre o custo orçado, e julga que oferece cobertura para possíveis gastos posteriores a entrega das chaves. Este percentual representa a média histórica dos gastos da Companhia. Este montante foi contabilizado, conforme evolução da obra.

QUEIROZ GALVAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

- (b) Refere-se a provisão para empreendimentos que mesmo depois de entregues irão incorrer em gastos, além do orçamento previsto.

Movimentação da provisão para garantias

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Saldo inicial	4.619	6.042	20.483	27.958
Complemento (reversão), líquida	(1.779)	(1.423)	(6.726)	(7.475)
Saldo final	<u>2.840</u>	<u>4.619</u>	<u>13.757</u>	<u>20.483</u>

14. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2020	31/12/2019	01/01/2019	31/12/2020	31/12/2019	01/01/2019
Recebimentos de clientes	35	30	1.367	234	229	1.518
Recebimentos em permuta - terrenos	5.163	20.320	39.502	106.766	181.313	226.303
Aliansce Shopping Centers S.A. (i)	-	-	60.992	-	-	60.992
Total	<u>5.198</u>	<u>20.350</u>	<u>101.861</u>	<u>107.000</u>	<u>181.542</u>	<u>288.910</u>
Circulante	35	30	62.359	34.890	34.885	102.340
Não circulante	5.163	20.320	39.502	72.110	146.657	186.570

- (i) Em 11 de novembro de 2014, por meio do Contrato de Promessa de Compra e Venda de Quotas da CBR 025 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (o "Contrato" e a "CBR 025", respectivamente), as sócias se comprometeram a vender e a Aliansce a comprar a integralidade das quotas da CBR 025, pelo valor total de R\$125.988 (o "Crédito Original"), a ser pago parceladamente, acrescido de juros e correção monetária na forma do Contrato. A QGDI detinha 50% de participação da CBR 025. Considerando que o parcelamento de pagamentos acima estabelecido prevê o pagamento de parcelas antes do implemento das Condições Suspensivas, conforme item 1.7 do contrato de promessa de compra e venda, os referidos pagamentos seriam realizados pela Compradora a título de adiantamento de preço.

Em 23 de dezembro de 2016, a QGDI cedeu e transferiu para a Cyrela Brasil Realty S.A. (CBR), o saldo do contas a receber referente a alienação da CBR 025 para Aliansce, em virtude dessa cessão de crédito os valores foram registrados a valor presente aumentando o capital das empresas CBR 024 e CBR 030. O motivo da Cessão foi a necessidade da chamada de capital para quitação do "+ valerá", do qual a CBR fez o aporte.

QUEIROZ GALVAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Em 2019, as condições suspensivas foram cumpridas e a venda concluída pelo montante de R\$ 60,992 que antes estavam contabilizados como adiantamento de clientes e o valor do investimento da CBR 025 de R\$ 63.280 foram reconhecidos no resultado no grupo de outras receitas (despesas) líquidas, gerando uma perda nesta operação de venda de R\$ 2.288. Portanto, em 31 de dezembro de 2019, esse saldo não está mais registrado em adiantamento de clientes.

15. TRIBUTOS DIFERIDOS

A Companhia e suas controladas, possuem diferenças a tributar em exercícios futuros, decorrentes da tributação da atividade imobiliária em regime de caixa e o valor registrado em regime de competência, considerando a tributação pelo Regime Especial de Tributação - RET, como a seguir indicadas:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Regime Especial de Tributação – RET	625	1.238	3.817	5.819
Imposto de Renda Pessoa Jurídica – IRPJ	169	334	1.030	1.570
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL	97	193	595	907
Programa da Integração Social – PIS	38	75	233	355
Contribuição para a Seguridade Social – COFINS	175	349	1.073	1.637
	<u>1.104</u>	<u>2.189</u>	<u>6.748</u>	<u>10.288</u>
Circulante	1.047	2.105	3.965	6.002
Não circulante	57	84	2.783	4.286

A reconciliação do resultado antes do imposto de renda e contribuição social com a despesa (corrente e diferida) destes tributos está assim apresentada:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Receita tributada pelo lucro presumido e patrimônio de afetação	22.902	45.207	142.197	194.801
Efeito do imposto de renda e da contribuição social correntes e diferidos	(341)	(265)	(3.434)	(3.155)
Alíquota do período - média	1,49%	0,59%	2,42%	1,62%

QUEIROZ GALVAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, o capital social está assim demonstrado:

	<u>Quantidade de ações</u>	<u>Capital social</u>
Queiroz Galvão S.A. - "QGDI S.A."	453.768.534	453.769

O capital social está representado por ações ordinárias nominativas, no valor nominal de R\$1,00 (um Real), totalmente subscrito e integralizado.

No exercício de 2019, houve aumento de capital na forma demonstrada a seguir:

	<u>Quantidade de ações</u>	<u>Capital social</u>
Saldo em 01 de janeiro de 2019	352.449.421	352.449
AGE 05/04/2019 – conversão AFAC 2018	11.501.632	11.502
AGE 16/08/2019 – capitalização debêntures	2.479.490	2.480
AGE 17/12/2019	90.337.991	90.338
Capital a integralizar	<u>(3.000.000)</u>	<u>(3.000)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2019 e de 2020	<u>453.768.534</u>	<u>453.769</u>

QUEIROZ GALVAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

b) Reserva legal

Conforme estatuto da Companhia, artigo 21, do lucro do exercício serão deduzidas, antes de qualquer outra destinação, os prejuízos acumulados e a provisão para o Imposto Sobre a Renda, e a quantia destinada à participação dos administradores, se autorizada pela Assembleia Geral e respeitadas as limitações previstas em lei, devendo o saldo remanescente, e, portanto, o lucro líquido, ter a seguinte destinação:

i) 5% (cinco por cento) para a constituição da reserva legal, que não poderá exceder 20% (vinte por cento) do capital social da Companhia, e que poderá ser dispensada nos casos expressamente previstos em lei;

ii) 3% (três por cento), no mínimo, do remanescente para distribuição como dividendo aos acionistas;

iii) o saldo remanescente terá a destinação que lhe for dada pela Assembleia Geral.

Os dividendos declarados serão postos à disposição dos acionistas e pagos dentro do exercício social, de acordo com as normas legais pertinentes e os dividendos não reclamados dentro de 3 (três) anos, contados da data em que tenham sido postos à disposição dos acionistas, prescreverão em favor da Companhia.

c) Integralização de capital

Em 5 de abril de 2019, através de Assembleia Geral Extraordinária, foi integralizado capital no montante de R\$ 11.502, classificado inicialmente como adiantamento para futuro aumento de capital.

d) Transação de capital entre sócios

Refere-se a transações entre empresas do mesmo grupo econômico ou com sócios minoritários.

QUEIROZ GALVAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

18. RECEITA LÍQUIDA DE VENDAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Receita operacional bruta:				
Venda de imóveis	22.810	44.777	139.888	191.953
Retenção contratual	-	11.889	-	7.918
Atualização monetária do contas a receber	-	(278)	-	5.917
Ajuste a valor presente	-	337	375	731
Deduções da receita bruta:				
Cancelamento de vendas decorrente de distratos – (provisão)/reversão	7.285	(34.639)	33.381	51.855
Tributos sobre vendas (correntes e diferidos)	(1.982)	(1.362)	(5.097)	(4.371)
Receita líquida operacional	<u>28.113</u>	<u>20.724</u>	<u>168.547</u>	<u>254.003</u>

QUEIROZ GALVAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

19. INFORMAÇÕES SOBRE A NATUREZA DAS DESPESAS RECONHECIDAS NA DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

A Companhia apresentou a demonstração do resultado utilizando uma classificação das despesas com base na sua função. As informações sobre a natureza dessas despesas reconhecidas na demonstração do resultado são apresentadas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Custos dos imóveis vendidos	(29.115)	(20.837)	(164.036)	(264.938)
Reversão (constituição) de provisão para riscos trabalhistas e cíveis, líquido	(3.374)	2.815	(4.478)	(28.357)
Pessoal	(4.789)	(18.239)	(4.788)	(32.771)
Publicidade e propaganda	(1.552)	(2.575)	(6.040)	(12.565)
Comissões e corretagens	(822)	(286)	(2.567)	(2.362)
Aluguéis de imóveis e condomínios	(7.458)	(9.192)	(15.448)	(14.705)
Depreciação e amortização	(5.855)	(5.334)	(5.972)	(5.363)
Taxas e contribuições	(2.859)	(1.102)	(8.137)	(3.185)
Projetos inviabilizados (a)	(71.319)	(566)	(106.279)	(7.736)
Reversão (constituição) de provisão para <i>impairment</i> de imóveis a comercializar	3.808	-	(8.115)	-
Outras receitas (despesas), líquido	(13.077)	25.243	(48.760)	(7.813)
Total	(136.412)	(30.073)	(374.620)	(379.795)
Classificados como:				
Custos dos imóveis vendidos	(29.115)	(20.837)	(164.036)	(264.938)
Despesas comerciais	(4.262)	(7.348)	(15.763)	(25.575)
Despesas gerais e administrativas	(32.640)	(26.949)	(89.505)	(59.338)
Outras receitas (despesas), líquidas	(70.395)	25.061	(105.316)	(29.944)
Total	(136.412)	(30.073)	(374.620)	(379.795)

- (a) Em 18 de novembro de 2013, a Queiroz Galvão Ypiranga Desenvolvimento Imobiliário Ltda. firmou Instrumento Particular de Promessa de Permuta com Torna de Bem Imóvel (com escrituras em 25 de fevereiro de 2015 e 9 de dezembro de 2016), onde definiu a estrutura do negócio através da transmissão da propriedade do imóvel a Companhia que assume as obrigações de: (i) desmembrar o imóvel objeto da matrícula nº 5.045 do 16º CRI desta Capital em 3(três) lotes menores; (ii) idealizar e aprovar os projetos de construção de obra; (iii) registrar o memorial de incorporação; (iv) executar as obras de construção dos empreendimentos no prazo de 36 (trinta e seis) meses contados do registro de memoriais de incorporação.

QUEIROZ GALVAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Às inobservâncias das cláusulas contratuais pela companhia permitiu aos proprietários do terreno proceder com a execução extra judicial da alienação fiduciária, devido ao não cumprimento da data-limite para registro do memorial de incorporação do empreendimento conduzindo automaticamente ao vencimento antecipado da dívida confessada.

Em 2020, a Companhia, devido a negativa de diversos recursos interpostos julgados improcedentes, sendo o último homologado durante o primeiro semestre de 2020, decidiu baixar do ativo como perda a não realização do projeto o valor contábil do terreno de R\$ 19.260, além dos gastos de manutenção no valor de R\$ 11.435 (vigilância, IPTU e outros), totalizando o montante de R\$ 30.695.

Adicionalmente, foi realizada provisão para **impairment** de investimento em controlada no montante de R\$ 71.136, conforme detalhamento na nota explicativa nº 10.

20. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Despesa financeira:				
Encargos sobre debêntures e empréstimos	(25.668)	(29.271)	(64.312)	(85.945)
Descontos concedidos	(16)	(394)	(148)	(1.041)
Multas não dedutíveis	295	(695)	93	(2.126)
Comissões e despesas bancárias	(106)	(185)	(371)	(681)
Imposto sobre Operações Financeiras - IOF	(4)	(820)	(5)	(1.119)
Outras despesas financeiras	(1.254)	(129)	(8.152)	(3.058)
	<u>(26.753)</u>	<u>(31.493)</u>	<u>(72.895)</u>	<u>(93.970)</u>
Receita financeira:				
Descontos obtidos	7	7	15	19
Juros recebidos	148	771	826	1.549
Rendimento sobre aplicações financeiras	92	430	206	1.882
Atualização monetária (estorno) do contas a receber	4.054	(2.719)	12.167	7.763
Outras receitas financeiras	331	1.290	1.836	3.011
	<u>4.632</u>	<u>(221)</u>	<u>15.050</u>	<u>14.224</u>
Total	<u>(22.121)</u>	<u>(31.714)</u>	<u>(57.845)</u>	<u>(79.746)</u>

QUEIROZ GALVAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

21. PARTES RELACIONADAS

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Queiroz Galvão ACLF Jardins Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	685	777	-	-	777	777	-	-
Queiroz Galvão Bahia 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	47	1.028	-	-	-	-
Queiroz Galvão Bahia 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	658	3.476	-	-	-	-
Queiroz Galvão Brotas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	17	-	-	1.217	17	-	-	-
Queiroz Galvão Cyrela Oklahoma Desenvol. Imobiliário Ltda.	31	31	-	-	31	30	-	-
Queiroz Galvão & Galvão Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	1.809	-	-	-	1.809
Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda.	10.299	4.007	-	-	10.299	4.008	-	-
Queiroz Galvão Gold Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	782	-	-	9.449	-	-	-	-
Queiroz Galvão III Torres Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	255	-	-	-	255
Queiroz Galvão Ibiapina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	1.253	4.476	-	-	-	-
Queiroz Galvão Isla Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	64	1.273	-	-	-	-
Queiroz Galvão Life Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	11	4	-	-	11	-	-	-
Queiroz Galvão Master Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.065	505	-	-	505	505	-	-
Queiroz Galvão Mirante do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	769	1.715	-	906	-	-	-	-
Queiroz Galvão Morada do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	50	-	-	277	-	-	-	-
Queiroz Galvão Paulínia 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	23	-	-	18	47	47	-	-
Queiroz Galvão Paulínia 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	3	55	55	-	-
Queiroz Galvão Paulínia 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	59	59	-	-
Queiroz Galvão Paulínia 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	108	108	-	-
Queiroz Galvão Paulínia 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	1	51	51	-	-
Queiroz Galvão Paulínia 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	47	47	-	-
Queiroz Galvão Paulista 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	772	-	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Paulista 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	336	558	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Paulista 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	105	5.242	7.021	-	-	-	-
Queiroz Galvão Paulista 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	937	2.024	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Paulista 7 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	49	49	-	-
Queiroz Galvão Paulista 8 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	91	-	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Paulista 11 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2	-	-	9	-	-	-	-
Queiroz Galvão Paulista 14 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	3.004	-	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Paulista 15 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	1.376	1.813	-	-	-	-
Queiroz Galvão Paulista 19 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.045	-	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão PE 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1	-	-	-	-	-	-	-

QUEIROZ GALVAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Queiroz Galvão PE 8 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	6	-	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão PE 13 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	23	-	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Reserva do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	408	1.224	-	1.715	-	-	-	-
Queiroz Galvão IX Torres Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	1	1.691	-	-	-	1.691
Queiroz Galvão Cores do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	231	-	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Rio 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	999	-	-	1.720	999	-	-	1.720
Queiroz Galvão Rio 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	6	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão São Caetano Prime Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	1.195	2.835	2.961	-	-	-	-
Queiroz Galvão São Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	161	138	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Solar do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	339	-	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Tower Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2	-	-	37	-	-	-	-
Queiroz Galvão Nature 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	14	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Sumarezinho Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	2.271	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Barra Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	5.369	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Itaigara Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	149	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Bosques do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	196	-	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Bom Retiro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	603	1.030	-	-	-	-
Queiroz Galvão Morumbi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	3	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Barra Rio Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	35	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Quality Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	37	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Premium Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	1.151	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Land Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	45	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Rio 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	362	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Paulista 12 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	664	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Sabiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	101	-	-	412	101	-	-	235
Queiroz Galvão Paulista 16 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	550	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Rio 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	26	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Rio 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	119	-	-	3.415	-	-	-	-
Queiroz Galvão Pacaembu Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	2.588	15.873	-	-	-	-
Queiroz Galvão Demócrito de Souza Filho Desenv. Imobiliário Ltda.	51	-	-	-	-	-	-	-

QUEIROZ GALVAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Queiroz Galvão Marine Ville Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	288	-	-	-	288	-	-	-
Queiroz Galvão Paulista 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	26	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Vilas Boas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	19	-	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Caio Pereira Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	3	-	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Ypiranga Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	7	-	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Star Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	15.636	-	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão DF 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	394	-	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão ZCS Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	151	-	-	-	-	-	-	-
Gestão da construção	4.071	-	-	-	844	-	-	-
Gestão imobiliária	3.305	-	-	-	1.102	-	-	-
Gestão financeira	3.327	-	-	-	1.107	-	-	-
Real Estate Fundo de Investimento S.A.	-	-	2.995	6.131	-	-	-	-
Timbauba International Ltda.	-	-	25.502	-	-	-	25.502	-
Galvão Desenvolvimento Imobiliário Ltda	-	-	-	-	-	-	-	835
	<u>49.757</u>	<u>22.985</u>	<u>43.170</u>	<u>68.016</u>	<u>16.497</u>	<u>5.736</u>	<u>25.502</u>	<u>6.545</u>
Queiroz Galvão S.A.	-	-	26.084	-	-	-	26.084	-
	<u>49.757</u>	<u>22.985</u>	<u>69.254</u>	<u>68.016</u>	<u>16.497</u>	<u>5.736</u>	<u>51.586</u>	<u>6.545</u>
Ativo não circulante	49.757	22.985	-	-	16.497	5.736	-	-
Passivo circulante	-	-	69.254	55.245	-	-	51.586	6.545
Passivo não circulante	-	-	-	12.771	-	-	-	-

Refere-se a conta corrente entre as Companhias e operações de mútuo, sem incidência de juros e prazo de vencimento.

a) Remuneração da Administração

A remuneração da Administração da Companhia é efetuada na controladora Queiroz Galvão S.A., sem reembolso pela investida.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

22. SEGUROS

A Companhia não possui apólices de seguros para riscos de engenharia e de responsabilidade civil vigente.

23. COMPROMISSOS

A Companhia, em 31 de dezembro de 2020, não possui contratos de longo prazo.

24. TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETARAM O CAIXA

A seguir relacionamos as principais transações no período que não afetaram o caixa e equivalentes de caixa:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Aumento de capital pela integralização de AFAC	-	-	-	11.502

25. EVENTOS SUBSEQUENTES

a) Recuperação judicial

Diante da delicada situação da economia do País, do setor, e principalmente da Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas controladas, a Administração intensificou as rodadas de negociações com os principais credores, buscando equilibrar a estrutura de capital da Companhia, e destravar as linhas de financiamento para a operacionalização do negócio. Além disso, vários esforços na redução de custos operacionais e administrativos foram implementados.

Apesar de todos os esforços e dos avanços alcançados, a Administração da Companhia ponderou que ainda não havia sido possível encontrar, no âmbito extrajudicial, uma solução sustentável para a crise financeira pela qual passa a Companhia, e concluiu que o ajuizamento da Recuperação Judicial ("RJ"), protocolado em 17 de março de 2021 na Comarca da Capital de Pernambuco, com fundamento na Lei nº 11.101/2005, foi a medida mais adequada para: (i) continuar avançando, de forma organizada e com prazos e procedimentos pré-definidos, com a coordenação de todos os envolvidos no Processo de Reestruturação; (ii) possibilitar a manutenção da normalidade operacional das atividades da Companhia, bem como; (iii) preservar o valor e proteger o caixa da Companhia. Outro passo importante envolvendo a Recuperação Judicial da Companhia, foi o deferimento, em 31 de março de 2021, do Pedido de Recuperação pela Juíza de Direito da 28ª Vara Cível da Capital, nos autos do processo nº 0018004-19.2021.8.17.2001.

O ajuizamento e deferimento do Pedido representam passos importantes na continuidade do Processo de Reestruturação da Companhia. Sendo assim, o próximo passo é apresentar, em juízo, o Plano de Recuperação que deverá contemplar uma forma de pagamento aos credores ao longo dos próximos exercícios.

A decisão judicial de deferimento, dentre outras providências, determinou a nomeação do administrador Judicial no Processo de RJ.

* * *