

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 2021



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 2021	13

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Grant Thornton Auditores Independentes

Rua Padre Carapuzeiro, 752 - 6º andar, Sala 601 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, registradas na 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 o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido negativo (passivo a descoberto) 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 2021, 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).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades 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 23, 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 e 2.6, 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 da administração da Companhia quanto a aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício – Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não está ressaltada em relação a esse assunto.

Saldos e transações com partes relacionadas

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 20, 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.

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, 07 de abril de 2022



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

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

Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas – Em recuperação judicial

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais – R\$)

ATIVO					
Nota	Controladora		Consolidado		
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	6	24.566	7.161	111.741	59.164
Contas a receber	7	1.109	13.287	12.042	82.074
Imóveis a comercializar	8	10.806	67.743	87.920	285.120
Impostos e contribuições a recuperar		1.683	1.447	2.661	3.056
Outras contas a receber		942	681	7.118	1.549
Total do ativo circulante		39.106	90.319	221.482	430.963
Ativo não circulante					
Contas a receber	7	1.308	1.342	1.908	3.028
Imóveis a comercializar	8	6.651	13.245	365.924	481.032
Partes relacionadas	20	45.168	49.757	22.485	16.497
Depósitos judiciais		458	396	1.601	2.516
Outras contas a receber		214	-	1.048	10
Investimentos	9	254.103	293.549	29.557	31.375
Imobilizado		2.579	4.716	2.579	4.773
Intangível		2.061	5.088	2.061	5.088
Total do ativo não circulante		312.542	368.093	427.163	544.319
Total do ativo		351.648	458.412	648.645	975.282

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

Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas – Em recuperação judicial

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais – R\$)

PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (NEGATIVO)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Passivo circulante					
Debêntures, empréstimos e financiamentos	10	710.491	50.108	1.207.114	209.068
Fornecedores	11	1.028	1.570	7.897	14.360
Obrigações por incorporação imobiliária	12	1.269	2.281	4.558	7.817
Adiantamentos de clientes	13	735	35	20.863	34.890
Distratos a pagar		24.799	66.342	76.440	174.476
Contas a pagar por aquisição de imóveis		589	1.624	19.266	20.622
Obrigações sociais e tributárias		1.272	943	2.741	2.955
Impostos e contribuições a recolher		-	-	335	864
Tributos diferidos	14	548	1.047	1.203	3.965
Partes relacionadas	20	86.229	69.254	68.004	51.586
Outras contas a pagar		1.200	88	13.780	1.388
Total do passivo circulante		828.160	193.292	1.422.201	521.991
Passivo não circulante					
Debêntures, empréstimos e financiamentos	10	12.304	640.325	52.582	1.068.839
Obrigações por incorporação imobiliária	12	596	1.434	2.598	7.396
Contas a pagar por aquisição de imóveis		-	-	19.267	18.400
Adiantamentos de clientes	13	-	5.163	67.232	72.110
Tributos diferidos	14	55	57	2.818	2.783
Provisões para riscos cíveis, tributários e trabalhistas	15	24.651	13.222	94.335	86.755
Perdas com investimentos em sociedades	9	514.262	419.324	8.469	3.865
Total do passivo não circulante		551.868	1.079.525	247.301	1.260.148
Patrimônio líquido (negativo)					
Capital social	16	453.769	453.769	453.769	453.769
Reserva legal		(207.231)	(162.029)	(207.231)	(162.029)
Prejuízos acumulados		(1.274.918)	(1.106.145)	(1.274.918)	(1.106.145)
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores		(1.028.380)	(814.405)	(1.028.380)	(814.405)
Participação dos acionistas não controladores		-	-	7.523	7.548
Total do patrimônio líquido (negativo)		(1.028.380)	(814.405)	(1.020.857)	(806.857)
Total dos passivos e do patrimônio líquido (negativo)		351.648	458.412	648.645	975.282

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

Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas – Em recuperação judicial

Demonstrações dos resultados para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais – R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receita líquida	17	9.393	28.113	67.591	168.547
Custos	18	(4.612)	(29.115)	(59.669)	(164.036)
Prejuízo bruto		4.781	(1.002)	7.922	4.511
Receitas (despesas) operacionais					
Comerciais	18	(1.352)	(4.262)	(3.078)	(15.763)
Gerais e administrativas	18	(19.284)	(32.640)	(54.936)	(89.505)
Resultado de equivalência patrimonial	9	(103.326)	(140.091)	(4.890)	(3.521)
Outras receitas (despesas), líquidas	18	(16.609)	(70.395)	(39.188)	(105.316)
		(140.571)	(247.388)	(102.092)	(214.105)
Prejuízo antes do resultado financeiro		(135.790)	(248.390)	(94.170)	(209.594)
Resultado financeiro	19				
Despesas financeiras		(34.452)	(26.753)	(78.848)	(72.895)
Receitas financeiras		1.594	4.632	3.825	15.050
		(32.858)	(22.121)	(75.023)	(57.845)
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		(168.648)	(270.511)	(166.193)	(267.439)
Imposto de renda e contribuição social					
Corrente	14	(388)	(856)	(3.450)	(4.192)
Diferido		263	515	824	759
		(125)	(341)	(2.626)	(3.433)
Prejuízo do exercício		(168.773)	(270.852)	(168.819)	(270.872)
Atribuível a:					
Acionistas do grupo				(168.773)	(270.852)
Participação de acionistas de não controladores				(46)	(20)
				(168.819)	(270.872)
Prejuízo por ação - R\$		(0,37)	(0,60)		

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

Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas – Em recuperação judicial

Demonstrações dos resultados abrangentes para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais – R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Prejuízo do exercício	(168.773)	(270.852)	(168.819)	(270.872)
Total do resultado abrangente do exercício	(168.773)	(270.852)	(168.819)	(270.872)
Atribuível a:				
Acionistas da Companhia			(168.773)	(270.852)
Participação dos não controladores			(46)	(20)
			(168.819)	(270.872)

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

Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas – Em recuperação judicial

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais – R\$)

Nota	Capital social	Reserva legal	Transação de capital	Prejuízos acumulados	Total	Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2019	453.769	-	(162.029)	(835.293)	(543.553)	7.568	(535.985)
Prejuízo do exercício	-	-	-	(270.852)	(270.852)	(20)	(270.872)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	453.769	-	(162.029)	(1.106.145)	(814.405)	7.548	(806.857)
Efeitos pela perda de participação em <i>joint operation</i>	-	-	(45.202)	-	(45.202)	-	(45.202)
Prejuízo do exercício	-	-	-	(168.773)	(168.773)	(46)	(168.819)
Outros efeitos não controladores	-	-	-	-	-	21	21
Saldos em 31 de dezembro de 2021	<u>453.769</u>	<u>-</u>	<u>(207.231)</u>	<u>(1.274.918)</u>	<u>(1.028.380)</u>	<u>7.523</u>	<u>(1.020.857)</u>

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

Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas – Em recuperação judicial

Demonstração dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais – R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Prejuízo do exercício		(168.773)	(270.852)	(168.819)	(270.872)
Ajustes para:					
Resultado de equivalência patrimonial	9	103.326	140.091	4.890	3.521
Depreciação e amortização		5.164	5.855	5.221	5.972
Juros sobre empréstimos e financiamentos	10	30.522	25.668	69.459	64.312
Complemento (reversão) de provisão para distratos e PEC	7	(561)	(7.021)	(8.911)	(28.954)
Complemento (reversão) de provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	15	11.429	3.374	7.580	4.478
Complemento (reversão) para <i>impairment</i> de investimento em controlada	9	(137)	71.136	-	-
Complemento (reversão) para <i>impairment</i> em imóveis a comercializar		(737)	5.170	(534)	77.498
Provisão para garantias	12	(1.388)	(1.779)	(7.351)	(6.726)
Ganho (perda) de participação em controladas, líquido	9	-	-	(30.121)	-
Variações nos ativos e passivos:					
Contas a receber		12.773	23.819	80.063	85.444
Imóveis a comercializar		64.268	43.166	312.842	268.615
Outras contas a receber		(773)	542	(5.297)	5.760
Fornecedores		(542)	(1.875)	(6.463)	(8.559)
Obrigações por incorporação imobiliária		(462)	(1.255)	(706)	(6.171)
Distratos a pagar		(41.543)	3.349	(98.036)	13.304
Adiantamentos de clientes		(4.463)	(15.153)	(18.905)	(74.543)
Contas a pagar por aquisição de imóveis		-	-	(489)	92
Demais contas a pagar		(95)	(3.872)	8.943	(34.146)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais		8.008	20.363	143.366	99.025
Fluxo de caixa das atividades de investimentos					
Aumento (Redução) de capital, líquido	9	517	26.190	975	6.737
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimentos		517	26.190	975	6.737
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos					
Amortização de empréstimos e financiamentos	10	(11.918)	(29.451)	(101.428)	(138.563)
Amortização de debêntures	10	(766)	-	(766)	-
Ingresso (pagamento) de partes relacionadas, líquido	20	21.564	(24.411)	10.430	62.598
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos		8.880	(53.862)	(91.764)	(75.965)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa		17.405	(7.309)	52.577	29.797
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		7.161	14.470	59.164	29.367
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício		24.566	7.161	111.741	59.164
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa		17.405	(7.309)	52.577	29.797

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro 2021

(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 relacionadas 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). A estrutura de administração desses empreendimentos, normalmente, é centralizada na Companhia, que gerencia o desenvolvimento das obras e os orçamentos, assegurando que as aplicações de recursos necessários sejam efetuadas e alocadas de acordo com o planejado.

A Companhia começou a implementação do seu novo Plano de Negócios, com foco na eficiência de seus processos internos e na revisão dos projetos escolhidos para lançamento.

Do ponto de vista administrativo, a QGDI concluiu a implantação do seu novo sistema ERP, o MEGA Construção (Sênior), ferramenta dedicada a atividade desempenhada. Com isso, foi possível extinguir 80% dos sistemas satélites que eram integrados com o sistema ERP antigo. Além da eficiência e melhoria dos processos, a economia esperada com a troca de sistema é de aproximadamente R\$ 3,4 milhões, gastos estes que incluíam licenças, servidores, links e custo de manutenção de todos os sistemas que suportavam o ERP anterior.

A Companhia, em uma ação inovadora, criou o Programa “Pra Cima”. Ação que movimentou os escritórios com grupos de trabalho (“*Squads*”) que provocaram os colaboradores a cerca de quatro temas: Inovação e Tecnologia, Práticas ambientais e sociais, Jornada do Cliente e Design de Serviços. Todos esses temas são pilares importantes na retomada da atividade econômica da QGDI. O encerramento do primeiro ciclo ocorreu no final do mês de dezembro de 2021 e as ações já estão sendo colocadas em prática.

Administração atualmente tem trabalhado na realização das vendas das unidades remanescentes em estoque, na implementação do novo Plano de Negócios da Companhia e na aprovação do Plano de Recuperação Judicial. Além disso, a Companhia também vem trabalhando na negociação de suas dívidas com o banco BTG Bactual S.A. O acordo, em andamento, entre as Partes, representa um processo competitivo que será realizado por meio de Unidade Produtiva Isolada (“UPI”), com a finalidade de alienação das quotas em empresa controlada da QGDI que detém o imóvel denominado Novo Recife. O recurso captado será destinado a quitação da totalidade do saldo de dívida da parcela extraconcursal além da quitação parcial do saldo de dívida da Classe II Garantia Real do Comprador.

A Companhia, através do seu Plano de Negócios, vem olhando para o futuro. Dessa forma, em novembro de 2021, mês de início da execução do Plano de Negócios, tivemos dois grandes lançamentos; **i**) Loteamento “Residencial Parque Betel”, 100% vendido no lançamento, e o início da formação do grupo do Condomínio fechado “Allegro” que tinha como expectativa em 2021 seis adesões e já temos dezessete interessados nas unidades. Isso mostra a constante evolução da Companhia em sobressair-se no mercado em que atua. A expectativa é que em 2022 sejam lançados quatro novos empreendimentos, entre eles condomínios fechados e parcerias em incorporações.

Continuidade operacional

Neste contexto, em 31 de dezembro de 2021, a posição financeira e patrimonial da Companhia apresenta capital circulante líquido negativo de R\$ 789.054 (R\$ 102.973 em 2020) na Controladora e R\$ 1.200.719 (R\$ 91.028 em 2020), bem como apresenta patrimônio líquido negativo (a descoberto) em R\$ 1.020.857 (R\$ 806.857 em 2020). Porém, como mencionado acima, a Companhia vem se recuperando fortemente no mercado imobiliário e visando o futuro para novos lançamentos.

Dessa forma, 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, mencionado a seguir.

Recuperação judicial

Diante da delicada situação da economia do País, do setor, e principalmente da Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas controladas, nos últimos exercícios 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. A decisão judicial de deferimento, dentre outras providências, determinou a nomeação do administrador judicial (“Administrador Judicial”).

A Companhia apresentou em 21 de maio de 2021 nos autos da Recuperação Judicial o Edital previsto no § 1º do art. 52 da Lei nº 11.101/2005, nele contendo a relação de credores informada pela Companhia (publicado no Diário de Justiça Eletrônico em 31/05/2021) dando início, portanto, ao prazo para que os credores envolvidos apresentassem divergências ao Administrador Judicial nomeado pelo Juízo quanto ao crédito relacionado. Ato contínuo, em 28 de maio de 21, portanto, dentro do prazo estabelecido pelo art. 53 da Lei nº 11.101/2005, a Companhia apresentou o seu Plano de Recuperação Judicial (“PRJ”), onde estão previstos os meios de soerguimento da atividade empresarial da Companhia, bem como a solução dos créditos existentes até a data do pedido de Recuperação Judicial.

Em 30 de setembro de 2021, a justiça aceitou o pedido da Companhia de prorrogação do “*Stay Period*”.

A Companhia espera, os próximos passos, no âmbito do processo de Recuperação Judicial, são: i) aguardar a publicação do edital de convocação para AGC (Assembleia Geral de Credores), o que deve ocorrer até o final do mês de abril de 2022; ii) aprovação do plano de recuperação.

Em 30 de Setembro de 2021, a Companhia recebeu aprovação para iniciar o plano de mediação que consiste na negociação e liquidação de dívidas com o teto de até R\$ 5.500 (classe I e IV, em conformidade com os termos definidos em lei) e, com o teto de até R\$ 20.000 (para a classe III). Esta mediação visa reduzir grande quantidade de credores com valores individuais pequenos. Até 31 de dezembro de 2021 foram negociadas divididas no montante de R\$ 232.

A administração da Companhia avaliou todos os efeitos decorrentes da Recuperação Judicial, e, com base nos eventos ocorridos até a data de aprovação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, concluiu que ainda não há efeitos a serem registrados nestas demonstrações.

Impactos da pandemia – 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 vem se recuperando de maneira satisfatória de tais efeitos, significativa redução de juros, impactou positivamente o aquecimento das vendas do mercado imobiliário durante o 2º semestre de 2020 e 1º trimestre de 2021. A partir do 2º trimestre de 2021, o mercado imobiliário começou a sentir um leve arrefecimento nas vendas.

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. 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 redução de gastos. 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.

As medidas adotadas em decorrência da COVID-19, foram parcialmente incorporadas definitivamente no dia-dia de várias empresas, inclusive na QGDI. A redução dos espaços dos escritórios foi concluída e, atualmente, trabalhamos sem regime de rodízio, com cercar de 75% da equipe administrativa trabalhando em regime de rodízio.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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 de incorporação em andamento, logo a Companhia não espera multas ou processos judiciais decorrentes de atrasos; exceto pela parceria firmada para a construção do empreendimento Marine Ville Desenvolvimento Imobiliário SCP, onde a Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda tem 50% da participação dos resultados.
- Vendas: Em 2021 tivemos o lançamento de dois novos empreendimentos, entre eles um condomínio fechado com o interesse de adesão de dezessete unidades, enquanto a expectativa era de apenas seis e o lançamento do loteamento “Residencial Parque Betel” onde já recebemos 12 milhões de reais em adiantamento de clientes para adesão dos lotes. (Ver nota explicativa 13);
- Provisão esperadas de créditos (PEC): A Companhia não identificou necessidade de incremento de da provisão esperada de créditos em.

- Realização dos estoques: em virtude de indicadores de perdas pela crise imobiliária dos últimos anos e pela pandemia, a Companhia reavaliou a recuperabilidade do seu estoque, registrada em despesas operacionais (Ver Nota Explicativa nº 18).

Essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas pela Diretoria para emissão e divulgação, em 07 de abril de 2022.

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”). 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 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.

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.

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

2.3. 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 (%)	
	31/12/2021	31/12/2020
Controladas em conjunto ("joint operations")		
CBR 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	38,30	50
CBR 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	38,30	50
Controladas		
Real Estate Fundo de Investimento S.A.	100	100
Real Estate Pernambuco S.A.	100	100
QGC Administração Ltda.	100	-
QGC Serviços Ltda.	100	-
Queiroz Galvão Sabiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	55
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 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 Galvão PE 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100

Empresa	Participação (%)	
	31/12/2021	31/12/2020
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 Japi 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

2.4. 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.

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 ajustes 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.

2.5. 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.

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.

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 6 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 6 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 6 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.

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.

2.6. 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 30% 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. 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.

2.7. Contas a receber

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo de acordo com os valores contratuais, acrescidos de atualização monetária e juros incorridos, quando aplicável, em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste, líquidos de potenciais distratos, perdas esperadas de crédito e de ajuste a valor presente,

2.8. Provisão para distratos

A Companhia possui premissas para constituição da provisão para distratos enquanto o empreendimento de incorporação estiver em construção, face à revisão de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas. 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 6 meses que indicam potenciais novos pedidos com probabilidade considerada pela Administração como provável. Em razão do atual cenário da Companhia não existem empreendimentos de incorporação em construção, logo não existe provisão para distratos.

2.9. 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 de o 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.

2.10. Imobilizado

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

	Anos
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.

2.11. 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.

2.12. 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.

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.

2.13. 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).

2.14. 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.

2.15. 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. Portanto, o lucro diluído por cota é igual ao valor do lucro básico por cota conforme apresentado na Demonstração do Resultado do Exercício.

2.16. Normas e interpretações novas e alteradas em vigor no exercício corrente

Durante o exercício de 2021 foram emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e IASB a revisão das normas listadas abaixo, já vigentes no exercício de 2021. Tais pronunciamentos contábeis se tornaram efetivos a partir de 1º de janeiro de 2021, e, quando aplicável, foram adotados pela Companhia, sem impactos significativos nos resultados e posição financeira da Companhia.

- CPC 06 (R2) / IFRS 16 – Arrendamentos;
- CPC 11 / IFRS 4 – Contratos de Seguro;
- CPC 15 (R1) / IFRS 3 – Combinação de Negócios;
- CPC 25 / IFRS 37 – Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes;
- CPC 27 / IAS 16 – Ativo Imobilizado;
- CPC 40 / IFRS 7 – Instrumentos Financeiros: Evidenciação;
- CPC 48 / IFRS 9 – Instrumentos Financeiros.

As alterações foram avaliadas e adotadas pela Administração da Companhia, e não houve impactos em suas demonstrações financeiras quanto a sua aplicação.

Adicionalmente, o IASB trabalha com a emissão de novos pronunciamentos e revisão de pronunciamentos existentes, os quais entrarão em vigência somente em 01 de janeiro de 2023 com a convergência dos pronunciamentos pelo CPC, sendo:

- CPC 26 (R1) / IAS 1 – Apresentação das Demonstrações Contábeis;
- CPC 23 / IAS 8 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro;
- CPC 50 / IFRS 17 – Contratos de seguros.

A Administração da Companhia está avaliando os impactos práticos que tais itens possam ter em suas demonstrações financeiras, na medida que os normativos estiverem regulamentados pelo Conselho Federal de Contabilidade.

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.

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.

c) Impairment de estoques

As unidades em estoque são avaliadas a preço médio de custo versus preço médio de mercado. Nessa comparação se o preço médio de custo for maior que o preço médio de mercado a Companhia realiza a provisão.

Os terrenos em estoque são avaliados anualmente, em conjunto com a elaboração do plano estratégico para o ano seguinte. Em casos de gastos relativos a estoque de terrenos, nos quais não temos expectativa de realização do empreendimento, reconhecemos como perda estimada em estoque.

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

As Companhias 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 quando existirem empreendimentos em construção e realizar distratos de unidades que estejam inadimplentes e não entregues. 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. Em razão do atual cenário da Companhia não existem empreendimentos em construção, logo não existe provisão para distratos.

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 da Companhia com o apoio e supervisão do acionista controlador, buscando identificar, avaliar e proteger a Companhia contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as demais unidades operacionais.

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 7, incidem juros de 12% ao ano. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota Explicativa nº 6.

As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos estão mencionadas na Nota Explicativa nº 10.

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 Companhia com o apoio e supervisão do acionista controlador. 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 dos 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.

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 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	223.428	61.747	1.058.678	1.343.853
Saldo em 31 de dezembro de 2021				
Fornecedores	7.897	-	-	7.897
Empréstimos e financiamentos	827.027	6.091	46.491	879.609
Debêntures	380.087	-	-	380.087
Partes relacionadas	68.004	-	-	68.004
Total	1.283.015	6.091	46.491	1.335.597

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.

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

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Total dos empréstimos (Nota Explicativa nº 10)	879.609	914.750
Total de debêntures (Nota Explicativa nº 10)	380.087	363.157
Total de partes relacionadas (Nota Explicativa nº 20)	68.004	51.586
(-) Caixa e equivalentes de caixa (Nota Explicativa nº 6)	(111.741)	(59.164)
Dívida líquida (A)	1.215.959	1.270.329
Total do patrimônio líquido	(1.028.380)	(814.405)
Total do capital (B)	187.579	455.924
Índice de alavancagem financeira (C = A / B x 100)	648%	279%

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	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Ativo financeiro ao custo amortizado:				
Caixa e equivalentes de caixa	24.566	7.161	111.741	59.164
Contas a receber	2.417	14.629	13.950	85.102
Depósitos judiciais	458	396	1.601	2.516
Partes relacionadas	45.168	49.757	22.485	16.497
Passivo financeiro ao custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos	342.708	327.276	879.609	914.750
Debêntures	380.087	363.157	380.087	363.157
Fornecedores	1.028	1.570	7.897	14.360
Partes relacionadas	86.229	69.254	68.004	51.586

A Administração avaliou e entende que os valores justos de seus principais instrumentos financeiros não derivativos com terceiros em 31 de dezembro de 2021 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. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Bancos (a)	4.970	4.914	42.318	53.298
Aplicações financeiras (b)	19.596	2.247	69.423	5.866
Total	24.566	7.161	111.741	59.164

- (a) O caixa da Companhia é predominantemente formado por recursos originados de repasse de unidades imobiliárias associadas a financiamentos (Planos Empresários) e por adiantamentos recebidos de clientes (ver Nota Explicativa nº 13). Com o grande volume de vendas em 2021 e com a impossibilidade de amortizações de dívidas em função da fase do processo de recuperação judicial, a Companhia registrou um incremento importante em seu caixa. A utilização desse recurso será devidamente encaminhada em seu Plano de Recuperação Judicial.
- (b) Em 31 de dezembro de 2021 as aplicações financeiras referem-se, em sua maioria, a investimentos em fundo referenciado DI com remuneração média de aproximadamente 100,05% do CDI e por de renda fixa em CDBs.

7. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020 (Reclassificado)	31/12/2021	31/12/2020 (Reclassificado)
Empreendimentos concluídos	13.492	26.265	44.739	124.802
Perdas esperadas de créditos (PEC) e Provisão de distratos	(11.075)	(11.636)	(30.789)	(39.700)
Contas a receber, líquido	2.417	14.629	13.950	85.102
Circulante	1.109	13.287	12.042	82.074
Não circulante	1.308	1.342	1.908	3.028

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.

A Companhia só financia a venda de seus imóveis aos clientes em casos excepcionais, devidamente amparado pela confissão de dívida ou alienação fiduciária. A Perda esperada de créditos (PEC) leva em consideração as unidades vendidas e entregues aos clientes dos empreendimentos concluídos que apresentam saldos do contas a receber em atraso a partir de 6 meses (180 dias), assim como as demais parcelas em aberto dos clientes inadimplentes são adicionadas a PEC. Em 2021 e 2020, a Companhia não tinha imóveis em construção, os distratos provisionados foram efetivados e os saldos remanescentes de pagamento estão no passivo ou as unidades foram entregues aos clientes e os saldos de provisão para distrato destas unidades entregues foram convertidas em PEC.

O contas a receber pode ser assim demonstrado:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Vencidas				
Até 3 meses	436	2.989	2.311	10.270
De 3 a 6 meses	704	1.145	2.605	4.970
6 - 12 meses	1.624	1.977	4.615	13.187
Mais de 12 meses	7.962	7.912	16.748	35.657
Total	10.726	14.023	26.279	64.084
A vencer				
Até 12 meses	1.458	10.900	16.552	57.690
A partir de 12 meses	1.308	1.342	1.908	3.028
Total	2.766	12.242	18.460	60.718
Total	13.492	26.265	44.739	124.802

Movimentação da provisão para distratos e perdas esperadas de crédito (PEC)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Saldo inicial	11.636	18.657	39.700	68.654
Reversões e baixas	(561)	(7.021)	(8.911)	(28.954)
Saldo final	11.075	11.636	30.789	39.700

8. Imóveis a comercializar

Representados substancialmente pelos terrenos para futuras incorporações e por unidades imobiliárias concluídas a comercializar, como demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020 (Reclassificado)	31/12/2021	31/12/2020 (Reclassificado)
Imóveis concluídos (i)	9.950	67.266	81.684	252.454
<i>Impairment</i>	(428)	(1.165)	(6.636)	(7.170)
Juros capitalizados (i)	1.284	1.640	7.121	19.929
Total Imóveis concluídos	10.806	67.741	82.169	265.213
Imóveis em construção – obras paralisadas	-	-	79.083	79.083
<i>Impairment</i>	-	-	(70.999)	(71.136)
Total imóveis em construção (ii)	-	-	8.084	7.947
Terrenos para futuras incorporações (iii)	11.052	17.648	374.681	504.082
<i>Impairment</i>	(4.401)	(4.401)	(11.090)	(11.090)
Total terrenos para futuras incorporações	6.651	13.247	363.591	492.992
Total Imóveis a comercializar	17.457	80.988	453.844	766.152
Circulante	10.806	67.743	87.920	285.120
Não circulante	6.651	13.245	365.924	481.032

- (i) A Companhia vem buscando a liquidação das suas dívidas e melhor desempenho econômico. Dessa forma, em dezembro de 2021, a Companhia firmou o contrato de dação em pagamento para a liquidação do saldo em aberto da dívida com o banco Itaú.

A negociação prevê que parte do estoque do empreendimento “*Absolutto bussines Tower*” seja dado como garantia para liquidação da dívida, o valor de custo histórico desse estoque é de R\$13.992. A transferência dos imóveis ainda está em andamento, com previsão de conclusão no primeiro semestre de 2022. A Companhia também está negociando a sua dívida com o banco Bradesco, de forma que foi elaborado um memorando de entendimento para estruturar os termos de quitação da dívida em dação de pagamento com as unidades dos empreendimentos “Barra Village Lakes” e “Skyline Nova Berlini”, o valor de custo histórico desses estoques é de R\$45.628.

- (ii) No saldo consolidado do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 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 nº 9).
- (iii) 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.

9. Investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Investimentos em sociedades				
Controladas	148.721	151.851	-	-
Controladas em conjunto (“ <i>joint operations</i> ”)	146.824	181.459	-	-
Controladas em conjunto (“ <i>joint ventures</i> ”)	29.557	31.375	29.557	31.375
Opção de aquisição participação minoritária	-	-	-	-
Provisão para <i>impairment</i> de investimento em controlada	(70.999)	(71.136)	-	-
Total	254.103	293.549	29.557	31.375
Perda com investimentos em sociedades				
Controladas	(505.793)	(415.459)	-	-
Controladas em conjunto (“ <i>joint ventures</i> ”)	(8.469)	(3.865)	(8.469)	(3.865)
Total	(514.262)	(419.324)	(8.469)	(3.865)
Total	(260.159)	(125.775)	21.088	27.510

a) Movimentação no exercício:

	Controladora				Consolidado		
	Controladas	Controladas em conjunto ("joint operations")	Controladas em conjunto ("joint ventures")	Provisão para <i>impairment</i> de investimentos	Total	Controladas em conjunto ("joint ventures")	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019	(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 <i>impairment</i> de investimentos (i)	-	-	-	(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
Aumento (redução) de capital, líquido	-	457	(975)	-	(518)	(975)	(975)
Perda de percentual de participação (ii)	-	(30.330)	(984)	-	(31.314)	(984)	(984)
Aquisição de participação societária	210	-	427	-	637	427	427
Equivalência patrimonial	(93.674)	(4.762)	(4.890)	-	(103.326)	(4.890)	(4.890)
Provisão para <i>impairment</i> de investimentos	-	-	-	137	137	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2021	(357.072)	146.824	21.088	(70.999)	(260.159)	21.088	21.088

(i) *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.

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.

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 a 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 em 2020 por realizar provisão para *impairment* desse investimento no montante de R\$ 71.136 na Controladora, proporcional a sua participação.

A Companhia e Suape em março de 2021, resolveram requerer perante a Câmara de Negociação, Conciliação e Mediação da Administração Pública Estadual (CNCM) presidida pela Procuradoria Geral do Estado de Pernambuco de forma consensual, para fazer um acordo, instrumento em fase de aprovação, com as seguintes condições:

- (1)** Devolução pela Companhia à SUAPE da área correspondente à plataforma C, como forma de quitação da contrapartida de transferência dos 680,48 m² de área de construção, sob a forma de unidades comerciais, bem como para quitação de sanção imposta por SUAPE, ainda que não reconhecida pela Companhia qualquer espécie de descumprimento contratual;
- (2)** Suspensão do prazo para execução dos empreendimentos previstos para serem levantados na plataforma B pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses, devendo a Companhia, após o decurso dos 12 (doze) primeiros meses, contratar a elaboração de estudo para a formatação de um novo Masterplan da ZCS, a ser concluído em até 24 (vinte e quatro) meses e que deverá contemplar o diagnóstico referencial, planejamento urbano, Masterplan preliminar, viabilidade econômica e o produto final;
- (3)** Obrigações por parte da Companhia em relação às edificações paralisadas: **(i)** no prazo de até 90 (noventa) dias da assinatura do acordo, elaborar perícia técnica independente com vistas a emissão de relatório técnico sobre a real situação das obras inacabadas, incluindo seus eventuais riscos para a segurança das pessoas; **(ii)** no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da apresentação do produto da perícia, executar um plano de manutenção anual das estruturas existentes pelo prazo que perdurar a paralisação e até a retomada efetiva das obras; **(iii)** no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da apresentação do produto da perícia, executar um plano específico de segurança do trabalho para a área, incluindo sinalização preventiva e implementar, sempre que necessário, o controle de arboviroses dentro do perímetro da área em construção, até a data da conclusão do empreendimento.

Embora em fase de aprovação do instrumento do acordo, mas considerando o dever de cautela sobre o gerenciamento do risco de aplicação de multas pecuniárias por descumprimento das obrigações a serem assumidas, a Companhia está levantando a documentação necessária para formalização da transferência do imóvel para que SUAPE proceda com a devida transcrição no Registro de Imóveis.

(ii) Em 2021 foi realizado o aditamento do acordo de cotistas firmado com empresa parceira e a Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A, de forma a viabilizar os pagamentos devidos com o banco Nacional de desenvolvimento econômico e social "BNDES". A empresa parceira realiza o aporte de capital no valor da parcela devida no período, referente às empresas CBR24 Empreendimentos imobiliários S.A e a CB30 Empreendimentos imobiliários S.A, e, conseqüentemente aumenta seu percentual de participação, em contrapartida e utilizando os recursos providos a QGDI realizará os pagamentos da dívida com o aporte de capital recebido e terá uma redução do percentual de participação proporcional ao valor das parcelas pagas pela empresa parceira. No início de 2021 a QGDI tinha um percentual de participação de 50% das empresas CBR24 e CB30, além da responsabilidade de pagamento de 50% da dívida, Em dezembro de 2021 o percentual de participação foi reduzido para 38,30%, com uma redução de R\$ 30.330, porém a responsabilidade de pagamento da dívida mantém-se em 50%.

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

Empresa	Participação (%)		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Controladas em conjunto ("joint operations")								
CBR 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	38,30	50,00	268.437	267.265	63.111	72.014	205.326	195.251
CBR 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	38,30	50,00	244.730	243.249	66.703	75.584	178.027	167.665
Total			513.167	510.514	129.814	147.598	383.353	362.916
Controladas em conjunto ("joint ventures")								
Novo Recife Empreendimentos Ltda.	33,33	33,33	49.126	45.515	3.910	74	45.216	45.441
Queiroz Galvão & Galvão Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	81,18	81,18	-	11	35	14	(35)	(3)
Queiroz Galvão ACLF Jardins Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	60,00	60,00	45	314	900	976	(855)	(662)
Queiroz Galvão Cyrela Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	40,00	112	112	30	31	82	82
Queiroz Galvão Cyrela Oklahoma Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	50,00	50,00	100	104	61	61	39	43
Queiroz Galvão Diamond Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	22,00	22,00	25.279	25.338	630	374	24.649	24.964
Queiroz Galvão Home Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	22,00	22,00	5.286	5.286	-	-	5.286	5.286
Queiroz Galvão III Torres Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	81,18	81,18	922	2.832	34	640	888	2.192
Queiroz Galvão IX Torres Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	81,18	81,18	17.877	22.995	23.875	22.735	(5.998)	260
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza Empreendimento Imobiliário S.A.	30,00	30,00	45.222	53.603	32.124	42.452	13.098	11.151
Queiroz Galvão Master Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	28	69	1.704	1.840	(1.676)	(1.771)
Queiroz Galvão Rio 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	60,00	60,00	4.309	6.519	8.154	10.251	(3.845)	(3.732)
Queiroz Galvão Sabiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	55,00	-	82	-	861	-	(779)
Terra Encantada Empreendimentos Ltda. (investida da CBR24 e CBR30)	38,30	50,00	8.417	8.417	-	-	8.417	8.417
Total			156.723	171.197	71.457	80.309	85.266	90.889

Empresa	Lucro líquido (Prejuízo)		Equiv. patrimonial		Investimentos	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Controladas em conjunto ("joint operations")						
CBR 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(5.711)	(5.828)	(2.419)	(2.914)	78.640	97.625
CBR 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(5.531)	(6.335)	(2.343)	(3.167)	68.184	83.834
Total	(11.242)	(12.163)	(4.762)	(6.081)	146.824	181.459

Controladas em conjunto ("joint ventures")						
Novo Recife Empreendimentos Ltda.	(225)	(286)	(75)	(95)	14.924	14.999
Queiroz Galvão & Galvão Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(32)	222	(26)	180	(29)	(2)
Queiroz Galvão ACLF Jardins Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(193)	53	(116)	32	(513)	(397)
Queiroz Galvão Cyrela Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	(1)	-	-	209	209
Queiroz Galvão Cyrela Oklahoma Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	(4)	(1)	(2)	-	20	22
Queiroz Galvão Diamond Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(314)	(200)	(70)	(44)	5.478	5.548
Queiroz Galvão Home Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	2.072	2.072
Queiroz Galvão III Torres Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(104)	712	(84)	67	721	1.780
Queiroz Galvão IX Torres Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(6.258)	1.542	(5.080)	997	(4.869)	211
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza Empreendimento Imobiliário S.A.	1.947	(9.262)	584	(2.046)	2.910	2.324
Queiroz Galvão Master Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	95	(626)	48	(313)	(751)	(798)
Queiroz Galvão Rio 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(114)	(4.121)	(68)	(2.439)	(2.308)	(2.239)
Queiroz Galvão Sabiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	256	-	140	-	(428)
Terra Encantada Empreendimentos Ltda. (investida da CBR24 e CBR30)	-	-	-	-	3.224	4.209
Total	(5.202)	(11.712)	(4.889)	(3.521)	21.088	27.510

	Participação (%)		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Controladas								
Real Estate Fundo de Investimento S.A.	100,00	100,00	3.147	2.227	8.663	4.372	(5.516)	(2.145)
Real Estate Pernambuco S.A.	100,00	100,00	119.577	182.125	510.363	545.135	(390.786)	(363.010)
QGC Administração Ltda.	100,00	-	808	-	808	-	-	-
QGC Serviços Ltda.	100,00	-	270	-	270	-	-	-
Queiroz Galvão Bahia 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	179	396	247	430	(68)	(34)
Queiroz Galvão Bahia 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	419	2.335	2.176	3.402	(1.757)	(1.067)
Queiroz Galvão Bom Retiro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	506	630	1.983	1.417	(1.477)	(787)
Queiroz Galvão Bosques do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	1	1	1.422	1.204	(1.421)	(1.203)
Queiroz Galvão Brotas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	8	-	173	167	(165)	(167)
Queiroz Galvão Caio Pereira Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	-	-	5	3	(5)	(3)
Queiroz Galvão Consultoria de Serviços Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	156	524	268	231	(112)	293
Queiroz Galvão Cores do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	14	13	2.062	2.379	(2.048)	(2.366)
Queiroz Galvão Demócrito de Souza Filho Desenv. Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	157	-	103	112	54	(112)
Queiroz Galvão DF 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	3.457	5.188	14.773	13.823	(11.316)	(8.635)
Queiroz Galvão Gold Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	944	16.440	3.565	11.772	(2.621)	4.668
Queiroz Galvão Ibiapina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	1.184	1.857	2.340	1.676	(1.156)	181
Queiroz Galvão Isla Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	15	79	164	191	(149)	(112)
Queiroz Galvão Life Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	-	-	119	115	(119)	(115)
Queiroz Galvão Mirante do Japi Desenv. Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	15	23	3.069	2.743	(3.054)	(2.720)
Queiroz Galvão Morada do Japi Desenv. Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	18	1	947	1.017	(929)	(1.016)
Queiroz Galvão Pacaembu Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	2.394	3.423	4.484	2.907	(2.090)	516
Queiroz Galvão Paulínia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	22.715	10.168	13.647	614	9.068	9.554
Queiroz Galvão Paulínia 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	47	117	-	2	47	115
Queiroz Galvão Paulínia 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	55	88	-	1	55	87
Queiroz Galvão Paulínia 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	60	59	-	1	60	58
Queiroz Galvão Paulínia 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	108	108	-	1	108	107
Queiroz Galvão Paulínia 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	51	51	-	1	51	50
Queiroz Galvão Paulínia 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	47	47	-	1	47	46
Queiroz Galvão Paulista 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	83	89	3.621	2.330	(3.538)	(2.241)
Queiroz Galvão Paulista 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	1.218	1.833	1.086	857	132	976
Queiroz Galvão Paulista 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	4.646	5.900	8.285	6.323	(3.639)	(423)
Queiroz Galvão Paulista 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	1.668	4.034	8.454	7.627	(6.786)	(3.593)
Queiroz Galvão Paulista 7 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	49	50	1	1	48	49
Queiroz Galvão Paulista 8 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	37.614	37.614	20.081	19.136	17.533	18.478

	Participação (%)		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Queiroz Galvão Paulista 11 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	42.601	42.601	35.567	35.479	7.034	7.122
Queiroz Galvão Paulista 14 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	1.103	2.806	9.666	8.766	(8.563)	(5.960)
Queiroz Galvão Paulista 15 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	2.755	9.525	6.140	9.808	(3.385)	(283)
Queiroz Galvão Paulista 17 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	1	1	1	1	-	-
Queiroz Galvão Paulista 19 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	2.926	6.291	5.540	7.146	(2.614)	(855)
Queiroz Galvão Paulista 21 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	14.696	14.696	14.698	14.698	(2)	(2)
Queiroz Galvão Paulista 23 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	9.450	9.450	9.451	9.451	(1)	(1)
Queiroz Galvão Paulista 24 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	-	-	3	3	(3)	(3)
Queiroz Galvão PE 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	1.028	1.028	193	-	835	1.028
Queiroz Galvão PE 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	828	828	7	-	821	828
Queiroz Galvão PE 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	23.144	23.144	1	1	23.143	23.143
Queiroz Galvão PE 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão PE 8 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	8.600	8.600	8.606	8.606	(6)	(6)
Queiroz Galvão PE 10 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	2.676	2.677	2.676	2.675	-	2
Queiroz Galvão PE 12 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão PE 13 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	5.889	5.889	4.215	4.212	1.674	1.677
Queiroz Galvão PE 14 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	5.613	5.613	1	1	5.612	5.612
Queiroz Galvão PE 15 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	2.014	2.000	61	-	1.953	2.000
Queiroz Galvão PE 17 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	2.553	2.553	3	1	2.550	2.552
Queiroz Galvão Reserva do Japí Des. Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	368	71	1.846	1.837	(1.478)	(1.766)
Queiroz Galvão Rio 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	21.900	125.569	63.851	130.471	(41.951)	(4.902)
Queiroz Galvão Rio 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	6	6	20	1	(14)	5
Queiroz Galvão Sabiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	55,00	91	-	1.035	-	(944)	-
Queiroz Galvão São Caetano Prime Desenv. Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	11.893	12.342	1.847	2.106	10.046	10.236
Queiroz Galvão São Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	44	66	195	291	(151)	(225)
Queiroz Galvão Solar do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	7	7	3.208	1.248	(3.201)	(1.241)
Queiroz Galvão Star Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	196	20.281	4.871	23.958	(4.675)	(3.677)
Queiroz Galvão Tower Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	78	218	6	10	72	208
Queiroz Galvão Vilas Boas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	-	-	36	23	(36)	(23)
Queiroz Galvão Ypiranga Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	-	(2)	16	2.096	(16)	(2.098)
Queiroz Galvão ZCS Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (a)	75,00	75,00	79.465	79.466	527	345	78.938	79.121
Total			441.555	651.146	787.466	893.225	(345.911)	(242.079)

(a) Participação societária de 100,00% em 31 de dezembro de 2021 e 2020, exceto na Queiroz Galvão ZCS Desenvolvimento Imobiliário Ltda, cuja participação é de 75%.

Empresa	Lucro líquido (Prejuízo)		Equiv. patrimonial		Investimentos	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Real Estate Fundo de Investimento S.A.	(3.371)	2.515	(3.371)	2.515	(5.517)	(2.145)
Real Estate Pernambuco S.A.	(27.777)	(60.260)	(27.777)	(60.260)	(390.786)	(363.010)
QGC Administração Ltda.	-	-	-	-	-	-
QGC Serviços Ltda.	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Bahia 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(34)	121	(34)	121	(68)	(34)
Queiroz Galvão Bahia 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(690)	(1.575)	(690)	(1.575)	(1.757)	(1.067)
Queiroz Galvão Bom Retiro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(691)	375	(691)	375	(1.477)	(787)
Queiroz Galvão Bosques do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(219)	(828)	(219)	(828)	(1.421)	(1.203)
Queiroz Galvão Brotas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2	(125)	2	(125)	(164)	(167)
Queiroz Galvão Caio Pereira Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(2)	(9)	(2)	(9)	(5)	(3)
Queiroz Galvão Consultoria de Serviços Imobiliário Ltda.	(405)	259	(405)	259	(112)	293
Queiroz Galvão Cores do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	317	(794)	317	(794)	(2.048)	(2.366)
Queiroz Galvão Demócrito de Souza Filho Desenv. Imobiliário Ltda.	166	(141)	166	(141)	54	(112)
Queiroz Galvão DF 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(2.681)	(1.728)	(2.681)	(1.728)	(11.316)	(8.635)
Queiroz Galvão Gold Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.047	(300)	2.047	(300)	(2.621)	(4.668)
Queiroz Galvão Ibiapina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(1.336)	(211)	(1.336)	(211)	(1.155)	181
Queiroz Galvão Isla Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(37)	(220)	(37)	(220)	(149)	(112)
Queiroz Galvão Life Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(4)	168	(4)	168	(119)	(115)
Queiroz Galvão Mirante do Japi Desenv. Imobiliário Ltda.	(334)	(223)	(334)	(223)	(3.054)	(2.720)
Queiroz Galvão Morada do Japi Desenv. Imobiliário Ltda.	87	(286)	87	(286)	(928)	(1.016)
Queiroz Galvão Pacaembu Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(2.606)	1.182	(2.606)	1.182	(2.090)	516
Queiroz Galvão Paulínia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(486)	(943)	(486)	(943)	9.068	9.554
Queiroz Galvão Paulínia 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(69)	(1)	(69)	(1)	47	115
Queiroz Galvão Paulínia 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(32)	-	(32)	-	55	87
Queiroz Galvão Paulínia 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2	(1)	2	(1)	60	58
Queiroz Galvão Paulínia 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1	(1)	1	(1)	108	108
Queiroz Galvão Paulínia 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1	(1)	1	(1)	51	50
Queiroz Galvão Paulínia 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1	(1)	1	(1)	47	46
Queiroz Galvão Paulista 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(1.298)	(2)	(1.298)	(2)	(3.538)	(2.241)
Queiroz Galvão Paulista 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(844)	27	(844)	27	132	976
Queiroz Galvão Paulista 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(3.217)	(799)	(3.217)	(799)	(3.639)	(423)
Queiroz Galvão Paulista 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(3.193)	(1.720)	(3.193)	(1.720)	(6.786)	(3.593)
Queiroz Galvão Paulista 7 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(1)	1	(1)	1	48	49
Queiroz Galvão Paulista 8 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(946)	(3.388)	(946)	(3.388)	17.533	18.478
Queiroz Galvão Paulista 11 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(87)	(1.935)	(87)	(1.935)	7.034	7.122

Empresa	Lucro líquido (Prejuízo)		Equiv. patrimonial		Investimentos	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Queiroz Galvão Paulista 14 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(2.603)	(1.249)	(2.603)	(1.249)	(8.563)	(5.960)
Queiroz Galvão Paulista 15 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(3.102)	(946)	(3.102)	(946)	(3.385)	(283)
Queiroz Galvão Paulista 17 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	(624)	-	(624)	-	-
Queiroz Galvão Paulista 19 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(1.759)	(2.932)	(1.759)	(2.932)	(2.614)	(855)
Queiroz Galvão Paulista 21 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	(212)	-	(212)	(2)	(2)
Queiroz Galvão Paulista 23 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	(4)	-	(4)	(1)	(1)
Queiroz Galvão Paulista 24 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	(76)	-	(76)	(3)	(3)
Queiroz Galvão PE 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(193)	6	(193)	6	835	1.028
Queiroz Galvão PE 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(7)	(172)	(7)	(172)	821	828
Queiroz Galvão PE 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	(1)	-	(1)	23.143	23.143
Queiroz Galvão PE 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	1	-	1	-	-
Queiroz Galvão PE 8 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	(67)	-	(67)	(6)	(6)
Queiroz Galvão PE 10 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(1)	(505)	(1)	(505)	-	2
Queiroz Galvão PE 12 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	(22)	-	(22)	-	-
Queiroz Galvão PE 13 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(2)	(519)	(2)	(519)	1.674	1.677
Queiroz Galvão PE 14 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	5.612	5.612
Queiroz Galvão PE 15 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(47)	(1.543)	(47)	(1.543)	1.953	2.000
Queiroz Galvão PE 17 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(2)	1	(2)	1	2.550	2.552
Queiroz Galvão Reserva do Japí Des. Imobiliário Ltda.	288	(81)	288	(81)	(1.478)	(1.766)
Queiroz Galvão Rio 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(37.049)	(18.615)	(37.049)	(18.615)	(45.175)	(4.902)
Queiroz Galvão Rio 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(19)	2	(19)	2	(14)	5
Queiroz Galvão Sabiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(165)	-	(165)	-	(944)	-
Queiroz Galvão São Caetano Prime Desenv. Imobiliário Ltda.	(189)	(2.582)	(189)	(2.582)	10.046	10.236
Queiroz Galvão São Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	74	(161)	74	(161)	(151)	(225)
Queiroz Galvão Solar do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(1.960)	75	(1.960)	75	(3.201)	(1.241)
Queiroz Galvão Star Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(998)	3.454	(998)	3.454	(4.675)	(3.677)
Queiroz Galvão Tower Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(135)	41	(135)	41	72	208
Queiroz Galvão Vilas Boas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(13)	(63)	(13)	(63)	(36)	(23)
Queiroz Galvão Ypiranga Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.082	(32.787)	2.082	(32.787)	(16)	(2.098)
Queiroz Galvão ZCS Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (a)	(183)	(84)	(138)	(64)	70.999	71.136
Total	(93.719)	(130.509)	(93.674)	(130.489)	(357.072)	(259.399)

(a) Participação societária de 100,00% em 31 de dezembro de 2021 e 2020, exceto na Queiroz Galvão ZCS Desenvolvimento Imobiliário Ltda, cuja participação é de 75% e cujo saldo inclui adiantamentos para futuro aumento de capital no montante de R\$ 7.939.

10. Debêntures, empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Operações de crédito:				
Capital de giro (a)	286.858	277.168	636.021	609.966
Operações de crédito imobiliário (b)	41.107	50.108	180.583	232.862
Diferença de percentual de participação da dívida do BNDES (c)	14.743	-	63.005	71.922
Debêntures (d)	380.087	363.157	380.087	363.157
Total	722.795	690.433	1.259.696	1.277.907
Circulante	710.491	50.108	1.207.114	209.068
Não circulante	12.304	640.325	52.582	1.068.839

(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, dívidas estas que já estão sendo negociadas para quitação, e para o Banco Itaú Unibanco foi oferecido aval da QGSA, única acionista da QGDI. Com o evento do pedido de Recuperação Judicial da Companhia, ocorrido no 1º semestre de 2021, as dívidas foram reclassificadas para passivo circulante em função de cláusulas contratuais de vencimento antecipado. Quando aprovado o plano de recuperação judicial as dívidas serão reclassificadas conforme pactuado com os credores.

Empresa	Instituição financeira	Indexador	Vencimento	Principal	Juros	Consolidado	
						31/12/2021	31/12/2020
QGDI	Itaú Unibanco	110% CDI	Julho/2023	Parcela única	Semestral, sendo 20% a partir de 2021 e 100% a partir de 2022	286.858	277.168
REPSA	BTG Pactual	110% CDI	Março/2026	Parcela única	Semestral, sendo 20% a partir de 2021 e 100% a partir de 2022	349.163	332.798

(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. Com o evento do pedido de Recuperação Judicial da Companhia, ocorrido no 1º semestre de 2021, as dívidas foram reclassificadas no passivo circulante e os juros estão sendo capitalizados enquanto aguarda a aprovação do plano de recuperação judicial. Quando aprovado o plano de recuperação judicial as dívidas serão reclassificadas conforme pactuado com os credores.

- (c) Saldo referente a diferença de percentual de participação em 11,70% da dívida com o BNDES. Em 31 de dezembro de 2021, o percentual de participação da QGDI nas investidas CBR24 e CB30 é de 38,30%, porém o percentual da dívida conforme instrumento, permanece em 50%. (Ver Nota Explicativa nº 9).

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. Com o evento do pedido de Recuperação Judicial da Companhia, ocorrido no 1º semestre de 2021, as dívidas foram reclassificadas no passivo circulante. Quando aprovado o plano de recuperação judicial as dívidas serão reclassificadas conforme pactuado com os credores.

(d) Debêntures

	Controladora e consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Principal		
2ª emissão	170.000	170.000
3ª emissão	95.500	95.500
Total	265.500	265.500
Juros		
2ª emissão	71.556	60.796
3ª emissão	43.031	36.861
Total	114.587	97.657
Saldo final	380.087	363.157

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	Simplex	Simplex
Conversíveis 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

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. Com o evento do pedido de Recuperação Judicial da Companhia, ocorrido no 1º semestre de 2021, as dívidas foram reclassificadas no passivo circulante e os juros estão sendo capitalizados enquanto aguarda a aprovação do plano de recuperação judicial. Quando aprovado o plano de recuperação judicial as dívidas serão reclassificadas conforme pactuado com os credores.

Movimentação de debêntures, empréstimos e financiamentos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/202	31/12/202	31/12/202	31/12/202
	1	0	1	0
Saldo inicial	690.433	694.216	1.277.907	1.352.158
Diferença de percentual de participação da dívida do BNDES (i)	14.524	-	14.524	-
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(11.918)	(29.451)	(101.428)	(138.563)
Pagamento de debêntures	(766)	-	(766)	-
Juros	30.522	25.668	69.459	64.312
Saldo final	722.795	690.433	1.259.696	1.277.907

- (i) Saldo referente a diferença de percentual de participação em 11,70% da dívida com o BNDES. Em 31 de dezembro de 2021, o percentual de participação da QGDI nas investidas CBR24 e CB30 é de 38,30%, porém o percentual da dívida conforme instrumento, permanece em 50%. (Ver Nota Explicativa nº 9).

11. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
De materiais	59	63	169	191
De serviços	969	1.507	7.728	14.169
Total	1.028	1.570	7.897	14.360

12. Obrigações por incorporação imobiliária

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Provisão para garantias (a)	856	1.406	3.808	6.361
Orçamento a realizar (b)	413	875	750	1.456
Circulante	1.269	2.281	4.558	7.817
Provisão para garantias (a)	596	1.434	2.598	7.396
Não circulante	596	1.434	2.598	7.396

- (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.

- (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	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Saldo inicial	2.840	4.619	13.757	20.483
Complemento (reversão), líquida	(1.388)	(1.779)	(7.351)	(6.726)
Saldo final	1.452	2.840	6.406	13.757

13. Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Recebimentos de clientes (i)	735	35	20.863	234
Recebimentos em permuta – terrenos (ii)	-	5.163	67.232	106.766
Total	735	5.198	88.095	107.000
Circulante	735	35	20.863	34.890
Não circulante	-	5.163	67.232	72.110

(i) Em novembro de 2021, houve o lançamento do loteamento “Residencial Parque Betel” situado em São Paulo. O loteamento foi desenvolvido e as suas obras de infraestrutura serão realizadas pela loteadora “Parque Betel Empreendimentos SPE Ltda”. A Companhia recebeu como forma de adiantamento de clientes a título de sinal e reserva do lote o valor de R\$ 12 milhões no último trimestre de 2021.

(ii) Em 2021, houve a redução do saldo de recebimento em permutas de terrenos devido ao desfazimento do contrato de permuta na controladora com um saldo de R\$ 5.163 e, no consolidado, houve o desfazimento do contrato de permuta no valor de 34 milhões.

14. 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	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Regime Especial de Tributação – RET	451	625	1.080	3.817
Imposto de Renda Pessoa Jurídica – IRPJ	-	169	1.957	1.030
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL	-	97	811	595
Programa da Integração Social – PIS	27	38	31	233
Contribuição para a Seguridade Social – Cofins	125	175	142	1.073
Total	603	1.104	4.021	6.748
Circulante	548	1.047	1.203	3.965
Não circulante	55	57	2.818	2.783

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	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receita tributada pelo lucro presumido e patrimônio de afetação	9.543	22.902	66.355	142.197
Efeito do imposto de renda e da contribuição social correntes e diferidos	(125)	(341)	(2.626)	(3.434)
Alíquota do período – média	1,31%	1,49%	3,96%	2,41%

15. Provisões para riscos cíveis, tributários e trabalhistas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Riscos trabalhistas	1.784	1.203	5.562	7.852
Riscos cíveis	22.867	12.019	88.769	78.903
Riscos tributários	-	-	4	-
Total	24.651	13.222	94.335	86.755

A Companhia faz parte de ações cujo risco de perda é considerado provável ou possível, conforme avaliação suportada pela opinião dos advogados externos responsáveis pela condução dos processos em que a Companhia é parte. Os processos cujo risco de perda é provável foi registrado pela Companhia e os processos de perda possível (passivos contingentes) estão divulgados em nota explicativa.

As causas de natureza cível referem-se a pleitos jurídicos geralmente movidos por compradores, os quais alegam quebra de cláusulas contratuais por situações diversas. Os valores reclamados são, essencialmente, os valores originalmente desembolsados somado à correção monetária de multa e juros.

Movimentação da provisão para riscos cíveis e trabalhistas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Saldo inicial	13.222	9.848	86.755	82.277
Constituição (reversão), líquida	11.429	3.374	7.580	4.478
Saldo final	24.651	13.222	94.335	86.755

Passivos contingentes – risco possível

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Trabalhistas	1.131	3.906	4.628	6.577
Cíveis	46.707	71.141	77.207	88.342
Tributários	1.460	469	2.742	482
Total	49.298	75.516	84.577	95.401

16. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2021 o capital social está assim demonstrado:

	Quantidade de ações	Capital social
Queiroz Galvão S.A. – “QGDI S.A.”	453.769.000	453.769

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

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) Transação de capital entre sócios

Refere-se as transações entre empresas do mesmo grupo econômico ou com acionistas minoritários. No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 em operação de aquisição e perda de participação societária que resultou numa perda de R\$ 45.202. O saldo de R\$30.328 refere-se a perda de percentual de participação com a CBR24 e CB30, o saldo de R\$14.524 refere-se ao complemento dos 50% da dívida com o banco BNDES e o saldo de R\$ 350 refere-se à aquisição de participação na controlada Queiroz Galvão Sabiá Empreendimentos Imobiliários, totalizando os R\$45.202.

17. Receita líquida de vendas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receita operacional bruta:				
Venda de imóveis	10.360	22.810	69.507	139.888
Ajuste a valor presente	-	-	-	375
Deduções da receita bruta:				
Cancelamento de vendas decorrente de distratos – (provisão)/reversão (i)	-	7.285	-	33.381
Tributos sobre vendas (correntes e diferidos)	(967)	(1.982)	(1.916)	(5.097)
Receita líquida operacional	9.393	28.113	67.591	168.547

- (i) Em 2021 e 2020, a Companhia não tinha imóveis em construção, os distratos provisionados foram efetivados e os saldos remanescentes de pagamento estão no passivo ou as unidades foram entregues aos clientes e os saldos de provisão para distrato destas unidades entregues foram convertidas em PEC. Como não há imóveis em construção não houve constituição de provisão para distrato.

18. 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	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Custos dos imóveis vendidos	(4.612)	(29.115)	(59.669)	(164.036)
Reversão (constituição) de provisão para riscos trabalhistas e cíveis, líquido	(11.429)	(3.374)	(7.580)	(4.478)
Reversão (constituição) de provisão para perdas esperadas em créditos PEC	561	-	8.911	-
Pessoal	(4.481)	(4.789)	(6.332)	(4.788)
Publicidade e propaganda	(368)	(1.552)	(1.293)	(6.040)
Comissões e corretagens	(220)	(822)	(1.785)	(2.567)
Condomínios	(915)	(7.458)	(3.970)	(15.448)
Depreciação e amortização	(5.167)	(5.855)	(5.225)	(5.972)
Taxas e contribuições	(1.650)	(2.859)	(7.994)	(8.137)
Serviços técnicos administrativos	(937)	(1.600)	(6.713)	(17.026)
Despesas legais e judiciais	(766)	(2.074)	(5375)	(1.454)
Projetos inviabilizados (b)	138	(71.319)	(18.426)	(106.279)
Reversão (constituição) de provisão para <i>impairment</i> de imóveis a comercializar (a)	(6.144)	3.808	(20.890)	(8.115)
Outras receitas (despesas), líquido	(5.867)	(9.403)	(20.530)	(30.280)
Total	(41.857)	(136.412)	(156.871)	(374.620)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Classificados como:				
Custos dos imóveis vendidos	(4.612)	(29.115)	(59.669)	(164.036)
Despesas comerciais	(1.352)	(4.262)	(3.078)	(15.763)
Despesas gerais e administrativas	(19.284)	(32.640)	(54.936)	(89.505)
Outras receitas operacionais, líquidas	(16.609)	(70.395)	(39.188)	(105.316)
Total	(41.857)	(136.412)	(156.871)	(374.620)

- (a) Os estoques são revisados para a verificação de “*impairment*” sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. O mercado imobiliário vem se recuperando da crise imobiliária dos últimos anos e da pandemia, dessa forma uma perda por “*impairment*” foi reconhecida referente ao valor contábil do ativo que excede seu valor recuperável, conforme a expectativa de mercado para realização dos estoques .
- (b) 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.

Às inobservâncias das cláusulas contratuais pela Companhia permitiu aos proprietários do terreno proceder com a execução extrajudicial 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 9.

Em 2021 foi realizada a baixa dos custos incorridos em projeto no montante de R\$18.462 em decorrência do desfazimento do contrato de permuta. (Ver nota explicativa 13).

19. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Despesa financeira:				
Encargos sobre debêntures, empréstimos e financiamentos	(30.522)	(25.668)	(69.459)	(64.312)
Descontos concedidos	(9)	(16)	(10)	(148)
Multas não dedutíveis	(104)	295	(196)	93
Comissões e despesas bancárias	(200)	(106)	(212)	(371)
Imposto sobre Operações Financeiras – IOF	(1)	(4)	(9)	(5)
Outras despesas financeiras	(3.616)	(1.254)	(8.962)	(8.152)
Total	(34.452)	(26.753)	(78.848)	(72.895)
Receita financeira:				
Descontos obtidos	-	7	2	15
Juros recebidos	114	148	835	826
Rendimento sobre aplicações financeiras	587	92	1.552	206
Atualização monetária do contas a receber	817	4.054	3.152	12.167
Outras receitas financeiras	76	331	1.284	1.836
Total	1.594	4.632	6.825	15.050
Total	(32.858)	(22.121)	(72.023)	(57.845)

20. Partes relacionadas

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	31/12/2020				31/12/2021		31/12/2020	
	31/12/2021	(reclassificado)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
CBR 24 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	147	-	-	-
Novo Recife Empreendimentos Ltda.	730	-	-	-	730	-	-	-
QGC Serviços Ltda.	-	-	-	-	-	-	270	-
Queiroz Galvão ACLF Jardins Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	687	685	-	-	687	777	-	-
Queiroz Galvão Bahia 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	45	47	-	-	-	-
Queiroz Galvão Bahia 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	418	658	-	-	-	-
Queiroz Galvão Brotas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	22	17	-	-	-	17	-	-
Queiroz Galvão Cyrela Oklahoma Desenvol. Imobiliário Ltda.	31	31	-	-	31	31	-	-
Queiroz Galvão & Galvão Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1	-	-	-	1	-	-	-
Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda.	16.823	10.299	-	-	16.823	10.299	-	-
Queiroz Galvão Gold Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.012	782	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Ibiapina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	1.142	1.253	-	-	-	-
Queiroz Galvão Isla Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	6	-	-	64	-	-	-	-
Queiroz Galvão Life Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	26	11	-	-	-	11	-	-
Queiroz Galvão Master Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.128	1.065	-	-	1.128	505	-	-
Queiroz Galvão Mirante do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	919	769	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Morada do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	65	50	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Paulínia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	319	-	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Paulínia 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	23	-	-	-	47	-	-
Queiroz Galvão Paulínia 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	-	55	-	-
Queiroz Galvão Paulínia 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	-	59	-	-
Queiroz Galvão Paulínia 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	-	108	-	-
Queiroz Galvão Paulínia 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	-	51	-	-
Queiroz Galvão Paulínia 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	-	47	-	-
Queiroz Galvão Paulista 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	933	772	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Paulista 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	440	336	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Paulista 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	105	-	4.596	5.242	-	-	161	-
Queiroz Galvão Paulista 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	407	937	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Paulista 7 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	-	49	-	-
Queiroz Galvão Paulista 8 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	213	91	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Paulista 11 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	89	2	-	-	-	-	-	-

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	31/12/2020				31/12/2021		31/12/2020	
	31/12/2021	(reclassificado)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Queiroz Galvão Paulista 14 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	3.566	3.004	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Paulista 15 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	1.549	1.376	136	-	-	-
Queiroz Galvão Paulista 19 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.044	1.045	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão PE 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	15	-	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão PE 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1	1	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão PE 8 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	6	6	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão PE 13 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	23	23	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão PE 15 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	41	-	2.014	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão PE 17 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1	-	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Reserva do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	465	408	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão IX Torres Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	12	-	1	1	12	-	1	-
Queiroz Galvão Cores do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	353	231	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Rio 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.252	999	-	-	1.252	999	-	-
Queiroz Galvão Rio 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	7	6	-	-	-	-
Queiroz Galvão São Caetano Prime Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	3.040	2.835	-	-	-	-
Queiroz Galvão São Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	193	161	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Solar do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	576	339	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Tower Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4	2	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Bosques do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	240	196	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Bom Retiro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	505	603	-	-	-	-
Queiroz Galvão Sabiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	187	101	-	-	-	101	-	-
Queiroz Galvão Rio 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	119	119	-	-	25	-	-	-
Queiroz Galvão Pacaembu Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	2.343	2.588	-	-	-	-
Queiroz Galvão Demócrito de Souza Filho Desenv. Imobiliário Ltda.	51	51	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Marine Ville Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.241	288	-	-	1.241	288	-	-
Queiroz Galvão Vilas Boas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	22	19	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Caio Pereira Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	5	3	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Ypiranga Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	15	7	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Star Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	741	15.636	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão DF 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	501	394	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão ZCS Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	305	151	-	-	-	-	-	-
Real Estate Fundo de Investimento S.A.	681	-	2.997	2.995	-	-	-	-

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	31/12/2021	31/12/2020 (reclassificado)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Real Estate Pernambuco S.A.	9.552	10.703	-	-	272	3.053	-	-
Timbauba International Ltda.	-	-	41.488	25.502	-	-	41.488	25.502
Total	45.168	49.757	60.145	43.170	22.485	16.497	41.920	25.502
Queiroz Galvão S.A.	-	-	26.084	26.084	-	-	26.084	26.084
Total	-	-	26.084	26.084	-	-	26.084	26.084
Total	45.168	49.757	86.229	69.254	22.485	16.497	68.004	51.586
Ativo não circulante	45.168	49.757			22.485	16.497		
Passivo circulante			86.229	69.254			68.004	51.586

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 Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S/A não possui Conselho de Administração, sendo a administração da Companhia exercida pela Diretoria. A Diretoria foi eleita em Assembleia Geral Extraordinária de 17/11/2020. Os diretores são todos empregados da Companhia e suas remunerações se baseiam em contratos de trabalho, regido pelas regras da CLT.

21. Seguros

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

22. 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	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Perda de participação societária em controladas	(30.121)	-	(30.121)	-
Perda de participação societária em Joint venture	(557)	-	(557)	-
Obrigação com empréstimos e financiamentos por perda de participação	(14.524)	-	(14.524)	-
Total	(45.202)	-	(45.202)	-

23. Eventos subsequentes

Recuperação judicial (“RJ”):

No início de 2022, as controladas que estão em recuperação judicial, focaram na continuidade mediações de créditos sujeitos a RJ, conforme aprovação do Juízo da RJ. Até então, a QGDI e suas controladas mediaram um valor total de aproximadamente R\$ 800 em créditos sujeitos, desembolsando 80% desse valor. O saldo do crédito, se sujeitará as regras do Plano de Recuperação aprovado.

No início de 2022, as Recuperandas: **i)** apresentaram aditivos aos planos de recuperação judicial (“PRJ”) de QGDI e REPSA; **ii)** requereram ao Juízo a homologação judicial dos PRJs de 3 controladas, em razão da aprovação dos credores, na forma do art. 45-A da LRF e; **iii)** solicitaram a concessão da Recuperação Judicial de 38 sociedades, em razão da ausência de objeção aos PRJs, na forma dos arts. 55 e 57 da LRF.

No dia 8 de março de 2022, o Juízo da Recuperação Judicial proferiu decisão em que condicionou a alienação das participações societárias a: **a)** que a pretensão de alienação das participações societárias constasse no plano de recuperação judicial da QGDI de forma detalhada; **b)** a aprovação do plano pela assembleia geral de credores e sua consequente homologação; **c)** submissão da alienação das participações societárias à modalidade do leilão público presencial, eletrônico ou híbrido (art. 142, I da Lei 11.101/05).

O início do processo de alienação das participações societárias, no âmbito da Recuperação Judicial, aguarda aprovação pelos credores e posterior homologação pelo Juízo do PRJ da QGDI.

Atualmente, aguarda-se: **i)** a designação de datas para realização das Assembleias de Credores para votação dos PRJs de QGDI e REPSA e a respectiva publicação dos editais; **ii)** a concessão da Recuperação Judicial das 38 controladas cujos PRJs não foram objetados; **iii)** início do processo público de alienação das participações societárias.

* * *