

Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

Demonstrações Financeiras Individuais e
Consolidadas Referentes ao Exercício
Findo em 31 de Dezembro de 2018 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Acionistas e Administradores da
Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A.

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

Examinamos as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, da Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. e controladas ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido negativo e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. em 31 de dezembro de 2018, 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, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e a 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 - CFC, 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.

A Deloitte refere-se a uma ou mais entidades da Deloitte Touche Tohmatsu Limited, uma sociedade privada, de responsabilidade limitada, estabelecida no Reino Unido ("DTTL"), sua rede de firmas-membro, e entidades a ela relacionadas. A DTTL e cada uma de suas firmas-membro são entidades legalmente separadas e independentes. A DTTL (também chamada "Deloitte Global") não presta serviços a clientes. Consulte www.deloitte.com/about para obter uma descrição mais detalhada da DTTL e suas firmas-membro.

A Deloitte oferece serviços de auditoria, consultoria, assessoria financeira, gestão de riscos e consultoria tributária para clientes públicos e privados dos mais diversos setores. A Deloitte atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®, por meio de uma rede globalmente conectada de firmas-membro em mais de 150 países, trazendo capacidades de classe global, visões e serviços de alta qualidade para abordar os mais complexos desafios de negócios dos clientes. Para saber mais sobre como os cerca de 286.200 profissionais da Deloitte impactam positivamente nossos clientes, conecte-se a nós pelo Facebook, LinkedIn e Twitter.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 1 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, que indica que, em 31 de dezembro de 2018, a Companhia apurou prejuízo consolidado de R\$450.230 mil (R\$406.533 mil na controladora) e apresenta patrimônio líquido consolidado negativo de R\$305.754 mil (R\$318.061 mil na controladora). Adicionalmente, conforme o balanço patrimonial consolidado, nessa data, o passivo circulante excede o total do ativo circulante em R\$596.214 mil (R\$755.453 mil na controladora). Conforme apresentado na referida nota explicativa, esses eventos ou condições, em conjunto com outros assuntos descritos nessa nota explicativa, indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Conforme descrito na referida nota explicativa, a capacidade de a Companhia continuar operando sem a necessidade de acionar mecanismos legais para gestão de sua liquidez dependerá, portanto, do cumprimento das obrigações assumidas no instrumento de renegociação das dívidas pactuadas com os bancos credores, assinado em 26 de agosto de 2019, e do suporte financeiro de seus acionistas, se necessário. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Ênfase

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

Outros assuntos

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foram anteriormente por nós auditadas, e nosso relatório, datado de 6 de setembro de 2018, continha ressalva relacionada a despesas de exercícios anteriores registradas no exercício findo em 31 de dezembro de 2017. Esse fato não ocorreu em 2018.

Principais assuntos de auditoria

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

Reconhecimento de receita

A Companhia e suas controladas contabilizam a receita oriunda das vendas de empreendimentos imobiliários utilizando o método da percentagem completada ("Percentage of Completion - POC"), de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM. Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47. Na utilização desse método, a determinação do estágio de conclusão dos empreendimentos imobiliários e respectivos custos incorridos e a incorrer é utilizada como base para a determinação das receitas a serem reconhecidas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Considerando os fatores envolvidos para a determinação das receitas a serem reconhecidas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o volume das operações da Companhia e de suas controladas, o reconhecimento da receita foi considerado como principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Entre outros, os nossos procedimentos de auditoria consistiriam em: (a) obtenção do entendimento do fluxo de reconhecimento das receitas considerando a sua natureza e os aspectos definidos em contrato; (b) avaliação do desenho e da implementação dos controles internos relevantes determinados pela Administração para o reconhecimento das receitas; (c) teste em base de amostra dos custos incorridos na construção dos empreendimentos imobiliários; (d) teste em base de amostra dos contratos de venda de empreendimentos imobiliários; (e) inspeção das aprovações e confirmação da Administração em relação aos custos estimados a serem incorridos na conclusão dos empreendimentos imobiliários; e (f) análise das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Com base nos procedimentos de auditoria efetuados e nas evidências satisfatórias de auditoria obtidas, consideramos que os processos e julgamentos efetuados pela Administração da Companhia para suportar o reconhecimento da receita, assim como as respectivas divulgações, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, 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.

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 detecta 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.

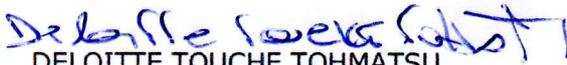
Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

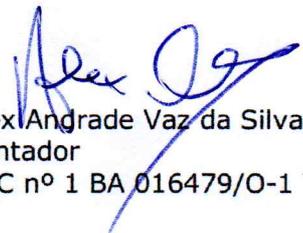
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e de suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e de suas controladas. 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 e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras 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 Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

Recife, 17 de setembro de 2019


DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8 "F" PE


Alex Andrade Vaz da Silva
Contador
CRC nº 1 BA 016479/O-1 "T" SP

QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVOS	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (NEGATIVO)	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017			31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
CIRCULANTES						CIRCULANTES					
Caixa e equivalentes de caixa	7	1.462	17.060	57.956	62.377	Fornecedores		34.029	33.665	98.938	90.393
Contas a receber	8	130.869	171.506	488.312	764.740	Contas a pagar por aquisição de imóveis		4.002	4.002	37.755	42.081
Imóveis a comercializar	9	54.454	118.452	498.644	729.921	Empréstimos e financiamentos	12	250.511	248.092	841.811	603.154
Impostos e contribuições a recuperar		5.695	6.076	7.459	7.792	Debêntures	13	473.938	455.800	473.938	455.800
Dividendos a receber		1.138	1.138	-	-	Adiantamentos de clientes	15	62.359	66.480	102.340	118.494
Outras contas a receber		1.714	9.415	7.173	15.601	Provisão para garantias		1.842	680	9.303	9.483
Total dos ativos circulantes		<u>195.333</u>	<u>323.647</u>	<u>1.059.544</u>	<u>1.580.431</u>	Obrigações sociais e tributárias		12.568	16.631	17.294	36.560
NÃO CIRCULANTES						NÃO CIRCULANTES					
Contas a receber	8	2.976	728	6.526	10.742	Impostos e contribuições a recolher		-	-	1.846	1.845
Imóveis a comercializar	9	54.747	56.567	651.787	668.655	Tributos de exigibilidade suspensa	16	5.284	6.611	20.430	35.708
Partes relacionadas	14	18.683	14.697	1.771	2.417	Opção para aquisição de participação de não controladores	10.1	37.132	31.732	37.132	31.732
Depósitos judiciais		2.050	2.570	9.357	9.087	Demais contas a pagar		253	1.029	2.797	3.978
Outras contas a receber		-	27.000	2.451	27.000	Partes relacionadas		<u>68.869</u>	<u>7.577</u>	<u>12.174</u>	<u>1.487</u>
Investimentos	10	398.168	797.174	96.052	148.122	Total dos passivos circulantes		<u>950.786</u>	<u>872.299</u>	<u>1.655.759</u>	<u>1.430.715</u>
Imobilizado	11	9.640	12.314	9.843	13.885	NÃO CIRCULANTES					
Intangível		<u>11.301</u>	<u>13.123</u>	<u>11.301</u>	<u>13.123</u>	Empréstimos e financiamentos	12	-	9.767	228.474	305.084
Total dos ativos não circulantes		497.566	924.173	789.089	893.031	Provisão para garantias		4.200	4.671	18.655	21.935
						Partes relacionadas	14	-	150.306	-	148.917
						Adiantamentos de clientes	15	39.502	39.502	186.570	205.982
						Tributos de exigibilidade suspensa	17	119	28	1.683	502
						Provisão para distratos	18	3.689	6.513	5.970	17.133
						Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	19	<u>12.663</u>	<u>4.102</u>	<u>57.276</u>	<u>13.949</u>
						Total dos passivos não circulantes		<u>60.174</u>	<u>214.889</u>	<u>498.629</u>	<u>713.502</u>
						PATRIMÔNIO LÍQUIDO (NEGATIVO)					
						Capital social	17	352.449	280.922	352.449	280.922
						Transação de capital entre sócios		(155.188)	-	(155.188)	-
						Prejuízos acumulados		(526.824)	(120.290)	(526.824)	(120.290)
						Adiantamento para futuro aumento de capital		<u>11.502</u>	-	<u>11.502</u>	-
						Participação dos não controladores		(318.061)	160.632	(318.061)	160.632
						Total do patrimônio líquido (negativo)		<u>(318.061)</u>	<u>160.632</u>	<u>(305.754)</u>	<u>329.245</u>
TOTAL DOS ATIVOS		<u>692.899</u>	<u>1.247.820</u>	<u>1.848.634</u>	<u>2.473.462</u>	TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (NEGATIVO)		<u>692.899</u>	<u>1.247.820</u>	<u>1.848.634</u>	<u>2.473.462</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(Em milhares de reais - R\$, exceto o prejuízo básico e diluído por ação - em reais)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
RECEITA LÍQUIDA DE VENDAS	20	112.597	62.322	318.954	345.926
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS	21	(123.836)	(80.872)	(487.623)	(369.699)
PREJUÍZO BRUTO		<u>(11.238)</u>	<u>(18.550)</u>	<u>(168.669)</u>	<u>(23.773)</u>
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS					
Comerciais	21	(12.145)	(6.715)	(36.432)	(39.048)
Gerais e administrativas	21	(51.620)	(16.176)	(76.466)	(56.153)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	21	(13.967)	(2.916)	(14.331)	763
Resultado de equivalência patrimonial	10	<u>(255.339)</u>	<u>(95.065)</u>	<u>(20.701)</u>	<u>(22.986)</u>
Total		(333.071)	(120.872)	(147.930)	(117.424)
PREJUÍZO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>(344.310)</u>	<u>(139.422)</u>	<u>(316.599)</u>	<u>(141.197)</u>
RESULTADO FINANCEIRO	22				
Despesas financeiras		(85.281)	(88.727)	(157.816)	(120.305)
Receitas financeiras		<u>10.122</u>	<u>2.447</u>	<u>15.486</u>	<u>8.002</u>
Total		(75.159)	(86.280)	(142.330)	(112.303)
PREJUÍZO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		(419.468)	(225.702)	(458.929)	(253.500)
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	16				
Corrente		(2.457)	(1.962)	(7.275)	(3.868)
Diferido		<u>15.392</u>	<u>1.011</u>	<u>15.974</u>	<u>(5.704)</u>
Total		12.935	(951)	8.699	(9.572)
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO		<u>(406.533)</u>	<u>(226.653)</u>	<u>(450.230)</u>	<u>(263.072)</u>
Atribuível a:					
Acionistas da Companhia		-	-	(406.533)	(226.653)
Participação de não controladores		-	-	<u>(43.697)</u>	<u>(36.419)</u>
Total		-	-	<u>(450.230)</u>	<u>(263.072)</u>
PREJUÍZO POR AÇÃO - R\$		<u>(1,17)</u>	<u>(0,81)</u>		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(406.533)	(226.653)	(450.230)	(263.072)
Total do resultado abrangente do exercício	-	-	-	-
TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	<u>(406.533)</u>	<u>(226.653)</u>	<u>(450.230)</u>	<u>(263.072)</u>
Atribuível a:				
Acionistas da Companhia			(406.533)	(226.653)
Participação dos não controladores			<u>(43.697)</u>	<u>(36.419)</u>
			<u>(450.230)</u>	<u>(263.072)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
 PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
 (Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social	Transação de capital entre sócios	Reservas de lucros			Prejuízos acumulados	Total	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
				Legal	Retenção de lucros	AFAC				
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016		280.922	-	19.600	86.763	-	-	387.285	195.783	583.068
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	-	(226.653)	(226.653)	(36.419)	(263.072)
Amortização de prejuízo com reservas		-	-	-	(86.763)	-	86.763	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	17	-	-	-	-	-	-	-	7.311	7.311
Outros movimentos de acionistas não controladores		-	-	-	-	-	-	-	1.938	1.938
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017		280.922	-	19.600	-	-	(139.890)	160.632	168.613	329.245
Aumento de capital	17	147.248	-	-	-	-	-	147.248	-	147.248
Cisão parcial	17	(75.721)	-	-	-	-	-	(75.721)	-	(75.721)
Adiantamento para futuro aumento de capital	17	-	-	-	-	11.502	-	11.502	3.766	15.268
Efeito pela recompra das ações de controlada	10.a.iv)	-	-	-	-	-	-	-	(117.262)	(117.262)
Transação de capital entre sócios	17	-	(155.189)	-	-	-	-	(155.189)	-	(155.189)
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	-	(406.533)	(406.533)	(43.697)	(450.230)
Absorção de prejuízo com reserva		-	-	(19.600)	-	-	19.600	-	-	-
Outros movimentos de acionistas não controladores		-	-	-	-	-	-	-	888	888
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018		<u>352.449</u>	<u>(155.189)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11.502</u>	<u>(526.823)</u>	<u>(318.061)</u>	<u>12.308</u>	<u>(305.753)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS					
Prejuízo do exercício		(406.533)	(226.653)	(450.230)	(263.072)
Ajustes para reconciliar o prejuízo do exercício com o caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:					
Resultado de equivalência patrimonial	10	255.339	95.065	20.701	22.986
Depreciação e amortização		7.310	8.344	8.824	9.673
Baixa de ativos	11	65	-	72	-
Complemento (reversão) de provisão para garantia		691	-	(1.448)	-
Juros sobre empréstimos e financiamentos e debêntures	22	72.791	79.726	135.910	99.231
Ganho com valor justo de instrumentos financeiros derivativos		-	250	-	250
Reversão de provisões para distratos	18	(2.824)	-	(11.163)	-
Complemento (reversão) de provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	19	8.561	908	43.327	(8.149)
Juros passivos		-	3.785	-	3.785
Resultado na alienação de investimentos	10	-	(4.390)	-	(4.390)
Variações nos ativos e passivos circulantes e de longo prazo:					
Contas a receber		38.389	47.201	191.617	301.048
Imóveis a comercializar		36.147	7.613	95.790	104.103
Impostos e contribuições a recuperar		381	2.739	(72)	5.079
Outras contas a receber		34.701	297	32.412	(314)
Depósitos judiciais		520	-	(1.835)	-
Fornecedores		364	11.142	17.092	13.620
Contas a pagar pela aquisição de imóveis		-	-	571	(11.588)
Adiantamentos de clientes		(4.121)	9.610	44.992	(12.406)
Impostos e contribuições a recolher		-	951	410	9.839
Opção para aquisição de participação de não controladores		5.400	-	5.400	-
Tributos de exigibilidade suspensa		(1.236)	-	(5.076)	-
Obrigações sociais e tributárias		(4.063)	-	(10.098)	-
Obrigações por incorporação imobiliária		-	(1.196)	-	(13.701)
Demais contas a pagar		(776)	(98.539)	1.017	(32.354)
Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	12	(12.791)	(14.336)	(36.403)	(80.856)
Juros pagos sobre debêntures	13	(988)	(38.302)	(988)	(38.302)
Imposto de renda e contribuição social pagos		-	-	(6.032)	(4.212)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais		<u>27.326</u>	<u>(115.785)</u>	<u>74.788</u>	<u>100.270</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS					
Aquisição de bens do ativo imobilizado e intangível		(2.880)	(4.565)	(3.032)	(4.750)
Aumento (redução) líquida dos investimentos	10	201.630	46.186	(2.263)	11.593
Aquisição de participação em controlada	10	(298.812)	-	-	-
Recebimento de recursos pela venda de investimento	10	38.351	-	29.231	-
Efeito de redução de caixa no consolidado pela venda de investimentos		-	-	(13.998)	-
Dividendos recebidos	10	<u>9.256</u>	<u>32.225</u>	<u>4.401</u>	<u>9.185</u>
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de investimentos		<u>(52.454)</u>	<u>73.846</u>	<u>14.339</u>	<u>16.028</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS					
De terceiros:					
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	12	30.503	29.202	442.183	184.295
Amortização de principal de empréstimos e financiamentos	12	(49.422)	(26.803)	(226.752)	(294.009)
Pagamento de debêntures	13	(37.300)	(132.700)	(37.300)	(132.700)
Dos acionistas e partes relacionadas:					
Ingresso (pagamento) a partes relacionadas, líquido		(93.000)	161.530	(136.275)	78.426
Aumento de capital	17	147.248	-	147.248	-
Adiantamento para futuro aumento de capital de acionista controlador	17	11.502	-	11.502	-
Minoritários		-	-	4.655	9.249
Aquisição de participação em controlada com minoritários	10	-	-	(298.812)	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos		<u>9.531</u>	<u>31.229</u>	<u>(93.550)</u>	<u>(154.739)</u>
REDUÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u>(15.598)</u>	<u>(10.710)</u>	<u>(4.424)</u>	<u>(38.441)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	7	17.060	27.770	62.377	100.818
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	7	1.462	17.060	57.953	62.377
REDUÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u>(15.598)</u>	<u>(10.710)</u>	<u>(4.424)</u>	<u>(38.441)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

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

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("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 sociedades controladas e controladas em conjunto ("Grupo") têm por atividade preponderante a incorporação de imóveis residenciais e comerciais, além da participação em outras sociedades. As sociedades controladas, em sua maioria, compartilham as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

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. Em decorrência da crise econômica e em particular do setor de incorporação imobiliária a Companhia registrou prejuízos e apresentou fluxo de caixa operacional negativo após pagamento de juros e impostos ao longo dos últimos dois exercícios, bem como apresenta capital circulante negativo e patrimônio líquido negativo em 31 de dezembro de 2018. Tal cenário tem levado a uma gestão intensiva do fluxo de caixa da Companhia.

Tal cenário tem levado a uma gestão intensiva do fluxo de caixa da Companhia. Dentro deste cenário, Companhia apresenta, em 31 de dezembro de 2018, dívidas oriundas de Debêntures e Empréstimos e Financiamentos para capital de giro, da ordem de R\$1.544.223 (consolidado) com vencimentos no curto prazo em 2019 de parte substancial.

Além disso, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a Companhia apresentou prejuízo bruto consolidado de R\$168.669 decorrente de gastos necessários para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, os quais, em sua maioria, já foram concluídos e entregue aos clientes. A Administração agora trabalha na realização das vendas das unidades remanescentes em estoque e não tem expectativa de custos adicionais nesses projetos nos próximos exercícios.

Visando sua plena capacidade operacional, a Companhia, juntamente com sua controladora QG S.A., reuniu os bancos credores em janeiro de 2017 para iniciar uma negociação e promover a reestruturação das suas dívidas corporativas com a finalidade de adequá-las à realidade imposta pelo mercado, a qual foi concluída em agosto de 2019 por meio da assinatura do instrumento de renegociação de dívidas. Através da reestruturação a Companhia e sua controladora buscaram reduzir as taxas destes financiamentos para um patamar mais vantajoso para a Companhia, alongar os vencimentos das dívidas corporativas, no mínimo, para março de 2023, de forma a permitir que a Companhia possa desenvolver seu plano de negócios para cumprir suas obrigações através da finalização dos projetos em curso e do início de um novo ciclo operacional. Esta reestruturação prevê tratamento equânime aos credores das dívidas corporativas com relação a taxas, prazos e garantias.

Considerando o acima exposto, a capacidade de a Companhia continuar operando sem a necessidade de acionar mecanismos legais para gestão de sua liquidez, dependerá, portanto, do cumprimento das obrigações assumidas no referido instrumento de renegociação de tais dívidas com os bancos credores e do suporte financeiro de seus acionistas, se necessário.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas pela Diretoria para emissão e divulgação em 16 de setembro de 2019.

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

a) Demonstrações financeiras individuais

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 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.

Todas as informações relevantes utilizadas pela Administração na gestão da Companhia estão evidenciadas nestas demonstrações financeiras.

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

2.3. Estimativas

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis do Grupo. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na nota explicativa nº 3.

2.4. Consolidação

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais, acompanhada de uma participação de mais do que metade dos direitos a voto (capital votante). 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 empresas 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 consolidada as empresas informadas na nota explicativa nº 10 (sociedades controladas).

2.5. Transações com participações de não controladores

O Grupo trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos do Grupo. 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.

2.6. Perda de controle em controladas

Quando o Grupo deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é remensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. O valor justo é o valor contábil para subsequente contabilização da participação retida em uma coligada, uma joint venture ou um ativo financeiro.

Além disso, quaisquer valores previamente reconhecidos em outros resultados abrangentes relativos àquela entidade são contabilizados como se o Grupo tivesse alienado diretamente os ativos ou passivos relacionados. Isso pode significar que os valores reconhecidos previamente em outros resultados abrangentes são reclassificados para o resultado.

2.7. Coligadas e empreendimentos controlados em conjunto

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

Acordos em conjunto são todas as entidades sobre as quais o Grupo 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 ajustadas para representar os direitos e as obrigações contratuais do Grupo. 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 do Grupo em coligadas e joint ventures inclui o ágio identificado na aquisição, líquido de qualquer perda por "impairment" acumulada.

A participação do Grupo 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 do Grupo. Quando a participação do Grupo nas perdas de uma coligada ou joint venture for igual ou superior ao valor contábil do investimento, incluindo quaisquer outros recebíveis, o Grupo 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 o Grupo e suas coligadas e "joint ventures" são eliminados na proporção da participação do Grupo. 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 pelo Grupo.

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.

2.8. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são classificados como custo amortizado.

a) Ativos financeiros

- Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa e bancos com liquidez imediata.

- Aplicações financeiras

Referem-se a aplicações cujo vencimento é de curto prazo e com alta liquidez, a serem utilizadas de acordo com as necessidades de caixa da Companhia.

- Contas a receber de clientes e provisão para créditos de liquidação duvidosa

Os créditos a receber de clientes (circulante e não circulante), apresentados como contas a receber, são provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos residenciais e comerciais, sendo o valor do saldo dos contratos atualizado monetariamente em conformidade com as respectivas cláusulas de reajuste e descontado a valor presente quando os efeitos forem materiais. A provisão para créditos de liquidação duvidosa, quando necessária, é constituída em montante considerado suficiente pela Administração, considerando os riscos envolvidos, para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos, e, para os créditos decorrentes de contratos de venda de unidades não concluídas (em construção), são aplicados os procedimentos descritos na nota explicativa nº 2.7.

b) Passivos financeiros sujeitos à indexação

Passivos em reais (R\$) e contratualmente sujeitos à indexação estão atualizados de acordo com o método de custo amortizado, pela aplicação dos índices correspondentes nas datas dos balanços.

Os empréstimos, financiamentos e as debêntures são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos ou as debêntures estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os empréstimos, financiamentos e as debêntures são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

2.9. Provisão para distratos

A Companhia possui premissas para constituição da provisão para distratos, face à revisão de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas. Em razão do ambiente jurídico em que a Companhia opera e eventual ambiente econômico desfavorável, as mesmas estão sujeitas a pedidos de distratos relacionados a compromissos de compra e venda ainda em processo de reconhecimento de resultado pelo método de percentual de evolução financeira. 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 que indicam potenciais novos pedidos com probabilidade considerada pela Administração como provável.

2.10. Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

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

Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos, correspondentes a contas a pagar por aquisição de terrenos e operações de crédito imobiliário, bem como os encargos financeiros das demais operações de financiamento indiretamente relacionadas aos empreendimentos, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido do empreendimento e refletido no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento a que foram apropriados.

Os encargos financeiros das operações de financiamento cujos recursos não foram aplicados nos empreendimentos são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como das contas a pagar de terrenos e das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção.

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

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição. No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao preço de aquisição do terreno à vista. 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.

2.11. Ativos intangíveis - softwares

As licenças de software adquiridas são capitalizadas com base nos custos incorridos para adquirir os softwares e fazer com que eles estejam prontos para ser utilizados. Esses custos são amortizados durante sua vida útil estimável de três a cinco anos.

Os custos associados à manutenção de softwares são reconhecidos como despesa, conforme incorridos.

2.12. Imobilizado

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

	<u>Anos</u>
Estandes de vendas	(*)
Instalações	10
Equipamentos de informática	5
Móveis e utensílios	10
Veículos	5
Equipamentos de campo	10

(*) Os gastos incorridos e diretamente relacionados com a construção de estande de vendas e do apartamento modelo, quando sua vida útil estimada é superior a um ano, possuem natureza de caráter prioritariamente tangível e, dessa forma, são registrados na rubrica "Ativo imobilizado", sendo depreciados de acordo com o prazo de sua vida útil estimada e o correspondente encargo de depreciação alocado na rubrica "Despesas comerciais". Isso ocorre, geralmente, quando o empreendimento é composto por "fases" e o estande de vendas é utilizado para a comercialização nos vários lançamentos de cada fase ao longo do tempo. No caso de empreendimentos em uma única fase, não há expectativa de que a vida útil estimada seja superior a um ano e, por esse motivo, são apropriados diretamente às despesas de vendas por ocasião em que os custos são incorridos, juntamente com as demais despesas de propaganda, marketing e outras atividades correlatas, independentemente de ter ou não ocorrido a apropriação de receitas relacionadas com o empreendimento.

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.

2.13. 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.

2.14. Obrigação por incorporação imobiliária

A Companhia realiza permuta física com unidades em construção. Estas permutas físicas foram registradas a valor justo, como estoque de terrenos para incorporação, em contrapartida a obrigação por incorporação imobiliária, considerando o valor à vista das unidades imobiliárias dadas em dação de pagamento, sendo que estas operações de permuta são apropriadas ao resultado considerando as mesmas premissas utilizadas para o reconhecimento das vendas de unidades imobiliárias, descritas na nota explicativa nº 2.16.a).

2.15. Provisões para distratos, 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.

2.16. 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 encargo de imposto de renda e 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.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas de 15% para o imposto de renda e 9% para a contribuição social sobre o lucro líquido.

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 está 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).

2.17. Benefícios a funcionários e dirigentes

A Companhia e suas controladas não mantém planos de opção para compra de ações, previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios posteriores à saída de seus funcionários.

2.18. Capital social

Está representado por ações classificadas no patrimônio líquido.

2.19. Apuração do resultado de incorporação de venda de imóveis

a) Reconhecimento de receita e dos custos

A Companhia adotou o CPC 47 - "Receitas de Contratos com Clientes", a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular para a Companhia.

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo "at a point in time" ou ao longo do tempo "over time", conforme a satisfação ou não das denominadas "obrigações de performance contratuais". A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; e 5) reconhecimento da receita. O modelo de negócios 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 (item (i) acima) representam aproximadamente de 10 a 20% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios (itens de (ii) a (iv) acima). 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.

b) Permutas físicas

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.

c) Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros.

A partir do momento em que a unidade é concluída, sobre o contas a receber passa a incidir atualização monetária acrescida de juros, os quais são apropriados à medida que o tempo passa, em contrapartida de receita financeira.

2.20. Resultado por ação

O resultado 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.

2.21. Contas a pagar aos fornecedores e por aquisição de imóveis

As contas a pagar aos fornecedores e por aquisição de imóveis são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores e as contas a pagar por aquisição de imóveis são obrigações a pagar pela aquisição de terrenos para o desenvolvimento dos projetos de incorporação imobiliária, ambos no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura/contrato correspondente.

2.22. Mudanças de práticas contábeis e divulgações

(i) Revisões e novas interpretações dos pronunciamentos técnicos

Impacto da adoção inicial CPC 48 - Instrumentos Financeiros

A Companhia adotou o CPC 48 - Instrumentos Financeiros (revisada em julho de 2014) e as correspondentes alterações relevantes às outras práticas no exercício corrente, em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018. As disposições de transição do CPC 48 permitem que a entidade não rerepresente informações comparativas.

Adicionalmente, a Companhia adotou as alterações resultantes ao CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação aplicáveis às divulgações para 2018 e para o período comparativo.

O CPC 48 - Instrumentos Financeiros introduziu novas exigências para:

- A classificação e mensuração de ativos e passivos financeiros.
- A redução ao valor recuperável de ativos financeiros.

A Companhia adotou o CPC 48 de acordo com as disposições de transição aplicáveis. Não há ativo ou passivo financeiro anteriormente designado pela Companhia ao valor justo por meio do resultado de acordo com o CPC 38 que esteja sujeito a reclassificação, ou o qual a Companhia optou por reclassificar após a adoção da CPC 48. Não há ativo ou passivo financeiro que a Companhia tenha optado por designar ao valor justo por meio do resultado na data de adoção inicial do CPC 48.

Adicionalmente, a Administração da Companhia revisou e avaliou os ativos financeiros existentes da Companhia em 1º de janeiro de 2018 com base nos fatos e nas circunstâncias existentes naquela data e concluíram que os ativos financeiros classificados como mantidos até o vencimento e os empréstimos e recebíveis de acordo com o CPC 38 que foram mensurados ao custo amortizado continuam a ser mensurados ao custo amortizado de acordo com a CPC 48 uma vez que são mantidos em um modelo de negócios para coletar os fluxos de caixa contratuais e esses fluxos de caixa contratuais correspondem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros incidentes sobre o valor do principal em aberto.

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

Em relação à redução ao valor recuperável de ativos financeiros, a CPC 48 requer um modelo de perdas de crédito esperadas em contrapartida a um modelo de perdas de crédito incorridas de acordo com a CPC 38. O modelo de perdas de crédito esperadas requer que a Companhia contabilize as perdas de crédito esperadas e as variações nessas perdas de crédito esperadas em cada data de relatório para refletir as mudanças no risco de crédito desde o reconhecimento inicial dos ativos financeiros. Em outras palavras, não é mais necessário que um evento de crédito ocorra antes que as perdas de crédito sejam reconhecidas.

Especificamente, o CPC 48 requer que a Companhia reconheça uma provisão para perdas de crédito esperadas sobre:

- Investimentos em instrumentos da dívida subsequentemente mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

- Contas a receber e ativos de contrato.
- Contratos de garantia financeira aos quais as exigências de redução ao valor recuperável do CPC 48 são aplicáveis.

Em particular, a CPC 48 requer que a Companhia mensure a provisão para perdas para um instrumento financeiro em valor equivalente à perda de crédito esperada (PCE) durante a vida útil se o risco de crédito relacionado a esse instrumento financeiro tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, ou se o instrumento financeiro corresponder a um ativo financeiro sujeito a redução ao valor recuperável adquirido ou originado.

Porém, se o risco de crédito relacionado a um instrumento financeiro não tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial (exceto para um ativo financeiro sujeito a redução ao valor recuperável adquirido ou originado), a Companhia deve mensurar a provisão para perdas para aquele instrumento financeiro em um valor correspondente à PCE do período de 12 meses. O CPC 48 requer ainda uma abordagem simplificada para a mensuração da provisão para perdas em um valor correspondente à PCE durante a vida útil para contas a receber.

A Administração da Companhia concluiu que não há impactos materiais nas demonstrações financeiras da Companhia.

Classificação e mensuração de passivos financeiros

Uma mudança significativa introduzida pelo CPC 48 na classificação e mensuração de passivos financeiros refere-se à contabilização das variações no valor justo de um passivo financeiro designado ao valor justo por meio do resultado atribuíveis a mudanças no risco de crédito do emissor.

Especificamente, o CPC 48 requer que as variações no valor justo do passivo financeiro atribuíveis a mudanças no risco de crédito daquele passivo sejam apresentadas em outros resultados abrangentes, a menos que o reconhecimento dos efeitos das mudanças no risco de crédito do passivo em outros resultados abrangentes causasse ou aumentasse o descasamento contábil no resultado. As variações no valor justo atribuíveis ao risco de crédito de um passivo financeiro não são subsequentemente reclassificadas para o resultado; pelo contrário, elas são transferidas para lucros acumulados quando o passivo financeiro é baixado. Anteriormente, de acordo com o CPC 38, o valor total da variação no valor justo do passivo financeiro designado ao valor justo por meio do resultado era apresentado no resultado.

A Administração concluiu que não há efeitos materiais nas demonstrações financeiras da Companhia.

Impacto da adoção do CPC 47 - Receita de Contratos com Clientes

No exercício corrente, a Companhia adotou o CPC 47 - Receita de Contratos com Clientes (conforme alterada em abril de 2016) em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018. O CPC 47 introduziu uma abordagem de reconhecimento de receitas composta por cinco passos. Orientações muito mais rígidas foram acrescentadas no CPC 47 para abordar cenários específicos. Os detalhes dessas novas exigências, bem como seu impacto sobre as demonstrações financeiras consolidadas do Grupo, estão descritos a seguir.

As políticas contábeis da Companhia para as suas receitas estão detalhadas na nota explicativa nº 2. A adoção da CPC 47 não teve um impacto relevante sobre a posição financeira e/ou desempenho financeiro a Companhia.

- (ii) Pronunciamentos e interpretações revisados emitidos e ainda não adotados
CPC 06 (R2) - "Operações de Arrendamento Mercantil"

A norma aborda a eliminação da contabilização de arrendamento operacional para o arrendatário, apresentando um único modelo de arrendamento que consiste em:

- Reconhecer os arrendamentos com prazo maior que 12 meses e de valores substanciais.
- Reconhecer inicialmente o arrendamento no ativo e passivo a valor presente.
- Reconhecer a depreciação e os juros do arrendamento separadamente no resultado.

A Companhia ainda está avaliando os impactos dessa norma revisada nas demonstrações financeiras.

3. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS CONTÁBEIS

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. Estimativas e premissas contábeis

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

No processo de reconhecimento da receita de contratos com clientes foram adotados os preceitos introduzidos pelo CPC 47 a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando as orientações do Ofício CVM/SNC/SEP 02/2018, onde a transferência do controle do bem ou serviço contratado poderá ser evidenciada em um momento específico do tempo ("at a point in time") ou ao longo do tempo ("over time").

Para definição da forma de apropriação da receita, é preciso verificar o cumprimento das obrigações de performance. Tal verificação se dá em cinco etapas: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; e 5) reconhecimento da receita.

Nessa avaliação, o modelo de negócios da Companhia em sua totalidade refere-se às vendas integralmente repassadas para instituição financeira, nos empreendimentos em construção e também nos concluídos. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade é transferida para a instituição financeira, não cabendo mais à incorporadora qualquer risco de recebimento e/ou controle do ativo. Portanto, nesse momento se dá o cumprimento da obrigação de performance para o empreendimento.

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.

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.

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.

Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

A Companhia e controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e controladas, podem afetar adversamente a Companhia e controladas, independentemente do respectivo resultado final.

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

A Companhia e controladas reconhecem a provisão para riscos. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Provisão para distrato

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

Provisão para garantia

A Companhia oferece garantia para seus clientes na venda de seus imóveis. Estas garantias possuem características específicas de acordo com determinados itens e são prestadas por períodos que variam até cinco anos após a conclusão da obra e são parcialmente compartilhados com os fornecedores de bens e serviços. A Companhia apurara 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 do grupo.

3.2. Julgamentos na aplicação das políticas contábeis da entidade

a) Reconhecimento de receita e estimativa da margem de obra

Para fins de aplicação da política contábil de reconhecimento de receita, a Administração segue a orientação OCPC 04 para determinar quando os riscos e benefícios mais significativos inerente à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são transferidos aos compradores. Essa determinação requer um julgamento significativo. Para esse julgamento, a Companhia avaliou as discussões dos temas efetuados no âmbito de um Grupo de Trabalho coordenado pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, culminando com a apresentação ao Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, de minuta da Orientação CPC 04, a qual foi por ele aprovada e norteou a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil.

Caso a OCPC 04 não tivesse sido emitida e a conclusão tivesse sido de que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias não sejam transferidos continuamente aos compradores ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária, os maiores impactos seriam a redução do patrimônio líquido e do lucro líquido do exercício de forma transitória, uma vez que o reconhecimento da receita e dos correspondentes custos e impostos se daria por ocasião da entrega das chaves.

b) Reconhecimento de receita - responsabilidade pela contratação e pagamento da comissão de corretagem

O encargo relacionado com a comissão de vendas é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda fixado nos contratos firmados com os adquirentes do imóvel e a correspondente receita reconhecida pela Companhia e por suas controladas. A Administração da Companhia vem acompanhando, juntamente com seus assessores legais, posicionamento do Ministério Público que vem requerendo junto às empresas de Corretagem que conste informação clara e precisa nas propostas para aquisição de imóvel que a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem não é do adquirente do imóvel, tendo inclusive já firmado Termo de Ajustamento de Conduta - TAC com uma das empresas de Corretagem do mercado, para determinar eventuais impactos em suas operações e consequentes reflexos nas demonstrações financeiras próprias. Adicionalmente, também acompanham os movimentos que ocorrem no setor em relação a esse assunto, de forma a reavaliar constantemente os impactos em suas operações e consequentes reflexos nas demonstrações financeiras.

c) Permuta física

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. Excepcionalmente, quando esse valor não puder ser mensurado com segurança, a receita deve ser determinada com base no valor de venda das unidades imobiliárias entregues. Normalmente a Companhia considera o valor justo dos terrenos recebidos como base para contabilização do valor das permutas.

No caso de permuta de terrenos, tendo por objeto a entrega de apartamento a ser construído, o valor do terreno adquirido pela entidade de incorporação imobiliária, apurado conforme critérios descritos acima, deve ser contabilizado por seu valor justo, como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado à referida transação.

4. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO

4.1. Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia as expõem a diversos riscos financeiros: 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 global da Companhia se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia.

A Companhia não tem como prática fazer uso de instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco.

A gestão de risco é realizada pela tesouraria central do Companhia. A tesouraria identifica, avalia e protege a Companhia contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as demais unidades operacionais do Grupo.

(a) Risco de mercado

(ii) Risco do fluxo de caixa

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

As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos e debêntures estão mencionadas nas notas explicativas nº 12 e nº 13, respectivamente.

Adicionalmente, como mencionado na nota explicativas nº 14, os saldos mantidos com partes relacionadas e com parceiros nos empreendimentos não estão sujeitos a encargos financeiros.

A Companhia analisa suas exposições à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes e financiamento. Com base nesses cenários, a Companhia define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado.

Os passivos sujeitos a taxas variáveis de juros são (i) crédito imobiliário, o qual está sujeito a variação da Taxa Referencial de Juros, cujo risco de volatilidade é considerado como baixo pela Administração; e (ii) financiamento e contas a pagar de terrenos, os quais estão parcialmente sujeitos a variação das taxas para Certificados de Depósito Interbancário - CDI, para as quais existe um "hedge" natural nas aplicações financeiras, minimizando impactos relacionados com os riscos de volatilidade.

(b) Risco de crédito

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

No caso de exposição de créditos a clientes o risco é avaliado como praticamente nulo 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

O passivo circulante consolidado excedeu o total do ativo circulante em R\$596.214 (R\$755.453 na controladora) em 31 de dezembro de 2018. A Companhia concluiu em agosto de 2019 negociação com seus credores, conforme nota explicativa nº 1. As presentes demonstrações financeiras apresentam os saldos contábeis com base nas condições contratuais vigentes em 31 de dezembro de 2018.

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais da Companhia 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 o cumprimento de cláusulas contratuais. No entanto, conforme apresentado na nota explicativa nº 12, as cláusulas de vencimento antecipado não foram integralmente cumpridas.

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, que investe o excesso de caixa em fundos de aplicação com liquidez suficiente para fornecer margem suficiente conforme determinado pelas previsões acima mencionadas.

A tabela a seguir 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. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis em 31 de dezembro de 2018:

	Controladora			Total
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	
Em 31 de dezembro de 2018:				
Empréstimos - capital de giro e outros	250.511	-	-	250.511
Debêntures	473.938	-	-	473.938
Em 31 de dezembro de 2017:				
Empréstimos - capital de giro e outros	248.092	9.767	-	257.859
Debêntures	455.800	-	-	455.800
	Consolidado			
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	Total
Em 31 de dezembro de 2018:				
Empréstimos - capital de giro e outros	841.811	93.498	134.977	1.070.286
Debêntures	473.938	-	-	473.938
Em 31 de dezembro de 2017:				
Empréstimos - capital de giro e outros	603.154	124.848	180.236	908.238
Debêntures	455.800	-	-	455.800

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 acionistas 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 acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Condizente com outras entidades 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 e debêntures, ambos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa e dos ativos financeiros valorizados ao valor justo por meio do resultado. O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, com a dívida líquida.

	Consolidado	
	2018	2017
Total dos empréstimos e debêntures (notas explicativas nº 12 e nº 13)	1.544.223	1.364.038
Menos: caixa e equivalentes de caixa (nota explicativa nº 7)	(57.956)	(62.377)
Dívida líquida (A)	<u>1.486.267</u>	<u>1.301.661</u>
Total do patrimônio líquido (B)	<u>(305.754)</u>	<u>329.245</u>
Índice de alavancagem financeira (C = A / B x 100)	(a)	395%

(a) Conforme mencionado na nota explicativa nº 1, em 31 de dezembro de 2018 a Companhia apresentou patrimônio líquido negativo no montante de R\$306.025. A reversão desse cenário depende do sucesso das ações mencionadas na referida nota explicativa. Em virtude de o saldo do patrimônio líquido ser negativo, não é possível apresentar o cálculo do índice de alavancagem financeira.

5. INSTRUMENTOS FINANCEIROS POR CATEGORIA

Os ativos e passivos financeiros são classificados como "custo amortizado". Não existem ativos ou passivos financeiros mensurados ao valor justo.

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
<u>Ativos financeiros – custo amortizado</u>				
Caixa e equivalentes de caixa	1.462	17.060	57.956	62.377
Contas a receber	133.845	172.234	494.838	775.482
Partes relacionadas	18.863	14.697	1.771	2.417
<u>Passivos financeiros – custo amortizado</u>				
Empréstimos e financiamentos	(250.511)	(257.859)	(1.070.286)	(908.238)
Debêntures	(473.938)	(455.800)	(473.938)	(455.800)
Opção para aquisição de participação de não controladores	(37.132)	(31.732)	(37.132)	(31.732)
Fornecedores	(34.029)	(33.665)	(98.938)	(90.393)
Partes relacionadas	(68.869)	(157.883)	(12.174)	(150.404)

6. QUALIDADE DO CRÉDITO DOS ATIVOS FINANCEIROS

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 a dívida, não representando, dessa forma, risco significativo de crédito.

7. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Caixa e bancos	1.432	3.469
Aplicações financeiras (i)	<u>30</u>	<u>13.591</u>
	<u>1.462</u>	<u>17.060</u>
	Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Caixa e bancos	25.713	25.080
Aplicações financeiras (i)	<u>32.236</u>	<u>37.297</u>
	<u>57.956</u>	<u>62.377</u>

(i) Aplicações financeiras de renda fixa com taxas médias equivalentes entre 99,5% e 100% da variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI, com liquidez imediata e são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

8. CONTAS A RECEBER

	Controladora	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Empreendimentos concluídos	<u>100.054</u>	<u>28.151</u>
Empreendimentos em construção:		
Receita apropriada	70.758	304.902
Ajuste a valor presente	(337)	(2.210)
Parcelas recebidas	<u>(36.630)</u>	<u>(158.609)</u>
Total	<u>33.791</u>	<u>144.083</u>
Contas a receber apropriado	<u>133.845</u>	<u>172.234</u>
Ativo circulante	130.869	171.506
Ativo não circulante	2.976	728

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Empreendimentos concluídos	<u>380.231</u>	<u>380.656</u>
Empreendimentos em construção:		
Receita apropriada	263.448	868.007
Ajuste a valor presente	(1.106)	(6.679)
Parcelas recebidas	<u>(147.735)</u>	<u>(466.502)</u>
Total	<u>114.607</u>	<u>394.826</u>
Contas a receber apropriado	<u>494.838</u>	<u>775.482</u>
Ativo circulante	488.312	764.740
Ativo não circulante	6.526	10.742

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. Posteriormente, o montante é ajustado pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado - "IGP-M", acrescido de juros de 12% ao ano, apropriados de forma "pró-rata temporis".

Dessa forma, estima-se que o contas a receber dos empreendimentos concluídos e o contas a receber apropriado dos empreendimentos em construção, deduzido do ajuste a valor presente, estão próximos ao valor justo.

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. A parcela apropriada que supera o total da carteira de recebíveis com vencimento em até um ano está apresentada no ativo não circulante. O total das parcelas a receber dos contratos de venda das unidades concluídas e não concluídas, sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente, pode ser assim demonstrado, por ano de vencimento:

	<u>Controladora</u>	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Contas a receber apropriado	133.845	172.234
Reversão de ajuste a valor presente	337	2.210
Receita de vendas a apropriar (*)	<u>4.675</u>	<u>43.453</u>
Total do contas a receber de clientes	<u>138.857</u>	<u>217.897</u>
Parcelas recebíveis em um ano	130.869	171.506
Parcelas recebíveis a longo prazo	7.988	46.391
	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Contas a receber apropriado	494.838	775.482
Reversão de ajuste a valor presente	1.106	6.679
Receita de vendas a apropriar (*)	<u>35.170</u>	<u>144.622</u>
Total do contas a receber de clientes	<u>531.114</u>	<u>926.783</u>
Parcelas recebíveis em um ano	488.312	764.740
Parcelas recebíveis a longo prazo	42.802	162.043

(*) Sujeito aos efeitos de ajuste a valor presente por ocasião de sua apropriação.

O contas a receber, sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente, pode ser assim demonstrado, por ano de vencimento:

Ano	Controladora	
	31/12/2018	31/12/2017
Vencidas:		
Até três meses	53.009	6.268
De três a seis meses	5.427	7.178
Mais de seis meses	25.797	30.384
	<u>84.233</u>	<u>43.830</u>
A vencer:		
2018	-	173.738
2019	51.648	329
2020 em diante	2.976	-
	<u>54.624</u>	<u>174.067</u>
Total	<u>138.857</u>	<u>217.897</u>
Ano	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Vencidas:		
Até três meses	151.235	80.891
De três a seis meses	54.287	123.360
Mais de seis meses	165.387	140.036
	<u>370.909</u>	<u>344.287</u>
A vencer:		
2018	-	576.876
2019	153.680	5.620
2020 em diante	6.526	-
	<u>160.206</u>	<u>582.496</u>
Total	<u>531.115</u>	<u>926.783</u>

Conforme mencionado na nota explicativa nº 6, a Administração considera praticamente nulo o risco de crédito sobre as unidades imobiliárias comercializadas em empreendimentos concluídos ou em construção.

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

9. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

	<u>Controladora</u>	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Imóveis concluídos	25.229	45.347
Imóveis em construção:		
Terrenos	26.432	59.489
Terrenos não lançados	61.474	49.669
Custo de construção	73.548	216.979
Custo unidades vendidas	<u>(77.482)</u>	<u>(196.465)</u>
Total	<u>109.201</u>	<u>175.019</u>
Ativo circulante	54.454	118.452
Ativo não circulante	54.747	56.567
	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Imóveis concluídos	268.146	368.229
Imóveis em construção:		
Terrenos	370.306	195.154
Terrenos não lançados	202.281	620.993
Custo de construção	3.530.604	873.884
Custo unidades vendidas	<u>(3.220.907)</u>	<u>(659.684)</u>
Total	<u>1.150.430</u>	<u>1.398.576</u>
Ativo circulante	498.644	729.921
Ativo não circulante	651.787	668.655

A parcela classificada no ativo não circulante corresponde a terrenos de empreendimentos previstos para serem lançados em período superior a 12 meses. Imóveis a comercializar dados em garantia estão mencionados nas notas explicativas nº 12 e nº 13.

10. INVESTIMENTOS

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

Empresas	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo do exercício)		Patrimônio líquido		Capital social		Cotas	
	31/12/2018	31/12/2017	2018	2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Sociedades controladas em conjunto ("joint operations"):										
CBR 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	50	(9.616)	(10.562)	171.031	163.791	97.786	97.786	48.893	48.893
CBR 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	50	(8.102)	64	144.785	135.189	60.000	60.000	30.000	30.000
Sociedades controladas em conjunto ("joint ventures"):										
CBR 025 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	50	10	42	126.014	126.003	124.445	124.445	62.223	62.223
CBR 026 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	50	(2)	-	2	3	10	10	5	5
Novo Recife Empreendimentos Ltda.	33	33	(181)	(12)	228.712	120.594	37.003	101.910	12.211	33.630
Queiroz Galvão & Galvão Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	81	81	2.323	(2.143)	2.503	2.150	2.321	2.321	1.880	1.880
Queiroz Galvão ACLF Jardins Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	60	60	(319)	(584)	(1.281)	(962)	1.917	1.917	1.150	1.150
Queiroz Galvão Cyrela Empreendimentos Imobiliários S.A.	40	40	(253)	-	13	266	10	10	4	4
Queiroz Galvão Cyrela Oklahoma Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	50	50	(1)	17	65	66	50	50	25	25
Queiroz Galvão Diamond Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	22	22	(2)	(1)	21.216	21.218	21.314	21.314	4.689	4.689
Queiroz Galvão Home Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	22	22	-	-	5.209	5.209	5.210	5.210	1.146	1.146
Queiroz Galvão III Torres Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	81	81	42	(11.520)	2.477	2.435	3.010	3.010	2.438	2.438
Queiroz Galvão IX Torres Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	81	81	(21.551)	(12.524)	416	29.114	6.440	6.440	5.216	5.216
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza Empreendimento Imobiliário S.A.	30	30	2.950	(3.807)	17.754	14.805	4.924	4.924	1.477	1.477
Queiroz Galvão Master Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	50	50	18	(48)	(1.242)	(1.260)	500	500	260	250
Queiroz Galvão MZM Butantã Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (i)	-	-	-	(2)	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Poupec Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (i)	-	-	-	(54)	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Poupec Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	-	-	4	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Rio 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	60	60	(8.923)	266	(2.110)	6.813	10.043	10.043	6.026	6.026
Queiroz Galvão Sabiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	55	55	(496)	(674)	(551)	27	550	550	303	303

Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

Empresas	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo do exercício)		Patrimônio líquido		Capital social		Cotas	
	31/12/2018	31/12/2017	2018	2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
	Sociedades controladas:									
Real Estate Fundo de Investimento S.A.	51	51	(11.802)	(3.042)	21.102	32.904	30.132	30.132	30.131.695	30.131.695
Real Estate Pernambuco S.A. (iv)	100	50	(201.219)	(68.971)	(190.245)	309.786	96.232	395.044	96.232.000	395.044.000
Queiroz Galvão Bahia 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(574)	(377)	1.058	1.633	1.800	1.800	1.800.000	1.800.000
Queiroz Galvão Bahia 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(5.809)	643	6.661	11.933	10.700	10.700	10.700.000	10.700.000
Queiroz Galvão Bom Retiro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(1.808)	1.068	3.048	4.857	5.000	5.000	5.000.000	5.000.000
Queiroz Galvão Bosques do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(1.481)	(333)	(713)	737	1.245	1.245	1.245.000	1.245.000
Queiroz Galvão Brotas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(1.428)	(1.778)	1.249	902	3.600	3.596	3.600.000	3.596.000
Queiroz Galvão Caio Pereira Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	62	(5)	103	4	111	111	111.000	111.000
Queiroz Galvão Consultoria de Serviços Imobiliário Ltda.	100	100	18	18	32	15	3	3	3.000	3.000
Queiroz Galvão Cores do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(768)	(284)	(716)	52	840	840	840.000	840.000
Queiroz Galvão Demócrito de Souza Filho Desenv. Imobiliário Ltda.	100	100	356	(47)	20	(335)	100	100	100.000	100.000
Queiroz Galvão DF 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (iii)	100	-	(7.632)	-	(4.721)	-	13.430	-	13.430.000	-
Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. (ii)	-	100	(14.097)	(452)	-	5.089	-	17.484	-	17.484.000
Queiroz Galvão Gold Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(3.386)	2.711	2.803	4.294	4.415	4.415	4.415.000	4.415.000
Queiroz Galvão Ibiapina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(2.639)	(4.477)	3.911	6.461	7.465	7.465	7.465.000	7.465.000
Queiroz Galvão Isla Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(159)	(219)	1.406	(74)	570	570	570.000	570.000
Queiroz Galvão Itapuã Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (i)	-	-	-	(992)	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Life Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(527)	(5)	(356)	152	115	115	115.000	115.000
Queiroz Galvão Mirante do Japi Desenv. Imobiliário Ltda.	100	100	(2.188)	(10.453)	(1.098)	(1.421)	13.120	13.113	13.120.000	13.113.000
Queiroz Galvão Morada do Japi Desenv. Imobiliário Ltda.	100	100	(1.023)	383	294	1.318	1.565	1.565	1.565.000	1.565.000
Queiroz Galvão Pacaembu Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(4.275)	(4.015)	28.971	33.245	38.355	38.355	38.355.000	38.355.000
Queiroz Galvão Paulínia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(10)	(2)	11.405	11.312	11.438	11.438	11.438.000	11.438.000
Queiroz Galvão Paulínia 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	-	(2)	136	136	144	144	144.000	144.000
Queiroz Galvão Paulínia 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	-	(1)	93	93	96	96	96.000	96.000
Queiroz Galvão Paulínia 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(1)	(2)	59	59	78	77	77.000	77.000
Queiroz Galvão Paulínia 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	-	(1)	113	113	127	127	127.000	127.000
Queiroz Galvão Paulínia 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	-	(1)	54	54	67	67	67.000	67.000
Queiroz Galvão Paulínia 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(1)	(2)	47	47	65	65	65.000	65.000
Queiroz Galvão Paulista 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	846	(672)	(572)	(1.417)	235	235	235.000	235.000
Queiroz Galvão Paulista 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(1.952)	(3.449)	560	2.497	2.397	2.497	2.397.000	2.497.000
Queiroz Galvão Paulista 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(4.292)	174	6.624	12.123	8.870	8.865	8.870.000	8.865.000
Queiroz Galvão Paulista 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(1.617)	110	6.580	7.794	4.895	4.891	4.895.000	4.891.000
Queiroz Galvão Paulista 7 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	-	-	49	49	56	56	56.000	56.000
Queiroz Galvão Paulista 8 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(34)	(5)	22.844	21.920	21.972	21.972	21.972.000	21.972.000
Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (ii)	-	100	(7)	80	-	13.543	1.000	1.000	1.000.000	1.000.000
Queiroz Galvão Paulista 11 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(1)	(1)	9.065	9.065	9.071	9.071	9.071.000	9.071.000
Queiroz Galvão Paulista 14 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(1.389)	5.468	(2.132)	1.560	175	175	175.000	175.000
Queiroz Galvão Paulista 15 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(2.471)	958	7.390	4.431	3.235	3.235	3.235.000	3.235.000
Queiroz Galvão Paulista 17 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(8)	(3)	650	649	674	674	674.000	674.000
Queiroz Galvão Paulista 18 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (i)	-	-	-	(62)	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Paulista 19 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(1.227)	1.072	7.488	1.871	1.000	1.000	1.000.000	1.000.000
Queiroz Galvão Paulista 21 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	-	-	210	210	219	219	219.000	219.000
Queiroz Galvão Paulista 23 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	-	-	18	18	18	18	18.000	18.000
Queiroz Galvão Paulista 24 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	-	-	272	272	272	272	272.000	272.000

Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

Empresas	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo do exercício)		Patrimônio líquido		Capital social		Cotas	
	31/12/2018	31/12/2017	2018	2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Sociedades controladas										
Queiroz Galvão PE 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	-	-	1.472	1.472	1.530	1.530	1.530.000	1.530.000
Queiroz Galvão PE 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	-	-	1.350	1.351	1.376	1.376	1.375.895	1.375.895
Queiroz Galvão PE 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	-	(9)	23.144	-	23.144	23.144	23.143.700	23.143.700
Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (ii)	-	100	-	-	-	1.407	-	1.789	-	1.788.091
Queiroz Galvão PE 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(1)	(2)	486	486	536	536	536.071	536.071
Queiroz Galvão PE 8 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(1)	(1)	114	113	116	116	116.392	116.392
Queiroz Galvão PE 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (i)	-	-	-	(41)	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão PE 10 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	-	(1)	565	554	557	557	557.052	557.052
Queiroz Galvão PE 12 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	-	-	24	23	24	24	23.671	23.671
Queiroz Galvão PE 13 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(2)	-	2.233	2.184	2.184	2.184	2.183.699	2.183.699
Queiroz Galvão PE 14 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	-	(2)	5.613	1	5.790	177	5.790.153	177.652
Queiroz Galvão PE 15 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	-	-	3.549	3.549	3.549	3.549	3.549.405	3.549.405
Queiroz Galvão PE 17 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	-	-	4.177	4.174	4.174	4.174	4.174.372	4.174.372
Queiroz Galvão Pituba Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (i)	-	-	-	(1.412)	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Reserva do Japí Des. Imobiliário Ltda.	100	100	(1.405)	(5.346)	(234)	743	3.210	3.210	3.210.000	3.210.000
Queiroz Galvão Rio 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (iii)	100	-	2.341	-	26.414	-	25.111	-	25.111.120	-
Queiroz Galvão Rio 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(2)	(1)	7.174	7.127	7.180	7.180	7.179.900	7.179.900
Queiroz Galvão São Caetano Prime Desenv. Imobiliário Ltda.	100	100	(16.457)	(7.026)	21.990	35.752	40.075	40.073	40.075.000	40.073.538
Queiroz Galvão São Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	(126)	(43)	(211)	(157)	98	98	97.650	97.650
Queiroz Galvão Solar do Japí Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(303)	(4.004)	166	470	925	925	925.000	925.000
Queiroz Galvão Star Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(2.410)	4.273	1.050	2.459	2.305	2.305	2.305.000	2.305.000
Queiroz Galvão Tower Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	103	(215)	147	(17)	150	150	150.000	150.000
Queiroz Galvão Vilas Boas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(34)	(663)	(339)	(529)	1.169	1.169	1.168.863	1.168.863
Queiroz Galvão Ypiranga Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(17)	(19)	30.418	29.207	30.304	30.304	30.303.887	30.303.887
Queiroz Galvão ZCS Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	75	75	(51)	(1.770)	83.276	82.488	49.734	49.734	49.733.574	49.733.574

(i) As Entidades foram extintas durante o exercício de 2017.

(ii) Em 1º de dezembro de 2018, a Companhia vendeu as controladas Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. e Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. para a parte relacionada Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. pelo preço de R\$29.590, o qual ficou em aberto como um contas a receber de parte relacionada. Em virtude de todas as empresas estarem sob controle comum da Queiroz Galvão S.A., a Empresa registrou o investimento pelo método dos valores contábeis existentes. Dessa forma, o montante de R\$13.109 resultante da diferença entre o valor de venda e os valores contábeis existentes das controladas na data da transação foi reconhecido como transação de capital entre sócios no patrimônio líquido. Subsequentemente, o contas a receber decorrente dessa venda foi baixado por meio de cisão parcial, conforme mencionado na nota explicativa nº 19, de forma que essa operação não teve efeito de caixa. Além disso, a própria Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. também foi cindida, passando a ser controlada diretamente pela QGSA, e o saldo desse investimento na data da cisão era de R\$8.463.

(iii) Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a Companhia adquiriu as empresas Queiroz Galvão DF 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. e Queiroz Galvão Rio 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. de sua controlada, Real Estate Pernambuco S.A. - "REPSA", cujos saldos contábeis dos respectivos investimentos eram de R\$1.883 e R\$23.676, pelo montante total de R\$12.307, pago em moeda corrente, gerando um ganho na operação no valor de R\$13.252, registrado no patrimônio líquido como transação de capital entre sócios. O efeito do ganho nessa transação não possui efeito de caixa.

(iv) Em 13 de março de 2018, a Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário - "QGDI" adquiriu do acionista BTG Pactual S.A. 50% das ações da REPSA no montante de R\$298.812, em moeda corrente, correspondente a patrimônio líquido de R\$117.262, passando a deter a totalidade das suas ações. Em virtude de todas as empresas estarem sob controle comum da Queiroz Galvão S.A., a Empresa registrou o investimento pelo método dos valores contábeis existentes. Dessa forma, o montante de R\$181.550 resultante da diferença entre o valor de compra e os valores contábeis existentes da controlada na data da transação foi reconhecido como transação de capital entre sócios no patrimônio líquido. Como consequência, o patrimônio líquido atribuível ao acionista não controlador foi reduzido no valor de R\$117.262. Em 16 de março de 2018, por julgar excessiva a totalidade do capital dessa controlada, a QGDI decidiu reduzir o capital dessa Sociedade no montante de R\$298.812.

Segue abaixo os ativos, passivos e a receita em 2018 das controladas diretas da Companhia:

Empresas	Ativo	Passivo	Receita líquida
Sociedades controladas em conjunto ("joint operations"):			
CBR 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	263.047	(92.016)	-
CBR 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	239.992	(95.207)	-
Sociedades controladas em conjunto ("joint ventures"):			
CBR 025 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	126.014	-	-
CBR 026 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	32.400	(32.398)	-
Novo Recife Empreendimentos Ltda.	38.404	(133)	-
Queiroz Galvão & Galvão Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.817	(314)	4.865
Queiroz Galvão ACLF Jardins Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	279	(1.560)	(167)
Queiroz Galvão Cyrela Empreendimentos Imobiliários S.A.	114	(101)	-
Queiroz Galvão Cyrela Oklahoma Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	127	(61)	-
Queiroz Galvão Diamond Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	25.253	(1)	-
Queiroz Galvão Home Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	5.287	-	-
Queiroz Galvão III Torres Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4.474	(1.997)	1.080
Queiroz Galvão IX Torres Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	80.240	(72.698)	17.937
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza Empreendimento Imobiliário S.A.	52.022	(34.268)	(131)
Queiroz Galvão Master Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	707	(1.539)	-
Queiroz Galvão Rio 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	8.469	(10.579)	6.390
Queiroz Galvão Sabiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	604	(1.154)	(35)
Sociedades controladas:			
Real Estate Fundo de Investimento S.A.	32.799	(11.698)	18.069
Real Estate Pernambuco S.A.	436.489	(626.734)	70.289
Queiroz Galvão Bahia 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.770	(712)	(157)
Queiroz Galvão Bahia 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	15.222	(8.562)	8.136
Queiroz Galvão Bom Retiro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4.778	(1.729)	(309)
Queiroz Galvão Bosques do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	463	(1.177)	(97)
Queiroz Galvão Brotas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.514	(266)	(459)
Queiroz Galvão Caio Pereira Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	105	(2)	-
Queiroz Galvão Consultoria de Serviços Imobiliário Ltda.	163	(130)	20
Queiroz Galvão Cores do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	337	(1.053)	5
Queiroz Galvão Demócrito de Souza Filho Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	301	(282)	-
Queiroz Galvão DF 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	6.218	(10.939)	377
Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda.	-	-	6.371
Queiroz Galvão Gold Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	5.821	(3.018)	(581)
Queiroz Galvão Ibiapina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	6.881	(2.969)	2.504
Queiroz Galvão Isla Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.472	(65)	-
Queiroz Galvão Life Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	3	(359)	56
Queiroz Galvão Mirante do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.976	(4.074)	5.086
Queiroz Galvão Morada do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	895	(601)	(643)
Queiroz Galvão Pacaembu Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	32.857	(3.886)	14.149
Queiroz Galvão Paulínia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	11.991	(587)	-
Queiroz Galvão Paulínia 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	136	-	-
Queiroz Galvão Paulínia 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	93	-	-
Queiroz Galvão Paulínia 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	60	-	-
Queiroz Galvão Paulínia 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	113	-	-
Queiroz Galvão Paulínia 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	54	(1)	-
Queiroz Galvão Paulínia 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	47	-	-
Queiroz Galvão Paulista 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	619	(1.191)	(11)
Queiroz Galvão Paulista 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.491	(1.931)	(617)
Queiroz Galvão Paulista 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	31.630	(25.006)	14.153
Queiroz Galvão Paulista 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	35.616	(29.036)	13.366
Queiroz Galvão Paulista 7 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	50	(1)	-
Queiroz Galvão Paulista 8 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	40.902	(18.058)	-
Queiroz Galvão Paulista 11 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	44.540	(35.475)	-
Queiroz Galvão Paulista 14 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	28.407	(30.539)	5.454
Queiroz Galvão Paulista 15 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	29.720	(22.330)	8.248
Queiroz Galvão Paulista 17 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	27.639	(26.988)	-
Queiroz Galvão Paulista 19 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	23.937	(16.448)	8.914
Queiroz Galvão Paulista 21 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	14.911	(14.700)	-
Queiroz Galvão Paulista 23 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	9.469	(9.450)	-
Queiroz Galvão Paulista 24 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	10.533	(10.261)	-
Queiroz Galvão PE 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.482	(9)	-
Queiroz Galvão PE 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.350	-	-
Queiroz Galvão PE 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	23.144	-	-
Queiroz Galvão PE 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.240	(755)	-
Queiroz Galvão PE 8 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	8.714	(8.600)	-
Queiroz Galvão PE 10 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	3.240	(2.675)	-
Queiroz Galvão PE 12 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	3.544	(3.520)	-
Queiroz Galvão PE 13 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	6.509	(4.275)	-
Queiroz Galvão PE 14 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	5.613	-	-
Queiroz Galvão PE 15 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	22.179	(18.630)	-
Queiroz Galvão PE 17 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4.177	-	-
Queiroz Galvão Reserva do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.688	(2.922)	(2)
Queiroz Galvão Rio 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	156.923	(130.509)	53.211
Queiroz Galvão Rio 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	27.153	(19.979)	-
Queiroz Galvão São Caetano Prime Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	28.089	(6.199)	(5.488)
Queiroz Galvão São Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	83	(293)	-
Queiroz Galvão Solar do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	925	(759)	492
Queiroz Galvão Star Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	5.013	(3.962)	(290)
Queiroz Galvão Tower Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	226	(78)	18
Queiroz Galvão Vilas Boas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	165	(504)	-
Queiroz Galvão Ypiranga Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	30.466	(48)	-
Queiroz Galvão ZCS Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	83.508	(232)	-

b) A movimentação dos investimentos durante o exercício de 2018 e de 2017 pode ser assim apresentada:

	<u>31/12/2017</u>	<u>Adições</u>	<u>Baixas</u>	<u>Resultado de equivalência patrimonial</u>	<u>Dividendos</u>	<u>31/12/2018</u>
<u>Sociedades controladas em conjunto ("joint operations")</u>						
CBR 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	72.350	8.305	-	(4.808)	-	75.847
CBR 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<u>67.611</u>	<u>8.530</u>	-	<u>(4.051)</u>	-	<u>72.090</u>
	<u>139.961</u>	<u>16.835</u>	-	<u>(8.859)</u>	-	<u>147.937</u>
<u>Sociedades controladas em conjunto ("joint ventures")</u>						
CBR 025 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	63.275	-	-	5	-	63.280
CBR 026 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7	-	-	(1)	-	6
Novo Recife Empreendimentos Ltda.	40.376	1.431	(28.756)	(60)	-	12.991
Queiroz Galvão & Galvão Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.745	-	-	1.886	(1.599)	2.032
Queiroz Galvão ACLF Jardins Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(578)	-	-	(191)	-	(769)
Queiroz Galvão Cyrela Empreendimentos Imobiliários S.A.	281	-	-	(101)	-	180
Queiroz Galvão Cyrela Oklahoma Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	33	-	-	-	-	33
Queiroz Galvão Diamond Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	5.571	37	-	-	-	5.608
Queiroz Galvão Home Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.072	-	-	-	-	2.072
Queiroz Galvão III Torres Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.978	-	-	34	-	2.012
Queiroz Galvão IX Torres Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	25.875	545	-	(17.495)	(2.802)	6.123
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza Empreendimento Imobiliário S.A.	3.407	-	-	885	-	4.292
Queiroz Galvão Master Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(500)	250	-	9	-	(241)
Queiroz Galvão Rio 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4.090	-	-	(5.354)	-	(1.264)
Queiroz Galvão Sabiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	490	-	(475)	(318)	-	(303)
	<u>148.122</u>	<u>2.263</u>	<u>(29.231)</u>	<u>(20.701)</u>	<u>(4.401)</u>	<u>96.052</u>

	<u>31/12/2017</u>	<u>Adições</u>	<u>Baixas</u>	<u>Resultado de equivalência patrimonial</u>	<u>Dividendos</u>	<u>31/12/2018</u>
<u>Sociedades controladas</u>						
Real Estate Fundo de Investimento S.A.	16.780	-	-	(6.019)	-	10.761
Real Estate Pernambuco S.A.	154.892	117.262	(298.812)	(163.267)	-	(190.245)
Queiroz Galvão Bahia 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.633	-	-	(574)	-	1.059
Queiroz Galvão Bahia 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	11.933	537	-	(5.489)	-	6.981
Queiroz Galvão Bom Retiro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4.857	-	-	(1.808)	-	3.049
Queiroz Galvão Bosques do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	737	31	-	(1.431)	-	(663)
Queiroz Galvão Brotas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	902	1.775	-	(1.428)	-	1.249
Queiroz Galvão Caio Pereira Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4	37	-	62	-	103
Queiroz Galvão Consultoria de Serviços Imobiliário Ltda.	15	-	-	18	-	33
Queiroz Galvão Cores do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	52	-	-	(768)	-	(716)
Queiroz Galvão Demócrito de Souza Filho Desenv. Imobiliário Ltda.	(335)	-	-	355	-	20
Queiroz Galvão DF 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	3.065	(7.866)	30	-	(4.771)
Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda.	5.089	6.436	(8.464)	(3.061)	-	-
Queiroz Galvão Gold Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4.294	1.895	-	(3.386)	-	2.803
Queiroz Galvão Ibiapina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	6.461	89	-	(2.639)	-	3.911
Queiroz Galvão Isla Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(74)	1.639	-	(159)	-	1.406
Queiroz Galvão Life Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	152	20	-	(527)	-	(355)
Queiroz Galvão Mirante do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(1.421)	2.833	-	(2.510)	-	(1.098)
Queiroz Galvão Morada do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.318	-	-	(1.023)	-	295
Queiroz Galvão Pacaembu Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	33.245	1	-	(4.275)	-	28.971
Queiroz Galvão Paulínia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	11.312	102	-	(10)	-	11.404
Queiroz Galvão Paulínia 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	136	-	-	-	-	136
Queiroz Galvão Paulínia 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	93	-	-	-	-	93
Queiroz Galvão Paulínia 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	59	1	-	(1)	-	59
Queiroz Galvão Paulínia 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	113	-	-	-	-	113
Queiroz Galvão Paulínia 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	54	-	-	-	-	54
Queiroz Galvão Paulínia 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	47	1	-	(1)	-	47
Queiroz Galvão Paulista 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(1.417)	-	-	845	-	(572)
Queiroz Galvão Paulista 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.497	14	-	(1.952)	-	559
Queiroz Galvão Paulista 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	12.123	5	-	(4.292)	(1.213)	6.623
Queiroz Galvão Paulista 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	7.794	403	-	(1.616)	-	6.581
Queiroz Galvão Paulista 7 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	49	-	-	-	-	49
Queiroz Galvão Paulista 8 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	21.923	957	-	(34)	-	22.846
Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	13.543	1.531	(15.067)	(7)	-	-
Queiroz Galvão Paulista 11 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	9.065	1	-	(1)	-	9.065
Queiroz Galvão Paulista 14 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.560	-	-	(1.389)	(2.304)	(2.133)
Queiroz Galvão Paulista 15 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4.431	6.494	-	(2.471)	(1.063)	7.391
Queiroz Galvão Paulista 17 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	649	9	-	(8)	-	650
Queiroz Galvão Paulista 19 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.871	6.845	-	(1.327)	-	7.389
Queiroz Galvão Paulista 21 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	210	-	-	-	-	210
Queiroz Galvão Paulista 23 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	18	-	-	-	-	18

Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

	31/12/2017	Adições	Baixas	Resultado de equivalência patrimonial	Dividendos	31/12/2018
Queiroz Galvão Paulista 24 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	272	-	-	-	-	272
Queiroz Galvão PE 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.472	-	-	-	-	1.472
Queiroz Galvão PE 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.351	-	-	-	-	1.351
Queiroz Galvão PE 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	23.144	-	-	-	23.144
Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.407	-	(1.407)	-	-	-
Queiroz Galvão PE 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	486	-	-	(1)	-	485
Queiroz Galvão PE 8 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	113	-	-	(1)	-	112
Queiroz Galvão PE 10 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	554	11	-	-	-	565
Queiroz Galvão PE 12 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	23	-	-	-	-	23
Queiroz Galvão PE 13 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.184	52	-	(2)	-	2.234
Queiroz Galvão PE 14 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1	5.612	-	-	-	5.613
Queiroz Galvão PE 15 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	3.549	-	-	-	-	3.549
Queiroz Galvão PE 17 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4.174	3	-	-	-	4.177
Queiroz Galvão Reserva do Japí Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	743	427	-	(1.355)	-	(185)
Queiroz Galvão Rio 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	21.067	-	5.347	-	26.414
Queiroz Galvão Rio 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	7.177	-	-	(2)	-	7.175
Queiroz Galvão São Caetano Prime Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	35.791	2.606	-	(16.457)	-	21.940
Queiroz Galvão São Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(157)	74	-	(126)	-	(209)
Queiroz Galvão Solar do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	470	-	-	(303)	-	167
Queiroz Galvão Star Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.459	1.225	-	(2.410)	(275)	999
Queiroz Galvão Tower Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(17)	61	-	103	-	147
Queiroz Galvão Vilas Boas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(529)	225	-	(34)	-	(338)
Queiroz Galvão Ypiranga Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	29.207	1.229	-	(17)	-	30.419
Queiroz Galvão ZCS Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	73.337	879	-	(38)	-	74.178
Subtotal	490.731	208.548	(331.616)	(225.679)	(4.855)	137.129
Subtotal Investimentos	778.814	227.696	(360.847)	(255.339)	(9.256)	381.068
Opção de aquisição – REFISA	18.360	-	(1.260)	-	-	17.100
Total	797.174	227.696	(362.107)	(225.339)	(9.256)	398.168

	31/12/2016	Adições	Baixas	Resultado de equivalência patrimonial	Dividendos	31/12/2017
<u>Sociedades controladas em conjunto ("joint operations")</u>						
CBR 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iii)	69.478	8.163	-	(5.281)	-	72.350
CBR 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	55.152	12.427	-	32	-	67.611
	<u>124.630</u>	<u>20.580</u>	<u>-</u>	<u>(5.249)</u>	<u>-</u>	<u>139.961</u>
<u>Sociedades controladas em conjunto ("joint ventures")</u>						
CBR 025 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	63.254	-	-	21	-	63.275
CBR 026 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7	-	-	-	-	7
Cidade Atlântica Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	8	-	(8)	-	-	-
Engenho Trapiche Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	917	-	(917)	-	-	-
Novo Recife Empreendimentos Ltda.	39.287	1.092	-	(3)	-	40.376
Queiroz Galvão & Galvão Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	5.662	-	(1.528)	(1.740)	(649)	1.745
Queiroz Galvão ACLF Jardins Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(228)	-	-	(350)	-	(578)
Queiroz Galvão Cyrela Empreendimentos Imobiliários S.A.	321	-	-	-	(40)	281
Queiroz Galvão Cyrela Oklahoma Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	24	-	-	9	-	33
Queiroz Galvão Diamond Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	5.448	114	-	-	-	5.562
Queiroz Galvão Home Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.065	7	-	-	-	2.072
Queiroz Galvão III Torres Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	25.198	-	(13.869)	(9.351)	-	1.978
Queiroz Galvão IX Torres Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	42.230	2.240	-	(10.167)	(8.428)	25.875
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza Empreendimento Imobiliário S.A.	4.562	-	-	(1.142)	(13)	3.407
Queiroz Galvão Master Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(606)	130	-	(24)	-	(500)
Queiroz Galvão MZM Butantã Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	21.931	680	(22.610)	(1)	-	-
Queiroz Galvão Poupec Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	82	-	-	(27)	(55)	-
Queiroz Galvão Poupec Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9	-	(11)	2	-	-
Queiroz Galvão Rio 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	3.929	-	-	161	-	4.090
Queiroz Galvão Sabiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	396	475	-	(372)	-	499
	<u>221.034</u>	<u>4.738</u>	<u>(38.943)</u>	<u>(22.986)</u>	<u>(9.185)</u>	<u>148.122</u>

Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

	31/12/2016	Adições	Baixas	Resultado de equivalência patrimonial	Dividendos	31/12/2017
<u>Sociedades controladas</u>						
Real Estate Fundo de Investimento S.A.	18.332	-	-	(1.552)	-	16.780
Real Estate Pernambuco S.A.	189.378	-	-	(34.486)	-	154.892
Queiroz Galvão Bahia 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	6.987	-	(4.977)	(378)	-	1.633
Queiroz Galvão Bahia 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	11.873	-	-	643	(583)	11.933
Queiroz Galvão Bom Retiro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	3.789	-	-	1.068	-	4.857
Queiroz Galvão Bosques do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	132	938	-	(333)	-	737
Queiroz Galvão Brotas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.784	897	-	(1.779)	-	902
Queiroz Galvão Caio Pereira Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	8	1	-	(5)	-	4
Queiroz Galvão Consultoria de Serviços Imobiliário Ltda.	30	1	-	18	(34)	15
Queiroz Galvão Cores do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	517	-	(160)	(284)	(21)	52
Queiroz Galvão Demócrito de Souza Filho Desenv. Imobiliário Ltda.	(288)	-	-	(47)	-	(335)
Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda.	4.057	1.484	-	(452)	-	5.089
Queiroz Galvão Gold Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	23.512	(19.226)	-	2.711	(2.703)	4.294
Queiroz Galvão Ibiapina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	49.759	-	(38.821)	(4.477)	-	6.461
Queiroz Galvão Isla Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(120)	265	-	(219)	-	(74)
Queiroz Galvão Itapuã Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	991	-	-	(991)	-	-
Queiroz Galvão Life Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	14.251	(14.094)	-	(5)	-	152
Queiroz Galvão Mirante do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	919	8.113	-	(10.453)	-	(1.421)
Queiroz Galvão Morada do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	3.926	-	(2.735)	383	(256)	1.318
Queiroz Galvão Pacaembu Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	26.906	10.354	-	(4.015)	-	33.245
Queiroz Galvão Paulínia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	11.093	221	-	(2)	-	11.312
Queiroz Galvão Paulínia 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	136	-	-	-	-	136
Queiroz Galvão Paulínia 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	91	3	-	(1)	-	93
Queiroz Galvão Paulínia 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	58	3	-	(2)	-	59
Queiroz Galvão Paulínia 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	87	27	-	(1)	-	113
Queiroz Galvão Paulínia 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	55	-	-	(1)	-	54
Queiroz Galvão Paulínia 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	48	1	-	(2)	-	47
Queiroz Galvão Paulista 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	7.415	-	(8.160)	(672)	-	(1.417)
Queiroz Galvão Paulista 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(881)	10.792	(3.965)	(3.449)	-	2.497
Queiroz Galvão Paulista 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	9.084	2.865	-	174	-	12.123
Queiroz Galvão Paulista 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4.793	2.891	-	110	-	7.794
Queiroz Galvão Paulista 7 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	49	-	-	-	-	49
Queiroz Galvão Paulista 8 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	19.486	8.381	(5.940)	(4)	-	21.923
Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	12.173	1.290	-	80	-	13.543
Queiroz Galvão Paulista 11 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	8.990	76	-	(1)	-	9.065
Queiroz Galvão Paulista 14 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	5.041	-	(4.825)	5.468	(4.124)	1.560
Queiroz Galvão Paulista 15 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	8.026	-	(4.553)	958	-	4.431
Queiroz Galvão Paulista 17 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	199	453	-	(3)	-	649
Queiroz Galvão Paulista 18 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	10	52	-	(62)	-	-
Queiroz Galvão Paulista 19 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.670	-	-	1.072	(1.871)	1.871
Queiroz Galvão Paulista 20 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(1)	1	-	-	-	-

	31/12/2016	Adições	Baixas	Resultado de equivalência patrimonial	Dividendos	31/12/2017
Queiroz Galvão Paulista 21 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	209	1	-	-	-	210
Queiroz Galvão Paulista 23 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	3	15	-	-	-	18
Queiroz Galvão Paulista 24 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	60	212	-	-	-	272
Queiroz Galvão Paulista 25 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(1)	1	-	-	-	-
Queiroz Galvão Paulista 27 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1	-	(1)	-	-	-
Queiroz Galvão Paulista 28 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1	-	(1)	-	-	-
Queiroz Galvão Paulista 30 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1	-	(1)	-	-	-
Queiroz Galvão PE 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.031	441	-	-	-	1.472
Queiroz Galvão PE 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.001	350	-	-	-	1.351
Queiroz Galvão PE 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	8	1	-	(9)	-	-
Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.025	382	-	-	-	1.407
Queiroz Galvão PE 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	93	-	(93)	-	-	-
Queiroz Galvão PE 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	382	106	-	(2)	-	486
Queiroz Galvão PE 7 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	24	-	(24)	-	-	-
Queiroz Galvão PE 8 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	34	80	-	(1)	-	113
Queiroz Galvão PE 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	63	-	(22)	(41)	-	-
Queiroz Galvão PE 10 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	446	109	-	(1)	-	554
Queiroz Galvão PE 12 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	20	3	-	-	-	23
Queiroz Galvão PE 13 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.911	273	-	-	-	2.184
Queiroz Galvão PE 14 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2	1	-	(2)	-	1
Queiroz Galvão PE 15 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.043	1.506	-	-	-	3.549
Queiroz Galvão PE 16 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	55	1	(56)	-	-	-
Queiroz Galvão PE 17 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.551	1.623	-	-	-	4.174
Queiroz Galvão Pituba Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.412	-	-	(1.412)	-	-
Queiroz Galvão Reserva do Japí Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	5.383	706	-	(5.346)	-	743
Queiroz Galvão Residence Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	215	-	(215)	-	-	-
Queiroz Galvão Rio 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	7.116	62	-	(1)	-	7.177
Queiroz Galvão Rio 7 IdrDesenvolvimento Imobiliário Ltda.	(1)	1	-	-	-	-
Queiroz Galvão São Caetano Prime Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	38.745	4.074	-	(7.028)	-	35.791
Queiroz Galvão São Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(207)	93	-	(43)	-	(157)
Queiroz Galvão Solar do Japí Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	8.247	-	(3.773)	(4.004)	-	470
Queiroz Galvão Star Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	28.032	-	(16.398)	4.273	(13.448)	2.459
Queiroz Galvão Tower Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	875	-	(677)	(215)	-	(17)
Queiroz Galvão Vilas Boas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(725)	859	-	(663)	-	(529)
Queiroz Galvão Ypiranga Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	27.751	1.474	-	(18)	-	29.207
Queiroz Galvão ZCS Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	62.603	12.062	-	(1.328)	-	73.337
Subtotal	635.774	40.226	(95.397)	(66.832)	(23.040)	490.731
Subtotal Investimentos	974.900	65.544	(134.340)	(95.065)	(32.225)	778.814
Opção de aquisição – REFISA	17.699	1.580	-	-	-	18.360
Total	992.599	67.123	(134.340)	(95.065)	(32.225)	797.174

10.1. Opção para aquisição de participação de não controladores

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

Neste acordo, O FUNDO poderá vender a Companhia, que terá obrigação de adquirir caso exercido esse direito, a totalidade, e não menos que a totalidade, das ações de titularidade do FUNDO ("opção de venda"), pelo preço do somatório: (i) do valor pago pelo FUNDO à Companhia, nos termos do contrato de compra e venda, atualizado pela variação do IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, acrescido de 13% (treze por cento) ao ano, entre a data do pagamento ao FUNDO e a respectiva data de apuração; e (ii) eventuais valores aportados pelo FUNDO na Companhia, desde a data do referido aporte até a data de apuração, atualizados pela variação do IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, acrescido de 13% (treze por cento) ao ano, entre a data de cada aporte do FUNDO na Companhia e respectiva data de apuração.

De acordo com o pronunciamento técnico - CPC 39 - Instrumentos Financeiros: A apresentação, em 31 de dezembro de 2018, do passivo financeiro referente a essa opção de compra era de R\$37.132 (R\$31.732 em 31 de dezembro de 2017). As variações dos saldos dos períodos referem-se à atualização desse passivo financeiro.

11. IMOBILIZADO

a) Composição dos saldos

	Controladora	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Estandes de vendas (*)	-	-
(-) Depreciação acumulada	-	-
Instalações	6.963	6.963
(-) Depreciação acumulada	(3.794)	(3.119)
Equipamentos de informática	6.435	6.420
(-) Depreciação acumulada	(5.864)	(5.421)
Móveis e utensílios	2.375	2.375
(-) Depreciação acumulada	(2.002)	(1.810)
Veículos	492	557
(-) Depreciação acumulada	(474)	(489)
Máquinas e equipamentos	13.429	13.429
(-) Depreciação acumulada	<u>(7.920)</u>	<u>(6.591)</u>
	<u>9.640</u>	<u>12.314</u>

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Estandes de vendas (*)	-	665
(-) Depreciação acumulada	-	(458)
Instalações	7.054	8.464
(-) Depreciação acumulada	(3.794)	(4.394)
Equipamentos de informática	6.435	8.803
(-) Depreciação acumulada	(5.864)	(7.784)
Móveis e utensílios	2.563	3.758
(-) Depreciação acumulada	(2.111)	(2.869)
Veículos	492	557
(-) Depreciação acumulada	(474)	(489)
Máquinas e equipamentos	13.508	17.103
(-) Depreciação acumulada	(7.966)	(9.471)
	<u>9.843</u>	<u>13.885</u>

(*) Os gastos com a construção dos estandes de vendas e do apartamento modelo são capitalizados apenas quando a expectativa de vida útil-econômica for superior a um ano e depreciados de acordo o prazo de vida útil-econômica de aproximadamente 24 meses, o qual varia de acordo com cada empreendimento, sendo baixados por ocasião do término da comercialização ou demolição.

b) Movimentação dos saldos

	Controladora	
	31/12/2018	31/12/2017
Saldo no início do exercício	12.314	15.763
(+) Adições - estande de vendas	-	-
(+) Adições - outros	15	85
(-) Baixa - outros	(65)	(294)
(-) Baixa - estande de vendas	-	(1.098)
(-) Depreciação	(2.624)	(2.142)
Saldo ao final exercício	<u>9.640</u>	<u>12.314</u>

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Saldo no início do exercício	13.885	18.475
(+) Adições - estande de vendas	-	-
(+) Adições - outros	948	85
(-) Baixa - outros	(71)	(746)
(-) Baixa - estande de vendas	(1)	(1.098)
(-) Depreciação	(4.918)	(2.831)
Saldo ao final do exercício	<u>9.843</u>	<u>13.885</u>

12. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	<u>Controladora</u>	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Empréstimos - capital de giro (a)	125.833	120.501
Operações de crédito imobiliário (b)	<u>124.678</u>	<u>137.358</u>
Total	<u>250.511</u>	<u>257.859</u>
Passivo circulante	250.511	248.092
Passivo não circulante	-	9.767

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Empréstimos - capital de giro (a)	431.190	120.547
Operações de crédito imobiliário (b)	547.193	787.691
Financiamento - moeda nacional (c)	<u>91.902</u>	<u>-</u>
Total	<u>1.070.285</u>	<u>908.238</u>
Passivo circulante	841.811	603.154
Passivo não circulante	228.474	305.084

Os empréstimos podem ser assim demonstrados, por ano de vencimento:

<u>Ano</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
2019	250.511	841.811
2020	-	93.497
2021 em diante	-	134.977
Total	<u>250.511</u>	<u>1.070.285</u>

Movimentação de empréstimos e financiamentos

	<u>Controladora</u>	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Saldo no início do exercício	257.859	241.557
(+) Juros - resultado financeiro	16.365	18.786
(+) Juros - capitalizados no estoque	7.997	9.453
(+) Adição de principal	30.503	29.202
(-) Amortização do principal	(49.422)	(26.803)
(-) Pagamentos de juros	<u>(12.791)</u>	<u>(14.336)</u>
Saldo no final do exercício	<u>250.511</u>	<u>257.859</u>

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Saldo no início do exercício	908.238	1.002.112
(+) Juros - resultado financeiro	79.484	63.254
(+) Juros - capitalizados no estoque	18.463	33.442
(+) Adição do principal	442.183	184.295
(-) Baixa de controlada	(114.927)	-
(-) Amortização do principal	(226.752)	(294.009)
(-) Pagamento de juros	<u>(36.403)</u>	<u>(80.856)</u>
Saldo no final do exercício	<u>1.070.285</u>	<u>908.238</u>

Principais dados sobre os empréstimos e financiamentos:

(a) Empréstimos - capital de giro:

As operações de capital de giro referem-se a contrato de cédula de crédito bancário firmado junto ao Banco Itaú no montante de R\$100.000, com vencimento em final em outubro de 2017 com juros de CDI+3,20% a.a., e contrato de cédula de crédito bancário firmados junto ao Banco PAN S.A. no montante de R\$19.210, com vencimento de R\$4.842 em 2016 e R\$11.368 em 2017.

Em garantia dos empréstimos foram oferecidas alienações fiduciárias.

Operação de capital de giro através de cédula de crédito bancário firmado junto ao Banco BTG Pactual no montante de R\$304.525, com vencimento previsto para 16 de março de 2026 com juros remuneratórios indexados ao Certificado de Depósito Interbancário "CDI" em um percentual de 110% a.a.

Em garantia a esse empréstimo foram oferecidas alienações fiduciárias.

Na análise preparada pela Administração da Companhia, em 31 de dezembro de 2018 as cláusulas de vencimento antecipado não estavam sendo cumpridas em sua totalidade. Por esse motivo, parte da dívida com essas instituições foram reclassificada para o curto prazo.

(b) Operações de crédito imobiliário

As operações de crédito imobiliário estão sujeitas à variação da Taxa Referencial de Juros - TR, acrescida de 9% a 12% ao ano. Em garantia dos financiamentos, foram oferecidos os seguintes os ativos dos empreendimentos.

Os contratos de operações de crédito imobiliário a 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 de cronograma das obras e outros.

Na análise preparada pela Administração da Companhia, em 31 de dezembro de 2018 as cláusulas de vencimento antecipado não estavam sendo cumpridas em sua totalidade. Por esse motivo, parte da dívida com essas instituições foram reclassificada para o curto prazo.

(c) Financiamentos

A dívida assumida com o BNDES conta com garantia real, possui remuneração de 3,78% a.a. acrescida à Taxa de Juros de Longo Prazo - TJLP com vencimentos até janeiro de 2027 e a Assunção de Dívida de IPTU está sujeita a juros de 12% a.a. indexada ao IPCA com vencimento até novembro de 2015.

Em garantia dos empréstimos foram oferecidas alienações fiduciárias.

Na análise preparada pela Administração da Companhia, em 31 de dezembro de 2018 as cláusulas de vencimento antecipado estavam sendo cumpridas em sua totalidade.

13. DEBÊNTURES

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Primeira emissão (i)	-	37.300
Segunda emissão (ii)	170.000	170.000
Terceira emissão (iii)	100.000	100.000
Quarta emissão (iv)	100.000	100.000
Custos de transação a apropriar	-	(218)
Juros a pagar	103.938	48.718
	<u>473.938</u>	<u>455.800</u>

- (i) Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de julho de 2010, foi aprovada a primeira emissão de debêntures em série única, não conversíveis em ações da Companhia, tendo sido emitidas 450 debêntures, as quais foram negociadas pelo seu valor nominal, de R\$1.000.

Características das debêntures:

	<u>Série única</u>
Data da emissão	1º de agosto de 2010
Datas de vencimento	1º de agosto de 2017
Remuneração (taxas anuais) - % (*)	TR + 8,25% ou TR + 10,25
Valor nominal	1.000
Quantidade de títulos emitidos	450
Montante emitido	450.000

- (*) "Spread" de risco de 8,25% a.a. com base em 252 dias úteis para as parcelas dos recursos unidades habitacionais dos Empreendimentos Financiados que apresentem valor de comercialização menor ou igual ao estabelecido na Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 460/04, para unidades que se enquadram nos parâmetros da área de Habitação Popular, ou "spread" de risco de 10,25% a.a. com base em 252 dias úteis para a parcela dos recursos que for utilizada para financiar unidades habitacionais dos Empreendimentos Financiados que apresentem valor de comercialização superior ao estabelecido na Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 460/04, para unidades que se enquadram nos parâmetros da área de Habitação Popular.

As debêntures representam 80% das garantias, que compreendem a cessão fiduciária de recebíveis, pelas contas vinculadas ao recebimento e pelas aplicações permitidas dos recursos oriundos do pagamento dos recebíveis, além de hipoteca dos terrenos dos empreendimentos financiados e alienação fiduciária das quotas/ações de sociedades controladas. A operação tem como interveniente garantidora a sociedade controladora, Construtora Queiroz Galvão S.A.

O pagamento da remuneração da 1ª emissão de debêntures será efetuado em dez parcelas semestrais, sempre no 1º dia de cada mês, sendo que a primeira parcela com vencimento em 1º de fevereiro de 2011 e a última parcela vencida em 1º de agosto de 2015.

- (ii) Em 5 de julho de 2012, foi aprovada a segunda emissão de debêntures em série única, não conversíveis em ações da Companhia, tendo sido emitidas 170 debêntures, as quais foram negociadas pelo seu valor nominal, de R\$1.000.

Características das debêntures:

	<u>Série única</u>
Data da emissão	5 de julho de 2012
Datas de vencimento	5 de julho de 2017
Remuneração (taxas anuais) - % (*)	120,5
Valor nominal	1.000
Quantidade de títulos emitidos	170
Montante emitido	170.000

(*) A partir da data da primeira subscrição e integralização das debêntures, as debêntures farão jus a uma remuneração correspondente a 120,50% da variação acumulada das taxas de médias diárias dos DI, base 252 dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP.

As debêntures da 2ª emissão e as obrigações assumidas pela Companhia nos termos da Escritura de Emissão, são garantidas por fiança da Queiroz Galvão S.A.

O primeiro pagamento da remuneração da 2ª emissão de debêntures foi devido em 5 de julho de 2013 e assim sucessivamente em parcelas semestrais até o último pagamento que será devido na data de vencimento.

- (iii) Em 18 de dezembro de 2013, foi aprovada a terceira emissão de debêntures em série única, não conversíveis em ações da Companhia, tendo sido emitidas 10.000 debêntures, as quais foram negociadas pelo seu valor nominal, de R\$10.

Características das debêntures:

	<u>Série única</u>
Data da emissão	7 de janeiro de 2014
Datas de vencimento	7 de janeiro de 2019
Remuneração (taxas anuais) - % (*)	117%
Valor nominal	10
Quantidade de títulos emitidos	10.000
Montante emitido	100.000

(*) A partir da data da primeira subscrição e integralização das debêntures, as debêntures farão jus a uma remuneração correspondente a 117% da variação acumulada das taxas de médias diárias dos DI, base 252 dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP.

As debêntures da 3ª emissão e as obrigações assumidas pela Companhia nos termos da Escritura de Emissão, são garantidas por fiança da Queiroz Galvão S.A.

O primeiro pagamento da remuneração da 3ª emissão de debêntures será devido em 7 de janeiro de 2017 e assim sucessivamente em parcelas anuais até o último pagamento que será devido na data de vencimento.

- (iv) Em 14 de maio de 2014, foi aprovada a quarta emissão de debêntures em série única, não conversíveis em ações da Companhia, tendo sido emitidas 10.000 debêntures, as quais foram negociadas pelo seu valor nominal, de R\$10.

Características das debêntures:

	<u>Série única</u>
Data da emissão	30 de maio de 2014
Datas de vencimento	27 de junho de 2018
Remuneração (taxas anuais) - % (*)	114,5
Valor nominal	10
Quantidade de títulos emitidos	10.000
Montante emitido	100.000

(*) A partir da data da primeira subscrição e integralização das debêntures, as debêntures farão jus a uma remuneração correspondente a 114,5% da variação acumulada das taxas de médias diárias dos DI, base 252 dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP.

As debêntures da 4ª emissão e as obrigações assumidas pela Companhia nos termos da Escritura de Emissão, são garantidas por fiança da Queiroz Galvão S.A.

O primeiro pagamento da remuneração da 4ª emissão de debêntures será devido em 30 de novembro de 2014 e assim sucessivamente em parcelas semestrais até o último pagamento que será devido na data de vencimento.

Em 29 de março de 2018, foi aprovada em Assembleia Geral dos Debenturistas a alteração do cronograma de amortizações do valor nominal das debêntures, estendendo o prazo de vencimento final de 30 de novembro de 2017 para 27 de junho de 2018.

As debêntures terão o vencimento antecipado se ocorrer qualquer uma das seguintes condições (principais cláusulas):

- a) Descumprimento das obrigações pecuniárias não sanadas em até 3 dias do prazo de vencimento.
- b) Protesto de títulos contra a Companhia ou suas controladas, no montante de R\$15.000 e R\$5.000, respectivamente.
- c) Pedido de recuperação judicial, moratória, falência ou cessação das operações por parte da Companhia ou de qualquer sociedade controlada.
- d) Alienação de bens do ativo imobilizado da Companhia ou de suas controladas, no montante de R\$15.000 e R\$2.000, respectivamente.
- e) Alteração da natureza jurídica da Companhia para sociedade limitada.
- f) Vencimento antecipado de dívidas da Companhia ou de suas controladas no montante de R\$15.000 e R\$5.000, respectivamente.
- g) Alterações societárias ou mudança de controle da Companhia sem a autorização antecipada dos debenturistas.
- h) Acionamento de qualquer apólice da Companhia ou de suas investidas no montante de R\$10.000 e R\$2.000, respectivamente.

i) Deixar de manter todos os seguintes índices:

(i) $(\text{Dívida líquida} + \text{imóveis a pagar}) / \text{patrimônio líquido} \leq 0,7$.

(ii) $(\text{Recebíveis} + \text{estoques} + \text{receitas a apropriar}) / (\text{dívida líquida} + \text{imóveis a pagar} + \text{custos a apropriar}) > 1,3$ ou < 0 .

(iii) $(\text{EBITDA} / \text{despesa financeira líquida}) \geq 1,3$ ou < 0 , sendo o EBITDA > 0 .

A Administração da Companhia avaliou e concluiu que as cláusulas foram atendidas em 31 de dezembro de 2018, exceto os itens (i) e (iii), ocasionado a reclassificação da 1ª Emissão de Debêntures junto da Caixa Econômica Federal da parcela do longo prazo de R\$42.500, para o curto prazo.

Movimentação das debêntures:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Saldo ao início do exercício	455.800	565.862
(+) Juros – resultado financeiro	56.426	60.940
(-) Amortização do principal	(37.300)	(132.700)
(-) Pagamentos de juros	(988)	(38.302)
Saldo ao final do exercício	<u>473.938</u>	<u>455.800</u>

14. PARTES RELACIONADAS

a) Operações através de contratos de mútuo (i), antecipação de dividendos (ii) e outras contas a pagar (iii)

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
CBR 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	3.492
Construtora Queiroz Galvão S.A.	-	-	-	131.073	-	-	-	131.073
Queiroz Galvão ACLF Jardins Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	819	1.465	-	-	819	1.465	-	-
Queiroz Galvão Bahia 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	6	12	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Bahia 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	426	1.639	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Brotas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	1.570	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Cyrela Oklahoma Desenvol. Imobiliário Ltda.	31	31	-	-	31	31	-	-
Queiroz Galvão Desenvolvimento de Negócios S.A.	-	-	-	5.750	-	-	-	5.750
Queiroz Galvão Diamond Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão & Galvão Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	1.900	-	-	-	1.900	-
Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda.	-	581	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Gold Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	1	1.698	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão III Torres Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	523	-	-	-	524	-
Queiroz Galvão Ibiapina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	4	3.684	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Isla Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	257	1.256	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Life Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4	4	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Master Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	505	505	-	-	505	505	-	-
Queiroz Galvão Mirante do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.715	1.715	1.523	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Morada do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	1	607	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Paulínia 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	19	18	47	47	-	-
Queiroz Galvão Paulínia 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	4	-	55	55	-	-
Queiroz Galvão Paulínia 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	59	59	-	-
Queiroz Galvão Paulínia 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	4	-	108	108	-	-
Queiroz Galvão Paulínia 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	3	-	51	51	-	-
Queiroz Galvão Paulínia 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	47	47	-	-
Queiroz Galvão Paulista 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	558	558	638	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Paulista 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	105	1.506	5.409	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Paulista 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.024	2.024	3.400	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Paulista 7 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	49	49	-	-
Queiroz Galvão Paulista 14 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	2	2.814	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Paulista 15 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	6	60	-	-	-	-	-

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Queiroz Galvão Reserva do Japí Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.224	1.962	2.045	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão IX Torres Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	52	-	-	-	53	-
Queiroz Galvão Cores do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	17	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Rio 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	548	2.500	-	-	548	2.500
Queiroz Galvão São Caetano Prime Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.195	1.195	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão São Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	138	138	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Solar do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	2	776	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Star Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	4	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Tower Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	1	41	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Nature 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	14	-	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Sumarezinho Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.948	-	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Barra Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4.698	-	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Itaigara Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	149	-	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Bosques do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	370	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Bom Retiro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	3.911	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Morumbi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	3	-	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Barra Rio Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	34	-	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Quality Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	36	-	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Paulista 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	100	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Premium Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	953	-	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Land Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	36	-	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Rio 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	333	-	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Paulista 12 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	660	-	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Sabiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	769	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Paulista 16 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	507	-	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Rio 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	23	-	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Rio 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	1.715	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Pacaembu Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	24.015	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Demócrito de Souza Filho Desenv. Imobiliário Ltda.	-	-	166	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Paulista 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	26	-	-	-	-	-	-	-
Galvão Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	490	-	-	-	490	-
Real Estate Fundo de Investimento S.A.	251	733	-	-	-	-	-	-
Real Estate Pernambuco S.A.	694	-	-	4.863	-	-	-	-
Queiroz Galvão Ypiranga Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Saneamento S.A.	-	-	700	-	-	-	700	-
Outros	-	-	-	7.580	-	-	-	1.487
Total	18.683	14.697	60.908	151.781	1.771	2.417	4.214	144.302
Sociedade controladora:								
Queiroz Galvão S.A.	-	-	7.961	6.102	-	-	7.960	6.102
Total	18.683	14.697	68.869	157.883	1.771	2.417	12.174	150.404

(i) Não há incidência de juros sobre os contratos de mútuos e o prazo de vencimento é indeterminado.

(ii) Antecipação de dividendos das SPes no qual a Companhia possui participação.

(iii) Refere-se a conta corrente entre as Companhias nas seguintes operações: a) créditos de compensação de prejuízo da Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. para liquidação de PERT nas SPes; e b) cessão de direitos entre elas vinculado a operação imobiliária por cada SPE. c) gastos com taxas de gestão de incorporação, financeira e construção devidos pelas SPes à Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A.

b) Remuneração dos administradores

O pessoal-chave da Administração do Grupo inclui os conselheiros e diretores. A remuneração está limitada a salários e encargos, totalizando R\$3.335 no exercício de 2018 (R\$3.751, em 2017).

15. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

	Controladora	
	31/12/2018	31/12/2017
Recebimentos em permuta por terrenos	40.869	44.990
Aliansce Shopping Centers S.A. (i)	60.992	60.992
Total	101.861	105.982
Passivo circulante	62.359	66.480
Passivo não circulante	39.502	39.502
	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Recebimentos em permuta por terrenos	227.919	263.484
Aliansce Shopping Centers S.A. (i)	60.992	60.992
Total	288.911	324.476
Passivo circulante	102.340	118.494
Passivo não circulante	186.570	205.982

(i) Em 11 de novembro de 2014, por meio do Contrato de Promessa de Compra e Venda de Quotas da CBR 025 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (o "Contrato" e a "CBR 025", respectivamente), as sócias se comprometeram a vender e a Aliansce a comprar a integralidade das quotas da CBR 025, pelo valor total de R\$125.988 (o "Crédito Original"), a ser pago parceladamente, acrescido de juros e correção monetária na forma do Contrato.

Considerando que o parcelamento de pagamentos acima estabelecido prevê o pagamento de parcelas antes do implemento das Condições Suspensivas, conforme item 1.7 do contrato de promessa de compra e venda, os referidos pagamentos serão realizados pela Compradora a título de adiantamento de preço.

16. TRIBUTOS DE EXIGIBILIDADE SUSPensa

A Companhia e suas sociedades controladas possuem os seguintes saldos a serem compensados, deduzidos ou adicionados nas bases de cálculo dos lucros tributáveis futuros a serem apurados com base no lucro real.

As sociedades 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 lucro presumido ou pelo Regime Especial de Tributação - RET, como a seguir indicadas:

	<u>Controladora</u>	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Regime de Tributação Especial – RET	5.317	6.527
Programa de Integração social – PIS	15	20
Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS	71	92
Total	<u>5.403</u>	<u>6.639</u>
Passivo circulante	5.284	6.611
Passivo não circulante	119	28
	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Regime de Tributação Especial – RET	17.151	17.830
Programa de Integração Social – PIS	446	1.749
Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS	2.060	8.072
Imposto de Renda Pessoa Jurídica – IRPJ	1.556	5.471
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL	900	3.088
Total	<u>22.113</u>	<u>36.210</u>
Passivo circulante	20.430	35.708
Passivo não circulante	1.683	502

a) Do exercício

O encargo de imposto de renda e contribuição social no exercício pode ser assim resumido:

	<u>Controladora</u>	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<u>Regime de apuração</u>		
Lucro real:		
Imposto de renda	(2.457)	-
Regime de tributação especial	15.392	(951)
Encargo no resultado do exercício	<u>12.935</u>	<u>(951)</u>
	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<u>Regime de apuração</u>		
Lucro real:		
Imposto de renda	(7.275)	-
Regime de tributação especial	15.974	(3.668)
Lucro presumido:		
Imposto de renda	(451)	(3.566)
Contribuição social	220	(2.338)
	<u>(231)</u>	<u>(5.904)</u>
Encargo no resultado do exercício	<u>8.699</u>	<u>(9.572)</u>

A aplicação das alíquotas de imposto de renda e contribuição social no regime de lucro presumido e de patrimônio de afetação resulta em média de 3,08% e 1,92%, respectivamente, sobre as receitas tributáveis.

17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2018, a composição acionária da Companhia está assim representada:

	2018		2017	
	Valor das ações	% ações	Valor das ações	% ações
Queiroz Galvão S.A. – “QGSA.”	<u>352.449</u>	<u>100</u>	<u>280.922</u>	<u>100</u>

O capital está representado por 352.449 (280.922 em 2017) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

Em 4 de julho de 2018, a Queiroz Galvão S.A – “QG S.A” subscreveu e integralizou 147.249.039 novas ações ordinárias nominativas em espécie.

Em 1º de dezembro de 2018, foi realizada uma cisão parcial da Companhia, resultando na transferência de parcela de seu patrimônio líquido à Controladora Queiroz Galvão S.A., os quais estão detalhadamente listados:

- Valor a receber de Queiroz Galvão Empreendimento Ltda. – “QGE”, referente a venda das cotas das SPEs Queiroz Galvão Paulista 9 e Queiroz Galvão PE 4, no valor contábil líquido de R\$29.59.
- Terrenos, no valor total de R\$37.668.
- Participação na controlada Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda., no valor contábil líquido de R\$8.463.

O montante total transferido devido ao processo de cisão foi de 75.721 ações ou R\$75.721.

b) Reservas de lucros

A reserva legal é calculada na base de 5% do lucro líquido do exercício, após a compensação dos prejuízos acumulados, conforme determinação da Lei nº 6.404/76.

O saldo da reserva de lucros refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros acumulados e foi absorvido pelos prejuízos acumulados.

c) Dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras do Grupo ao final do exercício, com base no Estatuto Social da Companhia. Nos termos do Estatuto Social da Companhia, aos titulares de ações de qualquer espécie será atribuído, em cada exercício, um dividendo mínimo de 3% do lucro líquido. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas, em Assembleia Geral.

d) Transação de capital entre sócios

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a Companhia efetuou a aquisição e venda de investimentos. Essas transações, registradas entre empresas do mesmo grupo econômico, foram detalhadamente apresentadas na nota explicativa nº 10 e tiveram os seguintes efeitos no patrimônio líquido:

	<u>31/12/2018</u>
Ganho na aquisição de SPEs da REPSA	13.252
Ganho na venda de SPEs para a QGE	13.109
Perda na recompra de ações da REPSA	<u>(181.550)</u>
	<u>(155.189)</u>

e) Prejuízo básico e diluído por ação

O prejuízo básico por lote de ações é calculado mediante a divisão do prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações emitidas durante o período.

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia	(406.533)	(226.653)
Quantidade média ponderada de ações em circulação	<u>348.236</u>	<u>280.922</u>
Prejuízo básico por ação - R\$	<u>(1,17)</u>	<u>(0,81)</u>

f) Adiantamento para futuro aumento de capital

- (i) Refere-se à adiantamento para futuro aumento de capital no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 no montante de R\$11.502 efetuado pela controladora QGSA, em caráter irrevogável e irretratável, e cuja capitalização ocorrerá na próxima assembleia geral.
- (ii) Refere-se à adiantamento para futuro aumento de capital no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 no montante de R\$3.766 efetuado pelo acionista não controlador em controladas, em caráter irrevogável e irretratável, e cuja capitalização ocorrerá na próxima assembleia geral.

18. PROVISÃO PARA DISTRATOS

No encerramento das demonstrações financeiras a Companhia e suas controladas efetuaram estudos com objetivo de avaliar a necessidade de constituição de provisão para situação de distratos potenciais. Em 31 de dezembro de 2018, com base em estimativas apuradas através de controles internos de monitoramento e cobrança que indicam potenciais novos pedidos com probabilidade considerada pela Administração como provável, a Administração efetuou provisão no montante de R\$3.689 e R\$9.326, controladora e consolidado, respectivamente.

Movimentação da provisão

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Saldo inicial	6.513	7.498	17.133	24.216
Reversão	<u>(2.824)</u>	<u>(985)</u>	<u>(11.163)</u>	<u>(7.083)</u>
Saldo final	<u>3.689</u>	<u>6.513</u>	<u>5.970</u>	<u>17.133</u>

19. PROVISÃO PARA RISCOS CÍVEIS, TRABALHISTAS E TRIBUTÁRIOS

	Controladora	
	31/12/2018	31/12/2017
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas (i)	12.663	4.102
Total	<u>12.663</u>	<u>4.102</u>

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas (i)	57.276	13.949
Total	<u>57.276</u>	<u>13.949</u>

- (i) A Companhia e suas controladas são parte de ações cujo risco de perda é considerado provável, conforme os advogados externos responsáveis pela condução dos processos em que a Companhia é parte, totalizam R\$12.663 e R\$57.276, controladora e consolidado, respectivamente.

Movimentação das provisões de riscos cíveis, trabalhistas e tributários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Saldo inicial	4.102	2.209	13.949	15.015
Provisão (reversão) (i)	8.561	1.893	43.327	(1.066)
Saldo final	<u>12.663</u>	<u>4.102</u>	<u>57.276</u>	<u>13.949</u>

- (i) A adição em 2018, refere-se substancialmente às causas comentadas no item (ii) a seguir.

Natureza das provisões – 31/12/2018 e 31/12/2017

	2018				2017			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	Provável	Possível	Provável	Possível	Provável	Possível	Provável	Possível
Trabalhista	1.388	2.356	9.387	5.697	2.401	1.148	9.615	9.161
Civil (ii)	11.276	12.276	44.533	45.429	1.701	9.849	4.334	4.547
Total	<u>12.664</u>	<u>14.632</u>	<u>53.920</u>	<u>51.126</u>	<u>4.102</u>	<u>10.997</u>	<u>13.949</u>	<u>13.708</u>

- (ii) 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.

20. RECEITA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Receita bruta operacional				
Incorporação e revenda de imóveis	97.647	60.781	317.190	346.244
Prestação de serviços	17.579	4.552	3.821	4.614
Deduções da receita bruta	(2.629)	(3.011)	(2.057)	(4.932)
Receita líquida operacional	<u>112.597</u>	<u>62.322</u>	<u>318.954</u>	<u>345.926</u>

21. DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Custos dos imóveis vendidos	(123.836)	(80.872)	(487.623)	(369.699)
Despesa com pessoal	(29.072)	(33.820)	(29.072)	(33.876)
Despesa com propaganda	(5.930)	(4.297)	(14.392)	(20.740)
Despesas de ocupação	(4.806)	(916)	(15.647)	(5.508)
Despesas com utilidades	(2.308)	(3.300)	(2.545)	(4.335)
Serviços de limpeza e conservação	(653)	(923)	(900)	(1.940)
Serviços técnicos/administrativos	(1.477)	(1.877)	(3.948)	(3.968)
Serviço de vigilância	(5)	-	(26)	(425)
Aluguéis de máquinas e equipamentos	(237)	(119)	(626)	(664)
Despesas diversas	(7.848)	(7.249)	(7.976)	(7.954)
Aluguel	(2.982)	(1.867)	(2.982)	(2.224)
Depreciações e amortização	(7.310)	(8.344)	(8.824)	(9.673)
Taxas e contribuições	(530)	(1.845)	(716)	(2.320)
Serviços de informática	(3.525)	(2.536)	(3.525)	(2.536)
Consultoria e auditoria	(1.568)	(714)	(1.569)	(714)
Recuperação de despesas (rateio) (i)	-	45.823	22	1.676
Outros	(3.744)	(2.915)	(2.339)	(5.254)
Resultado de equivalência patrimonial	(255.339)	(95.065)	(20.701)	(22.986)
Provisão para distratos	2.824	985	11.163	7.083
Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	(8.561)	(1.893)	(43.327)	(1.066)
Total	(456.907)	(201.744)	(635.553)	(487.123)
Apresentados como:				
Custos dos imóveis vendidos	(123.836)	(80.872)	(487.623)	(369.699)
Comerciais	(12.145)	(6.715)	(36.432)	(39.048)
Gerais e administrativas	(51.620)	(16.176)	(76.466)	(56.153)
Resultado de equivalência patrimonial	(255.339)	(95.065)	(20.701)	(22.986)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(13.967)	(2.916)	(14.331)	763
Total	(456.907)	(201.744)	(635.553)	(487.123)

(i) O rateio das despesas comerciais e técnicos e administrativos foi efetuado com base na única estrutura administrativa da controladora Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A., que dá suporte administrativo a todas as SPEs.

22. RECEITA E DESPESAS FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Despesa financeira:				
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(72.791)	(79.726)	(135.910)	(99.231)
Resultado com derivativos	-	-	-	(114)
Outras despesas financeiras	(12.490)	(9.001)	(21.906)	(20.690)
Total	(85.281)	(88.727)	(157.816)	(120.305)
Receita financeira:				
Juros com aplicações financeiras	66	1.970	1.631	5.154
Outras receitas financeiras	10.056	477	13.855	2.848
Receita financeira	10.122	2.447	15.486	8.002
Despesas financeiras, líquidas	(75.159)	(86.280)	(142.330)	(112.303)

23. COMPROMISSOS

De acordo com a Lei de Incorporação Imobiliária, o Grupo tem o compromisso legal de finalizar os projetos de incorporação imobiliária que foram aprovados e que não mais estejam sob cláusula resolutiva, segundo a qual o Grupo poderia desistir da incorporação e devolver os montantes recebidos aos clientes.

Todos os empreendimentos em construção não mais estão sob cláusula resolutiva. Os custos necessários a incorrer até a conclusão desses empreendimentos podem ser assim demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Custo orçado total a incorrer (unid. em estoque)	1.563	18.380	5.746	60.363
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	4.674	32.710	43.428	130.740
Total do custo a apropriar	<u>6.237</u>	<u>51.090</u>	<u>49.174</u>	<u>191.103</u>

O valor das receitas de vendas a apropriar decorrente da realização das obras monta R\$4.675 na controladora e R\$35.170 no consolidado (nota explicativa nº 8).

24. SEGUROS

A Companhia e as controladas possuem apólices de seguros para riscos de engenharia e responsabilidade civil, cujo valores de cobertura montam em R\$292.013 (R\$1.483.201 em 31 de dezembro de 2017), com vencimentos datados para abril, junho e julho de 2019. O objetivo desses seguros é assegurar as obras em andamento da Companhia e controladas onde, a medida em que as obras são concluídas, os mesmos não são renovados.

25. TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETARAM O CAIXA

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

	Controladora	
	31/12/2018	31/12/2017
Juros capitalizados em imóveis a comercializar	7.997	9.453
Cisão parcial - contas a receber pela venda da controlada QGE	29.590	-
Cisão parcial - terrenos	37.668	-
Cisão parcial - investimento QGE	8.463	-
Ganho na compra das ações de SPEs da REPSA	13.252	-
	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Efeito sobre a venda de controladas:		
Contas a receber	89.027	-
Imóveis a comercializar	133.150	-
Impostos e contribuições a recuperar	405	-
Outras contas a receber	566	-
Depósitos judiciais	1.565	-
Partes relacionadas	1.309	-
Fornecedores	8.547	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis	4.896	-
Adiantamento de clientes	61.146	-
Obrigações sociais e tributárias	3.544	-
Empréstimos e financiamentos	114.927	-
Tributos de exigibilidade suspensa	9.021	-
Provisão para garantias	2.012	-
Demais contas a pagar	2.203	-
Juros capitalizados em imóveis a comercializar	18.463	33.442

26. EVENTOS SUBSEQUENTES

a) Opção de compra exercida

Em 12 de agosto de 2019, a Companhia efetuou a compra da totalidade das ações detidas pelo FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES CAIXA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA na sua controlada REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO S.A. ("REFISA") pelo preço de R\$ 33.000. O valor da compra foi integralmente pago em 12 de agosto de 2019, restando a Companhia como única acionista da REFISA. Dessa forma, o Acordo de Acionistas existente na REFISA foi automaticamente cancelado, juntamente com quaisquer obrigações havidas em decorrência da sua existência.

Renegociação das dívidas

Conforme mencionado na nota explicativa nº 1, a Companhia concluiu junto aos seus credores em agosto de 2019 a renegociação de suas dívidas corporativas, o que resultou em alongamento dos prazos para amortização para março de 2023, no mínimo, e reduções nas taxas de juros.
