

# **Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A.**

Demonstrações Financeiras  
Individuais e Consolidadas  
Referentes ao Exercício Findo  
em 31 de Dezembro de 2019 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. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de Dezembro de 2019 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 2019, 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 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.

### **Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional**

Conforme descrito na nota explicativa nº 1 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a capacidade de a Companhia e suas controladas continuarem operando depende do cumprimento das obrigações assumidas pelo Grupo Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário e o seu acionista controlador na renegociação de suas dívidas corporativas e do novo plano de negócios a ser implementado.

Esses eventos ou condições, em conjunto com outros assuntos descritos na referida nota explicativa, indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia e de suas controladas. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

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](http://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.

## Ênfases

### *Reconhecimento de receita na venda de unidades imobiliárias não concluídas*

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.

### *Reapresentação das informações financeiras comparativas*

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 2.2 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a qual a Companhia indica que os valores relacionados aos investimentos em sociedades e custos de indenizações cíveis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, apresentados para fins de comparação, estão sendo reapresentados como previsto no pronunciamento técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativas e Retificação de Erro e no CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Contábeis. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

## **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria - PAAs 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 na venda de unidades imobiliárias não concluídas*

A Companhia e suas controladas reconhecem a receita decorrentes dos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída pelo 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 CVM. 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 um PAA.

### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Entre outros, os nossos procedimentos de auditoria incluíram em: (a) obtenção do entendimento do fluxo de reconhecimento das receitas considerando a sua natureza e os aspectos definidos nos contratos; (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 não concluídos; (d) teste em base de amostra dos contratos de venda de empreendimentos imobiliários não concluídos; (e) por meio de amostragem, testamos a razoabilidade dos custos estimados a serem incorridos para a conclusão dos empreendimentos imobiliários em construção; e (f) análise das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, identificamos deficiência de controle no processo de revisão do método da percentagem completada (POC) utilizado para mensurar a receita decorrente da venda de unidades imobiliárias não concluídas, que não resultaram em ajustes relevantes.

Baseado nas evidências de auditoria obtidas, para suportar o reconhecimento da receita das unidades imobiliárias não concluídas, 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 a 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 PAAs. 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 conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Recife, 27 de maio de 2020



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



Jônatas José Medeiros de Barcelos  
Contador  
CRC nº 1 RJ 093376/O-3

QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019  
(Em milhares de reais - R\$)

ATIVOS	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (NEGATIVO)	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018 (Reapresentado)	31/12/2019	31/12/2018 (Reapresentado)			31/12/2019	31/12/2018 (Reapresentado)	31/12/2019	31/12/2018 (Reapresentado)
<b>CIRCULANTES</b>						<b>CIRCULANTES</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	6	14.470	1.462	29.367	57.956	Fornecedores		21.694	34.029	88.000	98.938
Contas a receber	7	48.045	130.869	205.284	488.312	Contas a pagar por aquisição de imóveis		2.178	4.002	38.931	37.755
Imóveis a comercializar	8	40.968	54.454	384.148	498.644	Empréstimos e financiamentos	10	72.836	250.511	343.295	841.811
Impostos e contribuições a recuperar		1.163	5.695	2.756	7.459	Debêntures	11	-	473.938	-	473.938
Dividendos a receber		1.124	1.138	-	-	Partes relacionadas	12	55.681	68.869	5.887	12.174
Outras contas a receber		430	1.714	1.973	7.173	Adiantamentos de clientes	13	-	62.359	35.115	102.340
Total dos ativos circulantes		<u>106.200</u>	<u>195.333</u>	<u>623.528</u>	<u>1.059.544</u>	Provisão para garantias		1.903	1.842	8.089	9.303
<b>NÃO CIRCULANTES</b>						Obrigações sociais e tributárias		3.000	12.568	5.817	17.294
Contas a receber	7	2.038	2.976	4.962	6.526	Impostos e contribuições a recolher		-	-	599	1.846
Imóveis a comercializar	8	33.508	54.747	605.985	651.787	Tributos de exigibilidade suspensa		2.105	5.284	6.002	20.430
Partes relacionadas	12	22.985	18.683	5.735	1.771	Opção para aquisição de participação de não controladores	9	-	37.132	-	37.132
Depósitos judiciais		1.474	2.050	8.888	9.357	Demais contas a pagar		67	252	24.996	2.796
Outras contas a receber		-	-	1.796	2.451	Total dos passivos circulantes		<u>159.464</u>	<u>950.785</u>	<u>556.731</u>	<u>1.655.758</u>
Investimentos em sociedades	9	445.763	602.030	34.378	98.629	<b>NÃO CIRCULANTES</b>					
Imobilizado		7.014	9.640	7.189	9.843	Empréstimos e financiamentos	10	268.968	-	656.451	228.474
Intangível		8.645	11.301	8.645	11.301	Debêntures	11	352.413	-	352.413	-
Total dos ativos não circulantes		<u>521.427</u>	<u>701.428</u>	<u>677.578</u>	<u>791.666</u>	Provisão para garantias		2.716	4.200	12.395	18.655
						Partes relacionadas	12	12.771	-	-	-
						Adiantamentos de clientes	13	20.320	39.502	146.657	186.570
						Tributos de exigibilidade suspensa		84	119	4.286	1.683
						Perda para investimentos em sociedades	9	330.748	203.862	1.446	2.577
						Provisão para distratos		2.580	3.689	4.618	5.970
						Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	16	9.848	12.663	86.591	57.276
						Total dos passivos não circulantes		<u>1.000.448</u>	<u>264.036</u>	<u>1.264.857</u>	<u>501.206</u>
						<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO (NEGATIVO)</b>					
						Capital social	15	453.769	352.449	453.769	352.449
						Transação de capital entre sócios	15	(162.029)	(155.188)	(162.029)	(155.188)
						Prejuízos acumulados		(824.024)	(526.824)	(824.024)	(526.824)
						Adiantamento para futuro aumento de capital		-	11.502	-	11.502
						Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores		(532.284)	(318.061)	(532.284)	(318.061)
						Participações dos não controladores		-	-	11.802	12.308
						Total do patrimônio líquido (negativo)		(532.284)	(318.061)	(520.482)	(305.753)
<b>TOTAL DOS ATIVOS</b>		<u>627.628</u>	<u>896.760</u>	<u>1.301.106</u>	<u>1.851.210</u>	<b>TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (NEGATIVO)</b>		<u>627.628</u>	<u>896.760</u>	<u>1.301.106</u>	<u>1.851.211</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 2019

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

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018 (Reapresentado)	31/12/2019	31/12/2018 (Reapresentado)
RECEITA LÍQUIDA	17	41.721	134.235	176.892	371.756
CUSTOS	18	(59.066)	(145.474)	(290.838)	(540.425)
PREJUÍZO BRUTO		<u>(17.345)</u>	<u>(11.238)</u>	<u>(113.946)</u>	<u>(168.669)</u>
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS					
Comerciais	18	(6.958)	(12.145)	(23.618)	(36.432)
Gerais e administrativas	18	(26.949)	(51.620)	(59.338)	(76.466)
Resultado de equivalência patrimonial	9	(214.260)	(255.339)	(1.947)	(20.701)
Outras receitas (despesas), líquidas	18	<u>(2.428)</u>	<u>(13.967)</u>	<u>(9.718)</u>	<u>(14.331)</u>
Total		(250.595)	(333.071)	(94.621)	(147.930)
PREJUÍZO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>(267.940)</u>	<u>(344.310)</u>	<u>(208.567)</u>	<u>(316.599)</u>
RESULTADO FINANCEIRO	19				
Despesas financeiras		(31.493)	(85.281)	(92.027)	(157.816)
Receitas financeiras		<u>2.498</u>	<u>10.122</u>	<u>6.461</u>	<u>15.486</u>
Total		(28.995)	(75.159)	(85.566)	(142.330)
PREJUÍZO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>(296.935)</u>	<u>(419.468)</u>	<u>(294.133)</u>	<u>(458.929)</u>
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL					
Corrente	14	(1.816)	(2.457)	(4.648)	(7.275)
Diferido	14	<u>1.551</u>	<u>15.392</u>	<u>1.493</u>	<u>15.974</u>
Total		(265)	12.935	(3.155)	8.699
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO		<u>(297.200)</u>	<u>(406.533)</u>	<u>(297.288)</u>	<u>(450.230)</u>
Atribuível a:					
Acionistas da Companhia				(297.200)	(406.533)
Participação de não controladores				<u>(88)</u>	<u>(43.697)</u>
Total				<u>(297.288)</u>	<u>(450.230)</u>
PREJUÍZO POR AÇÃO - R\$	15	<u>(0,81)</u>	<u>(1,17)</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 2019  
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(297.200)	(406.533)	(297.288)	(450.230)
Total do resultado abrangente do exercício	-	-	-	-
TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	<u>(297.200)</u>	<u>(406.533)</u>	<u>(297.288)</u>	<u>(450.230)</u>
Atribuível a:				
Acionistas da Companhia			(297.200)	(406.533)
Participação dos não controladores			(88)	(43.697)
			<u>(297.288)</u>	<u>(450.230)</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 2019  
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social	Reserva Legal	AFAC	Transação de capital entre sócios	Prejuízos acumulados	Total do patrimônio líquido Controladora	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido Consolidado
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017		280.922	19.600	-	-	(139.890)	160.632	168.613	329.245
Aumento de capital	15	147.248	-	-	-	-	147.248	-	147.248
Cisão parcial	15	(75.721)	-	-	-	-	(75.721)	-	(75.721)
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	-	11.502	-	-	11.502	3.766	15.268
Efeito pela recompra das ações de controlada	9	-	-	-	-	-	-	(117.262)	(117.262)
Transação de capital entre sócios	15	-	-	-	(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		352.449	-	11.502	(155.189)	(526.823)	(318.061)	12.308	(305.753)
Aumento de capital	15	101.319	-	(11.502)	-	-	89.817	-	89.817
Efeito pela recompra das ações de controlada	9	-	-	-	(6.840)	-	(6.840)	6.840	-
Outros efeitos não controladores		-	-	-	-	-	-	(7.258)	(7.258)
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	(297.200)	(297.200)	(88)	(297.288)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019		<u>453.769</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(162.029)</u>	<u>(824.024)</u>	<u>(532.284)</u>	<u>11.802</u>	<u>(520.482)</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 2019  
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>					
Prejuízo do exercício		(297.200)	(406.533)	(297.288)	(450.230)
Ajustes para:					
Resultado de equivalência patrimonial	9	214.260	255.339	1.947	20.701
Depreciação e amortização	18	7.049	7.310	7.077	8.824
Baixa/perda de investimentos em sociedades	9	2.288	65	2.288	72
Juros sobre empréstimos e financiamentos e debêntures	10 e 11	29.012	72.791	78.563	135.910
Complemento (reversão) de provisão para garantia		(1.423)	691	(7.474)	(1.448)
Provisão (reversão) de provisões para distratos		(1.109)	(2.824)	(1.352)	(11.163)
Complemento (reversão) de provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	16	(2.815)	8.561	29.315	43.327
Opção para aquisição de participação de não controladores		(4.132)	5.400	(4.132)	5.400
Variações nos ativos e passivos:					
Contas a receber		83.762	38.389	284.592	191.617
Imóveis a comercializar		36.655	36.147	170.038	95.790
Impostos e contribuições a recuperar		4.532	381	4.703	(72)
Outras contas a receber		1.300	34.701	5.852	32.412
Depósitos judiciais		576	520	469	(1.835)
Fornecedores		(12.335)	364	(10.938)	17.092
Contas a pagar pela aquisição de imóveis		(1.855)	-	1.176	571
Adiantamentos de clientes		(20.519)	(4.121)	(46.147)	44.992
Impostos e contribuições a recolher		-	-	1.975	410
Tributos de exigibilidade suspensa		(3.214)	(1.236)	(11.825)	(5.076)
Obrigações sociais e tributárias		(9.568)	(4.063)	(11.477)	(10.098)
Demais contas a pagar		(186)	(776)	14.937	1.017
Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	10	(9.180)	(12.791)	(40.192)	(36.403)
Juros pagos sobre debêntures	11	(28.333)	(988)	(28.333)	(988)
Imposto de renda e contribuição social pagos		-	-	(3.222)	(6.032)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais		<u>(12.435)</u>	<u>27.326</u>	<u>140.552</u>	<u>74.788</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>					
Aquisição de bens do ativo imobilizado e intangível		(1.767)	(2.880)	(1.767)	(3.032)
Aumento (redução) líquida dos investimentos em sociedades	9	(1.228)	201.630	(2.107)	(2.263)
Aquisição de participação em controlada	9	-	(298.812)	-	-
Recebimento de recursos pela venda de investimentos	9	-	38.351	-	29.231
Efeito de redução de caixa no consolidado pela venda de investimentos	9	-	-	-	(13.998)
Dividendos recebidos	9	-	9.256	-	4.401
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos		<u>(2.995)</u>	<u>(52.454)</u>	<u>(3.874)</u>	<u>14.339</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS</b>					
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	10	136.237	30.503	179.149	442.183
Amortização de principal de empréstimos e financiamentos	10	(57.418)	(49.422)	(288.503)	(226.752)
Pagamento de debêntures	11	(100.000)	(37.300)	(100.000)	(37.300)
Ingresso (pagamento) a partes relacionadas, líquido		(4.719)	(93.000)	(10.251)	(136.275)
Aumento de capital	15	87.338	147.248	87.338	147.248
Adiantamento para futuro aumento de capital de acionista controlador	15	-	11.501	-	11.502
Participações dos não controladores		-	-	-	4.655
Pagamento opção para aquisição de participação de não controladores	9	(33.000)	-	(33.000)	(298.812)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos		<u>28.438</u>	<u>9.530</u>	<u>(165.267)</u>	<u>(93.550)</u>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		<u>13.008</u>	<u>(15.598)</u>	<u>(28.589)</u>	<u>(4.424)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	6	1.462	17.060	57.956	62.377
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	6	14.470	1.462	29.367	57.953
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		<u>13.008</u>	<u>(15.598)</u>	<u>(28.589)</u>	<u>(4.424)</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 2019

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

---

#### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

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

A Companhia, suas controladas, controladas em conjunto e outras empresas ligadas fazem parte do Grupo Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário ("Grupo"). A QGDI é a empresa responsável pela gestão de incorporação, financeira e construção do Grupo, e compartilha as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais com as demais empresas do Grupo.

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

Em decorrência da crise econômica e em particular do setor de incorporação imobiliária nos últimos anos o Grupo têm registrado prejuízos recorrentes e, em 31 de dezembro de 2019, apresenta prejuízos acumulados de R\$824.024 (R\$526.824 em 2018) e o patrimônio líquido da controladora estava negativo em R\$532.284 (R\$318.061 em 2018), principalmente, decorrentes (i) de gastos com indenizações cíveis relacionados a distratos e outros; (ii) da desvalorização no valor da venda de seus estoques de imóveis concluídos; e (iii) das despesas financeiras oriundas da dívida corporativa do Grupo, conforme o caso.

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

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

Considerando o exposto acima, a capacidade da Companhia e suas controladas continuarem operando depende do cumprimento das obrigações assumidas pelo Grupo na renegociação de suas dívidas corporativas e do novo plano de negócios a ser implementado pelo Grupo.

Essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas pela Diretoria para emissão e divulgação em 27 de maio de 2020.

## 2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

### 2.1. Declaração de conformidade

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

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

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

Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado atribuíveis aos acionistas da Companhia, constantes nas demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária, registradas na CVM, e o patrimônio líquido e resultado da controladora, constantes nas demonstrações financeiras individuais preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária, registradas na CVM, a Companhia optou por apresentar essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em um único conjunto, lado a lado.

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

### 2.2. Base de elaboração

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

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

#### Reapresentação das informações financeiras comparativas

A Administração da Companhia, visando refletir a melhor apresentação de seus investimentos em sociedades em 31 de dezembro de 2018, reclassificou o saldo referente a perda para investimentos em sociedades, no montante de R\$203.862 na Controladora e R\$2.577 no Consolidado, para o passivo não circulante, anteriormente apresentado líquido na rubrica "Investimentos em sociedades" no ativo não circulante. Além disso, a Companhia reclassificou indenizações cíveis decorrentes de distratos de contratos de venda de imóveis apresentado na receita líquida para custo das unidades vendidas.

Em atendimento as orientações do "CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro", reapresentou seus saldos referentes a 31 de dezembro de 2018 visando comparabilidade entre os exercícios sendo apresentados. A reapresentação efetuada é restrita ao balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e à demonstração do resultado do exercício findo nessa data, sem quaisquer efeitos em outros demonstrativos financeiros daquele exercício ora sendo apresentados, nem no balanço de abertura, conforme destacado a seguir:

ATIVOS	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018 (Original)	31/12/2018 (Reapresentado)	31/12/2018 (Original)	31/12/2018 (Reapresentado)
Total dos ativos circulantes	195.333	195.333	1.059.544	1.059.544
<b>NÃO CIRCULANTES</b>				
Contas a receber	2.976	2.976	6.526	6.526
Imóveis a comercializar	54.747	54.747	651.787	651.787
Partes relacionadas	18.683	18.683	1.771	1.771
Depósitos judiciais	2.050	2.050	9.357	9.357
Outras contas a receber	-	-	2.451	2.451
Investimentos em sociedades	398.168	602.030	96.052	98.629
Imobilizado	9.640	9.640	9.843	9.843
Intangível	11.301	11.301	11.302	11.302
Total dos ativos não circulantes	497.565	701.427	789.089	791.666
<b>TOTAL DOS ATIVOS</b>	<b>692.898</b>	<b>896.760</b>	<b>1.848.633</b>	<b>1.851.210</b>
PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (NEGATIVO)	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019 (Original)	31/12/2018 (Reapresentado)	31/12/2019 (Original)	31/12/2018 (Reapresentado)
<b>CIRCULANTES</b>				
Total dos passivos circulantes	950.785	950.785	1.655.759	1.655.759
<b>NÃO CIRCULANTES</b>				
Empréstimos e financiamentos	-	-	228.474	228.474
Debêntures	-	-	-	-
Provisão para garantias	4.200	4.200	18.655	18.655
Partes relacionadas	-	-	-	-
Adiantamentos de clientes	39.502	39.502	186.570	186.570
Tributos de exigibilidade suspensa	120	120	1.683	1.683
Perda para investimentos em sociedades	-	203.862	-	2.577
Provisão para distratos	3.689	3.689	5.970	5.970
Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	12.663	12.663	57.276	57.276
Total dos passivos não circulantes	60.174	264.036	498.628	501.205
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO (NEGATIVO)</b>				
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores	(318.061)	(318.061)	(318.061)	(318.061)
Participações dos não controladores	-	-	12.307	12.307
Total do patrimônio líquido (negativo)	(318.061)	(318.061)	(305.754)	(305.754)
<b>TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (NEGATIVO)</b>	<b>692.898</b>	<b>896.760</b>	<b>1.848.633</b>	<b>1.851.210</b>
RECEITA LÍQUIDA CUSTOS PREJUÍZO BRUTO	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018 (Original)	31/12/2018 (Reapresentado)	31/12/2018 (Original)	31/12/2018 (Reapresentado)
RECEITA LÍQUIDA	112.597	134.235	318.954	371.756
CUSTOS	(123.836)	(145.474)	(487.623)	(540.425)
PREJUÍZO BRUTO	(11.238)	(11.238)	(168.669)	(168.669)
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	(333.071)	(333.071)	(147.930)	(147.930)
PREJUÍZO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	(344.310)	(344.310)	(316.599)	(316.599)
RESULTADO FINANCEIRO	(75.159)	(75.159)	(142.330)	(142.330)
PREJUÍZO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(419.468)	(419.468)	(458.929)	(458.929)
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	12.935	12.935	8.699	8.699
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(406.533)	(406.533)	(450.230)	(450.230)

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

### 2.3. Bases de consolidação

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia tem o 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 empresas consolidadas, saldos e ganhos não realizados em transações entre essas empresas, 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.

### 2.4. 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 efetuadas 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.

## 2.5. Instrumentos financeiros

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

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

### Classificação dos ativos financeiros

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

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

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

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

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

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

### Classificação dos passivos financeiros

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

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

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

### Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

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

A Companhia sempre reconhece a PCE durante a vida útil para contas a receber, ativos de contrato e valores a receber de arrendamento. As perdas de crédito esperadas sobre esses ativos financeiros são estimadas usando a experiência de perda de crédito histórica da Companhia, ajustada com base em fatores específicos aos devedores, nas condições econômicas gerais e na avaliação das condições atuais e projetadas na data do relatório, incluindo o valor da moeda no tempo, quando aplicável.

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

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

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

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



### Baixa de ativos e passivos financeiros

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

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

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

#### 2.6. Apuração do resultado de incorporação de venda de imóveis

##### a) Reconhecimento de receita

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

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

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

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

Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário ("contrato particular, com caráter de escritura pública") com instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. A liberação destes recursos fica condicionada ao andamento das obras, de acordo com o percentual atestado no Relatório de Acompanhamento do Empreendimento, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira.

Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

Com isso, são observados os seguintes procedimentos:

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

b) Operações de permutas

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

2.7. Contas a receber

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

2.8. Provisão para distratos

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

2.9. Imóveis a comercializar

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

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

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

## 2.10. Imobilizado

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

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

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

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

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

## 2.11. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

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

## 2.12. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

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

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

## 2.13. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro e tributos diferidos

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

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

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

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

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

#### 2.14. Transações com participações de não controladores

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.

#### 2.15. Resultado por ação

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

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

A partir de 1º de janeiro de 2019, estão vigentes as seguintes novas normas e alterações:

- Alterações no CPC 06 (R2) - Operações de arrendamento mercantil (IFRS 16).
- Alterações no CPC 18 (R2) - Investimento em coligada, em controlada e em empreendimento controlado em conjunto (IAS 28).
- Alterações no CPC 33 (R1) - Benefícios a empregados (IAS 19).
- Alterações no CPC 48 - Instrumentos financeiros (IFRS 9).
- ICPC 22 - Incertezas sobre tratamentos de tributos sobre o lucro (IFRIC 23).
- Revisão anual do CPC nº 13/2018 (IASB ciclo 2015-2017).

A adoção dessas novas normas e alterações não resultou em impactos significativos nas demonstrações individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2019 e períodos comparativos.

### 3. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS CONTÁBEIS CRÍTICOS

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

#### 3.1 Principais julgamentos na aplicação das políticas contábeis

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

##### a) Transferência de controle na venda de unidades imobiliárias

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

##### b) Operações de Permuta

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

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

#### 3.2 Principais fontes de incertezas nas estimativas

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

##### Reconhecimento de receita e estimativa de margem de obra

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

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

### Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

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

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

### Provisão de distrato

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

### Provisão para garantia

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

## 4. GESTÃO DE RISCOS

### 4.1. Fatores de riscos financeiros

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

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

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

#### a) Risco de mercado

Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na nota explicativa nº 7, incidem juros de 12% ao ano. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na nota explicativa nº 6.

O Grupo analisa suas exposições à taxa de juros variáveis de forma dinâmica. As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos e debêntures estão mencionadas nas notas explicativas nº 10 e nº 11, respectivamente.

Os principais 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) empréstimos de capital de giro e debêntures no montante de R\$976.602, indexados ao Certificado de Depósito Interbancário "CDI" em um percentual de médio de 116% a.a.

Considerando que o cenário provável do CDI (2,5% conforme relatório Focus de 8 de maio de 2020) é uma redução em relação à taxa de 31 de dezembro de 2019 (5,95%), e assumindo que o valor do passivo em aberto na data de relatório estava em aberto durante todo o exercício e todas as outras variáveis continuassem constantes, o prejuízo do exercício findo e 31 de dezembro de 2019 diminuiria em R\$33.693.

b) Risco de crédito

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

No caso de exposição de créditos a clientes o risco é avaliado como baixo face à garantia real de recuperação 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 departamento de finanças do Grupo monitora de forma contínua a necessidade de caixa de suas atividades operacionais e de financiamentos para atender de forma adequada as exigências de financiamento e liquidez de curto, médio e longo prazos do Grupo. Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis a qualquer momento, a fim de que o Grupo 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 do Grupo e cumprimento de cláusulas contratuais.

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos da Companhia e suas controladas, 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 2019:

	Controladora			Total
	Menos de um ano	Um e dois anos	Dois e cinco anos	
<u>Em 31 de dezembro de 2019</u>				
Fornecedores	21.694	-	-	21.694
Contas a pagar por aquisição de imóveis	2.178	-	-	2.178
Empréstimos e financiamentos	72.836	-	268.968	341.804
Debêntures	-	-	352.413	352.413
Partes relacionadas	55.681	12.771	-	68.452



	Consolidado			
	Menos de um ano	Um e dois anos	Dois e cinco anos	Total
<u>Em 31 de dezembro de 2019</u>				
Fornecedores	88.000	-	-	88.000
Contas a pagar por aquisição de imóveis	38.931	-	-	38.931
Empréstimos e financiamentos	343.295	-	656.451	999.746
Debêntures	-	-	352.413	352.413
Partes relacionadas	5.887	-	-	5.887

#### 4.2. Gestão de capital

Os objetivos do Grupo 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, o Grupo 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, o Grupo 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 e financiamentos e debêntures, ambos de curto e longo prazos, subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras. O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido dos acionistas controladores.

	Consolidado	
	2019	2018
Total dos empréstimos e financiamentos e debêntures	1.352.159	1.544.224
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(29.367)	(57.956)
Dívida líquida (A)	<u>1.322.792</u>	<u>1.486.268</u>
Total do patrimônio líquido Controladora (B)	(532.284)	(318.061)
Índice de alavancagem financeira (C = A / B x 100)	(a)	(a)

(a) Conforme mencionado na nota explicativa nº 1, em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 a Companhia apresentava patrimônio líquido negativo. 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. CATEGORIA DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A classificação dos seus ativos e passivos financeiros não derivativos é determinada no seu reconhecimento inicial, conforme o modelo de negócio no qual o ativo é gerenciado e suas características de fluxos de caixa contratuais presentes no IFRS 9/CPC 48. Os passivos financeiros são mensurados de acordo com sua natureza e finalidade.

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
<u>Ativo financeiro ao custo amortizado</u>				
Caixa e equivalentes de caixa	14.470	1.462	29.367	57.956
Contas a receber	50.083	133.845	210.246	494.838
Depósitos judiciais	1.474	2.050	8.888	9.357
Partes relacionadas	22.985	18.683	5.735	1.771

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
<u>Passivo financeiro ao custo amortizado</u>				
Contas a pagar por aquisição de imóveis	2.178	4.002	38.931	37.755
Empréstimos e financiamentos	(341.804)	(250.511)	(999.746)	(1.070.286)
Debêntures	(352.413)	(473.938)	(352.413)	(473.938)
Opção para aquisição de participação de não controladores	-	(37.132)	-	(37.132)
Fornecedores	(21.694)	(34.029)	(88.000)	(98.938)
Partes relacionadas	(68.452)	(68.869)	(5.887)	(12.174)

A Administração avaliou e entende que os valores justos de seus principais instrumentos financeiros não derivativos com terceiros em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 se aproximam dos valores contábeis reconhecidos considerando as características desses ativos e passivos financeiros, prazo de realização ou vencimento no curto prazo, conforme aplicável, ou por estarem indexados a taxas variáveis de mercado.

## 6. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Caixa e bancos	3.377	1.432	16.090	25.720
Aplicações financeiras em CDB	11.093	30	13.277	32.236
	<u>14.470</u>	<u>1.462</u>	<u>29.367</u>	<u>57.956</u>

As aplicações financeiras em certificados de depósitos bancários com remuneração média de aproximadamente 100% do CDI.

## 7. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Empreendimentos concluídos	50.083	100.054	201.773	380.231
Empreendimentos em construção:				
Receita apropriada	-	70.758	183.264	263.448
Ajuste a valor presente	-	(337)	(375)	(1.106)
Parcelas recebidas	-	(36.630)	(174.416)	(147.735)
Total apropriado	-	33.791	8.473	114.607
Contas a receber	<u>50.083</u>	<u>133.845</u>	<u>210.426</u>	<u>494.838</u>
Ativo circulante	48.045	130.869	205.284	488.312
Ativo não circulante	2.038	2.976	4.962	6.526

As contas a receber estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC, durante o período em construção e até a entrega das chaves; e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M, acrescido de juros de 12% ao ano, apropriados de forma "pro rata temporis".

O saldo de contas a receber das unidades vendidas dos empreendimentos em construção 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 realizável a longo prazo. 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:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Contas a receber apropriado	50.083	133.845	210.426	494.838
Reversão de ajuste a valor presente	-	337	375	1.106
Receita de vendas a apropriar (*)	-	4.675	748	35.170
Total a receber de clientes	<u>50.083</u>	<u>138.857</u>	<u>211.369</u>	<u>531.115</u>

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

O total dos valores a receber de clientes, pode ser assim demonstrado, por prazo de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Vencidas:				
Até três meses	15.037	53.009	57.271	151.235
De três a seis meses	984	5.427	4.983	54.287
Mais de seis meses	<u>17.604</u>	<u>25.797</u>	<u>10.673</u>	<u>165.387</u>
	33.625	84.233	72.927	370.909
A vencer:				
2019	-	51.648	-	153.680
2020 em diante	<u>16.458</u>	<u>2.976</u>	<u>138.442</u>	<u>6.526</u>
	16.458	54.624	138.442	160.206
Total	<u>50.083</u>	<u>138.857</u>	<u>211.369</u>	<u>531.115</u>

Conforme mencionado na nota explicativa nº 4, a Administração considera baixo o risco de crédito sobre as unidades imobiliárias comercializadas dos empreendimentos concluídos e em construção.

A Administração do Grupo 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.

## 8. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Imóveis concluídos	40.968	25.229	272.309	323.933
Imóveis em construção:				
Terrenos	-	26.432	16.223	98.655
Terrenos não lançados	28.527	61.474	598.738	644.538
Custo de construção	4.981	73.548	251.019	519.986
Custo unidades vendidas	-	(77.482)	(148.156)	(436.681)
	<u>33.508</u>	<u>83.972</u>	<u>717.824</u>	<u>826.498</u>
Total	<u>74.476</u>	<u>109.201</u>	<u>990.133</u>	<u>1.150.431</u>

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Ativo circulante	40.968	54.454	384.148	498.644
Ativo não circulante	33.508	54.747	605.985	651.787

O saldo do não circulante corresponde a terrenos e custo de construção de empreendimentos previstos para serem lançados em período não inferior a 12 meses. Os imóveis a comercializar dados em garantia são mencionados na nota explicativa nº 10.

## 9. INVESTIMENTOS EM SOCIEDADES E PERDA PARA INVESTIMENTOS EM SOCIEDADES

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
<u>Investimentos em sociedades</u>				
Controladas	261.237	338.364	-	-
Controladas em conjunto ("joint operations")	150.148	147.937	-	-
Controladas em conjunto ("joint ventures")	34.378	98.629	34.378	98.629
Opção de aquisição participação minoritária	-	17.100	-	-
	<u>445.763</u>	<u>602.030</u>	<u>34.378</u>	<u>98.629</u>
<u>Perda com investimentos em sociedades</u>				
Controladas	(329.302)	(201.285)	-	-
Controladas em conjunto ("joint operations")	-	-	-	-
Controladas em conjunto ("joint ventures")	(1.446)	(2.577)	(1.446)	(2.577)
	<u>(330.748)</u>	<u>(203.862)</u>	<u>(1.446)</u>	<u>(2.577)</u>
	<u>115.015</u>	<u>398.168</u>	<u>32.932</u>	<u>96.052</u>

### a) Movimentação no exercício:

	Controladas	Controladas em conjunto ("joint operations")	Controladas em conjunto ("joint ventures")	Opção de aquisição participação minoritária	Total
Saldo em 31/12/2017	490.731	139.961	148.122	18.360	797.174
Aquisição de participação societária	141.396	-	-	-	141.396
Aumento de capital	66.882	16.835	2.263	-	85.980
Redução de capital	(306.628)	-	(475)	-	(307.103)
Cisão	(24.938)	-	(28.756)	-	(53.694)
Equivalência patrimonial	(225.679)	(8.859)	(20.701)	-	(255.239)
Dividendos	(4.855)	-	(4.401)	-	(9.256)
Outros	170	-	-	(1.260)	(1.090)
Saldo em 31/12/2018	<u>137.079</u>	<u>147.937</u>	<u>96.052</u>	<u>17.100</u>	<u>398.168</u>
Aquisição de participação societária	14.642	-	-	-	14.642
Venda de participação societária	-	-	(63.280)	-	(63.280)
Aumento de capital	25.807	10.007	2.113	-	37.927
Redução de capital	(41.076)	-	-	-	(41.076)
Equivalência patrimonial	(204.517)	(7.796)	(1.947)	-	(214.260)
Outros	-	-	(6)	(17.100)	(17.106)
Saldo em 31/12/2019	<u>(68.065)</u>	<u>150.148</u>	<u>32.932</u>	<u>-</u>	<u>115.015</u>

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

- 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 Companhia 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 15, 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.
- 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.
- 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 Companhia 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.
- Opção para aquisição de participação de não controladores

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

Neste acordo, O FUNDO poderia vender a Companhia, que teria obrigação de adquirir caso exercido esse direito, a totalidade, e não menos que a totalidade, das ações de titularidade do FUNDO ("opção de venda"), pelo preço do somatório: (i) do valor pago 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 e na data do exercício da opção de R\$40.817. As variações dos saldos dos períodos referem-se à atualização desse passivo financeiro no montante de R\$ 3.684.

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

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

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

Empresas	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido		Capital social		Cotas/Ações	
	31/12/2019	31/12/2018	2019	2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
<u>Controladas em conjunto ("joint operations")</u>										
CBR 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	50	(7.803)	(9.616)	193.103	171.031	97.786	97.786	48.893	48.893
CBR 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	50	(7.789)	(8.102)	166.895	144.785	95.403	60.000	47.702	30.000
<u>Controladas em conjunto ("joint ventures")</u>										
CBR 025 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	50	-	10	-	126.014	-	124.445	-	62.223
CBR 026 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	50	-	(2)	-	2	-	10	-	5
Novo Recife Empreendimentos Ltda.	33	33	-	(181)	228.712	228.712	101.910	37.003	33.630	12.211
Queiroz Galvão & Galvão Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	81	81	(502)	2.323	2.001	2.503	2.321	2.321	1.880	1.880
Queiroz Galvão ACLF Jardins Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	60	60	594	(319)	(686)	(1.281)	1.917	1.917	1.150	1.150
Queiroz Galvão Cyrela Empreendimentos Imobiliários S.A.	40	40	71	(253)	84	13	10	10	4	4
Queiroz Galvão Cyrela Oklahoma Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	50	50	(22)	(1)	43	65	50	50	25	25
Queiroz Galvão Diamond Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	22	22	14	(2)	21.229	21.216	21.315	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	471	42	2.823	2.477	2.352	3.010	1.905	2.438
Queiroz Galvão IX Torres Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	81	81	(4.416)	(21.551)	(4.000)	416	6.440	6.440	5.216	5.216
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza Empreendimento Imobiliário S.A.	30	30	2.706	2.950	20.460	17.754	4.924	4.924	1.477	1.477
Queiroz Galvão Master Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	50	50	(138)	18	(1.145)	(1.242)	735	500	368	260
Queiroz Galvão Rio 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	60	60	1.450	(8.923)	(659)	(2.110)	10.043	10.043	6.026	6.026
Queiroz Galvão Sabiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	55	55	(485)	(496)	(1.035)	(551)	550	550	303	303

Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Empresas	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo do exercício)		Patrimônio líquido		Capital social		Cotas	
	31/12/2019	31/12/2018	2019	2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
<b>Sociedades controladas</b>										
Real Estate Fundo de Investimento S.A.(iv)	100	51	(5.874)	(11.802)	(4.672)	21.102	93	30.132	92.627	30.131.695
Real Estate Pernambuco S.A. (iii)	100	100	(103.796)	(201.219)	(291.762)	(190.245)	96.232	96.232	96.232.000	96.232.000
Queiroz Galvão Bahia 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(436)	(574)	622	1.058	1.788	1.800	1.788.000	1.800.000
Queiroz Galvão Bahia 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(2.151)	(5.809)	4.510	6.661	9.598	10.700	9.598.000	10.700.000
Queiroz Galvão Bom Retiro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(2.470)	(1.808)	(1.381)	3.048	1.089	5.000	1.089.000	5.000.000
Queiroz Galvão Bosques do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(85)	(1.481)	16.219	(713)	903	1.245	903.000	1.245.000
Queiroz Galvão Brotas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(325)	(1.428)	1.061	1.249	5.371	3.600	5.371.000	3.600.000
Queiroz Galvão Caio Pereira Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(112)	62	5	103	111	111	111.000	111.000
Queiroz Galvão Consultoria de Serviços Imobiliário Ltda.	100	100	1	18	(4.672)	32	3	3	3.000	3.000
Queiroz Galvão Cores do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(1.741)	(768)	(2.012)	(716)	840	840	840.000	840.000
Queiroz Galvão Demócrito de Souza Filho Desenv. Imobiliário Ltda.	100	100	(160)	356	26	20	100	100	100.000	100.000
Queiroz Galvão DF 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (ii)	100	100	(6.592)	(7.632)	(6.846)	(4.721)	13.430	13.430	13.430.000	13.430.000
Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. (i)	-	-	(387)	(14.097)	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Gold Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(3.813)	(3.386)	8.620	2.803	4.15	4.415	4.415.000	4.415.000
Queiroz Galvão Ibiapina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(1.001)	(2.639)	2.868	3.911	3.869	7.465	3.869.000	7.465.000
Queiroz Galvão Isla Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(223)	(159)	1.380	1.406	954	570	954.000	570.000
Queiroz Galvão Life Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	67	(527)	(285)	(356)	115	115	115.000	115.000
Queiroz Galvão Mirante do Japi Desenv. Imobiliário Ltda.	100	100	(2.362)	(2.188)	(3.461)	(1.098)	14.100	13.120	14.100.000	13.120.000
Queiroz Galvão Morada do Japi Desenv. Imobiliário Ltda.	100	100	(1.024)	(1.023)	(730)	294	958	1.565	958.000	1.565.000
Queiroz Galvão Pacaembu Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(2.076)	(4.275)	12.264	28.971	14.340	38.355	14.340.000	38.355.000
Queiroz Galvão Paulínia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(10)	(10)	11.402	11.405	11.438	11.438	11.438.000	11.438.000
Queiroz Galvão Paulínia 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	-	-	136	136	144	144	144.000	144.000
Queiroz Galvão Paulínia 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	-	-	93	93	96	96	96.000	96.000
Queiroz Galvão Paulínia 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	-	(1)	60	59	78	78	78.000	77.000
Queiroz Galvão Paulínia 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	-	-	110	113	108	127	108.000	127.000
Queiroz Galvão Paulínia 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	-	-	54	54	67	67	67.000	67.000
Queiroz Galvão Paulínia 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	-	(1)	48	47	65	65	65.000	65.000
Queiroz Galvão Paulista 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(2.956)	846	(2.505)	(572)	135	235	135.000	235.000
Queiroz Galvão Paulista 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(1.145)	(1.952)	(168)	560	1.873	2.397	1.873.000	2.397.000
Queiroz Galvão Paulista 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(5.976)	(4.292)	648	6.624	8.870	8.870	8.870.000	8.870.000
Queiroz Galvão Paulista 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(12.804)	(1.617)	(4.439)	6.580	4.895	4.895	4.895.000	4.895.000
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	(373)	(34)	22.571	22.844	22.929	21.972	22.929.000	21.972.000
Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (i)	-	-	-	(7)	-	-	-	1.000	-	1.000.000
Queiroz Galvão Paulista 11 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	-	(1)	9.065	9.065	9.071	9.071	9.071.000	9.071.000
Queiroz Galvão Paulista 14 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(4.495)	(1.389)	(5.553)	(2.132)	175	175	175.000	175.000
Queiroz Galvão Paulista 15 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(6.490)	(2.471)	900	7.390	3.235	3.235	3.235.000	3.235.000
Queiroz Galvão Paulista 17 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	-	(8)	651	650	682	674	682.000	674.000
Queiroz Galvão Paulista 19 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(7.958)	(1.227)	403	7.488	7.845	1.000	7.845.000	1.000.000
Queiroz Galvão Paulista 21 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	-	-	211	210	218	219	218.000	219.000
Queiroz Galvão Paulista 23 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	-	-	20	18	18	18	18.000	18.000
Queiroz Galvão Paulista 24 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	-	-	273	272	272	272	272.000	272.000



Empresas	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo do exercício)		Patrimônio líquido		Capital social		Cotas	
	31/12/2019	31/12/2018	2019	2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
<u>Sociedades controladas</u>										
Queiroz Galvão PE 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	-	-	1.474	1.472	1.530	1.530	1.530.000	1.530.000
Queiroz Galvão PE 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	-	-	1.352	1.350	1.376	1.376	1.375.990	1.375.895
Queiroz Galvão PE 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	-	-	23.144	23.144	23.144	23.144	23.143.700	23.143.700
Queiroz Galvão PE 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(1)	(1)	(1)	486	536	536	536.491	536.071
Queiroz Galvão PE 8 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	-	(1)	114	114	116	116	116.392	116.392
Queiroz Galvão PE 10 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	-	-	566	565	560	557	560.000	557.052
Queiroz Galvão PE 12 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	-	-	24	24	24	24	23.671	23.671
Queiroz Galvão PE 13 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	-	(2)	2.286	2.233	2.236	2.184	2.235.737	2.183.699
Queiroz Galvão PE 14 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	-	-	5.613	5.613	5.615	5.790	5.615.153	5.790.153
Queiroz Galvão PE 15 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	-	-	3.550	3.549	3.551	3.549	3.550.635	3.549.405
Queiroz Galvão PE 17 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	-	-	4.178	4.177	4.177	4.174	4.177.151	4.174.372
Queiroz Galvão Reserva do Japí Des. Imobiliário Ltda.	100	100	(694)	(1.405)	(928)	(234)	1.588	3.210	1.588.000	3.210.000
Queiroz Galvão Rio 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (ii)	100	100	(7.066)	2.341	19.348	26.414	25.111	25.111	25.111.120	25.111.120
Queiroz Galvão Rio 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(7.181)	(2)	3	7.174	7.180	7.180	7.179.700	7.179.900
Queiroz Galvão São Caetano Prime Desenv. Imobiliário Ltda.	100	100	(6.078)	(16.457)	16.219	21.990	42.669	40.075	42.669.000	40.075.000
Queiroz Galvão São Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	94	(126)	(86)	(211)	172	98	171.799	97.650
Queiroz Galvão Solar do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(1.641)	(303)	(1.373)	166	149	925	149.000	925.000
Queiroz Galvão Star Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(4.538)	(2.410)	(2.406)	1.050	3.580	2.305	3.580.000	2.305.000
Queiroz Galvão Tower Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	28	103	178	147	169	150	169.000	150.000
Queiroz Galvão Vilas Boas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(136)	(34)	(22)	(339)	1.169	1.169	1.168.863	1.168.863
Queiroz Galvão Ypiranga Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(3)	(17)	30.686	30.418	30.304	30.304	30.303.887	30.303.887
Queiroz Galvão ZCS Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	75	75	(31)	(51)	83.446	83.276	49.733	49.734	37.300.181	49.733.574

## c) Ativos, passivos e a receitas das empresas controladas em conjunto:

Empresas	31/12/2019		
	Ativo	Passivo	Receitas
<b>Controladas em conjunto ("joint operations")</b>			
CBR 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	265.245	(72.143)	-
CBR 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	242.225	(75.330)	-
<b>Controladas em conjunto ("joint ventures"):</b>			
CBR 025 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	123.730	(2.321)	-
CBR 026 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3	-	-
Novo Recife Empreendimentos Ltda.	238.246	(9.333)	-
Queiroz Galvão & Galvão Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.385	(384)	-
Queiroz Galvão ACLF Jardins Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	300	(987)	-
Queiroz Galvão Cyrela Empreendimentos Imobiliários S.A.	402	(62)	-
Queiroz Galvão Cyrela Oklahoma Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	105	(61)	-
Queiroz Galvão Diamond Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	25.268	-	-
Queiroz Galvão Home Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	5.286	-	-
Queiroz Galvão III Torres Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	3.336	(513)	320
Queiroz Galvão IX Torres Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	42.258	(39.133)	21.115
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza Empreendimento Imobiliário S.A.	55.501	(34.868)	1.952
Queiroz Galvão Master Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	11.988	(1.279)	-
Queiroz Galvão Rio 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	5.190	(5.849)	(307)
Queiroz Galvão Sabiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	288	(1.323)	26
<b>Empresas</b>			
	31/12/2018		
	Ativo	Passivo	Receitas
<b>Controladas em conjunto ("joint operations"):</b>			
CBR 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	263.047	(92.016)	-
CBR 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	239.992	(95.207)	-
<b>Controladas em conjunto ("joint ventures"):</b>			
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)

## 10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Capital de giro (a)	268.968	125.833	591.923	431.190
Operações de crédito imobiliário (b)	72.836	124.678	335.826	547.193
Financiamento (c)	-	-	71.997	91.902
<b>Total</b>	<b>341.804</b>	<b>250.511</b>	<b>999.746</b>	<b>1.070.285</b>
Passivo circulante	72.836	250.511	343.295	841.811
Passivo não circulante	268.968	-	656.451	228.474

As principais características vigentes dos empréstimos e financiamentos, após a conclusão da reestruturação das dívidas corporativas do Grupo em 2019, são:

a) Capital de giro (Cédula de Crédito Bancário - CCB):

Empresa	Instituição	Indexador	Vencimento	Amortização principal	Juros remuneratórios	Saldo em	
						31/12/2019	31/12/2018
QGDI	Itaú Unibanco	110% CDI	Julho 2023	Parcela única	Semestral, sendo 20% a partir de 2021 e 100% a partir de 2022	136.969	125.898
QGDI	Itaú Unibanco	110% CDI	Julho 2023	Parcela única	Semestral, sendo 20% a partir de 2021 e 100% a partir de 2022	131.999	-
REPSA	BTG Pactual	110% CDI	Março 2026	Parcela única	Semestral, sendo 20% a partir de 2021 e 100% a partir de 2022	322.955	305.292
						<u>591.923</u>	<u>431.190</u>

Em garantia as CCBs foram oferecidas alienações fiduciárias.

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 respectivos 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.

c) Financiamentos

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

Cronograma de amortizações do passivo não circulante

Ano	Controladora	Consolidado
2021	-	20.082
2022	-	10.132
2023 em diante	<u>268.968</u>	<u>626.237</u>
Total	<u>268.968</u>	<u>656.451</u>

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Saldo no início do exercício	250.511	257.859	1.070.285	908.238
(+) Juros resultado financeiro	19.725	16.365	69.276	79.484
(+) Juros capitalizados no estoque	1.929	7.997	9.731	18.463
(+) Adição de principal	136.237	30.503	179.149	442.183
(-) Baixa de controlada	-	-	-	(114.927)
(-) Amortização do principal	(57.418)	(49.422)	(288.503)	(226.752)
(-) Pagamentos de juros	(9.180)	(12.791)	(40.192)	(36.403)
Saldo no final do exercício	<u>341.804</u>	<u>250.511</u>	<u>999.746</u>	<u>1.070.285</u>

Cláusulas restritivas ("Covenants")

A Companhia e suas controladas obrigam-se a cumprir determinadas cláusulas restritivas ("Covenants"), sob pena de ter decretado o vencimento antecipado de suas dívidas, a saber: (i) manutenção de garantias, (ii) ausência de títulos protestados, (iii) ausência de encerramento de conta depósito no banco, (iv) ausência de solicitação de recuperação judicial, entre outros. Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia está cumprindo as cláusulas restritivas dos empréstimos e financiamentos.

## 11. DEBÊNTURES

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
<u>Principal</u>		
2ª emissão	170.000	170.000
3ª emissão	95.500	100.000
4ª emissão	-	100.000
	<u>265.500</u>	<u>370.000</u>
<u>Juros a pagar</u>		
2ª emissão	53.968	38.040
3ª emissão	32.945	34.800
4ª emissão	-	31.098
	<u>86.913</u>	<u>103.938</u>
	<u>352.413</u>	<u>473.938</u>
Passivo circulante	-	-
Passivo não circulante	352.413	473.938

Principais características vigentes das debêntures, após a conclusão da reestruturação das dívidas corporativas do Grupo em 2019, são:

	2ª emissão	3ª emissão	4ª emissão
Código B3	QGIM12	QGD113	QGD114
Série	Única	Única	Única
Forma	Escritural	Escritural	Escritural
Garantia	Real e fidejussória	Real e fidejussória	Quirografia e fidejussória
Classe	Simplex	Simplex	Simplex
Conversíveis em ações	Não	Não	Não
Data da emissão	05/07/2012	07/01/2014	30/05/2014
Data de vencimento	03/07/2023	03/07/2023	30/11/2018
Volume	170.000	95.500	100.000
Quantidade	170	9.550	10.000
Valor nominal unitário	1.000	10	10
Remuneração (base 252)	110% DI a.a.	110% DI a.a.	114,50% DI a.a.
Atualização monetária	Não	Não	Não
Amortização	Na data de vencimento Semestral	Na data de vencimento Semestral	Na data de vencimento Semestral
Pagamento da remuneração	(Janeiro e Julho), sendo 20% a partir de 2021 e 100% a partir de 2022	(Janeiro e Julho), sendo 20% a partir de 2021 e 100% a partir de 2022	Semestral (Maio e Novembro)
Agente Fiduciário	GDC Partners Serv. Fiduciários DTVM	GDC Partners Serv. Fiduciários DTVM	GDC Partners Serv. Fiduciários DTVM

Em 16 de agosto de 2019, a Assembleia Geral dos Debenturistas da 3ª emissão de debêntures simples, aprovou o cancelamento de 450 debêntures de emissão da Companhia e a celebração do segundo termo de aditamento do instrumento particular de escritura dessas debêntures. Nesta assembleia foram aprovados a (i) capitalização de 189 debêntures de titularidade da QGSA na Companhia no montante de R\$2.480, equivalentes aos valores devido de principal, juros remuneratórios, multas e juros moratórios; e (ii) o cancelamento de 261 debêntures detidas pela QGSA.

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

Cronograma de amortizações do passivo não circulante

Ano	Controladora e Consolidado
2021	-
2022	-
2023 em diante	352.413
Total	<u>352.413</u>

Movimentação das debêntures

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Saldo ao início do exercício	473.938	455.800
(+) Juros - resultado financeiro	9.287	56.426
(-) Debêntures capitalizadas	(2.480)	-
(-) Amortização do principal	(100.000)	(37.300)
(-) Pagamentos de juros	<u>(28.332)</u>	<u>(988)</u>
Saldo ao final do exercício	<u>352.413</u>	<u>473.938</u>

Cláusulas restritivas ("Covenants")

De acordo com as escrituras públicas das debêntures, a Companhia obriga-se a cumprir as seguintes cláusulas restritivas ("Covenants"), sob pena de ter decretado o vencimento antecipado da dívida: (i) manutenção de garantias, (ii) ausência de títulos protestados em nome da Companhia, (iii) ausência de encerramento de conta depósito no banco, (iv) ausência de solicitação de recuperação judicial, entre outros. Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia está cumprindo as cláusulas restritivas das debêntures.

## 12. PARTES RELACIONADAS

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

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Queiroz Galvão ACLF Jardins Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	777	819	-	-	777	819	-	-
Queiroz Galvão Bahia 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	1.028	12	-	-	-	-
Queiroz Galvão Bahia 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	3.476	1.639	-	-	-	-
Queiroz Galvão Brotas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	1.217	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Cyrela Oklahoma Desenvol. Imobiliário Ltda.	31	31	-	-	30	31	-	-
Queiroz Galvão & Galvão Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	1.809	1.900	-	-	1.809	1.900
Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda.	4.007	-	-	-	4.007	-	-	-
Queiroz Galvão Gold Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	9.449	1.698	-	-	-	-
Queiroz Galvão III Torres Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	255	523	-	-	255	524
Queiroz Galvão Ibiapina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	4.476	3.684	-	-	-	-
Queiroz Galvão Isla Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	1.273	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	906	1.523	-	-	-	-
Queiroz Galvão Morada do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	277	607	-	-	-	-
Queiroz Galvão Paulínia 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	18	19	47	47	-	-
Queiroz Galvão Paulínia 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	3	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.	-	-	1	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	105	7.021	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 11 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	9	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Paulista 14 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	2.814	-	-	-	-
Queiroz Galvão Paulista 15 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	1.813	60	-	-	-	-

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Queiroz Galvão Reserva do Japí Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.224	1.224	1.715	2.045	-	-	-	-
Queiroz Galvão IX Torres Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	1.691	52	-	-	1.691	53
Queiroz Galvão Cores do Japí Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	17	-	-	-	-
Queiroz Galvão Rio 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	1.720	548	-	-	1.720	548
Queiroz Galvão São Caetano Prime Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.195	1.195	2.961	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão São Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	138	138	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Solar do Japí Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	776	-	-	-	-
Queiroz Galvão Tower Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	37	41	-	-	-	-
Queiroz Galvão Nature 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	14	14	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Sumarezinho Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.271	1.948	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Barra Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	5.369	4.698	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Itaipara Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	149	149	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Bosques do Japí Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	370	-	-	-	-
Queiroz Galvão Bom Retiro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	1.030	3.911	-	-	-	-
Queiroz Galvão Morumbi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	3	3	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Barra Rio Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	35	34	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Quality Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	37	36	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Paulista 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	100	-	-	-	-
Queiroz Galvão Premium Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.151	953	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Land Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	45	36	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Rio 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	362	333	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Paulista 12 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	664	660	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Sabiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	235	769	-	-	235	-
Queiroz Galvão Paulista 16 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	550	507	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Rio 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	26	23	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Rio 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	3.415	1.715	-	-	-	-
Queiroz Galvão Pacaembu Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	15.873	24.015	-	-	-	-
Queiroz Galvão Demócrito de Souza Filho Desenv. Imobiliário Ltda.	-	-	-	166	-	-	-	-
Queiroz Galvão Paulista 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	26	26	-	-	-	-	-	-
Galvão Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	490	-	-	-	490
Real Estate Fundo de Investimento S.A.	-	251	6.567	-	-	-	-	-
Real Estate Pernambuco S.A.	-	694	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Saneamento S.A.	-	-	-	700	-	-	-	700
Galvão Desenvolvimento Imobiliário Ltda	-	-	177	-	-	-	177	-
<b>Total</b>	<b>22.985</b>	<b>18.683</b>	<b>68.452</b>	<b>60.908</b>	<b>5.735</b>	<b>1.771</b>	<b>5.887</b>	<b>4.214</b>
Sociedade controladora:								
Queiroz Galvão S.A.	-	-	-	7.961	-	-	-	7.960
<b>Total</b>	<b>22.985</b>	<b>18.683</b>	<b>68.452</b>	<b>68.869</b>	<b>5.735</b>	<b>1.771</b>	<b>5.887</b>	<b>12.174</b>

(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 da Administração

O pessoal-chave da Administração do Grupo inclui os conselheiros e diretores. A remuneração está limitada a salários e encargos, totalizando R\$2.467 no exercício de 2019 (R\$3.335 em 2018).

## 13. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Recebimentos em permuta - terrenos	20.320	40.869	181.772	227.919
Aliansce Shopping Centers S.A. (i)	-	60.992	-	60.992
Total	<u>20.320</u>	<u>101.861</u>	<u>181.772</u>	<u>288.911</u>
Passivo circulante	-	62.359	35.115	102.340
Passivo não circulante	20.320	39.502	146.657	186.570

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

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

No ano de 2019 as condições suspensivas foram cumpridas e a venda concluída pelo montante de R\$60.992 que antes estavam contabilizados como adiantamento de clientes e o valor do investimento da CBR 025 de R\$ 63.280 foram reconhecidos no resultado no grupo de outras receitas (despesas) líquidas, gerando uma perda nesta operação de venda de R\$2.288.

## 14. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

A despesa de imposto de renda e contribuição social no exercício pode ser assim resumido:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<u>Regime de apuração</u>				
<i>Lucro real</i>				
Imposto de renda	-	(2.457)	-	(7.044)
Regime de tributação especial	<u>(265)</u>	<u>15.392</u>	<u>(2.052)</u>	<u>15.974</u>
	<u>(265)</u>	<u>12.935</u>	<u>(2.052)</u>	<u>8.930</u>
<i>Lucro presumido</i>				
Imposto de renda	-	-	(692)	(451)
Contribuição social	-	-	(411)	220
	-	-	(1.103)	(231)
	<u>(265)</u>	<u>12.935</u>	<u>(3.155)</u>	<u>8.699</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.

## 15. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

### a) Capital social

	Quantidade de ações		Capital social	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Queiroz Galvão S.A.	453.768.534	352.449.421	453.769	352.449

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

Movimentação no exercício:

	Quantidade de ações	Capital social
Saldo em 31/12/2017	280.921.709	280.922
AGE 04/7/2018	147.249.039	147.248
AGE 01/12/2018 – cisão parcial (a)	(75.721.327)	(75.721)
Saldo em 31/12/2018	352.449.421	352.449
AGE 05/04/2019 – conversão AFAC 2018	11.501.632	11.502
AGE 16/08/2019 – capitalização debêntures	2.479.490	2.480
AGE 17/12/2019	90.337.991	90.338
Capital a integralizar	(3.000.000)	(3.000)
Saldo em 31/12/2019	453.768.534	453.769

(a) Em 1º de dezembro de 2018, foi realizada uma cisão parcial da Companhia, resultando na transferência de parcela de seu patrimônio líquido à sua controladora:

- 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\$29.590.
- Terrenos, no valor total de R\$37.668.
- Participação na controlada Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda., no valor contábil líquido de R\$8.463.

### b) Transação de capital entre sócios

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, a Companhia efetuou a aquisições e vendas de investimentos. Essas transações, registradas entre empresas do mesmo grupo econômico ou com sócios minoritários, foram detalhadas na nota explicativa nº 9 e tiveram os seguintes efeitos no patrimônio líquido da Companhia:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2019</u>
Saldo ao início do exercício	(155.189)	-
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	-	(181.550)
Perda na recompra de ações da REFISA	(6.840)	-
Saldo ao final do exercício	<u>(162.029)</u>	<u>(155.189)</u>

## c) Resultado básico e diluído por ação

O resultado 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>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia	(297.200)	(406.533)
Quantidade média ponderada por lote de mil ações	365.238	348.236
Prejuízo básico por ação - R\$	(0,81)	(1,17)

## 16. PROVISÃO PARA RISCOS CÍVEIS, TRABALHISTAS E TRIBUTÁRIOS

A Companhia e suas controladas são parte de ações cujo risco de perda é considerado provável e possível, conforme os advogados externos responsáveis pela condução dos processos em que a Companhia é parte. Os processos cujo risco de perda é provável foi registrado pela Companhia e os processos de perda possível (Passivos Contingentes) estão divulgados em nota explicativa apenas.

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.

Provisão para riscos

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Trabalhistas	1.733	1.388	11.561	9.387
Cíveis	8.115	11.275	75.030	47.889
Total	<u>9.848</u>	<u>12.663</u>	<u>86.591</u>	<u>57.276</u>

Movimentação da provisão para riscos

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Saldo inicial	12.663	4.102	57.276	13.949
Provisão (reversão), líquida	(2.815)	8.561	29.315	43.327
Saldo final	<u>9.848</u>	<u>12.663</u>	<u>86.591</u>	<u>57.276</u>

Passivos contingentes – risco possível

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Trabalhistas	2.091	2.356	5.858	5.697
Cíveis	7.968	12.276	51.444	45.429
Total	<u>10.059</u>	<u>14.632</u>	<u>57.302</u>	<u>51.126</u>

## 17. RECEITA LÍQUIDA

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u> (Reapresentado)	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u> (Reapresentado)
Incorporação e revenda de imóveis	34.092	119.285	172.843	369.992
Prestação de serviços	8.656	17.579	7.689	3.821
Deduções da receita bruta	<u>(1.027)</u>	<u>(2.629)</u>	<u>(3.640)</u>	<u>(2.057)</u>
Receita líquida	<u>41.721</u>	<u>134.235</u>	<u>176.892</u>	<u>371.756</u>

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

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

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u> (Reapresentado)	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u> (Reapresentado)
Custos dos imóveis concluídos vendidos	(33.769)	(96.698)	(173.199)	(373.223)
Custos dos imóveis em construção	-	(18.723)	(7.572)	(52.635)
Indenizações de distratos	(22.009)	(23.932)	(68.283)	(71.315)
Perdas com não realização de estoques	1.742	(2.139)	(3.608)	(8.290)
Provisão para garantia	(1.423)	691	(7.474)	(1.448)
Provisão para distratos	1.109	2.824	1.352	11.163
Despesa com pessoal	(18.066)	(30.498)	(22.188)	(33.071)
Despesa com propaganda	(2.549)	(5.930)	(12.529)	(14.392)
Despesas de ocupação	(3.803)	(5.045)	(10.001)	(16.769)
Despesas com utilidades	(681)	(2.861)	(2.217)	(3.521)
Serviços de limpeza e conservação	(882)	(653)	(1.130)	(3.021)
Serviços técnicos/administrativos	(1.582)	(1.477)	(10.900)	(16.983)
Depreciações e amortização	(7.049)	(7.310)	(7.077)	(8.824)
Taxas e contribuições	(944)	(2.985)	(13.782)	(11.339)
Serviços de informática	(1.657)	(3.525)	(2.732)	(3.525)
Consultoria e auditoria	(676)	(1.568)	(717)	(1.569)
Provisão para riscos cíveis e outros	2.815	(8.561)	(29.315)	(43.327)
Resultado de equivalência patrimonial	(214.260)	(255.339)	(1.947)	(20.701)
Outros	(5.977)	(14.816)	(12.140)	(15.565)
Total	<u>(309.661)</u>	<u>(478.545)</u>	<u>(385.459)</u>	<u>(688.355)</u>
Classificadas como:				
Custos	(59.066)	(145.474)	(290.838)	(540.425)
Comerciais	(6.958)	(12.145)	(23.618)	(36.432)
Gerais e administrativas	(26.949)	(51.620)	(59.338)	(76.466)
Resultado de equivalência patrimonial	(214.260)	(255.339)	(1.947)	(20.701)
Outras receitas (despesas), líquidas	<u>(2.428)</u>	<u>(13.967)</u>	<u>(9.718)</u>	<u>(14.331)</u>
Total	<u>(309.661)</u>	<u>(478.545)</u>	<u>(385.459)</u>	<u>(688.355)</u>

## 19. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
<u>Receita financeira</u>				
Juros com aplicações financeiras	430	66	1.882	1.631
Outras receitas financeiras	2.068	10.056	4.579	13.855
Total	2.498	10.122	6.461	15.486
<u>Despesa financeira</u>				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(19.725)	(16.365)	(69.276)	(79.484)
Juros sobre debêntures	(9.287)	(56.426)	(9.287)	(56.426)
	(29.012)	(72.791)	(78.563)	(135.910)
Outras despesas financeiras	(2.481)	(12.490)	(13.464)	(21.906)
Total	(31.493)	(85.281)	(92.027)	(157.816)
Resultado financeiro	(28.995)	(75.159)	(85.566)	(142.330)

## 20. SEGUROS

O Grupo não possui apólices de seguros para riscos de engenharia e de responsabilidade civil vigente, pois todos os seus empreendimentos foram ou estão muito próximos de serem entregues.

## 21. TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETARAM O CAIXA

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

	Controladora	
	31/12/2019	31/12/2018
<u>Investimentos em sociedades</u>		
Aquisição de participação minoritária	(10.260)	-
Opção de aquisição de participação minoritária	17.100	-
Transação de capital entre sócios - aquisição de participação minoritária	(6.840)	-
Venda de participação societária - CBR 25	63.280	-
Ganho na compra das ações de SPEs da REPSA	-	13.252
<u>Adiantamento de clientes</u>	60.992	-
<u>Aumento de capital - integralização de AFAC</u>	11.502	-
<u>Redução de capital</u>		
Cisão parcial - contas a receber pela venda da controlada QGE	-	29.590
Cisão parcial - terrenos	-	37.668
Cisão parcial - investimento QGE	-	8.463
<u>Consolidado</u>		
	31/12/2019	31/12/2018
<u>Aumento de capital - integralização de AFAC</u>	11.502	-
<u>Redução de capital</u>		
Cisão parcial - contas a receber pela venda da controlada QGE	-	29.590
Cisão parcial - terrenos	-	37.668
Cisão parcial - investimento QGE	-	8.463

Adicionalmente, a demonstração dos fluxos de caixa consolidados referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018 teve efeito não caixa decorrente da venda de controlada que deixou de ser consolidada, conforme abaixo:

31/12/2018

*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

## 22. EVENTOS SUBSEQUENTES

A pandemia pelo novo coronavírus ("COVID-19") acarretou uma crise nos mercados de todo o mundo com efeitos em quase todos os setores da economia. No Brasil ainda estamos na fase de crescimento dos contágios e adoção, por parte dos Governos Federal e Estaduais, de medidas restritivas em maior ou menor grau em cada cidade. O setor de construção/incorporação continua sendo bastante afetado com paralizações de obras, receio de clientes com relação ao contato físico com corretores e restrição a visitas aos empreendimentos, além da preocupação com relação à situação econômica do país, pós pandemia. Esses fatores afetaram o dia-a-dia do Grupo e de todos os players do mercado. Podemos constatar, ainda, que o impacto mais forte ocorrido entre meados e final de março agora está mais brando, com clientes já fechando a compra de unidades e vendas importantes já acontecendo durante os meses de abril e maio de 2020.

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

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

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

A Administração do Grupo avaliou os eventuais efeitos da COVID-19 em suas demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2019 e ressalta que até a data de aprovação dessas demonstrações financeiras, não houve impacto relevante ou material em seus negócios que justificasse alteração nos números divulgados. A Administração do Grupo tem analisado e tomado ações efetivas para preservar a integridade das pessoas e de seus ativos.

---