

Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. – em recuperação judicial

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas acompanhadas do
relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2021



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	3
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas	7
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021	13

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Grant Thornton Auditores Independentes

Rua Padre Carapeuceiro, 752 -
6º andar, Sala 601 Boa Viagem,
Recife (PE) Brasil

T +55 81 3314-8886

Aos Cotistas e Administradores da
Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. – em recuperação judicial
Recife – PE

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. – em recuperação judicial (“Empresa”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido 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 Empreendimentos Ltda. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, 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 Empresa e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 01 e 22, a capacidade de a Empresa e suas controladas continuarem operando depende do novo plano de negócios a ser implementado e do sucesso do plano de recuperação judicial.

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

Ênfases

Reconhecimento de receita na venda de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1 e 2.5, 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 Empresa, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício – Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não está ressaltada em relação a esse assunto.

Saldos e transações com partes relacionadas

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 20, a Empresa mantém valores e transações em montantes significativos com partes relacionadas que foram efetuadas em condições, prazos e preços estabelecidos entre as partes. Nossa opinião não está ressaltada em relação a esse assunto.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Empresa 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 Empresa 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 Empresa e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Empresa e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

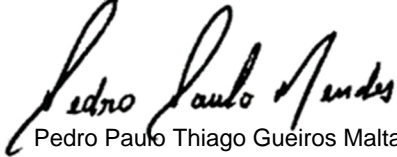
Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. Se concluímos 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 Empresa 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; e
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, pela supervisão e pelo desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

Recife, 07 de abril de 2022



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

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

Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. e Controladas – Em recuperação judicial

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	6	14	39	14	39
Contas a receber	7	326	1.222	326	1.222
Impostos e contribuições a recuperar	-	250	250	250	250
Outras contas a receber	-	54	112	54	112
Total do ativo circulante		644	1.623	644	1.623
Ativo não circulante					
Imóveis a comercializar	8	39.740	36.140	64.191	60.792
Partes relacionadas	20	3.138	1.873	2.949	1.856
Depósitos judiciais	-	213	116	213	116
Outras contas a receber	-	61	70	62	70
Investimentos	9	13.587	4.572	1.849	-
Imobilizado	-	-	20	-	20
Total do ativo não circulante		56.739	42.791	69.264	62.854
Total do ativo		57.383	44.414	69.908	64.477

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

Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. e Controladas – Em recuperação judicial

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - R\$)

PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Passivo circulante					
Fornecedores	10	186	274	187	297
Obrigações por incorporação imobiliária	11	122	188	122	188
Tributos diferidos	12	222	-	222	-
Distratos a pagar		1.017	884	1.017	884
Partes relacionadas	20	17.343	10.713	17.344	10.713
Obrigações sociais e tributárias		47	1.516	48	1.516
Demais contas a pagar		661	-	703	-
Impostos e contribuições a recolher		-	93	-	95
Total do passivo circulante		19.598	13.668	19.643	13.693
Passivo não circulante					
Obrigações por incorporação imobiliária	11	-	118	-	118
Adiantamentos de clientes	13	3.600	-	16.080	12.480
Tributos diferidos	12	266	522	266	522
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	14	2.543	977	2.543	8.535
Total do passivo não circulante		6.409	1.617	18.889	21.655
Patrimônio líquido					
	15				
Capital social		92.027	92.027	92.027	92.027
Transação de capital		(13.109)	(13.109)	(13.109)	(13.109)
Prejuízos acumulados		(47.542)	(49.789)	(47.542)	(49.789)
Total do patrimônio líquido		31.376	29.129	31.376	29.129
Total do passivo e do patrimônio líquido		57.383	44.414	69.908	64.477

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

Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. e Controladas – Em recuperação judicial

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

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receita líquida	16	-	22.178	-	22.178
Custos	17	-	(15.205)	-	(15.205)
Lucro (prejuízo) bruto		-	6.973	-	6.973
Receitas (despesas) operacionais					
Comerciais	17	(1.089)	(8.032)	(1.211)	(8.032)
Gerais e administrativas	17	(5.991)	(6.814)	(6.258)	(14.446)
Resultado de equivalência patrimonial	9	8.955	(10.650)	1.789	-
Outras receitas (despesas), líquidas	17	(233)	(2)	7.327	(3.018)
Total		1.650	(25.498)	1.655	(25.496)
Lucro (prejuízo) antes do resultado financeiro		1.642	(18.525)	1.647	(18.523)
Resultado financeiro	18				
Despesas financeiras		(156)	(418)	(161)	(420)
Receitas financeiras		783	1.576	783	1.576
Total		627	1.158	622	1.156
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		2.269	(17.367)	2.269	(17.367)
Imposto de renda e contribuição social	12				
Corrente		(16)	(56)	(16)	(56)
Diferido		(6)	(82)	(6)	(82)
Total		(22)	(138)	(22)	(138)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		2.247	(17.505)	2.247	(17.505)

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

Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. e Controladas – Em recuperação judicial

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

(Em milhares de reais - R\$)

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	2.247	(17.505)	2.247	(17.505)
Total do resultado abrangente do exercício	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	<u>2.247</u>	<u>(17.505)</u>	<u>2.247</u>	<u>(17.505)</u>

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

Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. e Controladas – Em recuperação judicial

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

(Em milhares de reais - R\$)

	<u>Capital social</u>	<u>Transação de capital</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2019	92.027	(13.109)	(32.284)	46.634
Prejuízo do exercício	-	-	(17.505)	(17.505)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	92.027	(13.109)	(49.789)	29.129
Lucro líquido do exercício	-	-	2.247	2.247
Saldos em 31 de dezembro de 2021	<u>92.027</u>	<u>(13.109)</u>	<u>(47.542)</u>	<u>31.376</u>

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

Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. e Controladas – Em recuperação judicial

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

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		2.247	(17.505)	2.247	(17.505)
Ajustes para:					
Resultado de equivalência patrimonial	9	(8.955)	10.650	(1.789)	-
Depreciação e amortização	-	20	42	20	42
Juros sobre empréstimos e financiamentos	-	-	172	-	172
Complemento (reversão) de provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	14	1.566	(1.090)	(5.992)	6.468
Provisão para <i>impairment</i> de imóveis a comercializar		1.719	(2)	1.921	(3.014)
Provisão para perdas esperadas de créditos (PEC)	-	369	3.125	369	3.125
Complemento (reversão) de provisão para distratos	-	-	(9.270)	-	(9.270)
Reversão de provisão para garantias	11	(184)	(308)	(184)	(308)
Variações nos ativos e passivos:					
Contas a receber	-	527	5.986	527	5.986
Imóveis a comercializar	-	(5.319)	14.242	(5.320)	20.266
Outros ativos	-	(30)	211	(31)	151
Fornecedores	-	(88)	(480)	(110)	(482)
Distratos a pagar	-	133	(7.017)	133	(7.017)
Obrigações por incorporação imobiliária	-	-	(416)	-	(416)
Outros passivos		2.665	1.243	2.706	1.304
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais		(5.330)	(417)	(5.503)	(498)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos					
Aumento dos investimentos em sociedades, líquido	9	(60)	(64)	(60)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos		(60)	(64)	(60)	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos					
Amortização de empréstimos e financiamentos	-	-	(5.053)	-	(5.053)
Ingresso de partes relacionadas, líquido	-	5.365	4.833	5.538	4.850
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos		5.365	(220)	5.538	(203)
Redução de caixa e equivalentes de caixa		(25)	(701)	(25)	(701)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-	39	740	39	740
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	-	14	39	14	39
Redução de caixa e equivalentes de caixa		(25)	(701)	(25)	(701)

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

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

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

1. Contexto operacional

A Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. – em recuperação judicial, e suas controladas (“Empresa” ou “QGE”) é uma sociedade limitada com sede em Recife, Estado de Pernambuco.

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

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

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

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

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

Administração atualmente tem trabalhado na implementação do novo Plano de Negócios e na melhor solução financeira dos ativos, frente aos passivos que estão sendo renegociados na Recuperação Judicial.

Continuidade operacional

Neste contexto, em 31 de dezembro de 2021, a posição financeira da Empresa apresenta capital circulante líquido negativo de R\$ 18.954 (R\$ 12.045 em 2020) na Controladora e R\$ 18.999 (R\$ 12.070 em 2020) no consolidado. Porém, como mencionado acima, a Empresa vem se recuperando fortemente no mercado imobiliário e visando o futuro para novos lançamentos.

Dessa forma, a capacidade de a Empresa e suas controladas continuarem operando sem a necessidade de suporte financeiro do seu acionista controlador QGSA e outras partes relacionadas do controlador, dependerá, portanto, do novo plano de negócios a ser implementado e do sucesso no plano de recuperação judicial da Empresa, mencionado a seguir.

Recuperação judicial

Diante da delicada situação da economia do País, do setor, e principalmente do Grupo QGDI, nos últimos exercícios a Administração intensificou as rodadas de negociações com os principais credores, buscando equilibrar a estrutura de capital da Empresa, e destravar as linhas de financiamento para a operacionalização do negócio. Além disso, vários esforços na redução de custos operacionais e administrativos foram implementados.

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

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

Em 30 de setembro de 2021, a justiça aceitou o pedido do Grupo QGDI de prorrogação do “Stay Period”.

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

Em 30 de setembro de 2021, o Grupo QGDI recebeu aprovação para iniciar o plano de mediação que consiste na negociação e liquidação de dívidas com o teto de até R\$ 5,5 (classe I e IV, em conformidade com os termos definidos em lei) e, com o teto de até R\$ 20 (para a classe III). Esta mediação visa reduzir grande quantidade de credores com valores individuais pequenos.

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

Impactos da pandemia – COVID-19

A pandemia pelo novo coronavírus (“COVID-19”) acarretou uma crise nos mercados de todo o mundo com efeitos em quase todos os setores da economia. O setor de construção/incorporação vem se recuperando de maneira satisfatória de tais efeitos, significativa redução de juros, impactou positivamente o aquecimento das vendas do mercado imobiliário durante o 2º semestre de 2020 e 1º trimestre de 2021. A partir do 2º trimestre de 2021, o mercado imobiliário começou a sentir um leve arrefecimento nas vendas.

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

Em seguida, e paralelamente, foram implementadas ações focadas no caixa, entre elas: um plano de redução de gastos com pessoal, férias e dispensa de funcionários de áreas específicas, renegociação com vários fornecedores com redução e postergações de faturas, inclusive de bancos, sempre com a diretriz primordial de preservar caixa enquanto a crise persistir, mantendo concomitantemente, mesmo em um cenário desafiador e de incertezas. Um comitê com os principais gestores foi criado para analisar cada item de despesa da Empresa, além de garantir agilidade nas tomadas de decisão com relação às medidas de prevenção e ações de redução de gastos. Outro ponto a ressaltar é o aprendizado da Empresa durante essa crise e que certamente perdurará mesmo após o fim dessa pandemia, sobretudo com relação a trabalhos em home office, reuniões on-line com a dinamização das tomadas de decisão e o aperfeiçoamento.

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

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

- Obras: não há obras em andamento, logo a Empresa não espera multas ou processos judiciais decorrentes de atrasos;
- Vendas e realização de estoques: a administração entende que não há risco significativo de impacto em virtude de não haver unidades em estoque;
- Contas a receber: considerando que 100% dos empreendimentos estão concluídos e de posse dos clientes, a administração entende que o montante de contas a receber é um possível de risco de perda.

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão apresentadas em conformidade com as práticas contábeis no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Empresa, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47.

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

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

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

2.2. Base de elaboração

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

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão apresentadas a seguir:

2.3. Bases de consolidação

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

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

A Empresa consolida as seguintes empresas:

Empresas	Participação (%)	
	31/12/2021	31/12/2020
Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Marine Ville Desenvolvimento Imobiliário - SCP	50	-

2.4. Instrumentos financeiros

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

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

a) Classificação dos ativos e passivos financeiros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

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

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

Para todos os outros instrumentos financeiros, a Empresa reconhece a PEC durante a vida útil quando há um aumento significativo no risco de crédito desde o reconhecimento inicial. Porém, se o risco de crédito sobre o instrumento financeiro não tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, a Empresa mensura a provisão para perdas para aquele instrumento financeiro em um valor correspondente à PEC do período a partir de 6 meses.

A PEC durante a vida útil representa as perdas esperadas de crédito decorrentes de qualquer evento de inadimplência possível durante a vida estimada de um instrumento financeiro. Por outro lado, a PEC do período de 6 meses representa a parcela da PEC durante a vida útil que deve resultar dos eventos de inadimplência de um instrumento financeiro que sejam possíveis em um período de 6 meses após a data de relatório.

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

c) Baixa de ativos e passivos financeiros

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

A Empresa 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 Empresa 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.

2.5. Apuração do resultado de incorporação de venda de imóveis

a) Reconhecimento de receita

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

O modelo de negócio da Empresa 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); e
- (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 de 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 Empresa 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.

2.6. Contas a receber

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

2.7. Provisão para distratos

A Empresa possui premissas para constituição da provisão para distratos enquanto o empreendimento de incorporação estiver em construção, face à revisão de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas. No encerramento das demonstrações financeiras a Empresa efetua estudos com objetivo de avaliar a necessidade de constituição de provisão para situação de distratos potenciais. Os estudos são concluídos com base em estimativas apuradas através de controles internos de monitoramento e cobrança de clientes inadimplentes acima de 6 meses que indicam potenciais novos pedidos com probabilidade considerada pela Administração como provável. Em razão do atual cenário da Empresa não existem empreendimentos de incorporação em construção, logo não existe provisão para distratos.

2.8. Imóveis a comercializar

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

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

O valor líquido realizável é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos de conclusão e as despesas estimadas para realizar as vendas. Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar, concluídos ou em construção, exceder o fluxo de caixa esperado das suas vendas, uma perda da redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi determinado que o valor contábil não seja recuperável.

A recuperação do valor contábil de cada empreendimento imobiliário é revisada quando eventos ou mudanças nos cenários macroeconômicos indicarem riscos de o valor contábil não ser recuperável, caso confirmado, uma provisão é contabilizada.

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

2.9. Imobilizado

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

	Anos
Instalações	10
Equipamentos de informática	05
Móveis e utensílios	10
Equipamentos de campo	10

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

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

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

2.10. 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.

2.11. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

As provisões são reconhecidas quando a Empresa 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.

2.12. 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 Empresa 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 Empresa 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).

2.13. Transações com participações de não controladores

A Empresa trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos da Empresa. 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.

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

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

- CPC 06 (R2) / IFRS 16 – arrendamentos;
- CPC 11 / IFRS 4 – contratos de seguro;
- CPC 15 (R1) / IFRS 3 – combinação de negócios;
- CPC 25 / IFRS 37 – provisões, passivos contingentes e ativos contingentes;
- CPC 27 / IAS 16 – ativo imobilizado;
- CPC 40 / IFRS 7 – instrumentos financeiros: evidenciação;
- CPC 48 / IFRS 9 – instrumentos financeiros.

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

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

- CPC 26 (R1) / IAS 1 – Apresentação das demonstrações contábeis;
- CPC 23 / IAS 8 – políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro; e
- CPC 50 / IFRS 17 – Contratos de seguros.

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

3. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

3.1. Principais julgamentos na aplicação das políticas contábeis

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

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

No que se refere a venda de unidades imobiliárias em construção, quando de sua ocorrência, aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Empresa, 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 Empresa considera o valor justo dos terrenos recebidos como base para contabilização do valor das permutas.

c) **Impairment de estoques**

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

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

3.2. Principais fontes de incertezas nas estimativas

Com base em premissas, a Empresa 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 Empresa 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 Empresa 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 Empresa de acordo com o método contábil utilizado.

Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

A Empresas 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 Empresa e incertezas no ambiente legal envolve o exercício de estimativas e julgamentos significativos da administração quanto aos potenciais resultados dos eventos futuros.

Provisão de distratos

A Administração da Empresa tem como política interna acompanhar, mensalmente, a carteira de recebíveis quando existirem empreendimentos em construção e realizar distratos de unidades que estejam inadimplentes e não entregues. Após os distratos, essas unidades são recolocadas à venda ao valor de mercado. Essa prática evita uma concentração de distratos no momento da entrega das chaves e o repasse da carteira a instituições financeiras cessionárias de crédito. Em razão do atual cenário da Empresa não existem empreendimentos em construção, logo não existe provisão para distratos.

Provisão para garantia

A Empresa 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 Empresa apurou o percentual de 2% sobre o custo orçado, e julga que oferece cobertura para possíveis gastos posteriores a entrega das chaves. Este percentual é a representa a média histórica dos gastos da Empresa.

4. Gestão de riscos

4.1. Fatores de riscos

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

A gestão de risco é realizada pela tesouraria da Empresa com o apoio e supervisão do sócio controlador, buscando identificar, avaliar e proteger a Empresa contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as demais unidades operacionais.

Não houve mudança na exposição da Empresa 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 nº6.

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

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

b) Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente pela Empresa com o apoio e supervisão do sócio controlador. O risco de crédito decorre de contas a receber, caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, depósitos em bancos e instituições financeiras.

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

c) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais da Empresa e agregada pelo departamento de finanças da Controladora. Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Empresa para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis a qualquer momento, a fim de que a Empresa não quebre os limites ou cláusulas do empréstimo (quando aplicável) em qualquer uma de suas linhas de crédito. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida da Empresa e cumprimento de cláusulas contratuais.

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

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

	Consolidado		
	Até um ano	Entre um e dois anos	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2020			
Fornecedores	297	-	297
Partes relacionadas	10.713	-	10.713
Total	11.010	-	11.010
Saldo em 31 de dezembro de 2021			
Fornecedores	187	-	187
Partes relacionadas	17.344	-	17.344
Total	17.531	-	71.531

4.2. Gestão de capital

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

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

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

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

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Total de partes relacionadas (Nota Explicativa nº 20)	17.344	10.713
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (Nota Explicativa nº 6)	(14)	(39)
Dívida líquida (A)	17.330	10.674
Total do patrimônio líquido (B)	31.376	29.129
Índice de alavancagem financeira (C = A / B x 100)	55%	37%

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	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Ativo financeiro ao custo amortizado:				
Caixa e equivalentes de caixa	14	39	14	39
Contas a receber	326	1.222	326	1.222
Depósitos judiciais	213	116	213	116
Partes relacionadas	3.138	1.873	2.949	1.856
Passivo financeiro ao custo amortizado:				
Fornecedores	186	274	187	297
Partes relacionadas	17.343	10.713	17.344	10.713

A administração avaliou e entende que os valores justos de seus principais instrumentos financeiros não derivativos com terceiros em 31 de dezembro de 2021 se aproximam dos valores contábeis reconhecidos considerando as características desses ativos e passivos financeiros, prazo de realização ou vencimento no curto prazo, conforme aplicável, ou por estarem indexados a taxas variáveis de mercado.

6. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Bancos	14	38	14	38
Aplicações financeiras	-	1	-	1
Total	14	39	14	39

7. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Empreendimentos concluídos	3.820	4.347	3.820	4.347
Perdas esperadas de créditos (PEC) e Provisão para distratos	(3.494)	(3.125)	(3.494)	(3.125)
Ativo circulante	326	1.222	326	1.222

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

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

O contas a receber pode ser assim demonstrado:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Vencidas				
Até 06 meses	-	-	-	-
Mais de 06 meses	3.820	4.347	3.820	4.347
Total	3.820	4.347	3.820	4.347

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Saldo inicial	3.125	9.270	3.125	9.270
Reversões e baixas	369	(6.145)	369	(6.145)
Saldo final	3.494	3.125	3.494	3.125

8. Imóveis a comercializar

Representados por terrenos para futuras incorporações, como demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Terrenos para futuras incorporações	41.614	36.295	69.279	63.959
Provisão para <i>impairment</i> (i)	(1.874)	(155)	(5.088)	(3.167)
Ativo não circulante	39.740	36.140	64.191	60.792

(i) No exercício de 2021, foi constituída provisão para redução ao valor recuperável no montante de R\$ 1.719, na controlada, e R\$ 1.921, no consolidado.

A classificação dos terrenos no ativo não circulante é realizada para aqueles cuja expectativa de lançamento do empreendimento ocorra em período superior a 12 meses, sendo revisada periodicamente pela administração.

9. Investimentos

A composição e a movimentação dos investimentos estão demonstradas a seguir:

	Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento o Imobiliário Ltda.	Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento o Imobiliário Ltda.	Marine Ville Desenvolvimento o Imobiliário - SCP (a)	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019	14.142	1.016	-	15.158
Adiantamento para futuro aumento de capital	60	4	-	64
				(10.650)
Equivalência patrimonial	(10.634)	(16)	-	
Saldo em 31 de dezembro de 2020	3.568	1.004	-	4.572
Integralização de capital	-	-	60	60
Equivalência patrimonial	7.395	(229)	1.789	8.955
Saldo em 31 de dezembro de 2021	10.963	775	1.849	13.587

(a) O saldo das demonstrações financeiras consolidadas é formado apenas por esta empresa.

Em 2021 houve uma movimentação positiva no saldo de investimentos, tendo em vista a entrada de uma nova parceria para constituição da Marine Ville Desenvolvimento Imobiliário – SCP, onde a Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda tem 50% da participação dos resultados.

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

Empresa	Participação (%)		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	23.628	23.628	12.665	20.060	10.963	3.568
Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	824	1.025	49	21	775	1.004
Marine Ville Desenvolvimento Imobiliário SCP Ltda.	50	50	28.664	-	490	-	3.858	-
Total			53.116	24.653	13.204	20.081	15.596	4.572

Empresa	Lucro líquido (Prejuízo)		Equiv. patrimonial		Investimentos	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	7.395	(10.634)	7.395	(10.634)	10.963	3.568
Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(229)	(16)	(229)	(16)	775	1.004
Marine Ville Desenvolvimento Imobiliário SCP Ltda.	3.579	-	1.789	-	1.849	-
Total	10.745	(10.650)	8.955	(10.650)	13.587	4.572

10. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
De materiais	6	47	6	47
De serviços	180	227	181	250
Total	186	274	187	297

11. Obrigações por incorporação imobiliária

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Provisão para garantias (a)	122	188	122	188
Circulante	122	188	122	188
Provisão para garantias (a)	-	118	-	118
Não circulante	-	118	-	118

- (a) A Empresa 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 Empresa apurou o percentual de 2% sobre o custo orçado, e julga que oferece cobertura para possíveis gastos posteriores a entrega das chaves. Este percentual representa a média histórica dos gastos da Empresa. Este montante foi contabilizado, conforme evolução da obra.

Movimentação da provisão para garantias

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Saldo inicial	306	614	306	614
Reversão, líquida	(184)	(308)	(184)	(308)
Saldo final	122	306	122	306

12. Tributos diferidos

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Regime Especial de Tributação - RET	6	3	6	3
Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ	126	141	126	141
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL	81	86	81	86
Programa da Integração Social - PIS	49	52	49	52
Contribuição para a Seguridade Social - Cofins	226	240	226	240
Total	488	522	488	522
Circulante	222	-	222	-
Não circulante	266	522	266	522

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receita tributada pelo lucro presumido e patrimônio de afetação	775	1.830	775	1.830
Efeito do imposto de renda e da contribuição social correntes e diferidos	(22)	(138)	(22)	(138)
Alíquota do período - média	2,84%	7,55%	2,84%	7,55%

13. Adiantamento de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Permutas - empreendimentos não lançados	3.600	-	16.080	12.480
Total	3.600	-	16.080	12.480

Referem-se aos terrenos adquiridos por meio de permutas físicas em empreendimentos, cujas cláusulas contratuais resolutivas foram atendidas e estão contabilizados ao seu valor justo. O valor justo foi determinado com base no valor da contraprestação, utilizando o preço de cotação dos bens junto ao qual o terreno está vinculado.

14. Provisões para riscos cíveis, tributários e trabalhistas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Riscos trabalhistas	605	208	605	208
Riscos cíveis	1.938	769	1.938	8.327
Total	2.543	977	2.543	8.535

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

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

Movimentação da provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Saldo inicial	977	2.067	8.535	2.067
Constituição (reversão), líquida	1.566	(1.090)	(5.992)	6.468
Saldo final	2.543	977	2.543	8.535

Em 31 de dezembro de 2021, a Empresa é parte de ações de natureza cível e trabalhista, cujo risco de perda é considerado possível no montante de R\$ 1.769 (R\$ 1.972 em 2020).

15. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o capital social está assim demonstrado:

	Quantidade de cotas	Capital
Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. - "QGDI S.A."	2	-
Queiroz Galvão S.A. - "QG S.A."	92.026.650	92.027
Total	92.026.652	92.027

Resultado por quota

O resultado por ação básico e resultado por ação diluído foram calculados com base no resultado do período atribuível aos quotistas controladores e não controladores da Empresa no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, conforme o quadro abaixo:

Lucro (prejuízo) básico/diluído por quota	31/12/2021	31/12/2020
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	2.247	(17.505)
Quantidade de quotas média ponderada durante o exercício	92.026.650	92.026.650
Resultado por quota - básico e diluído	0,02	(0,19)

A quantidade média ponderada de quotas utilizada na apuração do lucro líquido diluído por quota foi a mesma utilizada para o cálculo do lucro líquido por quota básico, por não haver instrumentos antidiluidores.

16. Receita líquida de vendas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receita operacional bruta:				
Venda de imóveis	-	8.175	-	8.175
Deduções da receita bruta:				
Cancelamento de vendas decorrente de distratos – reversão	-	14.224	-	14.224
Tributos sobre vendas (correntes e diferidos)	-	(221)	-	(221)
Receita líquida operacional	-	22.178	-	22.178

17. Informações sobre a natureza das despesas reconhecidas na demonstração do resultado

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Custos dos imóveis vendidos	-	(15.205)	-	(15.205)
Reversão (constituição) de provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	(1.566)	1.090	5.992	(6.468)
Pessoal (i)	-	(3.900)	-	(3.900)
Indenizações cíveis e trabalhistas	(366)	(609)	(366)	(609)
Serviços de informática e administrativos	(1.756)	(3.246)	(1.778)	(3.246)
IPTU/ITBI/ITVI/ITR	(911)	-	(1.039)	-
Publicidade e propaganda	(14)	(352)	(14)	(352)
Reversão (constituição) de provisão para perdas esperadas em créditos PEC	(369)	(3.125)	(369)	(3.125)
Provisão para <i>impairment</i> de imóveis a comercializar	(1.719)	(2)	(1.921)	(3.014)
Baixa de contas a receber por perda	-	(4.512)	-	(4.512)
Outras receitas (despesas), líquido	(612)	(192)	(647)	(270)
Total	(7.313)	(30.053)	(142)	(40.701)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Classificados como:				
Custos dos imóveis vendidos	-	(15.205)	-	(15.205)
Despesas comerciais	(1.089)	(8.032)	(1.211)	(8.032)
Despesas gerais e administrativas (i)	(5.991)	(6.814)	(6.258)	(14.446)
Outras receitas (despesas), líquidas	(233)	(2)	7.327	(3.018)
Total	(7.313)	(30.053)	(142)	(40.701)

- (i) Em 2020, a Empresa iniciou projeto de reestruturação administrativa, com a incorporação de funcionários e outras despesas anteriormente alocadas na QGDI (parte relacionada). No entanto, a Administração decidiu descontinuar o projeto.

18. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Despesa financeira:				
Encargos sobre empréstimos	-	(172)	-	(172)
Reversão da atualização monetária do contas a receber	(132)	(211)	(132)	(211)
Descontos concedidos	-	(5)	-	(5)
Juros incorridos	(3)	(2)	(5)	(2)
Multas não dedutíveis	(11)	(13)	(12)	(15)
Comissões e despesas bancárias	(10)	(15)	(12)	(15)
Total	(156)	(418)	(161)	(420)
Receita financeira:				
Descontos obtidos	3	1	3	1
Juros recebidos	1	8	1	8
Atualização monetária do contas a receber	775	1.554	775	1.554
Rendimento sobre aplicações financeiras	-	5	-	5
Outras receitas financeiras	4	8	4	8
	783	1.576	783	1.576
Total	627	1.158	622	1.156

19. Seguros

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

20. Partes relacionadas

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda	181	9	-	-	-	-	1	-
Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	8	8	-	-	-	-	-	-
Marine Ville Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	-	15	-	-	-	15	-	-
Marine Ville Desenvolvimento Imobiliário SCP Ltda.	2.949	1.841	-	-	2.949	1.841	-	-
Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. - "QGDI S.A."	-	-	16.823	10.193	-	-	16.823	10.193
Queiroz Galvão S.A.	-	-	520	520	-	-	520	520
Total	3.138	1.873	17.343	10.713	2.949	1.856	17.344	10.713

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

a) Remuneração da administração

A Empresa é administrada por diretoria, eleita na alteração contratual de 18 de novembro de 2020. Os diretores são todos empregados da Empresa e suas remunerações se baseiam em contratos de trabalho, regidos pelas regras da CLT.

21. Compromissos

A Empresa, em 31 de dezembro de 2021, não possui contratos de longo prazo.

22. Eventos subsequentes

Recuperação judicial (“RJ”):

No início de 2022, a empresa que está em recuperação judicial, focou na continuidade mediações de créditos sujeitos a RJ, conforme aprovação do Juízo da RJ. Até então, a QGE mediou um valor total de aproximadamente R\$ 11 em créditos sujeitos, desembolsando 80% desse valor. O saldo do crédito, se sujeitará as regras do Plano de Recuperação aprovado.

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

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

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

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

* * *