

# **Real Estate Fundo de Investimento S.A. e Controladas**

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

Deloitte Brasil Auditores Independentes Ltda.

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Acionistas e Administradores da  
Real Estate Fundo de Investimento S.A.

### **Opinião sobre as demonstrações contábeis 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 Real Estate Fundo de Investimento S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 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 acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Real Estate Fundo de Investimento S.A. em 31 de dezembro de 2018, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e a suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Ênfases**

#### *Base de elaboração*

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

## *Reapresentação dos valores correspondentes*

Conforme mencionado na nota explicativa nº 2.15 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, devido à retificação de erros referentes às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2017, os valores correspondentes ao exercício anterior, apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentados como previsto no pronunciamento técnico CPC 23 - Práticas Contábeis, Mudanças de Estimativa e Retificação de Erro. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

## **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:

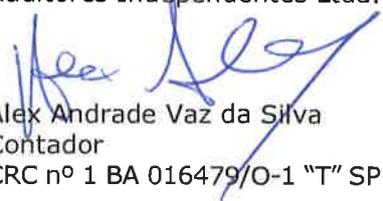
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente 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.

Recife, 20 de maio de 2019

DELOITTE BRASIL  
Auditores Independentes Ltda.



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

REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO S.A. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
		(Reapresentado)		(Reapresentado)	
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>					
<b>CIRCULANTES</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	7	3	1	24.547	4.619
Contas a receber	8	-	-	4.391	18.597
Imóveis a comercializar	9	-	-	3.359	21.912
Tributos a recuperar	13	-	-	258	94
Outras contas a receber	12	-	8	-	86
Total dos ativos circulantes	28	-	9	32.567	45.308
<b>NÃO CIRCULANTES</b>					
Contas a receber	8	-	-	-	196
Outras contas a receber	24	2.104	2.766	232	216
Partes relacionadas	10	21.886	29.320	-	-
Investimentos		-	-	-	-
Imobilizado		-	-	-	-
Total dos ativos não circulantes		23.990	32.086	232	412
<b>TOTAL DOS ATIVOS</b>		<b>24.018</b>	<b>32.095</b>	<b>32.799</b>	<b>45.720</b>
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>					
<b>CIRCULANTES</b>					
Fornecedores	11	-	-	-	4.644
Obrigações sociais e tributárias	12	1	2	-	77
Tributos a recolher	14	-	-	-	26
Tributos de exigibilidade suspensa	22	683	733	-	223
Partes relacionadas	12	-	-	-	251
Provisão para garantias		2.232	2.232	-	815
Dividendos a pagar		2.916	2.967	-	2.232
Total dos passivos circulantes		-	-	8.268	13.917
<b>NÃO CIRCULANTES</b>					
Provisão para garantias	12	-	-	1.583	1.690
Provisões para distratos	19	-	-	-	678
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	20	-	-	1.846	307
Total dos passivos não circulantes		-	-	3.429	2.675
<b>TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>29.881</b>	<b>29.881</b>	<b>29.881</b>	<b>29.881</b>
Capital social	16	-	1.007	-	1.007
Reserva legal	16	-	(1.760)	(8.779)	(1.760)
Prejuízos acumulados	16	21.102	29.128	21.102	29.128
Total do patrimônio líquido		24.018	32.095	32.799	45.720

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO S.A. E CONTROLADAS**

**DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO**

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

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

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2018	31/12/2017 (Reapresentado)	31/12/2018	31/12/2017 (Reapresentado)
RECEITA LÍQUIDA DE VENDAS	16	-	-	18.069	9.964
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS	17	-	-	(21.982)	(14.025)
PREJUÍZO BRUTO		-	-	(3.913)	(4.061)
DESPESAS OPERACIONAIS					
Comerciais, gerais e administrativas	17	(13)	(4)	(4.596)	(2.577)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		-	-	(1)	257
Resultado de equivalência patrimonial	10	(7.925)	(6.805)	-	-
Total		(7.938)	(6.809)	(4.597)	(2.320)
PREJUÍZO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		(7.938)	(6.809)	(8.510)	(6.381)
RESULTADO FINANCEIRO					
Despesas financeiras	18	(88)	(9)	(167)	(789)
Receitas financeiras	18	-	-	1.080	415
Total		(88)	(9)	913	(374)
PREJUÍZO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		(8.026)	(6.818)	(7.597)	(6.755)
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	14				
Corrente		-	-	(673)	(17)
Diferido		-	-	244	(46)
Total		-	-	(429)	(63)
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO		(8.026)	(6.818)	(8.026)	(6.818)
PREJUÍZO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO (R\$)		(268,60)	(228,17)		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO S.A. E CONTROLADAS

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

---

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u> (Reapresentado)	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u> (Reapresentado)
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(8.026)	(6.818)	(8.026)	(6.818)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	<u>(8.026)</u>	<u>(6.818)</u>	<u>(8.026)</u>	<u>(6.818)</u>

---

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

---

REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO S.A. E CONTROLADAS

**DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018**

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social	Reservas de lucros			Prejuízos acumulados	Total
			Legal	Retenção de lucros			
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016		29.881	1.007	5.058	-	-	35.946
Prejuízo do exercício (reapresentado)		-	-	-	(6.818)		(6.818)
Absorção de prejuízo com reserva		-	-	(5.058)	5.058		-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 (REAPRESENTADO)		29.881	1.007	-	(1.760)		29.128
Prejuízo do exercício		-	-	-	(8.026)		(8.026)
Absorção de prejuízo com reservas		-	(1.007)	-	1.007		-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018		29.881	-	-	(8.779)		21.102

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO S.A. E CONTROLADAS**

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

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2018	31/12/2017 (Reapresentado)	31/12/2018	31/12/2017 (Reapresentado)
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>					
Prejuízo antes do Imposto de renda e da contribuição social		(8.026)	(6.818)	(7.597)	(6.755)
Ajustes para reconciliar o prejuízo com o caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:					
Resultado de equivalência patrimonial	10	7.925	6.805	-	-
Depreciação		-	-	-	60
Provisões para distratos	19	-	-	(678)	(207)
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	20	-	-	1.539	(53)
Provisões para garantias	11	-	-	(102)	(550)
<b>Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:</b>					
Contas a receber		-	-	14.402	57.849
Imóveis a comercializar		-	-	18.553	6.697
Tributos a recuperar		(13)	-	(164)	(6)
Outras contas a receber		(5)	(8)	58	7
Fornecedores		-	-	(4.050)	3.939
Obrigação por Incorporação Imobiliária		-	-	-	(591)
Tributos a recolher		-	-	(932)	(2.417)
Obrigações sociais e tributárias		(1)	1	(586)	(1.269)
Juros pagos		-	-	-	(2.152)
Imposto de renda e contribuição social pagos		-	-	(33)	(5)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais		<u>(120)</u>	<u>(20)</u>	<u>20.410</u>	<u>54.547</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>					
Aumento dos Investimentos, líquido	10	(499)	(9.018)	-	-
Dividendos recebidos	10	8	6.806	-	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		<u>(491)</u>	<u>(2.212)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>					
<b>De terceiros:</b>					
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos		-	-	-	258
Pagamento de empréstimos e financiamentos		-	-	-	(54.489)
		-	-	-	(54.231)
<b>Dos acionistas/partes relacionadas:</b>					
Obtenção de recursos junto a partes relacionadas		663	13.965	-	-
Pagamento de recursos a partes relacionadas		(50)	(11.733)	(482)	(424)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento		<u>613</u>	<u>2.232</u>	<u>(482)</u>	<u>(54.655)</u>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		<u>2</u>	<u>-</u>	<u>19.928</u>	<u>(108)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	7	1	1	4.619	4.727
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	7	3	1	24.547	4.619
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		<u>2</u>	<u>-</u>	<u>19.928</u>	<u>(108)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO S.A. E CONTROLADAS

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

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

---

#### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Real Estate Fundo de Investimento S.A. ("Companhia") é uma sociedade por ações de capital fechado com sede em Recife, Estado de Pernambuco e é controlada pela Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A.

A Companhia tem por objeto social a participação em outras sociedades, como sócia ou acionista, no Brasil e/ou exterior. Suas sociedades controladas têm por atividade preponderante a incorporação de imóveis residenciais e comerciais. As sociedades controladas, compartilham as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a Companhia apresentou prejuízo bruto de R\$3.913 (R\$ 4.061 em 31 de dezembro de 2017) decorrente de gastos necessários para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, os quais já foram concluídos e entregues aos clientes. A Administração agora trabalha na realização das vendas das unidades remanescentes em estoques e não tem a expectativa de custos adicionais nesses projetos nos próximos exercícios.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas pela Diretoria para emissão e divulgação em 20 de maio de 2019.

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

##### 2.1. Declaração de conformidade

- a) Demonstrações financeiras individuais
- b) As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47.

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

##### 2.2. Base de elaboração

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

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

### 2.3. Estimativas

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

### 2.4. Consolidação

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais, acompanhada de uma participação de mais do que metade dos direitos a voto (capital votante). As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia. A consolidação é interrompida a partir da data em que o controle termina.

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

A Companhia consolidada as seguintes empresas:

Empresas	Participação - %	
	31/12/2018	31/12/2017
Queiroz Galvão Paulista 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Paulista 10 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Platinum Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100

### 2.5. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são classificados como custo amortizado.

#### a) Ativos financeiros

- Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa e bancos com liquidez imediata.

- Aplicações financeiras

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

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

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

b) Passivos financeiros sujeitos à indexação

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

2.6. 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 e pedidos de distratos relacionados a compromissos de compra e venda ainda em processo de reconhecimento de resultado pelo método de percentual de evolução financeira. No encerramento das demonstrações financeiras a Companhia efetua estudos com objetivo de avaliar a necessidade de constituição de provisão para situação de distratos potenciais. Os estudos são concluídos com base em estimativas apuradas através de controles internos de monitoramento e cobrança que indicam potenciais novos pedidos com probabilidade considerada pela Administração como provável.

2.7. Imóveis a comercializar

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

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

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

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

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

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

#### 2.8. 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.

#### 2.9. Obrigação por incorporação imobiliária

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

#### 2.10. 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.

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

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

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

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).

#### 2.12. Capital social

Está representado por ações classificadas no patrimônio líquido.

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

##### a) Reconhecimento de receita e dos custos

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

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo "at a point in time" ou ao longo do tempo "over time", conforme a satisfação ou não das denominadas "obrigações de performance contratuais". A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir:

- 1) identificação do contrato;
- 2) identificação das obrigações de desempenho;
- 3) determinação do preço da transação;
- 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho;
- 5) reconhecimento da receita.

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

- (i) Pagamentos direto à incorporadora.
- (ii) Financiamento bancário.
- (iii) Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS).

(iv) Eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo.

Os valores pagos diretamente à incorporadora (item (i) acima) representam aproximadamente de 10 a 20% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios (itens de (ii) a (iv) acima). Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário ("contrato particular, com caráter de escritura pública") com instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. A liberação destes recursos fica condicionada ao andamento das obras, de acordo com o percentual atestado no Relatório de Acompanhamento do Empreendimento, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

b) Permutas físicas

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

c) Receita financeira

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

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

2.14. Resultado por ação

O resultado por ação é calculado por meio da divisão do resultado do exercício atribuído aos detentores de ações da Companhia pela quantidade média ponderada de ações disponíveis durante o exercício.

2.15. Reapresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras de 2017 estão sendo reapresentadas em virtude do não reconhecimento, pelas suas controladas, de serviços técnicos prestados por parte relacionada naquele ano. A tabela a seguir apresenta os efeitos individuais de cada ajuste efetuado:

Balanco patrimonial

	<u>Controladora</u>		
	<u>Originalmente apresentado</u>	<u>Ajustes</u>	<u>Reapresentado</u>
Ativo não circulante:			
Investimentos (a)	33.095	(3.775)	29.320
Patrimônio líquido:			
Reserva de retenção de lucros	2.015	(2.015)	-
Prejuízos acumulados	-	(1.760)	(1.760)

	<u>Consolidado</u>		
	<u>Originalmente apresentado</u>	<u>Ajustes</u>	<u>Reapresentado</u>
Passivo circulante:			
Fornecedores (b)	4.919	3.775	8.694
Patrimônio líquido:			
Reserva de retenção de lucros	2.015	(2.015)	-
Prejuízos acumulados	-	(1.760)	(1.760)

Demonstração do resultado

	<u>Controladora</u>		
	<u>Originalmente apresentado</u>	<u>Ajustes</u>	<u>Reapresentado</u>
Resultado de equivalência patrimonial (a)	(3.030)	(3.775)	(6.805)
Prejuízo do exercício	(3.043)	(3.775)	(6.818)

	<u>Consolidado</u>		
	<u>Originalmente apresentado</u>	<u>Ajustes</u>	<u>Reapresentado</u>
Custo dos Imóveis Vendidos (b)	(10.250)	(3.775)	(6.818)
Prejuízo do exercício	(3.043)	(3.775)	(6.818)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

	<u>Controladora e consolidado</u>		
	<u>Originalmente apresentado</u>	<u>Ajustes</u>	<u>Reapresentado</u>
Reserva de retenção de lucros	2.015	(2.015)	-
Prejuízos acumulados	-	(1.760)	(1.760)
Prejuízo do exercício	(3.043)	(3.775)	(6.818)

Demonstração do resultado abrangente

	Controladora e consolidado		
	<u>Originalmente apresentado</u>	<u>Ajustes</u>	<u>Reapresentado</u>
Prejuízo do exercício	(3.043)	(3.775)	(6.818)
Resultado abrangente total do exercício	(3.043)	(3.775)	(6.818)

Demonstração do fluxo de caixa

	Controladora		
	<u>Originalmente apresentado</u>	<u>Ajustes</u>	<u>Reapresentado</u>
Atividades operacionais:			
Prejuízo do exercício	(3.043)	(3.775)	(6.818)
Resultado de equivalência patrimonial (a)	3.030	3.775	6.805
	Consolidado		
	<u>Originalmente apresentado</u>	<u>Ajustes</u>	<u>Reapresentado</u>
Atividades operacionais:			
Prejuízo do exercício	(3.043)	(3.775)	(6.818)
Fornecedores (b)	164	3.775	3.939

(a) Refere-se a equivalência patrimonial e seus reflexos nos investimentos referente ao ajuste (b).

(b) Refere-se a contabilização das despesas oriundas de anos anteriores.

O ajuste mencionado nessa nota explicativa possui efeito apenas no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, não gerando qualquer impacto sobre os saldos patrimoniais de abertura, não sendo necessária, portanto, a reapresentação dos valores correspondentes a 1º de janeiro de 2017.

## 2.16. Mudanças de práticas contábeis e divulgações

i) Revisões e novas interpretações dos pronunciamentos técnicos

## Impacto da adoção inicial CPC 48 - Instrumentos Financeiros

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

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

O CPC 48 - Instrumentos Financeiros introduziu novas exigências para:

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

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

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

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

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

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

- Investimentos em instrumentos da dívida subsequentemente mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes.
- Contas a receber e ativos de contrato.
- Contratos de garantia financeira aos quais as exigências de redução ao valor recuperável do CPC 48 são aplicáveis.

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

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

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

#### Classificação e mensuração de passivos financeiros

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

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

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

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

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

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

#### ii) Pronunciamentos e interpretações revisados emitidos e ainda não adotados

##### CPC 06 (R2) - "Operações de Arrendamento Mercantil"

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

- (i) Reconhecer os arrendamentos com prazo maior que 12 meses e de valores substanciais.

- (ii) Reconhecer inicialmente o arrendamento no ativo e passivo a valor presente.
- (iii) Reconhecer a depreciação e os juros do arrendamento separadamente no resultado.

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

### 3. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS CONTÁBEIS 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. Estimativas e premissas contábeis críticas

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

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

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

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

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

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

O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque.

Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção.

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

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

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

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

#### Provisão de distrato

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

#### Provisão para garantia

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

### 3.2. Julgamentos críticos na aplicação das políticas contábeis

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

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

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

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

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

c) Permuta física

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

Quando há a permuta de unidades imobiliárias que não tenham a mesma natureza e o mesmo valor (por exemplo, apartamentos construídos ou a construir por terrenos), esta é considerada uma transação com substância comercial e, portanto, gera ganho ou perda. A receita deve ser mensurada pelo seu valor justo. Entende-se como valor justo a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em uma transação em que não existe relacionamento entre elas. Neste tipo de operação, a receita é determinada pelo valor de venda dos imóveis ou terrenos recebidos. Excepcionalmente, quando esse valor não puder ser mensurado com segurança, a receita deve ser determinada com base no valor de venda das unidades imobiliárias entregues. Normalmente a Companhia considera o valor justo dos terrenos recebidos como base para contabilização do valor das permutas.

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

#### 4. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO

##### 4.1. Fatores de risco financeiro

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

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

##### a) Risco de mercado

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

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

Os passivos sujeitos a taxas variáveis de juros são (i) crédito imobiliário, o qual está sujeito a variação da Taxa Referencial de Juros, cujo risco de volatilidade é considerado como baixo pela Administração; e (ii) financiamento, o qual está parcialmente sujeitos a variação das taxas para Certificados de Depósito Interbancário - CDI.

##### b) Risco de crédito

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

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

##### c) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais da Companhia e controladas e agregada pelo departamento de finanças da Controladora. Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis a qualquer momento, a fim de que a Companhia e controladas não quebrem os limites ou cláusulas do empréstimo (quando aplicável) em qualquer uma de suas linhas de crédito. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida da Companhia e controladas 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 do Grupo, o qual investe o excesso de caixa em fundos de aplicação com liquidez suficiente para fornecer margem suficiente conforme determinado pelas previsões acima mencionadas.

#### 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 companhias 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 (incluindo empréstimos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa. O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado.

	<u>Consolidado</u> <u>2018</u>
Total dos empréstimos e financiamentos	-
Menos: caixa e equivalentes de caixa (nota explicativa nº 7)	<u>(24.547)</u>
Dívida líquida (A)	(24.547)
Total do patrimônio líquido	21.509
Índice de alavancagem financeira (C = A/B x 100)	(114,12)%

#### 5. INSTRUMENTOS FINANCEIROS POR CATEGORIA

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ativos financeiros – custo amortizado				
Caixa e equivalentes de caixa	3	1	24.547	4.619
Contas a receber	-	-	4.391	18.597
Partes relacionadas	2.104	2.766	-	-
Passivos financeiros – custo amortizado				
Fornecedores	-	-	4.644	4.919
Partes relacionadas	683	733	251	733

## 6. QUALIDADE DO CRÉDITO DOS ATIVOS FINANCEIROS

No caso específico do contas a receber de clientes, a posse do imóvel pelo cliente somente é efetivada caso o mesmo esteja cumprindo com suas obrigações contratuais. Após a posse, caso a Companhia e suas controladas mantenham a carteira de recebíveis, o imóvel é mantido alienado fiduciariamente a dívida, não representando, dessa forma, risco significativo de crédito.

## 7. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA - CONSOLIDADO

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Caixa e bancos	380	2.255
Fundos de investimento - renda fixa (i)	24.167	2.364
Total	<u>24.547</u>	<u>4.619</u>

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

## 8. CONTAS A RECEBER - CONSOLIDADO

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Empreendimentos concluídos	<u>4.391</u>	<u>18.793</u>
Total do contas a receber	<u>4.391</u>	<u>18.793</u>
Ativo circulante	4.391	18.597
Ativo não circulante	-	196

O empreendimento da Queiroz Galvão Paulista 3 foi entregue em 2016, a Queiroz Galvão Paulista 10 foi entregue em dezembro de 2017 e a Queiroz Galvão Platinum foi entregue em 2015.

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, acrescido de juros de 12% ao ano, apropriados de forma "pro rata temporis".

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

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. A parcela apropriada que supera o total da carteira de recebíveis com vencimento em até um ano está apresentada no 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, por ano de vencimento:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Contas a receber apropriado	4.391	18.793
Receita de vendas a apropriar (*)	-	-
Total dos valores a receber de clientes	<u>4.391</u>	<u>18.793</u>
Parcelas recebíveis em um ano	<u>(4.391)</u>	<u>(18.597)</u>
Parcelas recebíveis a longo prazo	<u>-</u>	<u>196</u>

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

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

Ano	31/12/2018	31/12/2017
Vencidas:		
Até três meses	117	3.248
De três a seis meses	155	1.489
Mais de seis meses	687	392
Total	959	5.129
A vencer:		
2018	-	13.468
2019	3.432	196
Total	3.432	13.664
<b>Total</b>	<b>4.391</b>	<b>18.793</b>

Conforme mencionado na nota explicativa nº 4.1 item b, a Administração considera praticamente nulo o risco de crédito dos empreendimentos.

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

## 9. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR - CONSOLIDADO

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

	31/12/2018	31/12/2017
Imóveis concluídos	3.359	21.912

## 10. INVESTIMENTOS

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

Empresa	Participação (%)		Lucro (prejuízo)		Patrimônio líquido	
	31/12/2018	31/12/2017	2018	2017 (Reapresentado)	31/12/2018	31/12/2017 (Reapresentado)
Queiroz Galvão Paulista 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(2.545)	308	(3.107)	(562)
Queiroz Galvão Paulista 10 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(6.205)	(4.679)	13.725	19.930
Queiroz Galvão Platinum Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(2.950)	(2.434)	4.746	7.696
Total			(11.700)	(6.805)	15.364	27.064
Empresa	Capital social (R\$ mil)		Quotas			
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017		
Queiroz Galvão Paulista 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.000	1.000	999.999	999.999		
Queiroz Galvão Paulista 10 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	17.483	17.483	17.483.007	17.483.007		
Queiroz Galvão Platinum Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	14.035	14.035	14.035.284	14.035.284		

Ativos, passivos e a receita das controladas diretas da Companhia:

Empresas	31/12/2018			31/12/2017 (Reapresentado)		
	Ativo	Passivo	Receita	Ativo	Passivo	Receita
Queiroz Galvão Paulista 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	136	1.394	10	2.413	6.552	(3.924)
Queiroz Galvão Paulista 10 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	23.941	5.544	16.016	30.864	59.293	36.239
Queiroz Galvão Platinum Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	9.126	4.380	2.043	12.434	23.850	9.696

## b) A movimentação dos investimentos é apresentada a seguir:

	Saldo em 31/12/2016	Aumento/ Redução de Capital	Resultado de equivalência patrimonial (Reapresentado)	Distribuição de Dividendos	Saldo em 31/12/2017 (Reapresentado)	Aumento/ Redução de Capital	Resultado de equivalência patrimonial	Distribuição de Dividendos	Saldo em 31/12/2018
Queiroz Galvão Paulista 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	13.337	(7.100)	675	(6.806)	106	498	(1.861)	-	(1.257)
Queiroz Galvão Paulista 10 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	22.081	4.483	(5.046)	-	21.518	1	(3.114)	(8)	18.397
Queiroz Galvão Platinum Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(1.505)	11.635	(2.434)	-	7.696	-	(2.950)	-	4.746
<b>Total</b>	<b>33.913</b>	<b>9.018</b>	<b>(6.805)</b>	<b>(6.806)</b>	<b>29.320</b>	<b>499</b>	<b>(7.925)</b>	<b>(8)</b>	<b>21.886</b>

## 11. FORNECEDORES - CONSOLIDADO

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u> (Reapresentado)
Fornecedores de materiais	246	430
Fornecedores de serviços	<u>4.398</u>	<u>8.264</u>
Total	<u>4.644</u>	<u>8.694</u>

## 12. PROVISÃO PARA GARANTIAS - CONSOLIDADO

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. Este montante foi contabilizado, conforme evolução da obra.

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Circulante	815	810
Não circulante	<u>1.583</u>	<u>1.690</u>
Total	<u>2.398</u>	<u>2.500</u>

Movimentação da provisão para garantias

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	2.500	3.050
Reversão	(102)	(550)
Saldo final	<u>2.398</u>	<u>2.500</u>

## 13. OBRIGAÇÕES SOCIAIS E TRIBUTÁRIAS - CONSOLIDADO

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Salários e encargos sociais	2	4
Regime especial de tributação - RET	61	110
Imposto de renda retido na fonte - IRRF	1	2
Imposto sobre serviços retido na fonte	7	542
PIS e COFINS retidos na fonte	3	1
Outros	<u>3</u>	<u>4</u>
Total	<u>77</u>	<u>663</u>

## 14. TRIBUTOS DE EXIGIBILIDADE SUSPensa - CONSOLIDADO

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

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Regime de Tributação Especial - RET	176	780
Imposto de renda pessoa jurídica - IRPJ	37	3
Contribuição social sobre o lucro líquido - CSLL	<u>10</u>	<u>1</u>
Total	<u>223</u>	<u>784</u>

Na data de 31 de dezembro de 2018 todos os Empreendimentos sob responsabilidade de construção da Companhia já estavam concluídos, fato que justifica a classificação dos tributos no curto prazo.

#### 15. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL - CONSOLIDADO

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

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Regime de tributação especial	<u>(331)</u>	<u>(131)</u>
Imposto de renda	(70)	46
Contribuição social	<u>(28)</u>	<u>22</u>
	(98)	68
Encargo no resultado do exercício	<u>(429)</u>	<u>(63)</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 de incorporação imobiliária.

#### 16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

##### a) Capital social

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 é de R\$29.881, representados por 29.881 ações, todas nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$1,00 cada uma.

O acionista Fundo de Investimento em Participações Caixa Incorporação Imobiliária ("FUNDO" - detentor de 14.642 ações da Companhia, representando um total de 49% do capital total e votante) poderá vender ao acionista Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A., a qualquer momento, que terá obrigação de adquirir caso exercido esse direito, a totalidade, e não menos que a totalidade, das ações de titularidade do FUNDO ("opção de venda"), pelo preço do somatório (i) do valor pago pelo FUNDO à QGDI, 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.

##### b) Dividendos

De acordo com o Estatuto da Companhia, aprovado na Assembleia Geral Extraordinária, ocorrida em 19 de março de 2014, do lucro líquido do exercício, após a compensação de prejuízos e constituição da reserva legal, 25% são destinados para a distribuição do dividendo mínimo anual obrigatório.

c) Reserva de lucros

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

O saldo da reserva de lucros refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros acumulados e terá destinação determinada em Assembleia Geral Ordinária.

d) Prejuízo básico e diluído por ação

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

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u> (Reapresentado)
Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia	(8.026)	(6.818)
Quantidade média ponderada de ações em circulação	<u>29.881</u>	<u>29.881</u>
Prejuízo básico por ação - R\$	<u>(268,60)</u>	<u>(228,17)</u>

17. RECEITA - CONSOLIDADO

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Receita bruta operacional:		
Incorporação e revenda de imóveis	18.431	10.105
PIS e COFINS	<u>(362)</u>	<u>(141)</u>
Receita líquida operacional	<u>18.069</u>	<u>9.964</u>

18. DESPESAS POR NATUREZA - CONSOLIDADO

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u> (Reapresentado)
Custos dos imóveis vendidos	(21.982)	(14.025)
Publicidade e propaganda	(2.085)	(878)
Comissões e corretagens	(556)	(750)
Aluguéis de imóveis e condomínios	(459)	(610)
Serviços técnicos	(550)	(275)
Despesas diversas	(84)	(64)
Despesas com provisões	<u>(862)</u>	<u>-</u>
Total	<u>(26.578)</u>	<u>(16.602)</u>
Classificados como:		
Custos dos imóveis vendidos	(21.982)	(14.025)
Comerciais	(3.733)	(2.577)
Gerais e administrativas	<u>(863)</u>	<u>-</u>
Total	<u>(26.578)</u>	<u>(16.602)</u>

## 19. RESULTADO FINANCEIRO - CONSOLIDADO

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Despesa financeira:		
Descontos concedidos	(1)	(405)
Juros incorridos	(3)	(197)
Multas não dedutíveis	(66)	(88)
Outros	(1)	(64)
IOF	(80)	-
Comissões e despesas bancárias	(16)	(35)
Total	<u>(167)</u>	<u>(789)</u>
Receita financeira:		
Juros recebidos	195	393
Rendimento de aplicações financeiras	885	22
Total	<u>1.080</u>	<u>415</u>
Resultado financeiro	<u>913</u>	<u>(374)</u>

## 20. PROVISÕES PARA DISTRATOS

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Distratos (i)	-	678
Total	<u>-</u>	<u>678</u>

- (i) No encerramento das demonstrações financeiras a Companhia e suas controladas efetuaram estudos com objetivo de avaliar a necessidade de constituição de provisão para situação de distratos potenciais. Em 31 de dezembro de 2018, com base em estimativas apuradas através de controles internos de monitoramento e cobrança que indicam potenciais novos pedidos com probabilidade considerada pela Administração como provável, não foram efetuadas provisões para distratos para a data mencionada (R\$678 em 2017).

Movimentação de provisões

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Saldo inicial	678	885
Reversão	<u>(678)</u>	<u>(207)</u>
Saldo final	<u>-</u>	<u>678</u>

## 21. PROVISÕES PARA RISCOS CÍVEIS, TRABALHISTAS E TRIBUTÁRIOS

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas (i)	<u>1.846</u>	<u>307</u>
Total	<u>1.846</u>	<u>307</u>

- (i) A Companhia e suas controladas são parte de ações cujo risco de perda é considerado possível no montante de R\$5.048. As perdas prováveis, conforme os advogados externos responsáveis pela condução dos processos em que a Companhia é parte, totalizam R\$1.846 (R\$307 em 2017).

Movimentação de provisões

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Saldo inicial	307	360
Provisão (reversão)	<u>1.539</u>	<u>(53)</u>
Saldo final	<u>1.846</u>	<u>307</u>

Natureza das provisões para contingências

	<u>Provável</u>	<u>Possível</u>
Trabalhista	152	294
Cível	<u>1.694</u>	<u>4.754</u>
Total	<u>1.846</u>	<u>5.048</u>

## 22. COMPROMISSOS - CONSOLIDADO

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

Na data-base de 31 de dezembro de 2018, todos os empreendimentos já haviam sido concluídos e não mais estando sob cláusula resolutiva.

## 23. SEGUROS

A Companhia não possui apólice de seguros para a data-base de 31 de dezembro de 2018, uma vez que, nessa data, todos os compromissos de incorporação imobiliária, ou seja, construção e entrega das unidades imobiliárias, já haviam sido concluídos.

## 24. PARTES RELACIONADAS

a) Operações de contratos de mútuo com partes relacionadas (i)

	Controladora			
	Ativo		Passivo	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<u>Sociedades controladas</u>				
Queiroz Galvão Paulista 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	427	427	-	-
Queiroz Galvão Paulista 10 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	431	-
Queiroz Galvão Platinum Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	<u>1.677</u>	<u>2.339</u>	<u>1</u>	-
	<u>2.104</u>	<u>2.766</u>	<u>432</u>	-
<u>Sociedade controladora</u>				
Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. - "QGDI S/A."	-	-	251	733
Total não circulante	<u>2.104</u>	<u>2.766</u>	<u>683</u>	<u>733</u>

(i) Não há incidência de juros sobre os contratos de mútuos, assim como não há vencimento determinado.

b) Remuneração da Administração

A remuneração da Administração do Grupo é efetuada na controladora Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A.

---

