

# Real Estate Pernambuco S.A. – em recuperação judicial

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2021



# Índice

|   | <b>Página</b> |
|---|---------------|
| 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 referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 | 13            |

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

---

**Grant Thornton Auditores Independentes**

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

T +55 81 3314-8886

Aos Acionistas e Administradores da  
**Real Estate Pernambuco S.A. – em recuperação judicial**  
Recife – PE

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

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Real Estate Pernambuco S.A. – em recuperação judicial (“Companhia”), 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 negativo (passivo a descoberto) e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Real Estate Pernambuco S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

## Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, 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 Companhia e suas controladas continuarem operando depende do cumprimento das obrigações assumidas pelo Grupo Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário e o seu acionista controlador na renegociação de suas dívidas corporativas e do novo plano de negócios a ser implementado e do sucesso do plano de recuperação judicial.

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

## Ênfases

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

Conforme descrito nas Notas Explicativas nº 2.1 e 2.5, às demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício - Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

### Saldos e transações com partes relacionadas

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

## Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

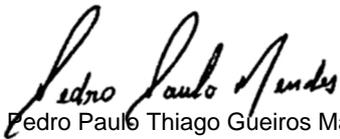
Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manterem em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;

- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, pela supervisão e pelo desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

Recife, 07 de abril de 2022



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

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

# Real Estate Pernambuco S.A. e Controladas – Em recuperação judicial

## Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - R\$)

### ATIVO

|   | Nota | Controladora  |               | Consolidado    |                |
|---|------|---------------|---------------|----------------|----------------|
|   |      | 31/12/2021    | 31/12/2020    | 31/12/2021     | 31/12/2020     |
| <b>Ativo circulante</b>                 |      |               |               |                |                |
| Caixa e equivalentes de caixa           | 6    | 610           | 938           | 49.658         | 25.855         |
| Contas a receber                        | 7    | -             | -             | 6.760          | 44.414         |
| Imóveis a comercializar                 | 8    | -             | -             | 61.090         | 108.794        |
| Impostos e contribuições a recuperar    |      | 147           | 147           | 772            | 818            |
| Outras contas a receber                 |      | -             | 12            | 263            | 336            |
| <b>Total do ativo circulante</b>        |      | <b>757</b>    | <b>1.097</b>  | <b>118.543</b> | <b>180.217</b> |
| <b>Ativo não circulante</b>             |      |               |               |                |                |
| Contas a receber                        | 7    | -             | -             | 82             | 499            |
| Partes relacionadas                     | 20   | 3.185         | 1.980         | -              | -              |
| Depósitos judiciais                     |      | -             | -             | 574            | 1.350          |
| Outras contas a receber                 |      | -             | -             | 377            | -              |
| Investimentos em sociedades controladas | 9    | 24.220        | 33.428        | -              | -              |
| Imobilizado                             |      | -             | -             | -              | 58             |
| <b>Total do ativo não circulante</b>    |      | <b>27.405</b> | <b>35.408</b> | <b>1.033</b>   | <b>1.907</b>   |
| <b>Total do ativo</b>                   |      | <b>28.162</b> | <b>36.505</b> | <b>119.576</b> | <b>182.124</b> |

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

# Real Estate Pernambuco S.A. e Controladas – Em recuperação judicial

## Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - R\$)

### PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (PASSIVO A DESCOBERTO)

|  | Nota | Controladora     |                  | Consolidado      |                  |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|  |      | 31/12/2021       | 31/12/2020       | 31/12/2021       | 31/12/2020       |
| <b>Passivo circulante</b>                                  |      |                  |                  |                  |                  |
| Empréstimos e financiamentos                               | 10   | 349.157          | -                | 424.939          | 66.564           |
| Fornecedores   | 11   | -                | -                | 1.475            | 5.469            |
| Obrigações por incorporação imobiliária                    | 12   | -                | -                | 1.644            | 2.560            |
| Distratos a pagar  |      | -                | -                | 19.797           | 27.999           |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis                    |      | -                | -                | 9.661            | 9.661            |
| Obrigações sociais e tributárias                           |      | -                | -                | 1.039            | 1.110            |
| Impostos e contribuições a recolher                        |      | -                | -                | 238              | 449              |
| Partes relacionadas  | 20   | 5.074            | 4.184            | 9.552            | 10.703           |
| Tributos diferidos   | 13   | -                | -                | 341              | 1.790            |
| Adiantamento de clientes                                   |      | -                | -                | 4.097            | -                |
| Outras contas a pagar                                      |      | 4                | -                | 6.727            | 368              |
| <b>Total do passivo circulante</b>                         |      | <b>354.235</b>   | <b>4.184</b>     | <b>479.510</b>   | <b>126.673</b>   |
| <b>Passivo não circulante</b>                              |      |                  |                  |                  |                  |
| Empréstimos e financiamentos                               | 10   | -                | 332.737          | -                | 366.689          |
| Obrigações por incorporação imobiliária                    | 12   | -                | -                | 1.215            | 3.401            |
| Tributos diferidos   | 13   | -                | -                | 1.269            | 787              |
| Provisões para riscos cíveis, tributários e trabalhistas   | 14   | -                | -                | 28.368           | 47.583           |
| Perdas com investimentos em sociedades                     | 9    | 64.713           | 62.593           | -                | -                |
| <b>Total do passivo não circulante</b>                     |      | <b>64.713</b>    | <b>395.330</b>   | <b>30.852</b>    | <b>418.460</b>   |
| <b>Patrimônio líquido (negativo)</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| Capital social   | 15   | 96.232           | 96.232           | 96.232           | 96.232           |
| Transação de capital                                       |      | (13.252)         | (13.252)         | (13.252)         | (13.252)         |
| Prejuízos acumulados                                       |      | (476.045)        | (448.268)        | (476.045)        | (448.268)        |
| Adiantamento para futuro aumento de capital                |      | 2.279            | 2.279            | 2.279            | 2.279            |
| <b>Patrimônio líquido</b>                                  |      | <b>(390.786)</b> | <b>(363.009)</b> | <b>(390.786)</b> | <b>(363.009)</b> |
| <b>Total do passivo e do patrimônio líquido (negativo)</b> |      | <b>28.162</b>    | <b>36.505</b>    | <b>119.576</b>   | <b>182.124</b>   |

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

# Real Estate Pernambuco S.A. e Controladas – Em recuperação judicial

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

(Em milhares de reais - R\$)

|  | Nota | Controladora |            | Consolidado |            |
|--|------|--------------|------------|-------------|------------|
|  |      | 31/12/2021   | 31/12/2020 | 31/12/2021  | 31/12/2020 |
| Receita líquida  | 16   | -            | -          | 37.630      | 102.181    |
| Custos   | 17   | -            | -          | (31.656)    | (89.059)   |
| <b>Lucro (prejuízo) bruto</b>                                      |      | -            | -          | 5.974       | 13.122     |
| <b>Receitas (despesas) operacionais</b>                            |      |              |            |             |            |
| Comerciais   | 17   | (8)          | -          | (1.236)     | (11.044)   |
| Gerais e administrativas   | 17   | (21)         | (42)       | (5.791)     | (33.863)   |
| Resultado de equivalência patrimonial                              | 9    | (11.328)     | (50.371)   | -           | -          |
| Outras receitas (despesas), líquidas                               | 17   | 2            | -          | -           | 118        |
|  |      | (11.355)     | (50.413)   | (7.027)     | (44.789)   |
| <b>Prejuízo antes do resultado financeiro</b>                      |      | (11.355)     | (50.413)   | (1.053)     | (31.667)   |
| <b>Resultado financeiro</b>  |      |              |            |             |            |
| Despesas financeiras   | 18   | (16.422)     | (9.846)    | (27.361)    | (27.370)   |
| Receitas financeiras   |      | -            | -          | 2.325       | 842        |
|  |      | (16.422)     | (9.846)    | (25.036)    | (26.528)   |
| <b>Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social</b> |      | (27.777)     | (60.259)   | (26.089)    | (58.195)   |
| <b>Imposto de renda e contribuição social</b>                      |      |              |            |             |            |
| Corrente   | 13   | -            | -          | (2.020)     | (2.207)    |
| Diferido   |      | -            | -          | 332         | 143        |
|  |      | -            | -          | (1.688)     | (2.064)    |
| <b>Prejuízo do exercício</b>                                       |      | (27.777)     | (60.259)   | (27.777)    | (60.259)   |
| <b>Prejuízo por ação - R\$</b>                                     |      | (0,29)       | (0,63)     |             |            |

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

## Real Estate Pernambuco S.A. e Controladas – Em recuperação judicial

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

(Em milhares de reais - R\$)

|   | <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> |
| Prejuízo do exercício                             | (27.777)            | (60.259)          | (27.777)           | (60.259)          |
| Total do resultado abrangente do exercício        | -                   | -                 | -                  | -                 |
| <b>Total do resultado abrangente do exercício</b> | <u>(27.777)</u>     | <u>(60.259)</u>   | <u>(27.777)</u>    | <u>(60.259)</u>   |

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

## Real Estate Pernambuco S.A. e Controladas – Em recuperação judicial

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

(Em milhares de reais - R\$)

|   | <u>Capital social</u> | <u>Transação de capital</u> | <u>Adiantamento para futuro aumento de capital</u> | <u>Prejuízos acumulados</u> | <u>Total</u>     |
|---|-----------------------|-----------------------------|--|-----------------------------|------------------|
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b> | 96.232                | (13.252)                    | 2.279  | (388.009)                   | (302.750)        |
| Prejuízo do exercício                   | -                     | -                           | -  | (60.259)                    | (60.259)         |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b> | 96.232                | (13.252)                    | 2.279  | (448.268)                   | (363.009)        |
| Prejuízo do exercício                   | -                     | -                           | -  | (27.777)                    | (27.777)         |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b> | <u>96.232</u>         | <u>(13.252)</u>             | <u>2.279</u>                                       | <u>(476.045)</u>            | <u>(390.786)</u> |

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

# Real Estate Pernambuco S.A. 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 |
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                                    |      |              |            |             |            |
| <b>Prejuízo do exercício</b>   |      | (27.777)     | (60.259)   | (27.777)    | (60.259)   |
| <b>Ajustes para:</b>   |      |              |            |             |            |
| Resultado de equivalência patrimonial  | 9    | 11.328       | 50.371     | -           | -          |
| Depreciação e amortização  |      | -            | -          | 58          | 27         |
| Juros sobre empréstimos e financiamentos   | 10   | 16.420       | 9.843      | 24.871      | 21.241     |
| Complemento de provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários               | 14   | -            | -          | (19.215)    | 12.613     |
| Provisão para perdas esperadas de créditos e distratos                               | 7    | -            | -          | (1.828)     | (8.108)    |
| Reversão de provisão para garantias  | 12   | -            | -          | (3.102)     | (1.666)    |
| Complemento (reversão) de provisão para <i>impairment</i> de imóveis a comercializar |      | -            | -          | (1.197)     | (385)      |
| <b>Variações nos ativos e passivos:</b>  |      |              |            |             |            |
| Contas a receber   |      | -            | -          | 39.899      | 2.839      |
| Imóveis a comercializar  |      | -            | -          | 46.507      | 87.502     |
| Impostos e contribuições a recuperar   |      | -            | -          | 46          | -          |
| Outros ativos  |      | 12           | -          | 744         | 3.403      |
| Fornecedores   |      | -            | -          | (3.994)     | (2.599)    |
| Obrigações por incorporação imobiliária  |      | -            | -          | -           | (3.445)    |
| Distratos a pagar  |      | -            | -          | (8.202)     | 5.105      |
| Outros passivos  |      | 4            | (1)        | 9.207       | 255        |
| <b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades Operacionais</b>             |      | (13)         | (46)       | 58.411      | 56.523     |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>                                |      |              |            |             |            |
| Redução (aumento) de capital em investidas, líquido                                  | 9    | -            | 33.898     | -           | -          |
| <b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos</b>         |      | -            | 33.898     | -           | -          |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>                               |      |              |            |             |            |
| Ingresso de empréstimos e financiamentos   | 10   | -            | -          | -           | 8.462      |
| Amortização de empréstimos e financiamentos  | 10   | -            | -          | (33.185)    | (47.402)   |
| Ingresso (pagamento) de partes relacionadas, líquido                                 |      | (315)        | (32.918)   | (1.423)     | -          |
| <b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos</b>        |      | (315)        | (32.918)   | (34.608)    | (38.940)   |
| <b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>                            |      | (328)        | 934        | 23.803      | 17.583     |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício                                 |      | 938          | 4          | 25.855      | 8.272      |
| Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício                                    |      | 610          | 938        | 49.658      | 25.855     |
| <b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>                            |      | (328)        | 934        | 23.803      | 17.583     |

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 Real Estate Pernambuco S.A. – em recuperação judicial, e suas controladas (“Companhia” ou “REPSA”) 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. (“QGDI”).

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

A Companhia tem por atividade preponderante a incorporação de imóveis residenciais e comerciais. O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária é efetuado pelas suas sociedades controladas, criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento (SPE).

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

Do ponto de vista administrativo, o Grupo 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, gastos estes que incluíam licenças, servidores, links e custo de manutenção de todos os sistemas que suportavam o ERP anterior.

O Grupo, 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 do Grupo. O encerramento do primeiro ciclo ocorreu no final do mês de dezembro de 2021 e as ações já estão sendo colocadas em prática.

A Administração atualmente tem trabalhado na implementação do novo Plano de Negócios e na aprovação do Plano de Recuperação Judicial. Além disso, a Companhia também vem trabalhando na negociação de suas dívidas com o banco Itaú e Bradesco. O acordo, em andamento, entre as Partes, representa uma dação em pagamento de unidades em estoques. O contrato com o Itaú foi assinado em dezembro de 2021 para liquidação da dívida em forma de dação em pagamento de unidades do empreendimento “Absollutto bussiness tower”, que deverá ser concluída no primeiro semestre de 2022, e, a negociação com o banco Bradesco ainda está em processo de negociação.

### **Continuidade operacional**

Neste contexto, em 31 de dezembro de 2021, a posição financeira da Companhia apresenta capital circulante líquido negativo de R\$ 353.478 (R\$ 3.087 em 2020) na Controladora e R\$ 360.967 (capital circulante líquido positivo de R\$ 53.544 em 2020) no Consolidado. Porém, como mencionado acima, a Companhia vem se recuperando fortemente no mercado imobiliário e visando o futuro para novos lançamentos.

Dessa forma, a capacidade de a Companhia e suas controladas continuarem operando sem a necessidade de suporte financeiro do seu acionista controlador QGSA e outras partes relacionadas do controlador, dependerá, portanto, do cumprimento das obrigações assumidas na renegociação de suas dívidas corporativas e do novo plano de negócios a ser implementado e do sucesso no plano de recuperação judicial da Companhia, mencionado a seguir.

### **Recuperação judicial**

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

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

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

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

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

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

### **Impactos da pandemia - Covid-19**

A pandemia pelo novo coronavírus (“Covid-19”) acarretou uma crise nos mercados de todo o mundo com efeitos em quase todos os setores da economia. O setor de construção/incorporação vem se recuperando de maneira satisfatória de tais efeito, A Significativa redução de juros, impactou positivamente o aquecimento das vendas do mercado imobiliário durante o 2º semestre de 2020 e no ano de 2021. A partir do 2º trimestre de 2021, o mercado imobiliário começou a sentir um leve arrefecimento nas vendas.

Como consequência imediata houve 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, iniciativas para melhorias de vendas. Um comitê com os principais gestores foi criado para analisar cada item de despesa da Companhia, além de garantir agilidade nas tomadas de decisão com relação às medidas de prevenção e ações de estímulos às vendas.

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 das vendas. Adicionalmente em 2021 proporcionamos a mudança do sistema utilizado na empresa para um mais novo e eficiente, completamente integrado, visando uma maior segurança de informação, melhoria dos processos e como consequência a redução de custos de forma significativa.

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

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

- **Obras:** não há obras em andamento, logo a Companhia não espera multas ou processos judiciais decorrentes de atrasos.

- **Vendas:** a Administração entendia que havia um risco significativo de impacto nas vendas enquanto o cenário de pandemia se fizesse presente. A partir do fim do segundo trimestre de 2020, mesmo em cenário de pandemia, tivemos um resultado de vendas dos estoques melhor do que o esperado; Além de que, em 2021, a maior parte do estoque disponível foi negociado para dação em pagamento na liquidação das dívidas.
- **Realização dos estoques:** em virtude de indicadores de perdas pela pandemia, a Companhia reavaliou a recuperabilidade do seu estoque, registrando uma provisão para perdas (ver Nota Explicativa nº 8 e 17).

## 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 adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47.

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 Companhia, com base no § 6º do artigo 177 da Lei nº 6.404/76, está adotando o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 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).

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

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

### 2.2. Base de elaboração

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

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

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

## 2.3. Bases de consolidação

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

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

A Companhia consolida as seguintes empresas:

| Empresa  | Participação (%) |            |
|--|------------------|------------|
|  | 31/12/2021       | 31/12/2020 |
| Queiroz Galvão Arlindo Gouveia Desenvolvimento Imobiliário Ltda. | 100              | 100        |
| Queiroz Galvão Barra Desenvolvimento Imobiliário Ltda.           | 100              | 100        |
| Queiroz Galvão Barra Rio Desenvolvimento Imobiliário Ltda.       | 100              | 100        |
| Queiroz Galvão Itaigara Desenvolvimento Imobiliário Ltda.        | 100              | 100        |
| Queiroz Galvão Land Desenvolvimento Imobiliário Ltda.            | 100              | 100        |
| Queiroz Galvão Morumbi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.         | 100              | 100        |
| Queiroz Galvão Nature Etapa 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.  | 100              | 100        |
| Queiroz Galvão Paulista 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.      | 100              | 100        |
| Queiroz Galvão Paulista 12 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.     | 100              | 100        |
| Queiroz Galvão Paulista 16 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.     | 100              | 100        |
| Queiroz Galvão Premium Desenvolvimento Imobiliário Ltda.         | 100              | 100        |
| Queiroz Galvão Quality Desenvolvimento Imobiliário Ltda.         | 100              | 100        |
| Queiroz Galvão Recife Desenvolvimento Imobiliário Ltda.          | 100              | 100        |
| Queiroz Galvão Rio 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.           | 100              | 100        |
| Queiroz Galvão Rio 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.           | 100              | 100        |
| Queiroz Galvão Sumarezinho Desenvolvimento Imobiliário Ltda.     | 100              | 100        |

## 2.4. Instrumentos financeiros

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

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

#### **a) Classificação dos ativos e passivos financeiros**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **b) Redução ao valor recuperável de ativos financeiros**

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

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

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

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

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

Se a Companhia retém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade de um ativo transferido, continua a reconhecer o ativo financeiro e reconhece ainda um empréstimo garantido em relação aos recursos recebidos.

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

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

## **2.5. Apuração do resultado de incorporação de venda de imóveis**

### **a) Reconhecimento de receita**

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

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

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

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

Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário (“contrato particular, com caráter de escritura pública”) com instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. A liberação destes recursos fica condicionada ao andamento das obras, de acordo com o percentual atestado no Relatório de Acompanhamento do Empreendimento, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

Com isso, são observados os seguintes procedimentos:

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

## **b) Operações de permutas**

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

As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo da construção dos empreendimentos.

## **2.6. 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 distrato**

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

## **2.8. 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:

|                             | <b>Anos</b> |
|-----------------------------|-------------|
| Instalações                 | 10          |
| Equipamentos de informática | 05          |
| Móveis e utensílios         | 10          |
| Equipamentos de campo       | 10          |

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

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

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

## 2.10. 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 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.

## 2.12. 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 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).

### 2.13. Transações com participações de não controladores

A Companhia trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos da Companhia. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido.

### 2.14. Resultado por ação

O resultado básico por ação é calculado por meio da divisão do resultado do exercício atribuído aos detentores de ações da Companhia pela quantidade média ponderada de ações disponíveis durante o exercício. Não há instrumentos que possam potencialmente diluir o resultado por ação. Portanto, o lucro diluído por cota é igual ao valor do lucro básico por cota conforme apresentado na Demonstração do Resultado do Exercício.

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

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

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

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

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

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

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

### 3. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

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

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

No que se refere à venda de unidades imobiliárias em construção, quando de sua ocorrência, os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

##### b) **Operações de Permuta**

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

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

Neste tipo de operação, a receita é determinada pelo valor de venda dos imóveis ou terrenos recebidos. Normalmente a Companhia considera o valor justo dos terrenos recebidos como base para contabilização do valor das permutas.

##### c) **Impairment de estoques**

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

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

## 3.2. Principais fontes de incertezas nas estimativas

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

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

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

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

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

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

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

### **Provisão de distratos**

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

### **Provisão para garantia**

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

## 4. Gestão de riscos

### 4.1. Fatores de riscos

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

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

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

**a) Risco de mercado**

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

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

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

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

**b) Risco de crédito**

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

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

**c) Risco de liquidez**

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais da Companhia e agregada pelo departamento de finanças da Controladora. Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis a qualquer momento, a fim de que a Companhia não quebre os limites ou cláusulas do empréstimo (quando aplicável) em qualquer uma de suas linhas de crédito. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida da Companhia e cumprimento de cláusulas contratuais.

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

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

|  | <b>Consolidado</b> |                             |                |
|--|--------------------|-----------------------------|----------------|
|  | <b>Até um ano</b>  | <b>Entre um e dois anos</b> | <b>Total</b>   |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b> |                    |                             |                |
| Fornecedores                           | 5.469              | -                           | 5.469          |
| Empréstimos e financiamentos           | 66.564             | 366.689                     | 433.253        |
| Partes relacionadas                    | 10.703             | -                           | 10.703         |
| <b>Total</b>                           | <b>82.736</b>      | <b>366.689</b>              | <b>449.425</b> |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b> |                    |                             |                |
| Fornecedores                           | 1.475              | -                           | 1.475          |
| Empréstimos e financiamentos           | 424.939            | -                           | 424.939        |
| Partes relacionadas                    | 9.552              | -                           | 9.552          |
| <b>Total</b>                           | <b>435.966</b>     | <b>-</b>                    | <b>435.966</b> |

## 4.2. Gestão de capital

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

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

Condizente com outras Companhias do setor, a Companhia monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice corresponde à dívida líquida dividida pelo capital total.

A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (incluindo empréstimos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado) e de partes relacionadas, subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras. O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado.

|  | <b>Consolidado</b> |                   |
|--|--------------------|-------------------|
|  | <b>31/12/2021</b>  | <b>31/12/2020</b> |
| <b>Total dos empréstimos (Nota Explicativa nº 10)</b>        | <b>424.939</b>     | <b>433.253</b>    |
| <b>Total de partes relacionadas (Nota Explicativa nº 20)</b> | <b>9.552</b>       | <b>10.703</b>     |
| (-) Caixa e equivalentes de caixa (Nota Explicativa nº 6)    | (49.658)           | (25.855)          |
| Dívida líquida   | 384.833            | 418.101           |
| <b>Total do patrimônio líquido</b>                           | <b>(393.887)</b>   | <b>(363.009)</b>  |
| <b>Total do capital</b>                                      | <b>(9.054)</b>     | <b>55.092</b>     |

## 5. Categoria dos principais instrumentos financeiros

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

|  | Controladora |            | Consolidado |            |
|--|--------------|------------|-------------|------------|
|  | 31/12/2021   | 31/12/2020 | 31/12/2021  | 31/12/2020 |
| <b>Ativo financeiro ao custo amortizado:</b>   |              |            |             |            |
| Caixa e equivalentes de caixa                  | 610          | 938        | 49.658      | 25.855     |
| Contas a receber                               | -            | -          | 6.842       | 44.913     |
| Depósitos judiciais                            | -            | -          | 574         | 1.350      |
| Partes relacionadas                            | 3.185        | 1.980      | 272         | -          |
| <b>Passivo financeiro ao custo amortizado:</b> |              |            |             |            |
| Empréstimos e financiamentos                   | 349.157      | 332.737    | 424.939     | 433.253    |
| Fornecedores                                   | -            | -          | 1.475       | 5.469      |
| Partes relacionadas                            | 5.074        | 4.184      | 9.552       | 10.703     |

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

## 6. Caixa e equivalentes de caixa

|                            | Controladora |            | Consolidado   |               |
|----------------------------|--------------|------------|---------------|---------------|
|                            | 31/12/2021   | 31/12/2020 | 31/12/2021    | 31/12/2020    |
| Bancos (a)                 | 610          | 938        | 18.405        | 23.682        |
| Aplicações financeiras (b) | -            | -          | 31.253        | 2.173         |
| <b>Total</b>               | <b>610</b>   | <b>938</b> | <b>49.658</b> | <b>25.855</b> |

- (a) O caixa da Companhia é predominantemente formado por recursos originados de repasse de unidades imobiliárias associadas a financiamentos (Planos Empresários). A utilização desse recurso será devidamente encaminhada em seu Plano de Recuperação Judicial.
- (b) Em 31 de dezembro de 2021, as aplicações financeiras referem-se, em sua maioria, a investimentos em fundo referenciado DI com remuneração média de aproximadamente 100,05% do CDI e por de renda fixa em CDBs.

## 7. Contas a receber

|  | Consolidado  |               |
|--|--------------|---------------|
|  | 31/12/2021   | 31/12/2020    |
| Empreendimentos concluídos                                   | 14.397       | 54.296        |
| Perdas Esperadas de Créditos (PEC) e provisão para distratos | (7.555)      | (9.383)       |
| <b>Contas a receber, líquido</b>                             | <b>6.842</b> | <b>44.913</b> |
| Circulante   | 6.760        | 44.414        |
| <b>Não circulante</b>  | <b>82</b>    | <b>499</b>    |

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

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

O contas a receber pode ser assim demonstrado:

|                      | <b>Consolidado</b> |                   |
|----------------------|--------------------|-------------------|
|                      | <b>31/12/2021</b>  | <b>31/12/2020</b> |
| <b>Vencidas</b>      |                    |                   |
| Até 3 meses          | 2.941              | 15.372            |
| De 3 a 6 meses       | 3.890              | 2.500             |
| De 6 a 12 meses      | 3.245              | 5.367             |
| Mais de 12 meses     | 1.724              | 2.821             |
| <b>Total</b>         | <b>11.800</b>      | <b>26.060</b>     |
| <b>A vencer</b>      |                    |                   |
| Até 12 meses         | 2.515              | 27.737            |
| A partir de 12 meses | 82                 | 499               |
| <b>Total</b>         | <b>2.597</b>       | <b>28.236</b>     |
| <b>Total</b>         | <b>14.397</b>      | <b>54.296</b>     |

#### Movimentação da provisão para distratos e Perdas Esperadas de Crédito (PEC)

|                      | <b>Consolidado</b> |                   |
|----------------------|--------------------|-------------------|
|                      | <b>31/12/2021</b>  | <b>31/12/2020</b> |
| <b>Saldo inicial</b> | <b>(9.383)</b>     | <b>(17.491)</b>   |
| Baixas               | 1.828              | 8.108             |
| <b>Saldo final</b>   | <b>(7.555)</b>     | <b>(9.383)</b>    |

## 8. Imóveis a comercializar

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

|                        | Consolidado   |                |
|------------------------|---------------|----------------|
|                        | 31/12/2021    | 31/12/2020     |
| Imóveis concluídos (i) | 62.369        | 102.804        |
| Impairment             | (6.086)       | (4.889)        |
| Juros capitalizados    | 4.808         | 10.879         |
| <b>Total</b>           | <b>61.090</b> | <b>108.794</b> |

- (i) A Companhia vem buscando a liquidação das suas dívidas e melhor desempenho econômico. Dessa forma, em dezembro de 2021, a Companhia firmou o contrato de dação em pagamento para a liquidação do saldo em aberto da dívida com o banco Itaú. A negociação prevê que parte do estoque do empreendimento “Absolutto bussines Tower” seja dado como garantia para liquidação da dívida, o valor de custo histórico desse estoque é de R\$13.992. A transferência dos imóveis ainda está em andamento, com previsão de conclusão no primeiro semestre de 2022. A Companhia também está negociando a sua dívida com o banco Bradesco, de forma que foi elaborado um memorando de entendimento para estruturar os termos de quitação da dívida em dação de pagamento com as unidades dos empreendimentos “Barra Village Lakes” e “Skyline Nova Berlini”, o valor de custo histórico desses estoques é de R\$45.628.

## 9. Investimentos

|   | Controladora    |                 |
|---|-----------------|-----------------|
|   | 31/12/2021      | 31/12/2020      |
| Investimentos em sociedades controladas           | 24.220          | 33.428          |
| Perda com investimentos em sociedades controladas | (64.713)        | (62.593)        |
| <b>Total</b>                                      | <b>(40.493)</b> | <b>(29.165)</b> |

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

|  |                 |
|--|-----------------|
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2019 (reapresentado)</b> | <b>55.104</b>   |
| Redução de capital, líquido                            | (33.898)        |
| Equivalência patrimonial                               | (50.371)        |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>                 | <b>(29.165)</b> |
| Equivalência patrimonial                               | (11.328)        |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>                 | <b>(40.493)</b> |

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

| Empresa  | Participação (%) |            | Ativo          |                | Passivo        |                | Patrimônio líquido |                 |
|--|------------------|------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------------|-----------------|
|  | 31/12/2021       | 31/12/2020 | 31/12/2021     | 31/12/2020     | 31/12/2021     | 31/12/2020     | 31/12/2021         | 31/12/2020      |
| Queiroz Galvão Arlindo Gouveia Desenvolvimento Imobiliário Ltda. | 100              | 100        | -              | 1              | 290            | 219            | (290)              | (218)           |
| Queiroz Galvão Barra Desenvolvimento Imobiliário Ltda.           | 100              | 100        | 36.657         | 40.374         | 18.326         | 21.734         | 18.331             | 18.640          |
| Queiroz Galvão Barra Rio Desenvolvimento Imobiliário Ltda.       | 100              | 100        | 4              | 633            | 4.030          | 4.631          | (4.026)            | (3.998)         |
| Queiroz Galvão Itaigara Desenvolvimento Imobiliário Ltda.        | 100              | 100        | 2              | 752            | 27             | 708            | (25)               | 44              |
| Queiroz Galvão Land Desenvolvimento Imobiliário Ltda.            | 100              | 100        | 242            | 1.864          | 1.466          | 2.564          | (1.224)            | (700)           |
| Queiroz Galvão Morumbi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.         | 100              | 100        | 7              | -              | 197            | 208            | (190)              | (208)           |
| Queiroz Galvão Nature Etapa 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.  | 100              | 100        | 1              | 119            | 2.973          | 2.607          | (2.972)            | (2.488)         |
| Queiroz Galvão Paulista 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.      | 100              | 100        | -              | 129            | 117            | 251            | (117)              | (122)           |
| Queiroz Galvão Paulista 12 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.     | 100              | 100        | 1.700          | 3.669          | 2.767          | 4.824          | (1.067)            | (1.155)         |
| Queiroz Galvão Paulista 16 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.     | 100              | 100        | 48.282         | 68.031         | 64.638         | 69.899         | (16.356)           | (1.868)         |
| Queiroz Galvão Premium Desenvolvimento Imobiliário Ltda.         | 100              | 100        | 6.348          | 23.194         | 691            | 15.261         | 5.657              | 7.933           |
| Queiroz Galvão Quality Desenvolvimento Imobiliário Ltda.         | 100              | 100        | 9              | 866            | (222)          | 882            | 231                | (16)            |
| Queiroz Galvão Recife Desenvolvimento Imobiliário Ltda.          | 100              | 100        | -              | 4              | 21             | 7              | (21)               | (3)             |
| Queiroz Galvão Rio 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.           | 100              | 100        | 13.194         | 24.672         | 48.548         | 56.775         | (35.354)           | (32.103)        |
| Queiroz Galvão Rio 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.           | 100              | 100        | -              | 674            | 1.227          | 1.327          | (1.227)            | (653)           |
| Queiroz Galvão Sumarezinho Desenvolvimento Imobiliário Ltda.     | 100              | 100        | 13.733         | 20.233         | 15.576         | 32.483         | (1.843)            | (12.250)        |
| <b>Total</b>   |                  |            | <b>120.179</b> | <b>185.215</b> | <b>160.672</b> | <b>214.380</b> | <b>(40.493)</b>    | <b>(29.165)</b> |

| 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 Arlindo Gouveia Desenvolvimento Imobiliário Ltda. | (72)                     | (157)           | (72)               | (157)           | (290)           | (218)           |
| Queiroz Galvão Barra Desenvolvimento Imobiliário Ltda.           | (309)                    | (9.407)         | (309)              | (9.407)         | 18.331          | 18.640          |
| Queiroz Galvão Barra Rio Desenvolvimento Imobiliário Ltda.       | (28)                     | (840)           | (28)               | (840)           | (4.026)         | (3.998)         |
| Queiroz Galvão Itaigara Desenvolvimento Imobiliário Ltda.        | (69)                     | (120)           | (69)               | (120)           | (25)            | 44              |
| Queiroz Galvão Land Desenvolvimento Imobiliário Ltda.            | (524)                    | (645)           | (524)              | (645)           | (1.224)         | (700)           |
| Queiroz Galvão Morumbi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.         | 18                       | 234             | 18                 | 234             | (190)           | (208)           |
| Queiroz Galvão Nature Etapa 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.  | (484)                    | (578)           | (484)              | (578)           | (2.972)         | (2.488)         |
| Queiroz Galvão Paulista 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.      | 5                        | (101)           | 5                  | (101)           | (117)           | (122)           |
| Queiroz Galvão Paulista 12 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.     | 88                       | (801)           | 88                 | (801)           | (1.067)         | (1.155)         |
| Queiroz Galvão Paulista 16 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.     | (14.488)                 | (8.813)         | (14.488)           | (8.813)         | (16.356)        | (1.868)         |
| Queiroz Galvão Premium Desenvolvimento Imobiliário Ltda.         | (2.276)                  | (5.943)         | (2.276)            | (5.943)         | 5.657           | 7.933           |
| Queiroz Galvão Quality Desenvolvimento Imobiliário Ltda.         | 247                      | (31)            | 247                | (31)            | 231             | (16)            |
| Queiroz Galvão Recife Desenvolvimento Imobiliário Ltda.          | (18)                     | (10)            | (18)               | (10)            | (21)            | (3)             |
| Queiroz Galvão Rio 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.           | (3.251)                  | (18.122)        | (3.251)            | (18.122)        | (35.354)        | (32.103)        |
| Queiroz Galvão Rio 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.           | (574)                    | 18              | (574)              | 18              | (1.227)         | (653)           |
| Queiroz Galvão Sumarezinho Desenvolvimento Imobiliário Ltda.     | 10.407                   | (5.055)         | 10.407             | (5.055)         | (1.843)         | (12.250)        |
| <b>Total</b>   | <b>(11.328)</b>          | <b>(50.371)</b> | <b>(11.328)</b>    | <b>(50.371)</b> | <b>(40.493)</b> | <b>(29.165)</b> |

## 10. Empréstimos e financiamentos

| Instituição financeira                   | Controladora   |                | Consolidado    |                |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
|  | 31/12/2021     | 31/12/2020     | 31/12/2021     | 31/12/2020     |
| <b>Operações de crédito imobiliário:</b> |                |                |                |                |
| Banco Itaú (a)                           | -              | -              | -              | 33.952         |
| Banco Santander                          | -              | -              | -              | 2.858          |
| Banco Bradesco (c)                       | -              | -              | 42.310         | 63.706         |
| BTG Pactual (b)                          | 349.157        | 332.737        | 349.157        | 332.737        |
| Banco Enforce (a)                        | -              | -              | 33.472         | -              |
| <b>Total</b>                             | <b>349.157</b> | <b>332.737</b> | <b>424.939</b> | <b>433.253</b> |
| Circulante                               | 349.157        | -              | 424.939        | 66.564         |
| <b>Não circulante</b>                    | <b>-</b>       | <b>332.737</b> | <b>-</b>       | <b>366.689</b> |

- (a) No segundo semestre de 2021 foi realizada a negociação para quitação do financiamento com o Banco Itaú S.A. Parte da dívida já foi quitada no decorrer dos anos, razão pela qual parte das unidades alocadas como garantia do contrato de financiamento já foram liberadas. A negociação foi firmada com a quitação da dívida em forma de dação em pagamento dos imóveis do empreendimento "Absoluto bussines tower", discriminados em contrato. Dessa forma, a dívida com o banco Itaú foi quitada em 15/12/2021 e será paga dação em pagamento ocorrerá no primeiro semestre de 2022.
- (b) Operação de capital de giro através de cédula de crédito bancário firmado junto ao Banco BTG Pactual, com vencimento previsto para 16 de março de 2026 com juros remuneratórios indexados ao Certificado de Depósito Interbancário "CDI", em um percentual de 110% a.a. Em garantia a esse empréstimo, foram oferecidas alienações fiduciárias de cotas de SPEs. Dívida esta que está em negociação para liquidação utilizando parte do lankbank (Projeto Novo Recife).
- (c) A operação com o Banco Bradesco foi realizada para obtenção de crédito imobiliário para financiamento à construção. No segundo semestre de 2021 houve a negociação da dívida com o Banco Bradesco, que ainda está em andamento, para quitação mediante dação em pagamento das unidades negociadas em contrato do empreendimento "Skyline Nova Berrini " com um adicional de desembolso de R\$ 11 milhões de reais.

### Cláusulas restritivas ("Covenants")

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

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

### Movimentação dos empréstimos e financiamentos:

|                      | Controladora   |                | Consolidado    |                |
|----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                      | 31/12/2021     | 31/12/2020     | 31/12/2021     | 31/12/2020     |
| <b>Saldo inicial</b> | <b>332.737</b> | <b>322.894</b> | <b>433.253</b> | <b>450.952</b> |
| Captação             | -              | -              | -              | 8.462          |
| Pagamentos           | -              | -              | (33.185)       | (47.402)       |
| Juros                | 16.420         | 9.843          | 24.871         | 21.241         |
| <b>Saldo final</b>   | <b>349.157</b> | <b>332.737</b> | <b>424.939</b> | <b>433.253</b> |

## 11. Fornecedores

|              | Consolidado  |              |
|--------------|--------------|--------------|
|              | 31/12/2021   | 31/12/2020   |
| De materiais | 34           | 25           |
| De serviços  | 1.441        | 5.444        |
| <b>Total</b> | <b>1.475</b> | <b>5.469</b> |

## 12. Obrigações por incorporação imobiliária

|                             | Consolidado  |              |
|-----------------------------|--------------|--------------|
|                             | 31/12/2021   | 31/12/2020   |
| Provisão para garantias (a) | 1.575        | 2.491        |
| Orçamento a realizar (b)    | 69           | 69           |
| <b>Circulante</b>           | <b>1.644</b> | <b>2.560</b> |
| Provisão para garantias (a) | 1.215        | 3.401        |
| <b>Não circulante</b>       | <b>1.215</b> | <b>3.401</b> |

- (a) A Companhia oferece garantia para seus clientes na venda de seus imóveis. Estas garantias possuem características específicas de acordo com determinados itens e são prestadas por períodos que variam até cinco anos após a conclusão da obra e são parcialmente compartilhados com os fornecedores de bens e serviços. A Companhia apurou o percentual de 2% sobre o custo orçado, e julga que oferece cobertura para possíveis gastos posteriores a entrega das chaves. Este percentual representa a média histórica dos gastos da Companhia. Este montante foi contabilizado, conforme evolução da obra.
- (b) Refere-se à provisão para empreendimentos que mesmo depois de entregues irão incorrer em gastos, além do orçamento previsto.

### Movimentação da provisão para garantia

|                      | Consolidado  |              |
|----------------------|--------------|--------------|
|                      | 31/12/2021   | 31/12/2020   |
| <b>Saldo inicial</b> | <b>5.892</b> | <b>7.558</b> |
| Reversão, líquida    | (3.102)      | (1.666)      |
| <b>Saldo final</b>   | <b>2.790</b> | <b>5.892</b> |

### 13. Tributos diferidos

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

|  | Consolidado  |              |
|--|--------------|--------------|
|  | 31/12/2021   | 31/12/2020   |
| Regime Especial de Tributação - RET              | 345          | 1.889        |
| Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ          | 897          | 56           |
| Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL | 362          | 259          |
| Programa da Integração Social - PIS              | 1            | 236          |
| Contribuição para a Seguridade Social - COFINS   | 5            | 137          |
| <b>Total</b>                                     | <b>1.610</b> | <b>2.577</b> |
| Circulante                                       | 341          | 1.790        |
| <b>Não circulante</b>                            | <b>1.269</b> | <b>787</b>   |

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

|   | Consolidado |            |
|---|-------------|------------|
|   | 31/12/2021  | 31/12/2020 |
| Receita tributada pelo lucro presumido e patrimônio de afetação           | 36.186      | 95.000     |
| Efeito do imposto de renda e da contribuição social correntes e diferidos | (1.688)     | (2.064)    |
| Alíquota do período – média   | 4,66%       | 2,17%      |

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

|                     | Consolidado   |               |
|---------------------|---------------|---------------|
|                     | 31/12/2021    | 31/12/2020    |
| Riscos trabalhistas | 1.715         | 3.969         |
| Riscos cíveis       | 26.649        | 43.614        |
| Riscos tributários  | 4             | -             |
| <b>Total</b>        | <b>28.368</b> | <b>47.583</b> |

A Companhia faz parte de ações cujo risco de perda é considerado provável ou possível, conforme avaliação suportada pela opinião dos advogados externos responsáveis pela condução dos processos em que a Companhia é parte. Os processos cujo risco de perda é provável foi registrado pela Companhia e os processos de perda possível (passivos contingentes) estão divulgados em nota explicativa. As causas de natureza cível referem-se a pleitos jurídicos geralmente movidos por compradores, os quais alegam quebra de cláusulas contratuais por situações diversas. Os valores reclamados são, essencialmente, os valores originalmente desembolsados somado à correção monetária de multa e juros.

## Movimentação da provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

|                         | Consolidado   |               |
|-------------------------|---------------|---------------|
|                         | 31/12/2021    | 31/12/2020    |
| <b>Saldo inicial</b>    | <b>47.583</b> | <b>34.970</b> |
| Constituição (reversão) | (19.215)      | 12.613        |
| <b>Saldo final</b>      | <b>28.368</b> | <b>47.583</b> |

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia é parte de ações de natureza cível, trabalhista e tributário, cujo risco de perda é considerado possível no montante de R\$ 28.368 (R\$ 47.583 em 2020).

## 15. Patrimônio líquido

### a) Capital social

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

|   | Quantidade de<br>ações | Capital       |
|---|------------------------|---------------|
| Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. - "QGDI S.A." | 96.232.176             | 96.232        |
| <b>Total</b>  | <b>96.232.176</b>      | <b>96.232</b> |

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

### b) Reserva legal

Conforme estatuto da Companhia, artigo 29, do lucro do exercício serão deduzidas, antes de qualquer outra destinação, os prejuízos acumulados e a provisão para o Imposto Sobre a Renda, e a quantia destinada à participação dos administradores, se autorizada pela Assembleia Geral e respeitadas as limitações previstas em lei, devendo o saldo remanescente, e, portanto, o lucro líquido, ter a seguinte destinação:

- i) 5% (cinco por cento) para a constituição da reserva legal, que não poderá exceder 20% (vinte por cento) do capital social da Companhia, e que poderá ser dispensada nos casos expressamente previstos em lei;
- ii) 3% (três por cento), no mínimo, do remanescente para distribuição como dividendo aos acionistas;
- iii) O saldo remanescente terá a destinação que lhe for dada pela Assembleia Geral.

Os dividendos declarados serão postos à disposição dos acionistas e pagos dentro do exercício social, de acordo com as normas legais pertinentes e os dividendos não reclamados dentro de 3 (três) anos, contados da data em que tenham sido postos à disposição dos acionistas, prescreverão em favor da Companhia.

### c) Transação de capital entre sócios

Refere-se às transações entre empresas do mesmo grupo econômico ou com acionistas minoritários.

**d) Resultado por ação**

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

| <b>Prejuízo básico/diluído por quota</b>                | <b>31/12/2021</b> | <b>31/12/2020</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Prejuízo do exercício</b>                            | <b>(27.777)</b>   | <b>(60.259)</b>   |
| Quantidade de ações média ponderada durante o exercício | 96.232.176        | 96.232.176        |
| <b>Resultado por quota - básico e diluído</b>           | <b>(0,29)</b>     | <b>(0,63)</b>     |

A quantidade média ponderada de ações utilizada na apuração do prejuízo diluído por ação foi a mesma utilizada para o cálculo do prejuízo por ação básico, por não haver instrumentos antidiluidores.

**16. Receita líquida de vendas**

|   | <b>Consolidado</b> |                   |
|---|--------------------|-------------------|
|   | <b>31/12/2021</b>  | <b>31/12/2020</b> |
| <b>Receita operacional bruta:</b>                             |                    |                   |
| Venda de imóveis  | 38.341             | 94.901            |
| Ajuste a valor presente                                       | -                  | 375               |
| <b>Deduções da receita bruta:</b>                             |                    |                   |
| Cancelamento de vendas decorrente de distratos – reversão (i) | -                  | 9.151             |
| Tributos sobre vendas (correntes e diferidos)                 | (711)              | (2.246)           |
| <b>Receita líquida operacional</b>                            | <b>37.630</b>      | <b>102.181</b>    |

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

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

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

|   | Controladora |             | Consolidado     |                  |
|---|--------------|-------------|-----------------|------------------|
|   | 31/12/2021   | 31/12/2020  | 31/12/2021      | 31/12/2020       |
| Custos dos imóveis vendidos   | -            | -           | (31.656)        | (89.059)         |
| Reversão (constituição) de provisão para riscos trabalhistas, tributários e cíveis, líquido | -            | -           | 19.215          | (12.613)         |
| Indenizações cíveis   | -            | -           | (4.219)         | (13.797)         |
| Publicidade e propaganda  | (8)          | -           | (489)           | (2.471)          |
| Comissões e corretagens   | -            | -           | (747)           | (886)            |
| Condomínios   | -            | -           | (2.731)         | (6.179)          |
| Taxas e contribuições   | (14)         | (40)        | (5.841)         | (4.593)          |
| Depreciação   | -            | -           | (58)            | (27)             |
| Reversão (complemento) da provisão para <i>impairment</i> de imóveis a comercializar (a)    | -            | -           | (6.688)         | 385              |
| Assessoria Jurídica   | -            | -           | (1.868)         | -                |
| Serviços administrativos  | -            | -           | (2.404)         | -                |
| Outras receitas (despesas), líquidas  | (5)          | (2)         | (1.197)         | (4.608)          |
| <b>Total</b>  | <b>(27)</b>  | <b>(42)</b> | <b>(38.683)</b> | <b>(133.848)</b> |

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

|                                      | Controladora |             | Consolidado     |                  |
|--------------------------------------|--------------|-------------|-----------------|------------------|
|                                      | 31/12/2021   | 31/12/2020  | 31/12/2021      | 31/12/2020       |
| <b>Classificados como:</b>           |              |             |                 |                  |
| Custos dos imóveis vendidos          | -            | -           | (31.656)        | (89.059)         |
| Despesas comerciais                  | (8)          | -           | (1.236)         | (11.044)         |
| Despesas gerais e administrativas    | (21)         | (42)        | (5.791)         | (33.863)         |
| Outras receitas (despesas), líquidas | 2            | -           | -               | 118              |
| <b>Total</b>                         | <b>(27)</b>  | <b>(42)</b> | <b>(38.683)</b> | <b>(133.848)</b> |

## 18. Resultado financeiro

|  | Controladora    |                | Consolidado     |                 |
|--|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|
|  | 31/12/2021      | 31/12/2020     | 31/12/2021      | 31/12/2020      |
| <b>Despesa financeira:</b>                           |                 |                |                 |                 |
| Encargos sobre empréstimos e financiamentos          | (16.420)        | (9.843)        | (24.871)        | (21.241)        |
| Descontos concedidos                                 | -               | -              | (1)             | (76)            |
| Juros incorridos                                     | -               | -              | (61)            | (25)            |
| Multas não dedutíveis                                | -               | -              | (45)            | (167)           |
| Comissões e despesas bancárias                       | (2)             | (3)            | (33)            | (103)           |
| Imposto sobre Operações Financeiras – IOF            | -               | -              | (5)             | (1)             |
| Atualização monetária dos distratos a pagar          | -               | -              | (131)           | (5.207)         |
| Estorno da atualização monetária do contas a receber | -               | -              | (2.214)         | (550)           |
| <b>Total</b>   | <b>(16.422)</b> | <b>(9.846)</b> | <b>(27.361)</b> | <b>(27.370)</b> |
| <b>Receita financeira:</b>                           |                 |                |                 |                 |
| Descontos obtidos                                    | -               | -              | 2               | 2               |
| Juros recebidos                                      | -               | -              | 508             | 264             |
| Rendimento sobre aplicações financeiras              | -               | -              | 741             | 99              |
| Atualização monetária do contas a receber            | -               | -              | 207             | -               |
| Outras receitas financeiras                          | -               | -              | 867             | 477             |
| <b>Total</b>   | <b>-</b>        | <b>-</b>       | <b>2.325</b>    | <b>842</b>      |
| <b>Total</b>   | <b>(16.422)</b> | <b>(9.846)</b> | <b>(25.036)</b> | <b>(26.528)</b> |

## 19. Seguros

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

## 20. Partes relacionadas

|  | Controladora |              |              |              |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
|  | Ativo        |              | Passivo      |              |
|  | 31/12/2021   | 31/12/2020   | 31/12/2021   | 31/12/2020   |
| Queiroz Galvão Arlindo Gouveia Desenvolvimento Imobiliário Ltda. | 83           | 60           | -            | -            |
| Queiroz Galvão Barra Rio Desenvolvimento Imobiliário Ltda.       | 65           | 30           | -            | -            |
| Queiroz Galvão Itaipara Desenvolvimento Imobiliário Ltda.        | 34           | -            | 751          | 751          |
| Queiroz Galvão Land Desenvolvimento Imobiliário Ltda.            | -            | -            | 1.459        | 1.438        |
| Queiroz Galvão Morumbi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.         | 194          | 193          | -            | -            |
| Queiroz Galvão Nature Etapa 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.  | 788          | 585          | -            | -            |
| Queiroz Galvão Paulista 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.      | 9            | -            | 128          | 128          |
| Queiroz Galvão Paulista 12 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.     | -            | -            | 959          | 860          |
| Queiroz Galvão Paulista 16 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.     | 1.785        | 1.016        | -            | -            |
| Queiroz Galvão Premium Desenvolvimento Imobiliário Ltda.         | -            | -            | -            | -            |
| Queiroz Galvão Quality Desenvolvimento Imobiliário Ltda.         | -            | -            | 263          | 239          |
| Queiroz Galvão Recife Desenvolvimento Imobiliário Ltda.          | 22           | 7            | -            | -            |
| Queiroz Galvão Rio 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.           | 75           | -            | -            | -            |
| Queiroz Galvão Rio 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.           | 130          | 89           | -            | -            |
| Queiroz Galvão Sumarezinho Desenvolvimento Imobiliário Ltda.     | -            | -            | 1.514        | 768          |
| Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário Ltda.                 | -            | -            | -            | -            |
| <b>Total</b>   | <b>3.185</b> | <b>1.980</b> | <b>5.074</b> | <b>4.184</b> |

|  | <b>Consolidado</b> |                   |
|--|--------------------|-------------------|
|  | <b>Passivo</b>     |                   |
|  | <b>31/12/2021</b>  | <b>31/12/2020</b> |
| Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário Ltda. | 9.552              | 10.703            |
| <b>Total</b>                                     | <b>9.552</b>       | <b>10.703</b>     |

Refere-se a conta corrente com a QGDI, sem incidência de juros e prazo de vencimento.

**a) Remuneração da Administração**

A Companhia não possui Conselho de Administração, sendo a administração exercida pela Diretoria. A Diretoria foi eleita em Assembleia Geral Extraordinária de 27 de novembro de 2020. Os diretores são todos empregados da Controladora e suas remunerações se baseiam em contratos de trabalho, regido pelas regras da CLT.

## 21. Compromissos

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

## 22. Eventos subsequentes

### Recuperação judicial (“RJ”):

No início de 2022, as controladas que estão em recuperação judicial, focaram na continuidade mediações de créditos sujeitos a RJ, conforme aprovação do Juízo da RJ. Até então, a REPSA e suas controladas mediaram um valor total de aproximadamente R\$ 232 em créditos sujeitos, desembolsando 80% desse valor. O saldo do crédito, se sujeitará as regras do Plano de Recuperação aprovado.

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

No dia 8 de março de 2022, o Juízo da Recuperação Judicial proferiu decisão em que condicionou a alienação das participações societárias a: **(a)** que a pretensão de alienação das participações societárias constasse no plano de recuperação judicial da REPSA 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 REPSA.

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

\* \* \*