

# **Real Estate Pernambuco S.A. e Controladas**

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

Deloitte Brasil Auditores Independentes Ltda.

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

Aos Acionistas e Administradores da  
Real Estate Pernambuco S.A.

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

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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras 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 2018, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

### **Base para opinião**

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

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

A Deloitte oferece serviços de auditoria, consultoria, assessoria financeira, gestão de riscos e consultoria tributária para clientes públicos e privados dos mais diversos setores. A Deloitte atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®, por meio de uma rede globalmente conectada de firmas-membro em mais de 150 países, trazendo capacidades de classe global, visões e serviços de alta qualidade para abordar os mais complexos desafios de negócios dos clientes. Para saber mais sobre como os cerca de 225.000 profissionais da Deloitte impactam positivamente nossos clientes, conecte-se a nós pelo Facebook, LinkedIn e Twitter.

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

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 1 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, que indica que a Companhia apurou prejuízo de R\$201.219 mil no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e, nessa data, o passivo circulante excede o ativo circulante em R\$337.646 mil e R\$164.469 mil nos balanços patrimoniais, controladora e consolidado, respectivamente, além de apresentar patrimônio líquido negativo. Conforme apresentado na nota explicativa nº 1 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, esses eventos ou condições, em conjunto com outros assuntos descritos nessa nota explicativa, indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Conforme descrito na referida nota explicativa, a capacidade de a Companhia continuar operando sem a necessidade de acionar mecanismos legais para gestão de sua liquidez dependerá, portanto, do cumprimento das obrigações assumidas no instrumento de renegociação das dívidas pactuado com os bancos credores, assinado em 26 de agosto de 2019 e do suporte financeiro de seus acionistas, se necessário. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

## **Ênfase**

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

## **Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

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

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

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

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

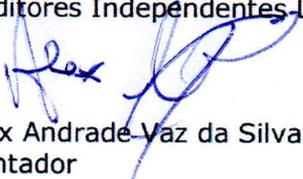
Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

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

Comunicamo-nos com a Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Recife, 17 de setembro de 2019

DELOITTE BRASIL  
Auditores Independentes Ltda.

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

REAL ESTATE PERNAMBUCO S.A. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVOS	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017			31/12/2018	31/12/2017		
<b>CIRCULANTES</b>						<b>CIRCULANTES</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	7	1.300	1.442	16.967	26.051	Fornecedores	-	-	36.821	37.804	
Contas a receber	8	-	-	155.991	302.085	Empréstimos e financiamentos	12	305.292	-	534.495	224.207
Imóveis a comercializar	9	-	-	255.253	377.031	Adiantamentos de clientes	14	-	-	3	50.467
Impostos e contribuições a recuperar		549	418	1.151	861	Partes relacionadas	13	34.215	-	10.135	-
Outras contas a receber		<u>12</u>	<u>9</u>	<u>260</u>	<u>2.612</u>	Obrigações sociais e tributárias	15	-	1.593	2.175	6.730
Total dos ativos circulantes		<u>1.861</u>	<u>1.869</u>	<u>429.621</u>	<u>708.640</u>	Impostos e contribuições a recolher	16	-	-	325	133
						Provisão para garantias	17	-	-	3.429	4.625
<b>NÃO CIRCULANTES</b>						Tributos de exigibilidade suspensa	18	-	-	6.708	13.138
Contas a receber	8	-	-	1.154	6.747	Total dos passivos circulantes		<u>339.507</u>	<u>1.593</u>	<u>594.090</u>	<u>337.104</u>
Imóveis a comercializar	9	-	-	-	57.527						
Partes relacionadas	13	79	4.952	-	4.864	<b>NÃO CIRCULANTES</b>					
Depósitos judiciais		-	-	2.542	1.965	Empréstimos e financiamentos	12	-	-	-	116.324
Outras contas a receber		-	-	3.061	-	Provisão para garantias	17	-	-	6.145	8.082
Investimentos	10	147.322	304.558	-	-	Tributos de exigibilidade suspensa	18	-	-	63	280
Imobilizado	11	-	-	112	570	Provisões para distratos	24	-	-	2.029	4.468
Total dos ativos não circulantes		147.401	309.510	6.868	71.673	Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	25	-	-	24.406	4.269
						Total dos passivos não circulantes		-	-	32.644	133.423
						<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO</b>					
						Capital social	20	96.232	395.044	96.232	395.044
						Transação de capital entre sócios	20	(13.252)	-	(13.252)	-
						Reserva legal	20	-	15.338	-	15.338
						Prejuízos acumulados	20	(273.225)	(100.596)	(273.225)	(100.596)
						Total do patrimônio líquido negativo		(190.245)	309.786	(190.245)	309.786
<b>TOTAL DOS ATIVOS</b>		<u>149.262</u>	<u>311.379</u>	<u>436.489</u>	<u>780.313</u>	<b>TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO</b>		<u>149.263</u>	<u>311.379</u>	<u>436.489</u>	<u>780.313</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REAL ESTATE PERNAMBUCO S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

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

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
RECEITA LÍQUIDA DE VENDAS	21	-	-	70.289	150.920
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS	22	-	-	(166.241)	(157.524)
PREJUÍZO BRUTO		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(95.952)</u>	<u>(6.604)</u>
DESPESAS OPERACIONAIS					
Comerciais	22	-	-	(9.030)	(16.971)
Gerais e administrativas	22	(21)	(4)	(31.579)	(27.763)
Outras despesas operacionais, líquidas	22	-	-	(682)	-
Resultado de equivalência patrimonial	10	<u>(166.732)</u>	<u>(67.280)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total		<u>(166.753)</u>	<u>(67.284)</u>	<u>(41.291)</u>	<u>(44.734)</u>
PREJUÍZO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>(166.753)</u>	<u>(67.284)</u>	<u>(137.244)</u>	<u>(51.338)</u>
RESULTADO FINANCEIRO					
Despesas financeiras	23	(21.214)	(1.687)	(51.268)	(16.847)
Receitas financeiras	23	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.785</u>	<u>1.900</u>
Total	23	<u>(21.214)</u>	<u>(1.687)</u>	<u>(49.483)</u>	<u>(14.947)</u>
PREJUÍZO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>(187.967)</u>	<u>(68.971)</u>	<u>(186.727)</u>	<u>(66.285)</u>
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	19	-	-	(1.240)	(2.686)
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO		<u>(187.967)</u>	<u>(68.971)</u>	<u>(187.967)</u>	<u>(68.971)</u>
PREJUÍZO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO (R\$)	20.b)	<u>(1.192,44)</u>	<u>(174,59)</u>		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REAL ESTATE PERNAMBUCO S.A. E CONTROLADAS

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

---

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(187.967)	(68.971)	(187.967)	(68.971)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	<u>(187.967)</u>	<u>(68.971)</u>	<u>(187.967)</u>	<u>(68.971)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

---

REAL ESTATE PERNAMBUCO S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(Em milhares de reais - R\$)

---

	<u>Nota explicativa</u>	<u>Capital social</u>	<u>Transação de capital entre sócios</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016		395.044	-	15.338	(31.625)	378.757
Prejuízo do exercício		-	-	-	(68.971)	(68.971)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017		<u>395.044</u>	<u>-</u>	<u>15.338</u>	<u>(100.596)</u>	<u>309.786</u>
Redução de capital	20	(298.812)	-	-	-	(298.812)
Transações de capital entre sócios	10	-	(13.252)	-	-	(13.252)
Prejuízo do exercício		-	-	-	(187.967)	(187.967)
Absorção de prejuízo com reserva		-	-	(15.338)	15.338	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018		<u>96.232</u>	<u>(13.252)</u>	<u>-</u>	<u>(273.225)</u>	<u>(190.245)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REAL ESTATE PERNAMBUCO S.A. E CONTROLADAS

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

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>					
Prejuízo do exercício		(187.967)	(68.971)	(187.967)	(68.971)
Ajustes para reconciliar o prejuízo com o caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas					
(aplicado nas) atividades operacionais:					
Resultado de equivalência patrimonial	10	166.732	67.280	-	-
Depreciação	11	-	-	482	407
Reversão de provisão para garantias	18	-	-	(3.133)	(6.924)
Provisões para distratos	24	-	-	(2.439)	1.468
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	25	-	-	21.944	(2.438)
Juros sobre empréstimos e financiamentos	12	16.173	-	40.109	12.296
Variações nos ativos e passivos circulantes e de longo prazo:					
Contas a receber	8	-	-	110.986	93.001
Imóveis a comercializar	9	-	-	99.122	32.662
Impostos e contribuições a recuperar		(131)	-	(347)	1
Depósitos judiciais		-	-	(577)	-
Outras contas a receber		(3)	(9)	(1.458)	2.595
Fornecedores		-	-	5.531	7.244
Adiantamentos de clientes		-	-	(3.681)	(14.704)
Obrigações sociais e tributárias		(1.593)	-	(1.639)	432
Impostos e contribuições a recolher		-	-	774	(4.487)
Tributos de exigibilidade suspensa		-	-	(6.709)	-
Demais contas a pagar		-	(8.968)	-	1.576
Juros pagos	12	(4.409)	-	(23.612)	(32.809)
Imposto de renda e contribuição social pagos		-	-	(582)	(462)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais		<u>(11.198)</u>	<u>(10.668)</u>	<u>46.805</u>	<u>20.887</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>					
Aquisição de bens do ativo imobilizado	11	-	-	(24)	(172)
Aplicação de recursos em investimento	10	(35.056)	(62.681)	-	-
Recebimento na venda de investimentos	10	12.307	-	12.307	-
Efeito de redução de caixa no consolidado pela venda de investimentos		-	-	(13.507)	-
Dividendos recebidos	10	-	1.052	-	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		<u>(22.749)</u>	<u>(61.629)</u>	<u>(1.224)</u>	<u>(172)</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>					
De terceiros:					
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	12	310.237	-	353.631	114.608
Amortização de principal de empréstimos e financiamentos	12	(16.709)	-	(122.318)	(137.565)
Dos acionistas:					
Redução de capital		(298.812)	-	(298.812)	-
Partes relacionadas		39.089	73.729	12.835	13.753
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento		<u>33.805</u>	<u>73.729</u>	<u>(54.664)</u>	<u>(9.204)</u>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		<u>(142)</u>	<u>1.432</u>	<u>(9.084)</u>	<u>11.511</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	7	1.442	10	26.051	14.540
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	7	1.300	1.442	16.967	26.051
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		<u>(142)</u>	<u>1.432</u>	<u>(9.084)</u>	<u>11.511</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## REAL ESTATE PERNAMBUCO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018  
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

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

A Companhia tem por atividade a participação em outras sociedades e suas controladas têm por atividade preponderante a incorporação de imóveis residenciais e comerciais. As sociedades controladas, em sua maioria, compartilham as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária é efetuado pelas suas sociedades controladas por meio de sociedades, criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento. Em decorrência da crise econômica e em particular do setor de incorporação imobiliária a Companhia registrou prejuízos e apresentou fluxo de caixa operacional negativo após pagamento de juros e impostos ao longo dos últimos dois exercícios, bem como apresenta capital circulante negativo e patrimônio líquido negativo em 31 de dezembro de 2018. Tal cenário tem levado a uma gestão intensiva do fluxo de caixa da Companhia.

Tal cenário tem levado a uma gestão intensiva do fluxo de caixa da Companhia. Dentro deste cenário, Companhia apresenta em 31 de dezembro de 2018, dívidas oriundas de empréstimos e financiamentos de terceiros para capital de giro, da ordem de R\$534.495 (Consolidado) e de R\$ 305.292 (Controladora) com vencimentos no curto prazo em 2019.

Além disso, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a Companhia apresentou prejuízo bruto consolidado de R\$95.953 mil decorrente de gastos necessários para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, os quais, em sua maioria, já foram concluídos e entregue aos clientes. A Administração agora trabalha na realização das vendas das unidades remanescentes em estoque e não tem expectativa de custos adicionais nesses projetos nos próximos exercícios.

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

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

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

## 2. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

### 2.1. Declaração de conformidade

#### a) Demonstrações financeiras individuais

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

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

### 2.2. Base de elaboração

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

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

### 2.3. Estimativas

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

### 2.4. Consolidação

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

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

A Companhia consolidada as seguintes empresas:

Empresas	Participação (%)	
	31/12/2018	31/12/2017
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 DF 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	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 Rio 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	100
Queiroz Galvão Sumarezinho Desenvolvimento. Imobiliário Ltda.	100	100

## 2.5. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são classificados como custo amortizado.

### a) Ativos financeiros

- Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa e bancos com liquidez imediata.

- Aplicações financeiras

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

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

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

### b) Passivos financeiros sujeitos à indexação

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

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

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

## 2.6. Provisão para distratos

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

## 2.7. Imóveis a comercializar

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

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

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

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

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

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

## 2.8. Imobilizado

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

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

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

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

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

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

## 2.9. 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.

## 2.10. Obrigação por incorporação imobiliária

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

## 2.11. Provisões para distratos, riscos cíveis, trabalhistas e tributários

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

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

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

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

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

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

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

#### 2.13. Capital social

Está representado por ações classificadas no patrimônio líquido.

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Permutas físicas

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

c) Receita financeira

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

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

2.15. Resultado por ação

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

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

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

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

## 2.17. Mudanças de práticas contábeis e divulgações

### (i) Revisões e novas interpretações dos pronunciamentos técnicos

#### *Impacto da adoção inicial CPC 48 - Instrumentos Financeiros*

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

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

O CPC 48 - Instrumentos Financeiros introduziu novas exigências para:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Classificação e mensuração de passivos financeiros*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS CONTÁBEIS

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

#### 3.1. Estimativas e premissas contábeis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Provisão de distrato

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

### Provisão para garantia

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

### 3.2. Julgamentos na aplicação das políticas contábeis da entidade

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

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

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

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

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

#### c) Permuta física

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

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

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

#### 4. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO

##### 4.1. Fatores de risco financeiro

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

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

##### a) Risco de mercado

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

As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos e contas a pagar por aquisição de imóveis estão mencionadas nas notas explicativas nº 12 e nº 15, respectivamente.

Adicionalmente, como mencionado na nota explicativa nº 13, os saldos mantidos com partes relacionadas e com parceiros nos empreendimentos não estão sujeitos a encargos financeiros.

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

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

b) Risco de crédito

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

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

c) Risco de liquidez

O passivo circulante consolidado da Companhia excedeu o total do ativo circulante consolidado em R\$ 164.469 (controladora: R\$337.646) em 31 de dezembro de 2018 e a Companhia concluiu em agosto de 2019 negociação com seus credores, conforme nota explicativa nº 1. As presentes demonstrações financeiras apresentam os saldos contábeis com base nas condições contratuais vigentes em 31 de dezembro de 2018. A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais da Companhia agregada pelo departamento de finanças da Controladora. Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis a qualquer momento, a fim de que a Companhia não quebre os limites ou cláusulas do empréstimo (quando aplicável) em qualquer uma de suas linhas de crédito. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida da Companhia e o cumprimento de cláusulas contratuais. No entanto, conforme apresentado na nota explicativa nº 12, as cláusulas de vencimento antecipado não foram integralmente cumpridas.

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

A tabela a seguir analisa os passivos financeiros não derivativos da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis em 31 de dezembro de 2018:

	Consolidado		
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2018:			
Empréstimos - capital de giro e outros	534.495	-	534.495
Saldos em 31 de dezembro de 2017:			
Empréstimos - capital de giro e outros	224.207	116.324	340.531

	Controladora		Total
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	
Saldos em 31 de dezembro de 2018:			
Empréstimos - capital de giro e outros	305.292	-	305.292

#### 4.2. Gestão de capital

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

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

Condizente com outras companhias do setor, o Grupo monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice corresponde à dívida líquida dividida pelo capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (incluindo empréstimos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa e dos ativos financeiros valorizados ao valor justo por meio do resultado. O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, com a dívida líquida.

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Total dos empréstimos e financiamentos (nota explicativa nº 12)	534.495	340.531
Menos: caixa e equivalentes de caixa (nota explicativa nº 7)	(16.967)	(26.051)
Dívida líquida (A)	517.528	314.480
Total do patrimônio líquido (B)	(190.295)	309.786
Índice de alavancagem financeira (C = A/B x 100)	(a)	101,5%

(a) Conforme mencionado na nota explicativa Nº 1, em 31 de dezembro de 2018 a Companhia apresentou patrimônio líquido negativo no montante de R\$ 190.245. A reversão desse cenário depende do sucesso das ações mencionadas na referida nota explicativa. Em virtude do saldo do patrimônio líquido ser negativo, não é possível apresentar o cálculo do índice de alavancagem financeira.

#### 5. INSTRUMENTOS FINANCEIROS POR CATEGORIA

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Ativos financeiros - Custo amortizado				
Caixa e equivalentes de caixa	1.300	1.442	16.967	26.051
Contas a receber	-	-	157.145	308.832
Partes relacionadas	79	4.952	-	4.864

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Passivos financeiros - Custo amortizado				
Empréstimos e financiamentos	305.292	-	534.495	340.531
Fornecedores	-	-	29.821	30.804
Partes relacionadas	34.215	-	10.135	-

## 6. QUALIDADE DO CRÉDITO DOS ATIVOS FINANCEIROS

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

## 7. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Caixa e bancos conta movimento	1.300	1.442
Total	<u>1.300</u>	<u>1.442</u>
	Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Caixa e bancos conta movimento	9.037	8.946
Fundos de investimento - renda fixa (*)	7.930	17.105
Total	<u>16.967</u>	<u>26.051</u>

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

## 8. CONTAS A RECEBER - CONSOLIDADO

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Empreendimentos concluídos	<u>140.579</u>	<u>216.706</u>
Empreendimentos em construção:		
Receita apropriada	49.397	305.428
Ajuste a valor presente	(62)	(2.317)
Parcelas recebidas	<u>(32.770)</u>	<u>(210.985)</u>
Total	<u>157.144</u>	<u>308.832</u>
Ativo circulante	155.990	302.085
Ativo não circulante	1.154	6.747

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

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

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

A parcela apropriada que supera o total da carteira de recebíveis com vencimento em até um ano está apresentada no realizável a longo prazo. O total das parcelas a receber dos contratos de venda das unidades concluídas e não concluídas, sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente, pode ser assim demonstrado, por ano de vencimento:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Contas a receber apropriado	157.144	308.832
Reversão de ajuste a valor presente	62	2.317
Receita de vendas a apropriar (*)	10.284	67.867
	<hr/>	<hr/>
Total dos valores a receber de clientes	167.491	379.016
Parcelas recebíveis em um ano	(69.374)	(258.662)
	<hr/>	<hr/>
Parcelas recebíveis a longo prazo	<u>98.117</u>	<u>120.354</u>

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

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

<u>Ano</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Vencidas:		
Até três meses	31.802	92.336
De três a seis meses	12.142	12.911
Mais de seis meses	73.172	54.176
	<hr/>	<hr/>
	117.116	159.423
A vencer:		
2016	-	-
2017	-	-
2018	-	218.903
2019 em diante	50.375	690
	<hr/>	<hr/>
	50.375	219.593
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>167.491</u>	<u>379.016</u>

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

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

## 9. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR - CONSOLIDADO

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

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Imóveis concluídos	<u>254.164</u>	<u>230.436</u>
Imóveis em construção:		
Terrenos	6.000	144.866
Custo de construção	85.179	335.917
Custo das unidades vendidas	<u>(90.090)</u>	<u>(276.661)</u>
Total	<u>255.253</u>	<u>434.558</u>
Ativo circulante	255.253	377.031
Ativo não circulante	-	57.527

O saldo corresponde a terrenos de empreendimentos previstos para serem lançados em período inferior a 12 meses. Imóveis a comercializar, quando aplicável, dados em garantia estão mencionados na nota explicativa nº 12.

## 10. INVESTIMENTOS

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

Empresa	Participação (%)		Lucro (Prejuízo)		Patrimônio Líquido		Capital social		Cotas	
	2018	2017	2018	2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Queiroz Galvão Arlindo Gouveia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	227	(578)	(222)	(561)	950	950	950.383	950.383
Queiroz Galvão Barra Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(74.528)	(7.879)	43.343	112.983	54.756	54.756	54.755.747	54.755.747
Queiroz Galvão Barra Rio Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(2.734)	(1.785)	(3.321)	(587)	190	190	189.999	189.999
Queiroz Galvão DF 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (i)	-	100	(7.661)	(8.136)	-	(1.271)	-	12.313	-	12.313.979
Queiroz Galvão Itaigara Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(1.425)	(2.573)	2.220	3.641	7.800	7.800	7.799.999	7.799.999
Queiroz Galvão Land Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(1.522)	(1.722)	1.650	3.172	4.603	4.603	4.603.135	4.603.135
Queiroz Galvão Morumbi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	44	(143)	(87)	(193)	1.621	1.621	1.620.699	1.620.699
Queiroz Galvão Nature Etapa 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(5.566)	(438)	(4.775)	257	271	271	270.999	270.999
Queiroz Galvão Paulista 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(404)	(426)	1.093	1.497	1.650	1.650	1.649.999	1.649.999
Queiroz Galvão Paulista 12 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(2.724)	(14.816)	22.065	24.789	43.668	43.668	43.668.402	43.668.402
Queiroz Galvão Paulista 16 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(21.750)	(328)	27.122	47.819	36.411	36.411	36.411.052	36.411.052
Queiroz Galvão Premium Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(5.189)	(9.169)	36.995	42.184	47.335	47.335	47.335.199	47.335.199
Queiroz Galvão Quality Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	414	(604)	238	(411)	3.725	3.725	3.724.999	3.724.999
Queiroz Galvão Recife Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	92	(157)	99	(10)	165	165	164.999	164.999
Queiroz Galvão Rio 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(29.673)	(15.286)	2.866	17.591	46.540	46.540	46.539.999	46.539.999
Queiroz Galvão Rio 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(786)	490	(271)	515	870	870	869.999	869.999
Queiroz Galvão Rio 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (i)	-	100	(7.687)	(3.992)	-	31.364	-	27.720	-	27.719.999
Queiroz Galvão Sumarezinho Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(5.860)	262	18.307	21.779	18.031	18.031	18.031.163	18.031.163
Total			<u>(166.732)</u>	<u>(67.280)</u>	<u>147.322</u>	<u>304.558</u>	<u>268.586</u>	<u>308.619</u>	<u>268.586.771</u>	<u>308.620.749</u>

(i) Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a Companhia vendeu as empresas Queiroz Galvão DF 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. e Queiroz Galvão Rio 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. para sua controladora, Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A., cujos saldos contábeis dos respectivos investimentos eram de R\$1.883 e R\$23.676, pelo montante total de R\$12.307 recebido em caixa, gerando uma perda na operação no valor de R\$13.252, registrada no patrimônio líquido como transação de capital entre sócios. O efeito da perda nessa transação não possui efeito de caixa.

A seguir, os ativos, passivos e a receita em 31 de dezembro de 2018 das controladas diretas da Companhia:

<u>Empresa</u>	<u>Ativo</u>	<u>Passivo</u>	<u>Receita</u>
Queiroz Galvão Arlindo Gouveia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	34	(257)	(2)
Queiroz Galvão Barra Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	160.692	(117.350)	30.233
Queiroz Galvão Barra Rio Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.573	(4.895)	684
Queiroz Galvão DF 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	683
Queiroz Galvão Itaigara Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	3.643	(1.423)	3.298
Queiroz Galvão Land Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	3.936	(2.286)	249
Queiroz Galvão Morumbi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	8	(95)	-
Queiroz Galvão Nature Etapa 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	261	(5.036)	(23)
Queiroz Galvão Paulista 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.260	(166)	(212)
Queiroz Galvão Paulista 12 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	25.385	(3.319)	16.416
Queiroz Galvão Paulista 16 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	87.738	(60.616)	(16.849)
Queiroz Galvão Premium Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	62.010	(25.014)	19.226
Queiroz Galvão Quality Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.086	(849)	24
Queiroz Galvão Recife Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	285	(185)	-
Queiroz Galvão Rio 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	46.860	(43.993)	(7.467)
Queiroz Galvão Rio 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	626	(897)	707
Queiroz Galvão Rio 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	2.959
Queiroz Galvão Sumarezinho Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	72.751	(54.445)	20.362
Total	<u>468.148</u>	<u>(320.826)</u>	<u>70.288</u>

A seguir, os ativos, passivos e a receita em 31 de dezembro de 2017 das controladas diretas da Companhia:

<u>Empresa</u>	<u>Ativo</u>	<u>Passivo</u>	<u>Receita</u>
Queiroz Galvão Arlindo Gouveia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	13	(574)	(240)
Queiroz Galvão Barra Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	262.059	(149.076)	49.063
Queiroz Galvão Barra Rio Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.098	(2.685)	658
Queiroz Galvão DF 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	16.371	(17.642)	3.502
Queiroz Galvão Itaigara Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4.065	(424)	747
Queiroz Galvão Land Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4.726	(1.554)	511
Queiroz Galvão Morumbi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	21	(214)	-
Queiroz Galvão Nature Etapa 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	459	(202)	692
Queiroz Galvão Paulista 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.861	(364)	2.412
Queiroz Galvão Paulista 12 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	28.803	(4.014)	13.672
Queiroz Galvão Paulista 16 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	105.471	(57.652)	9.831
Queiroz Galvão Premium Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	66.397	(24.213)	13.901
Queiroz Galvão Quality Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.179	(1.589)	5.560
Queiroz Galvão Recife Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	181	(191)	-
Queiroz Galvão Rio 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	66.167	(48.576)	3.109
Queiroz Galvão Rio 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.159	(644)	(22)
Queiroz Galvão Rio 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	143.824	(112.460)	25.469
Queiroz Galvão Sumarezinho Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	68.729	(46.950)	22.055
Total	<u>773.583</u>	<u>(469.024)</u>	<u>150.920</u>

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

	<u>31/12/2017</u>	<u>Adições</u>	<u>Baixas</u>	<u>Resultado de equivalência patrimonial</u>	<u>31/12/2018</u>
Queiroz Galvão Arlindo Gouveia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(561)	112	-	227	(222)
Queiroz Galvão Barra Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	112.983	4.888	-	(74.528)	43.343
Queiroz Galvão Barra Rio Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(587)	-	-	(2.734)	(3.321)
Queiroz Galvão DF 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(1.271)	10.815	(1.883)	(7.661)	-
Queiroz Galvão Itaigara Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	3.641	4	-	(1.425)	2.220
Queiroz Galvão Land Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	3.172	-	-	(1.522)	1.650
Queiroz Galvão Morumbi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(193)	62	-	44	(87)
Queiroz Galvão Nature Etapa 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	257	534	-	(5.566)	(4.775)
Queiroz Galvão Paulista 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.497	-	-	(404)	1.093
Queiroz Galvão Paulista 12 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	24.789	-	-	(2.724)	22.065
Queiroz Galvão Paulista 16 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	47.819	1.053	-	(21.750)	27.122
Queiroz Galvão Premium Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	42.184	-	-	(5.189)	36.995
Queiroz Galvão Quality Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(411)	235	-	414	238
Queiroz Galvão Recife Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(10)	17	-	92	99
Queiroz Galvão Rio 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	17.591	14.948	-	(29.673)	2.866
Queiroz Galvão Rio 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	515	-	-	(786)	(271)
Queiroz Galvão Rio 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	31.364	-	(23.676)	(7.687)	-
Queiroz Galvão Sumarezinho Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	21.779	2.388	-	(5.860)	18.307
Total	<u>304.558</u>	<u>35.056</u>	<u>(25.559)</u>	<u>(166.732)</u>	<u>147.322</u>

c) A movimentação dos investimentos durante o exercício de 2017 pode ser assim apresentada:

	<u>31/12/2016</u>	<u>Adições</u>	<u>Baixas</u>	<u>Resultado de equivalência patrimonial</u>	<u>Dividendos</u>	<u>31/12/2017</u>
Queiroz Galvão Arlindo Gouveia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(434)	451	-	(578)	-	(561)
Queiroz Galvão Barra Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	114106	6.756	-	(7.879)	-	112.983
Queiroz Galvão Barra Rio Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	5.789	-	(3.741)	(1.785)	(850)	(587)
Queiroz Galvão DF 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(3.149)	10.014	-	(8.136)	-	(1.271)
Queiroz Galvão Itaigara Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	418	5.796	-	(2.573)	-	3.641
Queiroz Galvão Land Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	491	4.403	-	(1.722)	-	3.172
Queiroz Galvão Morumbi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(521)	471	-	(143)	-	(193)
Queiroz Galvão Nature Etapa 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	933	-	(238)	(438)	-	257
Queiroz Galvão Paulista 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	6.635	312	(5.024)	(426)	-	1.497
Queiroz Galvão Paulista 12 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	38.412	1.193	-	(14.816)	-	24.789
Queiroz Galvão Paulista 16 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	46.831	1.316	-	(328)	-	47.819
Queiroz Galvão Premium Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	44.018	7.335	-	(9.169)	-	42.184
Queiroz Galvão Quality Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(1.527)	1.720	-	(604)	-	(411)
Queiroz Galvão Recife Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	196	-	(35)	(157)	(14)	(10)
Queiroz Galvão Rio 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(4.658)	37.535	-	(15.286)	-	17.591
Queiroz Galvão Rio 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	843	-	(630)	490	(188)	515
Queiroz Galvão Rio 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	42.857	-	(7.501)	(3.992)	-	31.364
Queiroz Galvão Sumarezinho Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	18.969	2.548	-	262	-	21.779
Total	<u>310.209</u>	<u>79.850</u>	<u>(17.169)</u>	<u>(67.280)</u>	<u>(1.052)</u>	<u>304.558</u>

## 11. IMOBILIZADO - CONSOLIDADO

## a) Composição dos saldos

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Estandes de vendas (*)	-	575
(-) Depreciação acumulada	-	(458)
Equipamentos de informática	-	23
(-) Depreciação acumulada	-	(23)
Móveis e utensílios	188	259
(-) Depreciação acumulada	(109)	(113)
Máquinas e equipamentos	79	593
(-) Depreciação acumulada	(46)	(286)
<b>Total</b>	<u><u>112</u></u>	<u><u>570</u></u>

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

## b) Movimentação dos saldos

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
No início do exercício	570	805
Adições - estande de vendas	24	172
Baixa estande de vendas	(599)	-
Baixa - outros	(578)	-
Depreciação	(482)	(407)
Depreciação acumulada de ativos baixados	1.177	-
<b>No fim do exercício</b>	<u><u>112</u></u>	<u><u>570</u></u>

## 12. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

<u>Instituição financeira</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Operações de crédito imobiliário:				
Itaú (a)	-	-	30.827	43.423
Santander (a)	-	-	87.078	125.917
Bradesco (a)	-	-	111.298	155.406
Caixa Econômica Federal - CEF (a)	-	-	-	15.785
BTG Pactual (b)	305.292	-	305.292	15.785
	<u>305.292</u>	<u>-</u>	<u>534.495</u>	<u>340.531</u>
Passivo circulante	305.292	-	(534.495)	(224.207)
Passivo não circulante	-	-	-	116.324

(a) Operação de crédito imobiliário para financiamento à construção. Em geral, essas operações estão sujeitas à variação da Taxa Referencial de Juros - TR, acrescidos em percentuais de 9% a 12% ao ano. Em garantia a essas linhas de crédito, foram oferecidos os ativos dos empreendimentos.

Os contratos de operações de crédito imobiliário de longo prazo possuem cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles assumidos, como a aplicação dos recursos no objeto do contrato, registro de hipoteca do empreendimento, cumprimento do cronograma da obra, adimplemento de parcelas, e outros.

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

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

Em garantia a esse empréstimo foram oferecidas alienações fiduciárias.

Na análise preparada pela Administração, em 31 de dezembro de 2018 as cláusulas de vencimento antecipado não estavam sendo cumpridas em sua totalidade. Por esse motivo, a dívida com essa instituição foi reclassificada para o curto prazo.

#### Movimentação

	<u>Controladora</u>	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Saldo inicial	-	-
(+) Adição	310.237	-
(-) Amortização do principal	(16.709)	-
(+) Juros - resultado financeiro	16.173	-
(-) Pagamentos de juros	(4.409)	-
Saldo final	<u>305.292</u>	<u>-</u>
	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Saldo inicial	340.531	363.688
(+) Adição	353.631	114.608
(-) Baixa de saldos por venda de controladas	(59.759)	-
(-) Amortização do principal	(122.318)	(137.565)
(+) Juros - capitalizados em estoque	5.913	20.313
(+) Juros - resultado financeiro	40.109	12.296
(-) Pagamentos de juros	(23.612)	(32.809)
Saldo final	<u>534.495</u>	<u>340.531</u>

## 13. PARTES RELACIONADAS

## a) Operações através de contratos de mútuo (i)

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Queiroz Galvão Arlindo Gouveia Des. Imobiliário Ltda.	74	74	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Barra Rio Des. Imobiliário Ltda.	5	5	200	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Itaigara Des. Imobiliário Ltda.	-	-	3.582	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Land Des. Imobiliário Ltda.	-	-	213	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Recife Des. Imobiliário Ltda.	-	5	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Paulista 2 Des. Imobiliário Ltda.	-	1	1.216	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Paulista 12 Des. Imobiliário Ltda.	-	-	16.878	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Paulista 16 Des. Imobiliário Ltda.	-	-	1.402	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Quality Des. Imobiliário Ltda.	-	-	62	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Premium Des. Imobiliário Ltda.	-	-	8.840	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Rio 3 Des. Imobiliário Ltda.	-	3	352	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Sumarezinho Des. Imobiliário Ltda.	-	-	776	-	-	-	-	-
Total	79	88	33.521	-	-	-	-	-
Sociedades controladoras:								
Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. (ii)	-	4.864	694	-	-	4.952	10.135	-
Total circulante	79	4.952	34.215	-	-	4.952	10.135	-

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

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

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

## 14. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES - CONSOLIDADO

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Recebimentos em permuta por terrenos	3	50.467
Passivo circulante	<u>3</u>	<u>50.467</u>

## 15. OBRIGAÇÕES SOCIAIS E TRIBUTÁRIAS - CONSOLIDADO

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Salários e encargos sociais	1.065	3.200
Programa de Integração Social - PIS	204	24
Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS	50	126
Regime Especial de Tributação - RET	473	1.058
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF	105	185
Imposto Sobre Serviços - ISS retido na fonte	-	472
PIS e COFINS retidos na fonte	88	55
Programa especial de regularização tributária - PERT (i)	190	1.593
Outros	-	17
Total	<u>2.175</u>	<u>6.730</u>

(i) Refere-se a parcelamento de débitos efetuado pela Controladora perante a receita federal.

## 16. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ	220	78
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL	105	55
Total	<u>325</u>	<u>133</u>

## 17. PROVISÃO PARA GARANTIAS - CONSOLIDADO

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

Tendo como base o histórico de suas operações, a Companhia apurou o percentual de 2% sobre o custo orçado como percentual ideal para estabelecimento de garantia e julga que que essa cobertura é suficiente para possíveis gastos posteriores a entrega das chaves.

Este percentual é a representa a média histórica dos gastos do grupo e é reconhecido conforme evolução da obra.

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Circulante	3.429	4.625
Não circulante	6.145	8.082
Total	<u>9.574</u>	<u>12.707</u>

Movimentação

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Saldo inicial	12.707	19.631
Reversão	<u>(3.133)</u>	<u>(6.924)</u>
Saldo final	<u>9.574</u>	<u>12.707</u>

## 18. TRIBUTOS DE EXIGIBILIDADE SUSPensa - CONSOLIDADO

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

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

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Regime de Tributação Especial - RET	6.114	11.194
Programa de Integração Social - PIS	35	189
Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS	165	872
Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ	296	750
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL	<u>161</u>	<u>413</u>
Total	<u>6.771</u>	<u>13.418</u>
Circulante	6.708	13.138
Não Circulante	63	280

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

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

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2018</u>
Regime de tributação especial - RET	<u>(1.429)</u>	<u>(1.858)</u>
Lucro presumido:		
Imposto de renda	109	(554)
Contribuição social	<u>80</u>	<u>(274)</u>
	189	(828)
Encargo no resultado do exercício	<u>(1.240)</u>	<u>(2.686)</u>

A aplicação das alíquotas de imposto de renda e contribuição social no regime de lucro presumido e de patrimônio de afetação resulta em média de 2,08% e 1,92%, respectivamente, sobre as receitas tributáveis.

## 20. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

## a) Capital social

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

	2018		2017	
	Valor das ações	% ações	Valor das ações	% ações
Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário - "QGDI"	96.232	100	197.522	50
Fundo de Investimento em Participações - "FIP QUARTZO"	-	-	197.522	50
Total	<u>96.232</u>	<u>100</u>	<u>395.044</u>	<u>100</u>

Em 13 de março de 2018, a acionista da Companhia, Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. - "QGDI" assinou o contrato de compra e venda de ações e outras avenças com o Banco BTG Pactual S.A. adquirindo, deste último, a totalidade das ações preferenciais da Companhia no montante de R\$298.812 em moeda corrente, passando a deter a totalidade das ações da Companhia.

Em 14 de março de 2018, a Companhia emitiu cédula de crédito bancário ("CCB") junto ao Banco BTG Pactual S.A. com valor nominal de R\$304.524 com vencimento para 16 de março de 2026 e remuneração de 110% CDI até 14 de março de 2022 e 120% do CDI de 15 de março de 2022 até o vencimento final da CCB.

Através da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 16 de março de 2018 e aprovada em Junta Comercial, a acionista Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário - "QGDI", por julgar excessiva a totalidade do capital da Companhia em relação ao seu objeto social, decidiu reduzir o capital social no montante de R\$298.812 mediante restituição em espécie, seguindo todo o trâmite legal requerido, correspondente a 298.812 ações.

## b) Prejuízo básico e diluído por ação

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

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia	(187.967)	(68.971)
Quantidade média ponderada de ações em circulação	<u>157.632</u>	<u>395.044</u>
Prejuízo básico por ação - R\$	<u>(1.192,44)</u>	<u>(174,59)</u>

## 21. RECEITA - CONSOLIDADO

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Receita bruta operacional:		
Incorporação e revenda de imóveis	71.057	153.813
Prestação de serviços	-	1
Deduções da receita bruta	(769)	(2.894)
Receita líquida operacional	<u>70.288</u>	<u>150.920</u>

## 22. DESPESAS POR NATUREZA - CONSOLIDADO

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Custos dos imóveis vendidos	(166.241)	(157.524)
Publicidade e propaganda	(4.537)	(7.473)
Aluguéis de imóveis e condomínios	(2.896)	(4.272)
Rateio despesas comerciais (a)	(1.123)	(2.818)
Serviços técnicos e administrativos (b)	(11.292)	(28.342)
Despesas diversas	(1.597)	(2.408)
Taxas e contribuições	460	(471)
Provisões para distratos	2.439	(1.468)
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	(20.137)	2.438
Despesas diversas	(2.608)	80
	<u>(207.532)</u>	<u>(202.258)</u>
Classificadas como:		
Custos dos imóveis vendidos	(166.241)	(157.524)
Despesas Comerciais	(9.030)	(16.971)
Despesas Gerais e administrativas	(31.579)	(27.763)
Outras despesas operacionais, líquidas	(682)	-
Total	<u>(207.532)</u>	<u>(202.258)</u>

(a) O rateio das despesas comerciais foi efetuado com base na única estrutura administrativa da controladora Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S/A.

(b) Os serviços técnicos e administrativos referem-se à Gestão Administrativa cobrada pela controladora Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. a suas investidas.

O rateio foi efetuado com base na única estrutura administrativa da controladora Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A.

## 23. RESULTADO FINANCEIRO

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Despesas financeiras:				
Encargos sobre financiamentos e empréstimos	(16.173)	-	(40.109)	(12.296)
Juros	(27)	-	(255)	(502)
Descontos concedidos	-	-	(343)	(1.525)
Despesas bancárias (IOF e comissões)	(4.939)	(1.682)	(10.526)	(2.175)
Outras despesas financeiras	(75)	(5)	(35)	(349)
	<u>(21.214)</u>	<u>(1.687)</u>	<u>(51.268)</u>	<u>(16.847)</u>
Receitas financeiras:				
Rendimento de aplicações financeiras	-	-	365	471
Juros recebidos	-	-	382	1.326
Outras receitas financeiras	-	-	1.038	103
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.785</u>	<u>1.900</u>
Resultado financeiro	<u>(21.214)</u>	<u>(1.687)</u>	<u>(49.483)</u>	<u>(14.947)</u>

## 24. PROVISÕES PARA DISTRATO - CONSOLIDADO

No encerramento das demonstrações financeiras a Companhia efetuou estudos com objetivo de avaliar a necessidade de constituição de provisão para situação de distratos potenciais. Em 31 de dezembro de 2018, com base em estimativas apuradas através de controles internos de monitoramento e cobrança que indicam potenciais novos pedidos com probabilidade considerada pela administração como provável, a administração efetuou provisão no montante de R\$2.029 (R\$4.468 em 2017).

Movimentação da provisão para distrato

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Saldo inicial	4.468	3.000
Provisão (reversão)	<u>(2.439)</u>	<u>1.468</u>
Saldo final	<u><u>2.029</u></u>	<u><u>4.468</u></u>

## 25. PROVISÕES PARA RISCOS CÍVEIS, TRABALHISTAS E TRIBUTÁRIOS - CONSOLIDADO

A Companhia é parte de ações cujo risco de perda é considerado possível no montante de R\$54.228 (R\$11.227 em 2017). As perdas prováveis, conforme os advogados externos responsáveis pela condução dos processos em que a Companhia é parte, totalizam R\$24.406 (R\$4.269 em 2017).

Movimentação da provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Saldo inicial	4.269	6.707
Adição (reversão) (i)	<u>20.137</u>	<u>(2.438)</u>
Saldo final	<u><u>24.406</u></u>	<u><u>4.269</u></u>

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

Natureza das provisões

	<u>31/12/2018</u>		<u>31/12/2017</u>	
	<u>Provável</u>	<u>Possível</u>	<u>Provável</u>	<u>Possível</u>
Tributária	-	25	-	-
Trabalhista	3.483	10.943	2.446	2.601
Cível (ii)	<u>20.923</u>	<u>43.260</u>	<u>1.823</u>	<u>6.661</u>
Total	<u><u>24.406</u></u>	<u><u>54.228</u></u>	<u><u>4.269</u></u>	<u><u>9.262</u></u>

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

## 26. COMPROMISSOS - CONSOLIDADO

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

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

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Custo orçado (*) total a incorrer (unidades em estoque)	249	36.949
Custo orçado (*) a incorrer das unidades vendidas	<u>17.893</u>	<u>79.862</u>
Total do custo a apropriar	<u>18.142</u>	<u>116.812</u>

(\*) Não corresponde a informação contábil; dessa forma, é uma informação não auditada.

O valor das receitas de vendas a apropriar decorrente da realização das obras monta a R\$10.344 (R\$67.867 em 2017), conforme nota explicativa nº 8.

## 27. SEGUROS

A Companhia possui apólice de seguros para riscos de engenharia e responsabilidade civil, cujo valores de cobertura montam R\$66.398 com o vencimento em abril de 2019, cujo objetivo era a asseguração da única obra da Companhia que se encontrava em andamento em 31 de dezembro de 2018, a qual foi concluída e entregue em abril de 2019, motivo pelo qual o seguro não será mais renovado.

## 28. TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETARAM O CAIXA

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

	<u>Controladora</u>	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Perda na venda de controladas para parte relacionada	13.252	-
	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Efeito sobre a venda de controladas:		
Contas a receber	40.644	-
Imóveis a comercializar	86.096	-
Impostos e contribuições a recuperar	56	-
Outras contas a receber	750	-
Partes relacionadas	2.164	-
Fornecedores	6.514	-
Adiantamento de clientes	46.783	-
Obrigações sociais e tributárias	2.916	-
Empréstimos e financiamentos	59.759	-
Tributos de exigibilidade suspensa	62	-
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	1.807	-
Juros capitalizados em imóveis a comercializar	5.913	20.313

## 29. EVENTOS SUBSEQUENTES

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

---