

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

Demonstrações Financeiras Individuais e  
Consolidadas Referentes ao Exercício  
Findo em 31 de Dezembro de 2019 e  
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

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

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

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

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Real Estate Pernambuco S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido negativo e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Real Estate Pernambuco S.A. em 31 de dezembro de 2019, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

#### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e 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.

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

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

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

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

A Deloitte oferece serviços de auditoria, consultoria, assessoria financeira, gestão de riscos e consultoria tributária para clientes públicos e privados dos mais diversos setores. A Deloitte atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®, por meio de uma rede globalmente conectada de firmas-membro em mais de 150 países, trazendo capacidades de classe global, visões e serviços de alta qualidade para abordar os mais complexos desafios de negócios dos clientes. Para saber mais sobre como os cerca de 286.200 profissionais da Deloitte impactam positivamente nossos clientes, conecte-se a nós pelo Facebook, LinkedIn e Twitter.

## **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.

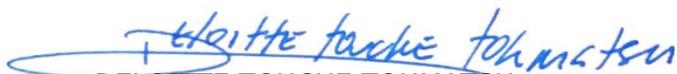
Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- 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.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e de suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, pela supervisão e pelo desempenho da auditoria do Grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

Recife, 22 de maio de 2020



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



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

REAL ESTATE PERNAMBUCO S.A. E CONTROLADAS

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

ATIVOS	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018			31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
<b>CIRCULANTES</b>						<b>CIRCULANTES</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	7	4	1.300	8.272	16.967	Fornecedores	-	-	38.366	36.821	
Contas a receber	8	-	-	56.228	155.991	Empréstimos e financiamentos	12	-	305.292	97.374	
Imóveis a comercializar	9	-	-	183.976	255.253	Adiantamentos de clientes	-	-	-	3	
Impostos e contribuições a recuperar	-	147	549	804	1.151	Partes relacionadas	13	35.201	34.215	10.703	
Outras contas a receber	-	12	12	310	260	Obrigações sociais e tributárias	14	-	-	1.238	
Total dos ativos circulantes	-	163	1.861	249.590	429.621	Impostos e contribuições a recolher	-	-	-	61	
<b>NÃO CIRCULANTES</b>						<b>NÃO CIRCULANTES</b>					
Contas a receber	8	-	-	908	1.154	Provisão para garantias	15	-	-	2.433	
Imóveis a comercializar	9	-	-	-	-	Tributos de exigibilidade suspensa	16	-	-	2.537	
Partes relacionadas	13	79	79	-	-	Outras contas a pagar	-	-	245	-	
Depósitos judiciais	-	-	-	4.569	2.542	Total dos passivos circulantes	-	35.201	339.507	152.957	
Outras contas a receber	-	-	-	1.784	3.061	<b>NÃO CIRCULANTES</b>					
Investimentos em controladas	10	89.694	147.322	-	-	Empréstimos e financiamentos	12	322.894	-	353.578	
Imobilizado	11	-	-	85	112	Provisão para garantias	15	-	-	5.125	
Total dos ativos não circulantes	-	89.773	147.401	7.346	6.868	Tributos de exigibilidade suspensa	16	-	-	169	
						Perda com investimentos em controladas	10	23.603	-	-	
						Provisões para distratos	22	-	-	1.899	
						Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	23	-	-	34.970	
						Total dos passivos não circulantes	-	346.497	-	395.741	
						<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO</b>					
						Capital social	18	96.232	96.232	96.232	96.232
						Transação de capital entre sócios	18	(13.252)	(13.252)	(13.252)	(13.252)
						Adiantamento para futuro aumento de capital	18	2.279	-	2.279	-
						Prejuízos acumulados	18	(377.021)	(273.225)	(377.021)	(273.225)
						Total do patrimônio líquido negativo	-	(291.762)	(190.245)	(291.762)	(190.245)
<b>TOTAL DOS ATIVOS</b>		<b>89.936</b>	<b>149.263</b>	<b>256.936</b>	<b>436.489</b>	<b>TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO</b>		<b>89.936</b>	<b>149.263</b>	<b>256.936</b>	<b>436.489</b>

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 2019

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

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
RECEITA LÍQUIDA DE VENDAS	19	-	-	64.766	70.289
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS	20	-	-	(114.881)	(166.241)
PREJUÍZO BRUTO		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(50.115)</u>	<u>(95.952)</u>
DESPESAS OPERACIONAIS					
Comerciais	20	-	-	(7.185)	(9.030)
Gerais e administrativas	20	(308)	(21)	(12.024)	(31.579)
Outras despesas operacionais, líquidas	20	-	-	(41)	(682)
Resultado de equivalência patrimonial	10	<u>(84.672)</u>	<u>(166.732)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total		<u>(84.980)</u>	<u>(166.753)</u>	<u>(19.250)</u>	<u>(41.291)</u>
PREJUÍZO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>(84.980)</u>	<u>(166.753)</u>	<u>(69.365)</u>	<u>(137.244)</u>
RESULTADO FINANCEIRO					
Despesas financeiras	21	(18.816)	(21.214)	(35.060)	(51.268)
Receitas financeiras	21	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.762</u>	<u>1.785</u>
Total	21	<u>(18.816)</u>	<u>(21.214)</u>	<u>(33.298)</u>	<u>(49.483)</u>
PREJUÍZO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>(103.796)</u>	<u>(187.967)</u>	<u>(102.663)</u>	<u>(186.727)</u>
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	17	-	-	(1.133)	(1.240)
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO		<u>(103.796)</u>	<u>(187.967)</u>	<u>(103.796)</u>	<u>(187.967)</u>
PREJUÍZO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO (R\$)	18.b	<u>(1.078,60)</u>	<u>(1.192,44)</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 2019  
(Em milhares de reais - R\$)

---

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(103.796)	(187.967)	(103.796)	(187.967)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	<u>(103.796)</u>	<u>(187.967)</u>	<u>(103.796)</u>	<u>(187.967)</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 2019

(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>Adiantamento para futuro aumento de capital</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017		395.044	-	15.338	-	(100.596)	309.786
Redução de capital	18	(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>-</u>	<u>(273.225)</u>	<u>(190.245)</u>
Adiantamento para futuro aumento de capital	18	-	-	-	2.279	-	2.279
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	(103.796)	(103.796)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019		<u>96.232</u>	<u>(13.252)</u>	<u>-</u>	<u>2.279</u>	<u>(377.021)</u>	<u>(291.762)</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 2019  
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>					
Prejuízo do exercício		(103.796)	(187.967)	(103.796)	(187.967)
Ajustes para:					
Resultado de equivalência patrimonial	10	84.672	166.732	-	-
Depreciação	11	-	-	27	482
Reversão de provisão para garantias	15	-	-	(2.016)	(3.133)
Reversão de provisões para distratos	22	-	-	(130)	(2.439)
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	23	-	-	10.564	21.944
Juros sobre empréstimos e financiamentos	12	18.811	16.173	33.237	40.109
Variações nos ativos e passivos:					
Contas a receber		-	-	100.009	110.986
Imóveis a comercializar		-	-	71.785	99.122
Impostos e contribuições a recuperar		402	(131)	347	(347)
Depósitos judiciais		-	-	(2.027)	(577)
Outras contas a receber		-	(3)	1.225	(1.458)
Fornecedores		-	-	1.545	5.531
Adiantamentos de clientes		-	-	(3)	(3.681)
Obrigações sociais e tributárias		-	(1.593)	(937)	(1.639)
Impostos e contribuições a recolher		-	-	380	774
Tributos de exigibilidade suspensa		-	-	(4.065)	(6.709)
Demais contas a pagar		-	-	245	-
Juros pagos	12	(1.209)	(4.409)	(12.653)	(23.612)
Imposto de renda e contribuição social pagos		-	-	(644)	(582)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais		<u>(1.120)</u>	<u>(11.198)</u>	<u>93.093</u>	<u>46.805</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>					
Aquisição de bens do ativo imobilizado	11	-	-	-	(24)
Aplicação de recursos em investimento	10	(4.952)	(35.056)	-	-
Redução de recursos em investimentos	10	1.511	-	-	-
Recebimento na venda de investimentos	10	-	12.307	-	12.307
Efeito de redução de caixa no consolidado pela venda de investimentos		-	-	-	(13.507)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		<u>(3.441)</u>	<u>(22.749)</u>	<u>-</u>	<u>(1.224)</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>					
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	12	-	310.237	24.478	353.631
Amortização de principal de empréstimos e financiamentos	12	-	(16.709)	(129.113)	(122.318)
Redução de capital	18	-	(298.812)	-	(298.812)
Adiantamento para futuro aumento de capital	18	2.279	-	2.279	-
Ingresso de recursos de partes relacionadas	13	4.805	-	568	-
Amortização de partes relacionadas	13	(3.819)	39.089	-	12.835
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento		<u>3.265</u>	<u>33.805</u>	<u>(101.788)</u>	<u>(54.664)</u>
<b>REDUÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		<u>(1.296)</u>	<u>(142)</u>	<u>(8.695)</u>	<u>(9.084)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	7	1.300	1.442	16.967	26.051
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	7	4	1.300	8.272	16.967
<b>REDUÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		<u>(1.296)</u>	<u>(142)</u>	<u>(8.695)</u>	<u>(9.084)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## REAL ESTATE PERNAMBUCO S.A. E CONTROLADAS

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

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

---

#### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Real Estate Pernambuco S.A. e suas controladas ("Companhia") é uma sociedade por ações de capital fechado com sede em Recife, Estado de Pernambuco.

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

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

Em decorrência da crise econômica e em particular do setor de incorporação imobiliária nos últimos anos o Grupo têm registrado prejuízos recorrentes, principalmente, decorrentes (i) de gastos necessários para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, os quais, em sua maioria, já foram concluídos; (ii) da desvalorização no valor da venda de seus estoques de imóveis concluídos; e (iii) das despesas financeiras oriundas da dívida corporativa do Grupo, conforme o caso.

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

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

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

Essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas pela Diretoria para emissão e divulgação em 22 de maio de 2020.

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

### 2.1. Declaração de conformidade

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

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

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

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

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

### 2.2. Base de elaboração

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

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

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

### 2.3. Bases de consolidação

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

Transações entre 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 consolida as seguintes empresas:

Empresas	Participação (%)	
	31/12/2019	31/12/2018
Queiroz Galvão Arlindo Gouveia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Barra Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Barra Rio Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Itaigara Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Land Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Morumbi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Nature Etapa 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Paulista 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Paulista 12 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Paulista 16 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Premium Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Quality Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Recife Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Rio 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Rio 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Sumarezinho Desenvolvimento. Imobiliário Ltda.	100	100

### 2.4. Instrumentos financeiros

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

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

#### Classificação dos ativos e passivos financeiros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

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

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

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

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

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

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

#### Baixa de ativos e passivos financeiros

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

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

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

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

### a) Reconhecimento de receita

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

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

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

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

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

Com isso, são observados os seguintes procedimentos:

- Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada com a transferência de controle, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.
- Nas vendas de unidades não concluídas:
  - O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque;

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

#### b) Operações de permutas

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

#### 2.6. Contas a receber

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

## 2.7. Provisão para distratos

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

## 2.8. Imóveis a comercializar

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

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

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

## 2.9. Imobilizado

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação, como facultado pela Lei nº 10.931/04.

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

#### 2.13. Resultado por ação

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

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

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

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

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

### 3. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS CONTÁBEIS CRÍTICOS

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

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

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

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

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

## b) Operações de Permuta

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

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

## 3.2. Principais fontes de incertezas nas estimativas

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

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

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

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

### Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

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

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

### Provisão de distrato

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

### Provisão para garantia

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

## 4. GESTÃO DE RISCOS

### 4.1. Fatores de riscos

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

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

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

#### a) Risco de mercado

Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na nota explicativa nº 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 estão mencionadas na nota explicativa nº 12.

A Companhia analisa suas exposições à taxa de juros de forma dinâmica.

Os principais passivos sujeitos a taxas variáveis de juros são (i) crédito imobiliário, o qual está sujeito a variação da Taxa Referencial de Juros, cujo risco de volatilidade é considerado como baixo pela Administração; e (ii) empréstimo de capital de giro junto ao Banco BTG Pactual no montante de R\$304.525, indexados ao Certificado de Depósito Interbancário "CDI" em um percentual de 110% a.a. Considerando que o cenário provável do CDI (2,5% conforme relatório Focus de 8 de maio de 2020) é uma redução em relação à taxa de 31 de dezembro de 2019 de 5,95%, o risco de exposição da Companhia não seria relevante.

## 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 baixo face à garantia real de recuperação dos imóveis nos casos de inadimplência durante o período de construção e após a entrega, não tendo sido constituída provisão para fazer face a eventuais perdas na recuperação de recebíveis.

## c) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais da Companhia agregada pelo departamento de finanças do Grupo. 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.

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 2019:

	Consolidado		
	Menos de um ano	Acima de um ano	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2019:			
Empréstimos - capital de giro e outros	97.374	353.578	450.952
Partes relacionadas	10.703	-	10.703
Fornecedores	38.366	-	38.366
<b>Total</b>	<b>146.433</b>	<b>353.578</b>	<b>500.021</b>
	Controladora		
	Menos de um ano	Acima de um ano	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2019:			
Empréstimos - capital de giro e outros	-	322.984	322.984
Partes relacionadas	35.201	-	35.201
<b>Total</b>	<b>35.201</b>	<b>322.984</b>	<b>358.185</b>

## 4.2. Gestão de capital

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

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

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

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Total dos empréstimos e financiamentos (nota explicativa nº 12)	450.952	534.495
Total Partes relacionadas (nota explicativa nº 13)	10.703	10.135
Menos: caixa e equivalentes de caixa (nota explicativa nº 7)	<u>8.272</u>	<u>16.967</u>
Dívida líquida (A)	453.383	527.663
Total do patrimônio líquido (B)	(291.762)	(190.245)
Índice de alavancagem financeira (C = A/B x 100)	(a)	(a)

(a) Conforme mencionado na nota explicativa Nº 1, em 31 de dezembro de 2019 e 2018 a Companhia apresentou patrimônio líquido negativo no montante de R\$291.762 e R\$190.245 respectivamente. A reversão desse cenário depende do sucesso das ações mencionadas na referida nota explicativa. Em virtude de o saldo do patrimônio líquido ser negativo, não é possível apresentar o cálculo do índice de alavancagem financeira.

## 5. CATEGORIA DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Ativo financeiro ao custo amortizado:				
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.300	8.272	16.967
Contas a receber	-	-	57.136	157.145
Depósito judicial	-	-	4.569	2.542
Passivo financeiro ao custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos	322.894	305.292	450.952	534.495
Fornecedores	-	-	38.366	36.821
Partes relacionadas	35.201	34.215	10.703	10.135

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

## 6. 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

	<u>Controladora</u>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Caixa e bancos conta movimento	4	1.300
Total	<u>4</u>	<u>1.300</u>
	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Caixa e bancos conta movimento	6.810	9.037
Aplicações em CDB	<u>1.462</u>	<u>7.930</u>
Total	<u>8.272</u>	<u>16.967</u>

As aplicações financeiras em CDB com remuneração média de aproximadamente 98,75% do CDI.

## 8. CONTAS A RECEBER – CONSOLIDADO

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Empreendimentos concluídos	48.663	140.579
Empreendimentos em construção:		
Receita apropriada	183.264	49.397
Ajuste a valor presente	(375)	(62)
Parcelas recebidas	<u>(174.416)</u>	<u>(32.770)</u>
Total	<u>57.136</u>	<u>157.145</u>
Ativo circulante	56.228	155.991
Ativo não circulante	908	1.154

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".

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>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Contas a receber apropriado	57.136	157.144
Reversão de ajuste a valor presente	375	62
Receita de vendas a apropriar (*)	748	10.284
Total dos valores a receber de clientes	<u>58.259</u>	<u>167.491</u>

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

O contas a receber, pode ser assim demonstrado, por ano de vencimento:

<u>Ano</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Vencidas:		
Até três meses	9.380	31.802
De três a seis meses	1.288	12.142
Mais de seis meses	19.787	73.172
	<u>30.455</u>	<u>117.116</u>
A vencer:		
2019	-	50.375
2020 em diante	27.804	-
	<u>27.804</u>	<u>50.375</u>
Total	<u>58.259</u>	<u>167.491</u>

Conforme mencionado na nota explicativa nº 6, a Administração considera baixo 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>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Imóveis concluídos	161.437	254.164
Imóveis em construção:		
Terrenos	16.223	6.000
Custo de construção	154.472	85.179
Custo das unidades vendidas	(148.155)	(90.090)
Total	<u>183.976</u>	<u>255.253</u>

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	
	2019	2018	2019	2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Queiroz Galvão Arlindo Gouveia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(37)	227	(174)	(222)	950	950	954.999	950.383
Queiroz Galvão Barra Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(11.991)	(74.528)	31.351	43.343	59.644	54.756	59.644.073	54.755.747
Queiroz Galvão Barra Rio Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(130)	(2.734)	(3.091)	(3.321)	1	190	999	189.999
Queiroz Galvão DF 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (i)	-	-	-	(7.661)	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Itaigara Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	644	(1.425)	2.863	2.220	4.218	7.800	4.217.648	7.799.999
Queiroz Galvão Land Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(551)	(1.522)	1.099	1.650	4.603	4.603	4.604.999	4.603.135
Queiroz Galvão Morumbi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(454)	44	(462)	(87)	1.683	1.621	1.682.999	1.620.699
Queiroz Galvão Nature Etapa 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	2.184	(5.566)	(2.046)	(4.775)	805	271	804.957	270.999
Queiroz Galvão Paulista 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(47)	(404)	309	1.093	434	1.650	433.921	1.649.999
Queiroz Galvão Paulista 12 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(4.015)	(2.724)	18.050	22.065	26.789	43.668	26.788.706	43.668.402
Queiroz Galvão Paulista 16 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(18.181)	(21.750)	11.738	27.122	36.411	36.411	36.411.052	36.411.052
Queiroz Galvão Premium Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(12.999)	(5.189)	23.997	36.995	47.335	47.335	47.339.999	47.335.199
Queiroz Galvão Quality Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	44	414	282	238	3.725	3.725	3.724.999	3.724.999
Queiroz Galvão Recife Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(110)	92	5	99	165	165	164.999	164.999
Queiroz Galvão Rio 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(17.806)	(29.673)	(13.923)	2.866	46.540	46.540	46.539.999	46.539.999
Queiroz Galvão Rio 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(459)	(786)	(676)	(271)	870	870	869.999	869.999
Queiroz Galvão Rio 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (i)	-	-	-	(7.687)	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Sumarezinho Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(20.764)	(5.860)	(3.231)	18.307	22.505	18.031	22.505.479	18.031.163
Total			<u>(84.672)</u>	<u>(166.732)</u>	<u>66.091</u>	<u>147.322</u>	<u>256.678</u>	<u>268.586</u>	<u>256.689.827</u>	<u>268.586.771</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 2019 das controladas diretas da Companhia:

<u>Empresa</u>	<u>Ativos</u>	<u>Passivos</u>	<u>Receita</u>
Queiroz Galvão Arlindo Gouveia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1	(175)	-
Queiroz Galvão Barra Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	74.547	(43.196)	30.908
Queiroz Galvão Barra Rio Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	643	(3.735)	(1.405)
Queiroz Galvão DF 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	-
Queiroz Galvão Itaigara Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	3.498	(635)	-
Queiroz Galvão Land Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	3.531	(2.432)	1.023
Queiroz Galvão Morumbi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	9	(471)	-
Queiroz Galvão Nature Etapa 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	174	(2.220)	-
Queiroz Galvão Paulista 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	465	(156)	-
Queiroz Galvão Paulista 12 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	22.775	(4.724)	(57)
Queiroz Galvão Paulista 16 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	76.213	(64.475)	(4.509)
Queiroz Galvão Premium Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	42.997	(19.001)	16.035
Queiroz Galvão Quality Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	796	(513)	13
Queiroz Galvão Recife Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	10	(5)	-
Queiroz Galvão Rio 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	27.114	(41.037)	(5.075)
Queiroz Galvão Rio 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	607	(1.283)	19
Queiroz Galvão Rio 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	-
Queiroz Galvão Sumarezinho Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	<u>38.593</u>	<u>(41.824)</u>	<u>18.246</u>
Total	<u>291.973</u>	<u>(225.882)</u>	<u>55.198</u>

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

<u>Empresa</u>	<u>Ativos</u>	<u>Passivos</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.	<u>72.751</u>	<u>(54.445)</u>	<u>20.362</u>
Total	<u>468.148</u>	<u>(320.826)</u>	<u>70.288</u>

b) A movimentação dos investimentos durante o exercício de 2019 pode ser assim apresentada:

	<u>31/12/2018</u>	<u>Adições</u>	<u>Baixas</u>	<u>Resultado de equivalência patrimonial</u>	<u>31/12/2019</u>
Queiroz Galvão Arlindo Gouveia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(222)	85	-	(37)	(174)
Queiroz Galvão Barra Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	43.343	-	-	(11.992)	31.351
Queiroz Galvão Barra Rio Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(3.321)	359	-	(130)	(3.092)
Queiroz Galvão Itaipara Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.220	-	-	643	2.863
Queiroz Galvão Land Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.650	-	-	(551)	1.099
Queiroz Galvão Morumbi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(87)	79	-	(454)	(462)
Queiroz Galvão Nature Etapa 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(4.775)	545	-	2.184	(2.046)
Queiroz Galvão Paulista 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.093	-	(737)	(47)	309
Queiroz Galvão Paulista 12 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	22.065	-	-	(4.015)	18.050
Queiroz Galvão Paulista 16 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	27.122	2.797	-	18.181	11.738
Queiroz Galvão Premium Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	36.995	-	-	(12.998)	23.997
Queiroz Galvão Quality Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	238	-	-	45	283
Queiroz Galvão Recife Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99	16	-	(110)	5
Queiroz Galvão Rio 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.866	1.017	-	(17.806)	(13.923)
Queiroz Galvão Rio 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(271)	54	-	(459)	(676)
Queiroz Galvão Sumarezinho Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	18.307	-	(774)	(20.764)	(3.231)
<b>Total</b>	<u>147.322</u>	<u>4.952</u>	<u>(1.511)</u>	<u>(84.672)</u>	<u>66.091</u>

c) 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>

## 11. IMOBILIZADO - CONSOLIDADO

## a) Composição dos saldos

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Móveis e utensílios	188	188
(-) Depreciação acumulada	(128)	(109)
Máquinas e equipamentos	79	79
(-) Depreciação acumulada	(54)	(46)
Total	<u>85</u>	<u>112</u>

## b) Movimentação dos saldos

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
No início do exercício	112	570
Adições - estande de vendas	-	24
Baixa estande de vendas	-	(599)
Baixa - outros	-	(578)
Depreciação	(27)	(482)
Depreciação acumulada de ativos baixados	-	1.177
No fim do exercício	<u>85</u>	<u>112</u>

## 12. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<u>Instituição financeira</u>				
Operações de crédito imobiliário:				
Itaú (a)	-	-	30.684	30.827
Santander (a)	-	-	21.481	87.078
Bradesco (a)	-	-	75.893	111.298
BTG Pactual (b)	322.894	305.292	322.894	305.292
	<u>322.894</u>	<u>305.292</u>	<u>450.952</u>	<u>534.495</u>
Passivo circulante	-	305.292	108.077	534.495
Passivo não circulante	322.894	-	353.578	-

- (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, adimplimento de parcelas, e outros.

Em 2019, a Companhia e sua controladora, Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A, concluíram o processo de renegociação de dívida consolidada junto aos bancos que culminou em novos prazos. A dívida classificada em longo prazo poderá ser quitada até o exercício de 2023.

Na análise preparada pela Administração, em 31 de dezembro de 2019 as cláusulas de vencimento antecipado estavam sendo cumpridas em sua totalidade.

- (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 2019 as cláusulas de vencimento antecipado estavam sendo cumpridas em sua totalidade.

#### Movimentação

	<u>Controladora</u>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Saldo inicial	305.292	-
(+) Adição	-	310.237
(-) Amortização do principal	-	(16.709)
(+) Juros - resultado financeiro	18.811	16.173
(-) Pagamentos de juros	<u>(1.209)</u>	<u>(4.409)</u>
Saldo final	<u>322.894</u>	<u>305.292</u>
	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Saldo inicial	534.495	340.531
(+) Adição	24.478	353.631
(-) Baixa de saldos por venda de controladas intragrupo	-	(59.759)
(-) Amortização do principal	(129.113)	(122.318)
(+) Juros - capitalizados em estoque	508	5.913
(+) Juros - resultado financeiro	33.237	40.109
(-) Pagamentos de juros	<u>(12.653)</u>	<u>(23.612)</u>
Saldo final	<u>450.952</u>	<u>534.495</u>

## 13. PARTES RELACIONADAS

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

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Queiroz Galvão Arlindo Gouveia Des. Imobiliário Ltda.	74	74	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Barra Rio Des. Imobiliário Ltda.	5	5	-	200	-	-	-	-
Queiroz Galvão Itaigara Des. Imobiliário Ltda.	-	-	3.496	3.582	-	-	-	-
Queiroz Galvão Land Des. Imobiliário Ltda.	-	-	585	213	-	-	-	-
Queiroz Galvão Recife Des. Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Paulista 2 Des. Imobiliário Ltda.	-	-	465	1.216	-	-	-	-
Queiroz Galvão Paulista 12 Des. Imobiliário Ltda.	-	-	18.174	16.878	-	-	-	-
Queiroz Galvão Paulista 16 Des. Imobiliário Ltda.	-	-	-	1.402	-	-	-	-
Queiroz Galvão Quality Des. Imobiliário Ltda.	-	-	546	62	-	-	-	-
Queiroz Galvão Premium Des. Imobiliário Ltda.	-	-	10.161	8.840	-	-	-	-
Queiroz Galvão Rio 3 Des. Imobiliário Ltda.	-	-	-	352	-	-	-	-
Queiroz Galvão Sumarezinho Des. Imobiliário Ltda.	-	-	1.774	776	-	-	-	-
Total	79	79	35.201	33.521	-	-	-	-
Sociedades controladoras:								
Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. (ii)	-	-	-	694	-	-	10.703	10.135
Total circulante	-	-	35.201	34.215	-	-	10.703	10.135
Total não circulante	79	79	-	-	-	-	-	-

- (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 sem incidência de juros e prazo de vencimento nas seguintes operações: a) créditos de compensação de prejuízo da Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. para liquidação de PERT nas SPEs; e b) cessão de direitos entre elas vinculado a operação imobiliária por cada SPE. c) gastos com taxas de gestão de incorporação, financeira e construção devidos pelas SPEs à Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A.
- (iii) A remuneração da Administração do Grupo é efetuada na controladora Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Movimentação do saldo de partes relacionadas em 2019

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>Ativo</u>	<u>Passivo</u>	<u>Ativo</u>	<u>Passivo</u>
Saldo inicial 31/12/2017	4.952	-	4.952	-
(+) Adição	2.237	57.519	2.237	11.913
(-) Amortização	(7.110)	(23.304)	(7.110)	(1.778)
Saldo inicial 31/12/2018	79	34.215	79	10.135
(+) Adição	-	4.805	-	568
(-) Amortização	-	(3.819)	-	-
Saldo final 31/12/2019	<u>79</u>	<u>35.201</u>	<u>79</u>	<u>10.703</u>

## 14. OBRIGAÇÕES SOCIAIS E TRIBUTÁRIAS - CONSOLIDADO

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Salários e encargos sociais	466	1.065
Programa de Integração Social - PIS	10	204
Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS	60	50
Regime Especial de Tributação - RET	270	473
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF	104	105
Imposto Sobre Serviços - ISS retido na fonte	114	-
PIS e COFINS retidos na fonte	13	88
Outros	201	190
Total	<u>1.238</u>	<u>2.175</u>

## 15. 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>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Circulante	2.433	3.429
Não circulante	5.125	6.145
Total	<u>7.558</u>	<u>9.574</u>
<u>Movimentação</u>		
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Saldo inicial	9.574	12.707
Reversão, líquida	(2.016)	(3.133)
Saldo final	<u>7.558</u>	<u>9.574</u>

## 16. 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:

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Regime de Tributação Especial - RET	1.995	6.114
Programa de Integração Social - PIS	58	35
Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS	268	165
Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ	244	296
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL	141	161
Total	<u>2.706</u>	<u>6.771</u>
Circulante	2.537	6.708
Não Circulante	169	63

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

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

	31/12/2019	31/12/2018
Regime de tributação especial - RET	(810)	(1.429)
Lucro presumido:		
Imposto de renda	(198)	109
Contribuição social	(125)	80
	<u>(323)</u>	<u>189</u>
Encargo no resultado do exercício	<u>(1.133)</u>	<u>(1.240)</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.

## 18. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

## a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2019, a composição acionária da Companhia está assim representada:

	2019		2018	
	Valor das ações	% ações	Valor das ações	% ações
Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário - "QGDI"	<u>96.232</u>	<u>100</u>	<u>96.232</u>	<u>100</u>
Total	<u>96.232</u>	<u>100</u>	<u>96.232</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.

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.

Em 30 de dezembro de 2019 foi recebido em espécie um adiantamento para futuro aumento de capital da sua controladora, Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A, no valor de R\$2.279.

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>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia	(103.796)	(187.967)
Quantidade média ponderada de ações em circulação	<u>96.232</u>	<u>157.632</u>
Prejuízo básico por ação - R\$	<u>(1.078,60)</u>	<u>(1.192,44)</u>

19. RECEITA - CONSOLIDADO

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Receita bruta operacional:		
Incorporação e revenda de imóveis	82.043	81.876
Cancelamentos e distratos	(15.353)	(10.104)
Ajuste a valor presente	(313)	(817)
Impostos sobre a receita bruta	<u>(1.611)</u>	<u>(666)</u>
Receita líquida operacional	<u>64.766</u>	<u>70.289</u>

20. DESPESAS POR NATUREZA - CONSOLIDADO

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Custos dos imóveis concluídos vendidos	(92.380)	(136.228)
Perdas com não realização de estoque	(7.665)	-
Reversão de provisão para garantia	2.259	5.828
Indenizações e assessoria jurídica	(9.523)	(1.929)
Custo dos imóveis em construção	(7.572)	(33.912)
Publicidade e propaganda	(3.776)	(4.537)
Aluguéis de imóveis e condomínios	(2.247)	(2.896)
Rateio despesas comerciais (a)	-	(1.123)
Serviços técnicos e administrativos (b)	(2.150)	(11.292)
Taxas e contribuições	(413)	460
Provisões para distratos	130	2.439
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	(10.564)	(20.137)
Despesas diversas	<u>(230)</u>	<u>(4.205)</u>
	<u>(134.131)</u>	<u>(207.532)</u>

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Classificadas como:		
Custos dos imóveis vendidos	(114.881)	(166.241)
Despesas Comerciais	(7.185)	(9.030)
Despesas Gerais e administrativas	(12.024)	(31.579)
Outras despesas operacionais, líquidas	(41)	(682)
Total	<u>(134.131)</u>	<u>(207.532)</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.

## 21. RESULTADO FINANCEIRO

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Despesas financeiras:				
Encargos sobre financiamentos e empréstimos	(18.811)	(16.173)	(33.237)	(40.109)
Juros	-	(27)	(27)	(255)
/Descontos concedidos	-	-	(391)	(343)
Despesas bancárias (IOF e comissões)	(3)	(4.939)	(275)	(10.526)
Outras despesas financeiras	(2)	-75	(1.130)	(35)
	<u>(18.816)</u>	<u>(21.214)</u>	<u>(35.060)</u>	<u>(51.268)</u>
Receitas financeiras:				
Rendimento de aplicações financeiras	-	-	483	365
Juros recebidos	-	-	357	382
Outras receitas financeiras	-	-	922	1.038
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.762</u>	<u>1.785</u>
Resultado financeiro	<u>(18.816)</u>	<u>(21.214)</u>	<u>(33.298)</u>	<u>(49.483)</u>

## 22. PROVISÕES PARA DISTRATO - CONSOLIDADO

### Movimentação da provisão para distrato

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Saldo inicial	2.029	4.468
Provisão (reversão)	<u>(130)</u>	<u>(2.439)</u>
Saldo final	<u>1.899</u>	<u>2.029</u>

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

### Natureza das provisões

	<u>31/12/2019</u>		<u>31/12/2018</u>	
	<u>Provável</u>	<u>Possível</u>	<u>Provável</u>	<u>Possível</u>
Tributária	32	53	-	25
Trabalhista	3.245	2.061	3.483	10.943
Cível (ii)	<u>31.693</u>	<u>36.200</u>	<u>20.923</u>	<u>43.260</u>
Total	<u>34.970</u>	<u>38.314</u>	<u>24.406</u>	<u>54.228</u>

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

Movimentação da provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Saldo inicial	24.406	4.269
Adições, líquidas	<u>10.564</u>	<u>20.137</u>
Saldo final	<u>34.970</u>	<u>24.406</u>

24. 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>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Custo orçado (*) total a incorrer (unidades em estoque)	85	249
Custo orçado (*) a incorrer das unidades vendidas	<u>560</u>	<u>17.893</u>
Total do custo a apropriar	<u>645</u>	<u>18.142</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\$748 (R\$10.284 em 2018), conforme nota explicativa nº 8.

25. SEGUROS

A Companhia não possui apólice de seguros para riscos de engenharia e responsabilidade civil para o ano de 2020.

26. TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETARAM O CAIXA

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

	<u>Controladora</u>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Perda na venda de controladas para parte relacionada	-	13.252

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Juros capitalizados em imóveis a comercializar	508	5.913
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

## 27. EVENTOS SUBSEQUENTES

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

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

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

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

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

---