

**Queiroz Galvão
Empreendimentos Ltda.
e Controladas**

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

Deloitte Brasil Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Cotistas e Administradores da
Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda.

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

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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. em 31 de dezembro de 2018, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Base para opinião

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

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 Empresa, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

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

Outros assuntos

Os valores correspondentes às demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, apresentadas para fins de comparação, não foram examinados por nós nem por outro auditor independente.

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 Empresa continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Empresa e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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 Empresa e de suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa 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 Empresa e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, pela supervisão e pelo desempenho da auditoria do Grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

Recife, 20 de maio de 2019

DELOITTE BRASIL
Auditores Independentes Ltda.



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

QUEROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA. E CONTROLADAS.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
			(Não auditado)		(Não auditado)
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
CIRCULANTES					
Caixa e equivalentes de caixa	7	1.309	3.643	1.318	3.643
Contas a receber	8	19.624	43.276	19.624	43.276
Imóveis a comercializar	9	9.644	11.098	9.644	11.098
Tributos a recuperar	331	348	348	331	348
Outras contas a receber	3	430	430	3	430
Total dos ativos circulantes		<u>30.912</u>	<u>58.794</u>	<u>30.921</u>	<u>58.794</u>
NÃO CIRCULANTES					
Contas a receber	8	-	703	-	703
Imóveis a comercializar	9	36.140	-	65.241	-
Depósitos judiciais		1.635	1.473	1.635	1.473
Investimentos	10	16.481	-	-	-
Inobilizado	11	221	566	221	566
Total dos ativos não circulantes		<u>54.477</u>	<u>2.742</u>	<u>67.097</u>	<u>2.742</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social		-	-	-	-
Transação de capital entre sócios		-	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	-	-	-
Prejuízos acumulados		-	-	-	-
Total do patrimônio líquido		-	-	-	-
TOTAL DOS ATIVOS		<u>85.389</u>	<u>61.536</u>	<u>98.018</u>	<u>61.536</u>
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
CIRCULANTES					
Fornecedores	12	4.107	2.042	4.256	2.042
Empréstimos e financiamentos	13	13.835	40.869	13.835	40.869
Adiantamento de clientes	14	-	28	-	28
Obrigações por incorporação imobiliária		1.288	-	1.288	-
Obrigações sociais e tributárias	16	7	710	8	710
Partes relacionadas	26	-	581	-	581
Impostos e contribuições a recolher		45	408	45	408
Tributos de exigibilidade suspensa	17	1.294	2.860	1.294	2.860
Provisão para garantias	15	527	249	527	249
Outras contas a pagar		-	39	-	39
Total dos passivos circulantes		<u>21.103</u>	<u>47.785</u>	<u>21.253</u>	<u>47.785</u>
NÃO CIRCULANTES					
Provisão para garantias	15	604	1.424	604	1.424
Adiantamento de clientes	14	-	-	-	-
Tributos de exigibilidade suspensa	17	-	46	-	46
Provisões para distratos	23	3.877	1.469	3.877	1.469
Provisões para riscos civis, trabalhistas e tributários	24	2.009	352	2.009	352
Total dos passivos não circulantes		<u>6.490</u>	<u>3.291</u>	<u>18.970</u>	<u>3.291</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social		-	-	-	-
Transação de capital entre sócios		85.258	17.484	85.258	17.484
Adiantamento para futuro aumento de capital		(13.109)	-	(13.109)	-
Prejuízos acumulados		6.769	-	6.769	-
Total do patrimônio líquido		<u>(21.121)</u>	<u>(7.024)</u>	<u>(21.121)</u>	<u>(7.024)</u>
TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>85.389</u>	<u>61.536</u>	<u>98.018</u>	<u>61.536</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA. E CONTROLADAS

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

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2018	31/12/2017 (Não auditado)	31/12/2018	31/12/2017 (Não auditado)
RECEITA LÍQUIDA DE VENDAS	20	1.173	12.228	1.173	12.228
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS	21	(6.393)	(5.876)	(6.393)	(5.876)
LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO		<u>(5.220)</u>	<u>6.352</u>	<u>(5.220)</u>	<u>6.352</u>
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS					
Despesas comerciais	22	(608)	(548)	(608)	(548)
Despesas gerais e administrativas	22	(4.559)	(2.490)	(4.559)	(2.490)
Outras receitas operacionais, líquidas		178	336	178	336
Total		<u>(4.989)</u>	<u>(2.702)</u>	<u>(4.989)</u>	<u>(2.702)</u>
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>(10.209)</u>	<u>3.650</u>	<u>(10.209)</u>	<u>3.650</u>
RESULTADO FINANCEIRO					
Despesas financeiras	23	(3.560)	(1.643)	(3.560)	(1.643)
Receitas financeiras	23	157	205	157	205
Total		<u>(3.403)</u>	<u>(1.438)</u>	<u>(3.403)</u>	<u>(1.438)</u>
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>(13.612)</u>	<u>2.211</u>	<u>(13.612)</u>	<u>2.211</u>
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	19	(485)	(2.663)	(485)	(2.663)
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO		<u>(14.097)</u>	<u>(452)</u>	<u>(14.097)</u>	<u>(452)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA. E CONTROLADAS

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017 (Não auditado)	31/12/2018	31/12/2017 (Não auditado)
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(14.097)	(452)	(14.097)	(452)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	<u>(14.097)</u>	<u>(452)</u>	<u>(14.097)</u>	<u>(452)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social	Transação de capital entre sócios	Adiantamento para futuro aumento de capital	Prejuízos acumulados	Total
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 (Não auditado)						
Aumento de capital em espécie		16.000	-	-	(6.572)	9.428
Prejuízo do exercício	19	1.484	-	-	-	1.484
		-	-	-	(452)	(452)
		<u>17.484</u>			<u>(7.024)</u>	<u>10.460</u>
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 (Não auditado)						
Aumento de capital	19	67.774	-	-	-	67.774
Transações de capital entre sócios	11.b.i)	-	(13.109)	-	-	(13.109)
Adiantamento para futuro aumento de capital	19	-	-	6.769	-	6.769
Prejuízo do exercício		-	-	-	(14.097)	(14.097)
		<u>85.258</u>	<u>(13.109)</u>	<u>6.769</u>	<u>(21.121)</u>	<u>57.796</u>
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018						

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA. E CONTROLADAS

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

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2018	31/12/2017 (Não auditado)	31/12/2018	31/12/2017 (Não auditado)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS					
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		(13.612)	2.211	(13.612)	2.211
Ajustes para reconciliar o (prejuízo) lucro com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:					
Depreciação		345	362	345	362
Juros sobre empréstimos e financiamentos	13	3.434	650	3.434	650
Provisões para distratos	24	2.408	1.468	2.408	1.468
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	25	1.657	(789)	1.657	(789)
Provisões para garantias	16	(542)	(146)	(542)	(146)
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:					
Contas a receber		24.354	20.273	24.354	20.273
Imóveis a comercializar		1.454	(758)	1.454	(758)
Tributos a recuperar		16	2.471	16	2.471
Outras contas a receber		2.309	634	2.309	634
Fornecedores		2.065	680	2.074	680
Adiantamento de clientes		(28)	(1.200)	12.452	(1.200)
Obrigações por Incorporação Imobiliária		1.288	-	1.288	-
Tributos de exigibilidade suspensa		(1.457)	(2.541)	(1.457)	(2.541)
Obrigações sociais e tributárias		(702)	(759)	(702)	(759)
Outras contas a pagar		(40)	(8)	(40)	(8)
Juros pagos	13	(2.137)	(5.015)	(2.137)	(5.015)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(1.003)	(765)	(1.003)	(765)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		<u>19.809</u>	<u>16.768</u>	<u>32.298</u>	<u>16.768</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO					
Aumento dos investimentos, líquido	11	-	4	-	4
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento		<u>-</u>	<u>4</u>	<u>-</u>	<u>4</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO					
De terceiros:					
Pagamento de empréstimos e financiamentos	13	(28.331)	(17.178)	(28.331)	(17.178)
Dos acionistas/partes relacionadas:					
Aumento de capital em espécie	19	-	1.484	-	1.484
Obtenção de recursos junto a partes relacionadas		6.769	-	6.769	-
Pagamento de recursos a partes relacionadas		(581)	(157)	(13.061)	(157)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento		<u>6.188</u>	<u>1.327</u>	<u>(6.292)</u>	<u>1.327</u>
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u>(2.334)</u>	<u>921</u>	<u>(2.325)</u>	<u>921</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	7	3.643	2.722	3.643	2.722
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	7	1.309	3.643	1.318	3.643
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u>(2.334)</u>	<u>921</u>	<u>(2.325)</u>	<u>921</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA. E CONTROLADAS

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

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. e controladas ("Empresa") é uma sociedade limitada com sede em Recife, Estado de Pernambuco e é controlada pela Queiroz Galvão S.A.

A Empresa e suas controladas têm por atividade preponderante a incorporação de imóveis residenciais e comerciais. As sociedades controladas, compartilham as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Empresa.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a Empresa apresentou prejuízo bruto de R\$5.220 mil decorrente de gastos necessários para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, os quais já foram concluídos e entregues aos clientes. A Administração agora trabalha na realização das vendas das unidades remanescentes em estoques e não tem a expectativa de custos adicionais nesses projetos nos próximos exercícios.

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

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

a) Demonstrações financeiras individuais

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

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

2.2. Base de elaboração

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

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

2.3. Estimativas

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

2.4. Consolidação

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Empresa 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 Empresa. A consolidação é interrompida a partir da data em que o controle termina.

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

A Empresa consolidada as seguintes empresas:

Empresas	Participação - % 31/12/2018
Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100
Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100

2.5. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são classificados como custo amortizado.

a) Ativos financeiros

- Caixa e equivalentes de caixa
Incluem caixa e bancos com liquidez imediata.
- Aplicações financeiras
Referem-se a aplicações cujo vencimento é de curto prazo e com alta liquidez, a serem utilizadas de acordo com as necessidades de caixa da Companhia.
- Contas a receber de clientes e provisão para créditos de liquidação duvidosa
Os créditos a receber de clientes (circulante e não circulante), apresentados como contas a receber, são provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos residenciais e comerciais, sendo o valor do saldo dos contratos atualizado monetariamente em conformidade com as respectivas cláusulas de reajuste e descontado a valor presente quando os efeitos forem materiais. A provisão para créditos de liquidação duvidosa, quando necessária, é constituída em montante considerado suficiente pela Administração, considerando os riscos envolvidos, para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos, e, para os créditos decorrentes de contratos de venda de unidades não concluídas (em construção), são aplicados os procedimentos descritos na nota explicativa nº 2.7.

b) Passivos financeiros sujeitos à indexação

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

2.6. Provisão para distratos

A Empresa 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 Empresa e suas controladas operam e eventual ambiente econômico desfavorável, as mesmas estão sujeitas e pedidos de distratos relacionados a compromissos de compra e venda ainda em processo de reconhecimento de resultado pelo método de percentual de evolução financeira. No encerramento das demonstrações financeiras a Empresa efetua estudos com objetivo de avaliar a necessidade de constituição de provisão para situação de distratos potenciais. Os estudos são concluídos com base em estimativas apuradas através de controles internos de monitoramento e cobrança que indicam potenciais novos pedidos com probabilidade considerada pela Administração como provável.

2.7. Imóveis a comercializar

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

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

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

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

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

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

2.8. Imobilizado

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

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

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

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

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

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

2.9. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

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

2.10. Obrigação por incorporação imobiliária

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

2.11. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

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

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

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

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

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

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

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

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

2.13. Capital social

Está representado por cotas classificadas no patrimônio líquido.

2.14. Apuração do resultado de incorporação de venda de imóveis

a) Reconhecimento de receita e dos custos

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

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

1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; e 5) reconhecimento da receita. O modelo de negócios da Empresa é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis. Neste modelo, o cliente assina "contrato de compra e venda de imóvel" com a incorporadora, já prevendo as condições de pagamento, conforme seguem:

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

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

b) Permutas físicas

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

c) Receita financeira

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

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

2.15. Mudanças de práticas contábeis e divulgações

(i) Revisões e novas interpretações dos pronunciamentos técnicos

Impacto da adoção inicial CPC 48 - Instrumentos Financeiros

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

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

O CPC 48 - Instrumentos Financeiros introduziu novas exigências para:

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

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

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

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

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

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

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

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

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

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

Classificação e mensuração de passivos financeiros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS CONTÁBEIS

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

3.1. Estimativas e premissas contábeis

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

Reconhecimento de receita e estimativa de margem de obra

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

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

Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

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

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

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

Provisão de distrato

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

3.2. Julgamentos na aplicação das políticas contábeis

a) Reconhecimento de receita e estimativa de margem de obra

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

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

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

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

c) Permuta física

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

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

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

4. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO

4.1. Fatores de risco financeiro

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

A gestão de risco é realizada pela tesouraria 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.

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

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

b) Risco de crédito

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

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

c) Risco de liquidez

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

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

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos da Empresa, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017:

	Consolidado		
	Até um ano	Entre um e dois anos	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2018:			
Empréstimos - capital de giro e outros	13.835	-	13.835

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 Empresas 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.

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017 (Não auditado)
Total dos empréstimos (nota explicativa nº 13)	13.835	40.869
Menos: Caixa e equivalentes de caixa (nota explicativa nº 7)	(1.309)	(3.643)
Dívida líquida (A)	12.526	37.226
Total do patrimônio líquido	57.796	10.459
Total do capital (B)	70.322	47.685
Índice de alavancagem financeira (C = A/B x 100)	17,81%	78,06%

5. INSTRUMENTOS FINANCEIROS POR CATEGORIA

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017 (Não auditado)	31/12/2018	31/12/2017 (Não auditado)
Ativos financeiros – custo amortizado				
Caixa e equivalentes de caixa	1.309	3.643	1.318	3.643
Contas a receber	19.614	43.968	19.614	43.968
	<u>20.923</u>	<u>47.611</u>	<u>20.932</u>	<u>47.611</u>
Passivos financeiros – custo amortizado				
Empréstimos e financiamentos	(13.835)	(40.869)	(13.835)	(40.869)
Fornecedores	(4.107)	(2.042)	(4.256)	(2.042)
Partes relacionadas	-	(581)	-	(581)
	<u>(17.942)</u>	<u>(43.492)</u>	<u>(18.091)</u>	<u>(43.492)</u>

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 Empresa e mantenha a carteira de recebíveis, o imóvel é mantido alienado fiduciariamente a dívida, não representando, dessa forma, risco significativo de crédito.

7. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017 (Não auditado)	31/12/2018	31/12/2017 (Não auditado)
Caixa e bancos	1.309	3.641	1.318	3.641
Fundos de investimento - renda fixa (i)	-	2	-	2
	<u>1.309</u>	<u>3.643</u>	<u>1.318</u>	<u>3.643</u>

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

8. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u> (Não auditado)	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u> (Não auditado)
Empreendimentos concluídos	19.624	43.979	19.624	43.979
Contas a receber apropriado	19.624	43.979	19.624	43.979
Realizável a longo prazo	-	(703)	-	(703)
Ativo circulante	<u>19.624</u>	<u>43.276</u>	<u>19.624</u>	<u>43.276</u>

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

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

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. A parcela apropriada que supera o total da carteira de recebíveis com vencimento em até um ano está apresentada no realizável a longo prazo. O total das parcelas a receber dos contratos de venda das unidades concluídas e não concluídas, sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente, pode ser assim demonstrado:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u> (Não auditado)	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u> (Não auditado)
Contas a receber apropriado	19.624	43.979	19.624	43.979
Total do contas a receber de clientes	19.624	43.979	19.624	43.979
Parcelas recebíveis em um ano	(19.624)	(43.276)	(19.624)	(43.276)
Parcelas recebíveis a longo prazo	-	703	-	703

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

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u> (Não auditado)	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u> (Não auditado)
Vencidas:				
Até três meses	1.521	27.143	1.521	27.143
De três a seis meses	1.209	1.351	1.209	1.351
Mais de seis meses	14.379	4.008	14.379	4.008
	<u>17.109</u>	<u>32.502</u>	<u>17.109</u>	<u>32.502</u>
A vencer:				
2018	-	10.763	-	10.763
2019	2.515	423	2.515	423
2020 em diante	-	291	-	291
	<u>19.624</u>	<u>43.979</u>	<u>19.624</u>	<u>43.979</u>

Conforme mencionado na nota explicativa nº 4.1 item b, a administração considera praticamente nulo o risco de crédito dos empreendimentos concluídos e em construção.

A Administração da Empresa 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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017 (Não auditado)	31/12/2018	31/12/2017 (Não auditado)
Imóveis concluídos	9.644	11.098	9.644	11.098
Imóveis em construção:				
Terrenos não lançados	36.140	-	60.570	-
Custo de construção	-	-	4.671	-
Custo unidades vendidas	-	-	-	-
	9.644	11.098	65.241	11.098
Ativo circulante	9.644	11.098	9.644	11.098
Ativo não circulante	36.140	-	65.241	-

O saldo corresponde a terrenos de empreendimentos previstos para serem lançados em período não inferior a 12 meses. Quando aplicável, os imóveis a comercializar dados em garantia são mencionados na nota explicativa nº 12.

10. INVESTIMENTOS

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

Empresas	Participação (%)	Patrimônio líquido
	31/12/2018	31/12/2018
Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	15.068
Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	1.413
Total		16.491

Empresa	Capital social (R\$ mil)	Cotas
	31/12/2018	31/12/2018
Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	13.515	13.514.998
Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.794	1.794.256

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

Empresas	31/12/2018		
	Ativo	Passivo	Receita
Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	27.698	27.672	-
Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.412	1.794	-

b) A movimentação dos investimentos é apresentada a seguir:

	Aquisição de Investimento (i)	31/12/2018
Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	15.068	15.068
Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.413	1.413
Total	16.481	16.481

(i) Em 1º de dezembro de 2018, a Empresa adquiriu as controladas Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. e Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. da parte relacionada Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. pelo preço de R\$ 29.590, o qual ficou em aberto como um contas a pagar a parte relacionada. Em virtude de todas as empresas estarem sob controle comum da Queiroz Galvão S.A., a Empresa registrou o investimento pelo método dos valores contábeis existentes. Dessa forma, o montante de R\$13.109 resultante da diferença entre o valor de aquisição pela Empresa e os valores contábeis existentes das controladas na data da transação foi reconhecido como transação de capital entre sócios no patrimônio líquido. Subsequentemente, essa o contas a pagar decorrente dessa aquisição foi capitalizado por meio de aporte de capital do acionista, conforme mencionado na nota explicativa Nº 19.

11. IMOBILIZADO

a) Composição dos saldos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
		(Não auditado)		(Não auditado)
Instalações	1.497	1.497	1.497	1.497
(-) Depreciação acumulada	(1.437)	(1.275)	(1.437)	(1.275)
Equipamentos de informática	2.342	2.342	2.342	2.342
(-) Depreciação acumulada	(2.336)	(2.328)	(2.336)	(2.328)
Móveis e utensílios	973	973	973	973
(-) Depreciação acumulada	(926)	(892)	(926)	(892)
Máquinas e equipamentos	2.658	2.658	2.658	2.658
(-) Depreciação acumulada	(2.550)	(2.409)	(2.550)	(2.409)
Total	221	566	221	566

b) Movimentação dos saldos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017 (Não auditado)	31/12/2018	31/12/2017 (Não auditado)
Saldo em 31/12/2017	566	928	566	928
Depreciação	(345)	(362)	(345)	(362)
Saldo em 31/12/2018	221	566	221	566

12. FORNECEDORES

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017 (Não auditado)	31/12/2018	31/12/2017 (Não auditado)
De materiais	38	203	39	203
De serviços	4.069	1.839	4.217	1.839
	4.107	2.042	4.256	2.042

13. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Instituição financeira	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017 (Não auditado)	31/12/2018	31/12/2017 (Não auditado)
Operações de crédito imobiliário:				
Caixa Econômica Federal	12.817	38.741	12.817	38.741
Banco Bradesco	1.018	2.128	1.018	2.128
Passivo circulante	13.835	40.869	13.835	40.869

As operações de crédito imobiliário estão sujeitas à variação da Taxa Referencial de Juros - TR, acrescida de 9% a 12% ao ano. O vencimento da dívida está datado para o segundo semestre de 2019.

Em garantia dos financiamentos, foram oferecidos os ativos dos empreendimentos.

Movimentação dos empréstimos em 2018

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017 (Não auditado)	31/12/2018	31/12/2017 (Não auditado)
Saldo em 31/12/2017 (Não auditado)	40.869	57.993	40.869	57.993
Pagamentos de principal	(28.331)	(17.178)	(28.331)	(17.178)
Juros (a)	3.434	5.069	3.434	5.069
Pagamentos de juros	(2.137)	(5.015)	(2.137)	(5.015)
Saldo final em 31/12/2018	13.835	40.869	13.835	40.869

(a) Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, a Companhia capitalizou o montante de R\$4.419 nos imóveis a comercializar.

14. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

Os valores referentes às permutas de terrenos por empreendimentos estão apresentados a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017 (Não auditado)	31/12/2018	31/12/2017 (Não auditado)
Permuta por terrenos	8.880	8.880	21.360	8.880
Permuta por terrenos apropriada	(8.880)	(8.852)	(8.880)	(8.852)
Permuta por terreno a apropriar	-	28	12.480	28
Passivo circulante	-	28	-	28
Passivo não circulante	-	-	12.480	-

15. PROVISÃO PARA GARANTIAS

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017 (Não auditado)	31/12/2018	31/12/2017 (Não auditado)
Circulante	527	249	527	249
Não circulante	604	1.424	604	1.424
Total	1.131	1.673	1.131	1.673

Movimentação da provisão da garantia

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017 (Não auditado)	31/12/2018	31/12/2017 (Não auditado)
Saldo inicial	1.673	1.819	1.673	1.819
Reversão	(542)	(146)	(542)	(146)
Saldo final	1.131	1.673	1.131	1.673

16. OBRIGAÇÕES SOCIAIS E TRIBUTÁRIAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017 (Não auditado)	31/12/2018	31/12/2017 (Não auditado)
Salários e encargos sociais	-	14	-	14
Programa de Integral Social - "PIS" a recolher	-	245	-	245
Contribuição para a Seguridade Social - "COFINS" a recolher	-	432	-	432
Imposto sobre serviços - "ISS" retido na fonte	7	18	7	18
Total	7	709	7	709

17. TRIBUTOS DE EXIGIBILIDADE SUSPENSAS

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017 (Não auditado)	31/12/2018	31/12/2017 (Não auditado)
Regime de Tributação Especial - "RET"	3	42	3	42
Imposto de renda pessoa jurídica - "IRPJ"	367	834	367	834
Contribuição social sobre o lucro líquido - "CSLL"	211	464	211	464
Programa da Integração Social - "PIS"	127	279	127	279
Contribuição para a Seguridade Social - "COFINS"	586	1.287	586	1.287
Total	1.294	2.906	1.294	2.906
Passivo circulante	1.294	2.860	1.294	2.860
Passivo não circulante	-	46	-	46

18. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

a) Do exercício

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017 (Não auditado)	31/12/2018	31/12/2017 (Não auditado)
Regime Especial de Tributação - "RET"	(1)	16	(1)	16
Imposto de Renda Pessoa Jurídica - "IRPJ"	(567)	(1.528)	(567)	(1.528)
Contribuição social sobre o lucro líquido - "CSLL"	83	(1.151)	83	(1.151)
Encargo no resultado do exercício	(485)	(2.663)	(485)	(2.663)

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 7,44% e 24,15%, respectivamente, sobre as receitas tributáveis de incorporação imobiliária.

19. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 30 de dezembro de 2017, através de reunião de cotistas, foi aprovado aumento no capital social da Empresa no valor de R\$1.484 com emissão de 1.484.000 cotas no valor unitário de R\$1,00 (um real) cada. O valor foi totalmente integralizado por meio moeda corrente.

Em 1º de dezembro de 2018, a sócia Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário - "QGDI", detentora de 17.484 cotas do capital social, do valor nominal de R\$1,00 (um real) transferiu a totalidade destas suas cotas para a Queiroz Galvão S.A - "QGSA" por meio de cisão parcial.

Em 1º de dezembro de 2018, através de reunião de cotistas, a sócia QGSA resolveu aumentar o capital social da Companhia, mediante a emissão de 67.774 novas cotas do valor nominal de R\$1,00 (um real), as quais são totalmente subscritas e integralizadas, na data de 31 de dezembro de 2018, nas seguintes condições:

- R\$29.590 mediante a capitalização de dívida da Companhia com a QGSA em virtude da aquisição das SPE'S Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. e Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda., mencionada na nota explicativa nº 10.
- R\$38.184 mediante o aporte de dois terrenos pela QGSA na Companhia.

Em decorrência do aumento de capital citado acima, o capital social, antes o valor de R\$17.484, representado por 17.484.000 de cotas, passa a ser no valor de R\$85.258, dividido em 85.257.906 cotas na seguinte proporção:

Divisão de quotas por quotista

	Controladora	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u> (Não auditado)
Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. - "QGDI S.A."	-	17.483.998
Queiroz Galvão S.A. - "QG S.A."	85.257.904	-
Queiroz Galvão Desenvolvimento de Negócios S.A. - "QGDN S.A."	2	2
	<u>85.257.906</u>	<u>17.484.000</u>

Em 1º de dezembro de 2018, a QGSA realizou adiantamento para futuro aumento de capital na Empresa no valor de R\$6.769, o qual será integralizado ao capital social na próxima reunião de cotistas.

20. RECEITA LÍQUIDA DE VENDAS

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u> (Não auditado)	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u> (Não auditado)
Receita bruta operacional:				
Incorporação e revenda de imóveis	1.217	8.754	1.217	8.754
Ajuste a valor presente	-	4.272	-	4.272
PIS e COFINS	(44)	(798)	(44)	(798)
Receita líquida operacional	<u>1.173</u>	<u>12.228</u>	<u>1.173</u>	<u>12.228</u>

21. DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u> (Não auditado)	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u> (Não auditado)
Custos dos Imóveis vendidos	(6.393)	(5.876)	(6.393)	(5.876)
Publicidade e propaganda	(131)	(124)	(131)	(124)
Comissões e corretagens	(148)	(339)	(148)	(339)
Aluguéis de imóveis e condomínios	(327)	(4)	(327)	(4)
Despesas diversas	(3)	(618)	(3)	(618)
Provisão para distratos e para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	(4.063)	(680)	(4.063)	(680)
Depreciação	(317)	(357)	(317)	(357)
Rateio de despesas	-	(581)	-	(581)
Total	<u>(11.382)</u>	<u>(8.579)</u>	<u>(11.382)</u>	<u>(8.579)</u>
Classificados como:				
Custos dos imóveis vendidos	(6.393)	(5.876)	(6.393)	(5.876)
Despesas comerciais	(608)	(548)	(608)	(548)
Despesas gerais e administrativas	(4.559)	(2.490)	(4.559)	(2.490)
Outras receitas operacionais, líquidas	178	336	178	336
Total	<u>(11.382)</u>	<u>(8.579)</u>	<u>(11.382)</u>	<u>(8.579)</u>

22. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u> (Não auditado)	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u> (Não auditado)
Despesa financeira:				
Encargos sobre empréstimos	(3.434)	(650)	(3.434)	(650)
Descontos concedidos	(29)	(934)	(29)	(934)
Juros incorridos	(13)	(32)	(13)	(32)
Multas não dedutíveis	(53)	-	(53)	-
Outros	(1)	(8)	(1)	(8)
Comissões e despesas bancárias	(30)	(20)	(30)	(20)
	<u>(3.560)</u>	<u>(1.644)</u>	<u>(3.560)</u>	<u>(1.644)</u>
Receita financeira:				
Juros recebidos	122	44	122	44
Rendimento de aplicações financeiras	22	161	22	161
Outras receitas financeiras	13	-	13	-
Receita financeira	<u>157</u>	<u>205</u>	<u>157</u>	<u>205</u>
Resultado financeiro	<u>(3.403)</u>	<u>(1.439)</u>	<u>(3.403)</u>	<u>(1.439)</u>

23. PROVISÕES PARA DISTRATOS

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u> (Não auditado)
Distratos (i)	<u>3.877</u>	<u>1.469</u>
	<u>3.877</u>	<u>1.469</u>

- (i) No encerramento das demonstrações financeiras, a Empresa efetuou estudos com objetivo de avaliar a necessidade de constituição de provisão para situação de distratos potenciais. Em 31 de dezembro de 2018, com base em estimativas apuradas através de controles internos de monitoramento e cobrança que indicam potenciais novos pedidos com probabilidade considerada pela administração como provável, a administração efetuou a provisão de R\$3.877 (R\$1.469 em 2017).

Movimentação da provisão para distrato

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u> (Não auditado)
Saldo inicial	1.469	-
Provisão	<u>2.408</u>	<u>1.469</u>
Saldo final	<u>3.877</u>	<u>1.469</u>

24. PROVISÕES PARA RISCOS CÍVEIS, TRABALHISTAS E TRIBUTÁRIOS

Movimentação da provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u> (Não auditado)
Saldo inicial	352	1.141
Adição (reversão) (i)	<u>1.657</u>	<u>(789)</u>
Saldo final	<u>2.009</u>	<u>352</u>

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

Natureza das provisões

	<u>Provável</u>
Trabalhista	27
Tributário	-
Cível (ii)	<u>1.982</u>
Total	<u>2.009</u>

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

Em 31 de dezembro de 2018, a Empresa é parte de ações cujo risco de perda é considerado possível no montante de R\$1.629 (R\$1.204 em 2017).

25. SEGUROS

A Empresa não possui apólice de seguros pois todos os empreendimentos foram entregues.

26. PARTES RELACIONADAS

- a) Operações através de contrato mútuo (i)

	<u>Controladora</u>	
	<u>Passivo</u>	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
		(Não auditado)
<u>Sociedade controladora</u>		
Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A.	-	581
Total circulante	-	<u>581</u>
	<u>Consolidado</u>	
	<u>Passivo</u>	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
		(Não auditado)
<u>Sociedade controladora</u>		
Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A.	-	<u>581</u>

- (i) Não há incidência de juros sobre o contrato de mútuos e prazo de vencimento era indeterminado, sendo liquidado em 2018.

- b) Remuneração da administração

A remuneração da administração do Grupo é efetuada na controladora Queiroz Galvão S.A.

27. TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETARAM O CAIXA

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

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u> (Não auditado)
Atividades de financiamento		
Aumento de capital pela capitalização dívida com controladora	29.590	-
Aumento de capital por meio de aporte de terreno	38.184	-
Juros capitalizados nos imóveis a comercializar	-	4.419
