

Casa Orange S.A. – Em Recuperação Judicial

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas acompanhadas do
relatório do auditor independente nº 243IO-092-PB

Em 31 de dezembro de 2023



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	3
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

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

T +55 81 3314-8886

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da
Casa Orange S.A. em recuperação judicial
Recife – PE

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

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Casa Orange S.A. em recuperação judicial (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido negativo (passivo a descoberto) e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Casa Orange S.A. em recuperação judicial em 31 de dezembro de 2023, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 1 e 12, a capacidade de a Companhia e suas controladas continuarem operando depende do cumprimento das obrigações assumidas pelo Grupo Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário e do seu acionista controlador na renegociação de suas dívidas corporativas e do novo plano de negócios a ser implementado e do sucesso do plano de recuperação judicial.

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

Ênfases

Reconhecimento de receita na venda de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1 e 2.6, 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 da administração da Companhia quanto a aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício – Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Saldos e transações com partes relacionadas

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 21, a Companhia mantém valores e transações em montantes significativos com partes relacionadas que foram efetuadas em condições, prazos e preços estabelecidos entre as partes. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

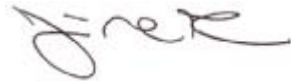
Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

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

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

Recife, 17 de abril de 2024

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC PE-001.408/F-3



João Rafael Belo de Araújo Filho
Contador CRC 1SP-246.752/O-6

Casa Orange S.A. e Controladas – Em Recuperação Judicial

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	6	3.322	7.324	48.140	62.821
Contas a receber	7	1.010	964	3.093	4.835
Imóveis a comercializar	8	9.597	10.547	22.764	37.807
Impostos e contribuições a recuperar	-	576	507	1.216	3.033
Outras contas a receber	-	291	182	674	213
Total do ativo circulante		14.796	19.524	75.887	108.709
Ativo não circulante					
Contas a receber	7	-	-	-	2.959
Imóveis a comercializar	8	6.111	6.111	89.153	60.988
Partes relacionadas	21	76.862	79.261	14.935	15.364
Depósitos judiciais	-	933	1.113	7.675	6.575
Outras contas a receber	-	-	-	-	1.043
Investimentos	9	171.032	202.452	117.755	143.686
Imobilizado	-	94	1.279	132	1.279
Intangível	-	-	1.127	-	1.127
Total do ativo não circulante		255.032	291.343	229.650	233.021
Total do ativo		269.828	310.867	305.537	341.730

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

Casa Orange S.A. e Controladas – Em Recuperação Judicial

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - R\$)

PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (PASSIVO A DESCOBERTO)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Passivo circulante					
Debêntures, empréstimos e financiamentos	10	245.643	748.910	263.022	764.427
Fornecedores	11	1.175	894	4.600	6.072
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	12	268	262	1.294	1.278
Obrigações por incorporação imobiliária	13	57	452	1.106	2.337
Adiantamentos de clientes	14	17	720	9.622	6.235
Distratos a pagar	-	972	972	28.724	30.492
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	589	589	18.954	11.570
Obrigações sociais e tributárias	-	1.960	2.993	2.657	3.524
Impostos e contribuições a recolher	-	1.802	795	9.944	7.805
Tributos diferidos	15	32	599	127	952
Partes relacionadas	21	60.550	40.337	14.697	8.020
Outras contas a pagar	-	844	857	5.136	7.451
Total do passivo circulante		313.909	798.380	359.883	850.163
Passivo não circulante					
Debêntures, empréstimos e financiamentos	10	29.765	42.388	29.765	42.388
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	12	20.522	20.079	30.819	30.445
Obrigações por incorporação imobiliária	13	-	145	141	1.332
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	1	15.598	13.885
Adiantamentos de clientes	14	-	-	39.146	30.806
Tributos diferidos	15	-	-	41	41
Provisões para riscos cíveis, tributários e trabalhistas	16	6.834	6.753	64.469	56.566
Perdas com investimentos em sociedades	9	144.627	133.215	10.149	6.829
Outras contas a pagar	-	-	-	1.572	-
Total do passivo não circulante		201.748	202.581	191.700	182.292
Patrimônio líquido (Passivo a descoberto)					
Capital social	17	453.769	453.769	453.769	453.769
Transação de capital		(278.231)	(259.583)	(278.231)	(259.583)
Prejuízos acumulados		(421.366)	(884.280)	(421.366)	(884.280)
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores		(245.828)	(690.094)	(245.828)	(690.094)
Participação dos acionistas não controladores		-	-	(216)	(630)
Total do patrimônio líquido (Passivo a descoberto)		(245.829)	(690.094)	(246.046)	(690.724)
Total dos passivos e do patrimônio líquido (Passivo a descoberto)		269.828	310.867	305.537	341.730

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

Casa Orange S.A. e Controladas – Em Recuperação Judicial

Demonstrações do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - R\$)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita líquida de vendas	18	2.770	452	11.488	80.464
Custos	19	(1.288)	(351)	(5.019)	(70.022)
Lucro bruto		1.482	101	6.469	10.442
Receitas (despesas) operacionais					
Comerciais	19	(267)	(1.644)	(1.190)	(3.163)
Gerais e administrativas	19	(17.501)	(4.124)	(34.389)	(14.033)
Resultado de equivalência patrimonial	9	(11.499)	332.429	(2.681)	(6.579)
Outras receitas (despesas), líquidas	19	471.504	122.683	469.606	409.813
Total		442.237	449.344	431.346	386.038
Lucro antes do resultado financeiro		443.719	449.445	437.814	396.480
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	20	(71.180)	(67.102)	(75.227)	(77.301)
Receitas financeiras		90.399	8.311	99.746	52.271
Total		19.219	(58.791)	24.519	(25.030)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		462.938	390.654	462.333	371.450
Imposto de renda e contribuição social					
Corrente	15	-	(16)	(1.021)	(2.629)
Diferido		(24)	-	592	2.084
Total		(24)	(16)	(430)	(545)
Lucro líquido do exercício		462.914	390.638	461.904	370.905
Atribuível a:					
Acionistas do grupo		-	-	462.914	390.638
Participação de acionistas de não controladores		-	-	(1.010)	(19.733)
Total		-	-	461.904	370.905
Lucro líquido por ação- básico e diluído - R\$		1,02	0,86	-	-

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

Casa Orange S.A e Controladas – Em Recuperação Judicial

Demonstrações do resultado abrangente para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido do exercício	462.914	390.638	461.904	370.905
Total do resultado abrangente do exercício	462.914	390.638	461.904	370.905
Atribuível a:				
Acionistas da companhia	-	-	462.914	390.638
Participação dos não controladores	-	-	(1.010)	(19.733)
Total	-	-	461.904	370.905

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

Casa Orange S.A. e Controladas – Em Recuperação Judicial

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - R\$)

Notas	Capital social	Transação de capital	Prejuízos acumulados	Total	Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2021	453.769	(207.231)	(1.274.918)	(1.028.380)	7.523	(1.020.857)
Lucro líquido do exercício	-	-	390.638	390.638	(19.733)	370.905
Efeitos pela perda de participação em <i>joint operation</i>	17	(52.352)	-	(52.352)	-	(52.352)
Perda de participação não controladores	-	-	-	-	9.808	9.808
Outros	-	-	-	-	1.772	1.772
Saldos em 31 de dezembro de 2022	453.769	(259.583)	(884.280)	(690.094)	(630)	(690.724)
Efeitos pela perda de participação em <i>joint operation</i>	17	(18.648)	-	(18.648)	-	(18.648)
Lucro líquido do exercício	-	-	462.914	462.914	(1.010)	461.903
Efeitos pela eliminação dos investimentos das controladas	-	-	-	-	839	839
Outros efeitos não controladores	-	-	-	-	584	584
Saldos em 31 de dezembro de 2023	453.769	(278.231)	(421.366)	(245.828)	(217)	(246.046)

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

Casa Orange S.A. e Controladas – Em Recuperação Judicial

Demonstração dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - R\$)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		462.914	390.638	461.904	370.905
Ajustes para reconciliar o lucro líquido (prejuízo) do exercício com recursos gerados pelas atividades operacionais:					
Resultado de equivalência patrimonial	9	11.499	(332.429)	2.681	6.579
Depreciação e amortização	-	2.312	2.235	2.312	2.235
Juros sobre empréstimos e financiamentos	10	70.419	66.711	72.534	74.065
Complemento (reversão) de provisão para distratos e PEC	7	440	913	(1.400)	2.351
Complemento (reversão) de provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	16	81	(17.898)	7.903	(37.769)
Complemento (reversão) para <i>impairment</i> de investimento em controlada	9	(53)	(59.630)	-	-
Complemento (reversão) para <i>impairment</i> em imóveis a comercializar	-	338	448	2.396	1.609
Provisão para garantias	13	(540)	(855)	(2.423)	(2.737)
Efeito controladas em conjunto não consolidadas	-	-	-	-	(146.825)
Resultado na venda de participação societária	-	1.888	46.525	1.825	13.481
Aumento (diminuição) de partes relacionadas, líquido	-	18.491	-	18.491	-
Ganho com liquidação de empréstimos por dação	-	-	(30.357)	-	(151.496)
Ganho com liquidação de empréstimos por renegociação	-	(551.552)	-	(551.552)	-
Baixa de saldo de empréstimo por deságio	-	-	-	-	(71.418)
Liquidação de empréstimos por créditos de leilão	-	-	-	-	(273.638)
Efeito em empréstimo de controladas em conjunto não consolidadas	-	-	-	-	(31.185)
Variações nos ativos e passivos:					
Contas a receber	-	(487)	540	6.100	3.805
Imóveis a comercializar	-	612	351	(15.518)	353.440
Outras contas a receber	-	2	(3.134)	1.299	(631)
Fornecedores	-	281	(134)	(1.472)	(1.825)
Obrigações por incorporação imobiliária	-	-	(413)	-	(750)
Distratos a pagar	-	-	(23.827)	(1.767)	(45.948)
Adiantamentos de clientes	-	(703)	(15)	11.727	(51.054)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	9.097	(13.078)
Demais contas a pagar	-	(1.983)	21.168	(305)	40.855
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		13.959	60.837	23.832	40.971
Fluxo de caixa das atividades de investimentos					
Aumento (redução) de capital,	9	(1.677)	-	(548)	-
Aquisições de imobilizado	-	-	-	(38)	-
Dividendos recebidos	9	5.897	5.143	14	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos		4.220	5.143	(572)	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos					
Amortização de empréstimos e financiamentos	10	(26.303)	(7.866)	(26.557)	(39.224)
Ingresso (pagamento) de partes relacionadas, líquido	21	4.122	(75.356)	(11.385)	(50.668)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos		(22.181)	(83.222)	(37.942)	(89.892)
Redução de caixa e equivalentes de caixa		(4.002)	(17.242)	(14.682)	(48.920)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	6	7.324	24.566	62.821	111.741
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	6	3.322	7.324	48.140	62.821
Redução de caixa e equivalentes de caixa		(4.002)	(17.242)	(14.682)	(48.920)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro 2023

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

1. Contexto operacional

Em 2023, a Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. – Em Recuperação Judicial mudou a sua razão social para Casa Orange S.A. – Em Recuperação Judicial.

A Casa Orange S.A. – Em Recuperação Judicial, e suas controladas (“Companhia” ou “Casa Orange”) é uma sociedade por ações de capital fechado com sede em Recife, Estado de Pernambuco, e é controlada pela Queiroz Galvão S.A. (“QGSA”).

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

A Companhia tem por atividade preponderante a incorporação de imóveis residenciais e comerciais. O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária é efetuado pelas suas sociedades controladas 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). A estrutura de Administração desses empreendimentos, normalmente, é centralizada na Companhia, que gerencia o desenvolvimento das obras e os orçamentos, assegurando que as aplicações de recursos necessários sejam efetuadas e alocadas de acordo com o planejado.

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

Do ponto de vista administrativo, a Casa Orange concluiu a implantação do seu novo sistema ERP, o Mega Construção (Sênior), ferramenta dedicada a atividade desempenhada. Com isso, foi possível extinguir 80% dos sistemas satélites que eram integrados com o sistema ERP antigo. Além da eficiência e melhoria dos processos, a economia esperada com a troca de sistema é de aproximadamente R\$ 3,4 milhões, gastos estes que incluíam licenças, servidores, links e custo de manutenção de todos os sistemas que suportavam o ERP anterior.

A Companhia, em uma ação inovadora, criou o Programa “Pra Cima”. Ação que movimentou os escritórios com grupos de trabalho (“*Squads*”) que provocaram os colaboradores a cerca de quatro temas: Inovação e Tecnologia, Práticas ambientais e sociais, Jornada do Cliente e Design de Serviços. Todos esses temas são pilares importantes na retomada da atividade econômica da Empresa. O encerramento do primeiro ciclo ocorreu no final do mês de dezembro de 2021 e as ações já estão sendo colocadas em prática.

A Administração atualmente tem trabalhado na realização das vendas das unidades remanescentes em estoque, na implementação do novo Plano de Negócios da Companhia e na efetivação do Plano de Recuperação Judicial. Além disso, a Companhia também negociou as suas dívidas com o banco BTG Pactual S.A. O acordo entre as Partes, representa um processo competitivo, realizado por meio de Unidade Produtiva Isolada (“UPI”), com a finalidade de alienação das quotas em empresa controlada da QGDI que detém o imóvel denominado Novo Recife. A negociação foi realizada para a quitação da totalidade do saldo de dívida da parcela extraconcursal além da quitação parcial do saldo de dívida da Classe II Garantia Real do Comprador. Além disso a Companhia em conjunto com a sua controladora QGSA também renegociou as dívidas do grupo com o banco Bradesco e os fundos de investimento Jive e Vinci, com a finalidade de alienação de ativos relevantes em empresa controlada da QGDI para quitação do saldo total das dívidas registradas de parcelas concursais e extraconcursais.

A Companhia, através do seu Plano de Negócios, vem olhando para o futuro. Dessa forma, em novembro de 2021, mês de início da execução do Plano de Negócios, tivemos dois grandes lançamentos; Loteamento “Residencial Parque Betel”, 100% vendido no lançamento, e o início da formação do grupo do Condomínio fechado “Allegro” que tinha como expectativa em 2021 seis adesões e até dezembro de 2022 já tínhamos 80% de adesão, em 2023 todos já vem contribuindo com as suas respectivas parcelas. Em maio de 2022, tivemos a formação do grupo do Condomínio fechado “Piazza” onde em 2023 50% do grupo já vem contribuindo. Isso mostra a constante evolução da Companhia em sobressair-se no mercado em que atua. Em 2023, lançamos 02 novos empreendimentos, em fevereiro de 2023, o Condomínio “Casa Boa Viagem”, que foi sucesso de vendas, vendido mais de 85% das unidades e em março de 2023 o Loteamento “Praça do Haras”, que já foi vendido 35% das unidades disponíveis. A expectativa é que em 2024 sejam lançados quatro novos empreendimentos, entre eles condomínios fechados e parcerias em incorporações.

Conforme exposto acima, a Companhia presta serviço de Administração técnica de construção e prestação de serviço de assessoria técnica aos condomínios desenvolvidos “a preço de custo”. Esses condomínios são de propriedade dos condôminos e, portanto, não fazem parte das informações financeiras consolidadas da Companhia, nos termos do CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas. Nessa modalidade, a Companhia é responsável pelo serviço de Administração técnica da construção e por determinadas atividades administrativas. Cabe aos condôminos a responsabilidade pelo fornecimento mensal do capital necessário para custear a totalidade da construção do empreendimento e dos seus custos administrativos, até a sua conclusão. Os condôminos também são responsáveis pela fiscalização do andamento físico e financeiro da obra, conforme estabelece a Lei Federal nº 4.591/64. Os empreendimentos em curso, em fase de arrecadação é o Condomínio fechado “Allegro”, o Condomínio fechado “Piazza” e o condomínio fechado “Casa Boa Viagem”.

Continuidade operacional

Neste contexto, em 31 de dezembro de 2023, a posição financeira e patrimonial da Companhia apresenta capital circulante líquido negativo de R\$ 299.113 e (R\$ 778.856 em 2022) na Controladora e R\$ 283.996 (R\$ 741.454 em 2022) no consolidado, bem como apresenta patrimônio líquido negativo (a descoberto) em R\$ 245.892 (R\$ 690.094 em 2022). Porém, como mencionado acima, a Companhia vem se recuperando fortemente no mercado imobiliário e visando o futuro para novos lançamentos.

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

Recuperação judicial

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

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

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

Em 30 de setembro de 2021, a justiça aceitou o pedido da Companhia de prorrogação do "Stay Period".

Em 30 de setembro de 2021, a Companhia recebeu aprovação para iniciar o plano de mediação que consiste na negociação e liquidação de dívidas com o teto de até R\$ 5.500 (classe I e IV, em conformidade com os termos definidos em lei) e, com o teto de até R\$ 20.000 (para a classe III).

Em 13 de dezembro de 2021, a Companhia em conjunto com outras sociedades, requereram ao Juízo da Recuperação Judicial autorização para alienar participações societárias detidas pela Casa Orange S.A. e Virtu Empreendimentos Ltda. ("Participações Societárias").

No início de 2022, as controladas que estão em recuperação judicial, focaram na continuidade mediações de créditos sujeitos a RJ, conforme aprovação do Juízo da RJ. Até então, a QGDI e suas controladas mediarão um valor total de aproximadamente R\$ 2.477 em créditos sujeitos, desembolsando 80% desse valor. O saldo do crédito, se sujeitará as regras do Plano de Recuperação aprovado.

No dia 08 de março de 2022, o Juízo da Recuperação Judicial proferiu decisão em que condicionou a alienação das participações societárias a: **(a)** que a pretensão de alienação das participações societárias constasse no plano de recuperação judicial da QGDI e QGE de forma detalhada; **(b)** a aprovação do plano pela assembleia geral de credores e sua consequente homologação; **(c)** submissão da alienação das participações societárias à modalidade do leilão público presencial, eletrônico ou híbrido (Art. 142, I da Lei nº 11.101/05).

Em 30 de junho de 2022, a Companhia apresentou, de forma conjunta (consolidação substancial) com outras sociedades (denominadas, em conjunto, de "Cluster QGDI" e "Cluster REPSA"), Plano de Recuperação Judicial ("PRJ"), nele contendo as regras de alienação das Participações Societárias, conforme determinado pelo Juízo da Recuperação Judicial.

A Administração da Companhia avaliou todos os efeitos decorrentes da Recuperação Judicial, e, com base nos eventos ocorridos até a data de aprovação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, registrou-se os efeitos nestas demonstrações.

Em 01 de julho de 2022, os credores da Companhia, reunidos em assembleia geral, aprovaram o PRJ apresentado em consolidação substancial pelas referidas empresas, na forma do art. 45 da Lei nº 11.101/2005, em que constou a previsão da alienação das Participações Societárias pela modalidade de leilão. Dessa forma, os pressupostos estabelecidos pelo Juízo para autorizar a alienação das Participações Societárias foram devidamente atendidos.

Em 25 de agosto de 2022, após parecer favorável do Ministério Público, o Juízo da Recuperação Judicial, com fundamento nos artigos 45 e 58 da Lei nº 11.101/2005, homologou o PRJ da Companhia, apresentado em consolidação substancial.

No dia 04 de novembro de 2022, em leilão, o Banco BTG Pactual S.A. ("BTG") arrematou as Participações Societárias. O resultado do leilão foi homologado pelo Juízo da Recuperação Judicial em 09 de novembro de 2022.

Com a homologação judicial do PRJ, o passivo sujeito ao processo de Recuperação Judicial da Companhia foi novado e deverá ser pago na forma prevista no plano de reestruturação, levando em consideração que nos primeiros 24 meses a Companhia encontra-se em fase probatória, em observação para cumprir suas obrigações registradas no PRJ, ainda não tendo sido realizada a consolidação efetiva.

Em 22 de junho de 2023 foi ajuizado o Pedido de Recuperação Judicial, sob o processo de nº 0069431-84.2023.8.17.2001 de mais 09 (nove) sociedades empresárias: **(i)** Virtu G&G Desenvolvimento Imobiliário Ltda.; **(ii)** Virtu IX Torres Desenvolvimento Imobiliário Ltda.; **(iii)** Virtu Premium Desenvolvimento Imobiliário Ltda., **(iv)** Virtu Rio 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.; **(v)** Virtu Rio 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.; **(vi)** Virtu Rio 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.; **(vii)** Virtu Paulista 15 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.; **(viii)** Virtu Paulista 16 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.; e **(ix)** Virtu Paulista 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Em 07 de agosto de 2023, o Juízo Universal deferiu o processamento da recuperação judicial, passando a irradiar todos seus efeitos, dentre os quais: **(i)** a suspensão de todas as execuções e atos de constrição em face das empresas recuperandas; **(ii)** a dispensa da apresentação de certidões negativas; **(iii)** apresentação pelas devedoras das contas demonstrativas mensais, enquanto perdurar a recuperação judicial, sob pena de destituição de seus administradores; **(iv)** intimação do Ministério Público; **(v)** expedição de edital para publicação no órgão oficial, nos termos do art. 7º, §1º da LRF; **(vi)** após publicação de edital, intimação dos credores para apresentar ao administrador judicial suas habilitações ou suas divergências quanto aos créditos relacionados; **(vii)** apresentação do plano de recuperação judicial, no prazo improrrogável de 60 (sessenta dias); **(viii)** expedição de ofício à Junta Comercial e à Secretaria Especial da Receita Federal, a fim de que seja anotada a recuperação judicial das devedoras nos respectivos registros competentes (art. 69, parágrafo único) e **(ix)** nomeação do Administrador Judicial – para apresentar proposta de honorários.

Em 15 de agosto de 2023, houve a juntada do termo de compromisso do Administrador Judicial nos autos do processo de recuperação judicial e em 22 de agosto de 2023 foram expedidos Ofícios endereçados à Jucep, Juscep, Jucerja e Secretaria Especial da Receita Federal, bem como as Fazendas Públicas Federal, Estaduais, Municipais.

Em 05 de outubro de 2023, as Recuperandas protocolaram o plano de recuperação judicial, dentro do prazo estabelecido na Lei nº 11.101/2005.

O Administrador Judicial apresentou a 2ª Lista de Credores em 11 de dezembro de 2023.

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

A Companhia, com base no § 6º do artigo 177 da Lei nº 6.404/76, está adotando o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15) e, portanto, está observando integralmente as interpretações, orientações e normas contábeis emitidas pela CVM para fins de elaboração de suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, com exceção à divulgação das Demonstrações do Valor Adicionado (DVAs).

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

A 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.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade de a Companhia dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das informações financeiras individuais e consolidadas.

Essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas pela Diretoria para emissão e divulgação, em 17 de abril de 2024.

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 a seguir:

2.3. Bases de consolidação

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

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

A Companhia consolida as seguintes empresas:

Empresa	Participação (%)	
	31/12/2023	31/12/2022
Controladas em conjunto ("joint operations")		
CBR 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,38	28,86
CBR 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,38	28,86
Controladas		
Real Estate Fundo de Investimento S.A.	100	100
Real Estate Pernambuco S.A.	100	100
QGC Administração Ltda.	100	100
Casa Orange Serviços Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Sabiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Bahia 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Bahia 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Virtu Bom Retiro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Virtu Bosques Do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Brotas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Virtu Caio Pereira Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Virtu Consultoria De Serviços Imobiliários Ltda.	100	100
Virtu Cores Do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Virtu Democrito De Souza Filho Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão DF 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Virtu G&G Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Virtu Gold Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Virtu Ibiapina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Virtu IIII Torres Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Virtu IX Torres Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Virtu Isla Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Virtu Life Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Virtu Mirante Do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Virtu Morada Do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Virtu Pacaembu Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Casa Orange Sp 01 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Casa Orange Sp 03 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Casa Orange Sp 04 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Casa Orange Sp 05 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Casa Orange Sp 06 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Casa Orange Sp 07 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Casa Orange Sp 08 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Virtu Paulista 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Virtu Paulista 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Virtu Paulista 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Virtu Paulista 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Virtu Paulista 7 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Virtu Paulista 8 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Virtu Paulista 11 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Virtu Paulista 14 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Virtu Paulista 15 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Virtu Paulista 17 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Paulista 19 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Virtu Paulista 21 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Virtu Paulista 23 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100

Empresa	Participação (%)	
	31/12/2023	31/12/2022
Virtu Paulista 24 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão PE 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Casa Orange Pe 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Virtu Pe 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Virtu Pe 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Casa Orange Pe 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Virtu Pe 12 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão PE 13 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Virtu Pe 15 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Casa Orange Pe 7 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Virtu Reserva Do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Virtu Rio 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão Rio 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Virtu São Caetano Prime Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Virtu São Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100
Virtu Solar Do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Virtu Star Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Virtu Tower Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Virtu Vilas Boas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Virtu Ypiranga Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão ZCS Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	75	75

2.4. Coligadas e controlados em conjunto

Coligadas são todas as entidades sobre as quais a Companhia tem influência significativa, mas não o controle.

Acordos em conjunto são todas as entidades sobre as quais a Companhia tem controle compartilhado com uma ou mais partes. Os investimentos em acordos em conjunto são classificados como operações em conjunto (“*joint operation*”) ou controlados em conjunto (“*joint ventures*”) dependendo dos direitos e das obrigações contratuais de cada investidor.

As operações em conjunto no caso da Companhia, são mantidas em entidades legais com personalidade jurídica, para as quais os acordos de acionistas foram modificados legalmente para atribuir responsabilidades diretas sobre ativos, passivos, receitas e despesas. Essas operações em conjunto são contabilizadas nas demonstrações financeiras individuais como equivalência patrimonial, porém nas demonstrações consolidadas, são efetuados ajustes para representar os direitos e as obrigações contratuais da Companhia. Dessa forma, os ativos, passivos, receitas e despesas relacionados aos seus interesses em operação em conjunto são contabilizados individualmente nas demonstrações financeiras consolidadas, mas não nas individuais, conforme previsto no item 27 (A) do pronunciamento técnico CPC 19 (R2) – Negócios em Conjunto.

Os investimentos em coligadas e *joint ventures* são contabilizados pelo método de equivalência patrimonial e são, inicialmente, reconhecidos pelo seu valor de custo. O investimento da Companhia em coligadas e *joint ventures* inclui o ágio identificado na aquisição, líquido de qualquer perda por “*impairment*” acumulada.

A participação da Companhia nos lucros ou prejuízos de suas coligadas e “*joint ventures*” é reconhecida na demonstração do resultado e a participação nas mutações das reservas é reconhecida nas reservas da Companhia. Quando a participação da Companhia nas perdas de uma coligada ou *joint venture* for igual ou superior ao valor contábil do investimento, incluindo quaisquer outros recebíveis, a Companhia não reconhece perdas adicionais, a menos que tenha incorrido em obrigações ou efetuado pagamentos em nome da coligada ou controlada em conjunto.

Os ganhos não realizados das operações entre a Companhia e suas coligadas e “*joint ventures*” são eliminados na proporção da participação da Companhia. As perdas não realizadas também são eliminadas, a menos que a operação forneça evidências de uma perda (“*impairment*”) do ativo transferido. As políticas contábeis das coligadas são alteradas, quando necessário, para assegurar consistência com as políticas adotadas pela Companhia.

Se a participação societária na coligada for reduzida, mas for retida influência significativa, somente uma parte proporcional dos valores anteriormente reconhecidos em outros resultados abrangentes será reclassificada para o resultado, quando apropriado.

Os ganhos e as perdas de diluição, ocorridos em participações em coligadas, são reconhecidos na demonstração do resultado.

2.5. Instrumentos financeiros

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

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

a) Classificação dos ativos e passivos financeiros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

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

A Companhia sempre reconhece a PEC durante a vida útil para contas a receber, ativos de contrato e valores a receber de arrendamento.

As perdas esperadas de crédito sobre esses ativos financeiros são estimadas usando a experiência de perda de crédito histórica, ajustada com base em fatores específicos aos devedores, nas condições econômicas gerais e na avaliação das condições atuais e projetadas na data do relatório, incluindo o valor da moeda no tempo, quando aplicável.

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

A PEC durante a vida útil representa as perdas esperadas de crédito decorrentes de qualquer evento de inadimplência possível durante a vida estimada de um instrumento financeiro. Por outro lado, a PEC do período de seis meses representa a parcela da PEC durante a vida útil que deve resultar dos eventos de inadimplência de um instrumento financeiro que sejam possíveis em um período de seis 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 ele 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 mensurada como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado.

c) Baixa de ativos e passivos financeiros

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

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

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

2.6. Apuração do resultado de incorporação de venda de imóveis

a) Reconhecimento de receita

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

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

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

Os valores pagos diretamente à incorporadora representam aproximadamente de 10% a 30% 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; e
- § 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.

2.7. Contas a receber

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo de acordo com os valores contratuais, acrescidos de atualização monetária e juros incorridos, quando aplicável, em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste, líquidos de potenciais distratos, perdas esperadas de crédito e de ajuste a valor presente.

2.8. Provisão para distratos

A Companhia possui premissas para constituição da provisão para distratos enquanto o empreendimento de incorporação estiver em construção, face à revisão de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas. No encerramento das demonstrações financeiras a Companhia efetua estudos com objetivo de avaliar a necessidade de constituição de provisão para situação de distratos potenciais. Os estudos são concluídos com base em estimativas apuradas através de controles internos de monitoramento e cobrança de clientes inadimplentes acima de 06 meses que indicam potenciais novos pedidos com probabilidade considerada pela Administração como provável. Em razão do atual cenário da Companhia não existem empreendimentos de incorporação em construção, logo não existe provisão para distratos.

2.9. Imóveis a comercializar

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

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

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

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

2.10. Imobilizado

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

	Anos
Instalações	10
Equipamentos de informática	05
Móveis e utensílios	10
Equipamentos de campo	10

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

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

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

2.11. 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.

2.12. 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.

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

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

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

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

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

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

2.14. Transações com participações de não controladores

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

2.15. Resultado por ação

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

2.16. Normas e interpretações novas e alteradas em vigor no exercício corrente

Pronunciamentos contábeis e interpretações emitidos recentemente e adotados

a) IAS 8/CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro

A partir de 1º de janeiro de 2023, as alterações fornecem esclarecimento à distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros, de forma à aplicação correta da norma. A Companhia não identificou impactos significativos em decorrência dessa alteração.

b) IAS 12/CPC 32 – Tributos sobre o lucro

A partir de 1º de janeiro de 2023, as alterações buscam limitar a abrangência do escopo da Isenção de Reconhecimento Inicial ("IRI") de modo que a IRI não seja mais aplicável às transações que dão origem a diferenças temporárias iguais e compensatórias. Assim, um ativo fiscal diferido e um passivo fiscal diferido deverão ser reconhecidos para as diferenças temporárias geradas no momento do reconhecimento inicial de um arrendamento ou uma provisão de passivo para desmontagem e remoção dos equipamentos arrendados. A Companhia não identificou impactos significativos em decorrência dessa alteração.

Novos pronunciamentos contábeis e interpretações que ainda serão adotados

a) IAS 1/CPC 26 – Apresentação das demonstrações financeiras

A partir de 1º de janeiro de 2024, as alterações esclarecem quais passivos possuem direito de postergar liquidação e se esses direitos existem na data de encerramento das demonstrações financeiras e, ainda, se a classificação entre circulante e não circulante impactaria a entidade de exercer o direito de postergação. As alterações também tratam que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio, os termos de um passivo não afetariam sua classificação. A Companhia até o momento não identificou impactos significativos em decorrência dessa alteração.

Não há outras normas, interpretações e alterações às normas que não estão em vigor que a Companhia espera ter um impacto material decorrente de sua aplicação em suas demonstrações financeiras.

3. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

3.1. Principais julgamentos na aplicação das políticas contábeis

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

a) Transferência de controle na venda de unidades imobiliárias

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.

c) Impairment de estoques

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

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

3.2. Principais fontes de incertezas nas estimativas

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

Reconhecimento de receita e estimativa de margem de obra

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

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

Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

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

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

Provisão de distratos

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

Provisão para garantia

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

4. Gestão de riscos

4.1. Fatores de riscos

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

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

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

a) Risco de mercado

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

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

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

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

b) Risco de crédito

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

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

c) Risco de liquidez

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

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

A tabela 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.

	Consolidado			Total
	Até um ano	Entre um e dois anos	Acima de dois anos	
Saldo em 31 de dezembro de 2023				
Fornecedores	4.600	-	-	4.600
Empréstimos e financiamentos	74.491	8.627	21.138	104.256
Debêntures	188.531	-	-	188.531
Obrigações com o plano de recuperação judicial	1.294	3.307	27.512	32.113
Partes relacionadas (a)	14.697	-	14.174	28.871
Total	283.613	11.934	62.824	358.371
Saldo em 31 de dezembro de 2022				
Fornecedores	6.072	-	-	6.072
Empréstimos e financiamentos	354.833	12.300	30.138	397.271
Debêntures	409.544	-	-	409.544
Obrigações com o plano de recuperação judicial	1.278	3.267	27.177	31.722
Partes relacionadas	8.020	-	13.786	21.806
Total	779.747	15.567	71.101	866.415

(a) O saldo de R\$14.174 refere-se à parcela de parte relacionada que está registrada no passivo PRJ dentro da conta de "Obrigações com credores do Plano de recuperação judicial (conforme Nota Explicativa nº 21).

4.2. Gestão de capital

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

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

Condizente com outras Companhias do setor, a Companhia monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice corresponde à dívida líquida dividida pelo capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (incluindo empréstimos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado) e de partes relacionadas, subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras.

O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado.

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Total dos empréstimos (Nota Explicativa nº 10)	104.256	397.271
Total de debêntures (Nota Explicativa nº 10)	188.531	409.544
Total de partes relacionadas (Nota Explicativa nº 21) (a)	28.871	21.806
(-) Caixa e equivalentes de caixa (Nota Explicativa nº 6)	(48.140)	(62.821)
Dívida líquida (A)	273.518	765.800
Total do patrimônio líquido	(245.829)	(690.724)
Total do capital (B)	27.629	75.076
Índice de alavancagem financeira (C = A / B x 100)	988%	1.020%

(a) O saldo de R\$14.174 refere-se à parcela de parte relacionada que está registrada no passivo PRJ dentro da conta de "Obrigações com credores do Plano de recuperação judicial" (conforme Nota Explicativa nº 21).

5. Categoria dos principais instrumentos financeiros

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ativo financeiro ao custo amortizado				
Caixa e equivalentes de caixa	3.322	7.324	48.140	62.821
Contas a receber	1.010	964	3.093	7.794
Depósitos judiciais	933	1.113	7.674	6.575
Partes relacionadas	76.862	79.261	14.935	15.364
Passivo financeiro ao custo amortizado				
Empréstimos e financiamentos	86.878	381.754	104.256	397.271
Debêntures	188.530	409.544	188.531	409.544
Fornecedores	1.175	894	4.600	6.072
Partes relacionadas (a)	75.465	54.844	28.871	21.806

(a) O saldo de R\$14.174 no consolidado e R\$14.915 na controladora refere-se a parcela de parte relacionada que está no passivo PRJ dentro da conta de "Obrigações com credores do Plano de recuperação judicial" (conforme Nota Explicativa nº 21).

A Administração avaliou e entende que os valores justos de seus principais instrumentos financeiros não derivativos com terceiros em 31 de dezembro de 2023 se aproximam dos valores contábeis reconhecidos considerando as características desses ativos e passivos financeiros, prazo de realização ou vencimento no curto prazo, conforme aplicável, ou por estarem indexados a taxas variáveis de mercado.

6. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Bancos	455	615	4.994	8.375
Aplicações financeiras (b)	2.867	6.709	43.146	54.446
Total (a)	3.322	7.324	48.140	62.821

- (a) O caixa da Companhia é predominantemente formado por recursos originados de repasse de unidades imobiliárias associadas a financiamentos (Planos Empresários) e por adiantamentos recebidos de clientes (ver Nota Explicativa nº 14). A utilização desse recurso será devidamente encaminhada em seu Plano de Recuperação Judicial; e
- (b) Em 31 de dezembro de 2023, as aplicações financeiras referem-se, em sua maioria, ao fundo referenciado DI com remuneração média de aproximadamente 101% do CDI e por renda fixa em CDBs.

7. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Unidades concluídas	13.439	12.952	34.077	36.055
Empreendimentos em construção (a)	-	-	757	4.879
Perdas Esperadas de Créditos (PEC)	(12.429)	(11.988)	(31.741)	(33.140)
Contas a receber, líquido	1.010	964	3.093	7.794
Circulante	1.010	964	3.093	4.835
Não circulante	-	-	-	2.959

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

A Companhia só financia a venda de seus imóveis aos clientes em casos excepcionais, devidamente amparado pela confissão de dívida ou alienação fiduciária. A Perda esperada de créditos (PEC) leva em consideração as unidades vendidas e entregues aos clientes dos empreendimentos concluídos que apresentam saldos do contas a receber em atraso a partir de 6 meses, assim como as demais parcelas em aberto dos clientes inadimplentes são adicionadas a PEC. Em dezembro de 2022 e 2023, os empreendimentos em construção referem-se exclusivamente ao loteamento Parque Betel, para o qual não foi identificada necessidade de provisão para distratos.

- (a) A redução do saldo de “empreendimentos em construção” faz parte da negociação para quitação das dívidas da Companhia em que foi cedido os direitos creditórios do loteamento Parque Betel ao Fundo de investimento – FIDC, representado pela Jive Asset Gestão de Recursos Ltda., em função da subscrição de cotas subordinadas do Fundo a Casa Orange. As cotas recebidas em função da carteira de recebíveis foram negociadas para amortizar as dívidas da Casa Orange com o Banco Bradesco e com o Fundo de investimento Jive.

O saldo remanescente de R\$757 refere-se a duas cotas adquiridas do empreendimento de Condomínio fechado Piazza, que estão sendo reconhecidas conforme evolução da obra.

O contas a receber pode ser assim demonstrado:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Vencidas				
Até 03 meses	403	198	644	466
De 03 a 06 meses	54	201	174	333
06 - 12 meses	253	643	340	2.013
Mais de 12 meses	11.408	10.872	30.189	29.679
Total	12.118	11.914	31.347	32.491
A vencer				
Até 12 meses	962	1.013	1.361	7.433
A partir de 12 meses	359	25	2.126	1.010
Total	1.321	1.038	3.487	8.443
Total	13.439	12.952	34.834	40.934

Movimentação da provisão para distratos e perdas esperadas de crédito (PEC)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	11.988	11.075	33.140	30.789
Reversões e baixas	-	-	(1.400)	-
Adição	440	913	-	2.351
Saldo final	12.428	11.988	31.740	33.140

8. Imóveis a comercializar

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Imóveis concluídos (i)	8.414	9.645	22.761	24.260
Juros capitalizados (i)	1.183	1.240	933	2.827
<i>Impairment</i>	-	(338)	(4.053)	(6.449)
Total imóveis concluídos	9.597	10.547	19.641	20.638
Imóveis em construção	-	-	3.123	1.954
Imóveis em construção - obras paralisadas	-	-	59.634	59.634
<i>Impairment</i>	-	-	(59.634)	(59.634)
Total imóveis em construção (ii)	-	-	3.123	1.954
Terrenos para futuras incorporações (iii)	11.050	11.050	110.186	97.236
<i>Impairment</i>	(4.939)	(4.939)	(21.033)	(21.033)
Total terrenos para futuras incorporações	6.111	6.111	89.153	76.203
Total imóveis a comercializar	15.708	16.658	111.917	98.795
Circulante	9.597	10.547	49.606	37.807
Não circulante	6.111	6.111	62.311	60.988

- (i) Os imóveis concluídos, em sua maioria, estão em fase de negociação com os bancos uma vez que a Companhia se encontra em Recuperação Judicial e apresenta saldo de dívidas relevantes, impedindo assim, a sua comercialização. A expectativa é que em 2024 as negociações sejam concluídas.
- (ii) No exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, a Administração da Companhia avaliou a recuperabilidade dos ativos da controlada “ZCS” e, em decorrência da paralização das obras e ausência de evidência de sua recuperabilidade, registrou provisão para redução ao valor recuperável (“*impairment*”), nas demonstrações financeiras individuais, sobre o valor do investimento na ZCS (Ver Nota Explicativa nº 9). Até exercício findo em 31 de dezembro de 2021, nas demonstrações financeiras consolidadas, a provisão *impairment* foi alocada ao saldo de imóveis a comercializar. No exercício social de 2022, foi registrada provisão para *impairment* de estoques nas suas demonstrações financeiras individuais da ZCS, e, como consequência foi revertida a provisão *impairment* em investimentos registradas nas demonstrações individuais da Companhia. Assim, na consolidação das demonstrações financeiras, a provisão já foi alocada no grupo de imóveis a comercializar, e, dessa forma, não houve a necessidade de sua realocação como ocorreu até o exercício social de 2021.

Em 2022, foi firmado um acordo com o Complexo Industrial portuário Governador Eraldo Gueiros – SUAPE onde foi ressaltado que o Grupo QGDI cumpriu com as obrigações acertadas (Conforme Nota Explicativa nº 9), exceto pela transferência para SUAPE de unidades comerciais. Sendo assim, a controlada ZCS efetuou dação da área correspondente, para fins de quitação de encargo e penalidade contratual.

- (iii) A classificação dos terrenos no ativo não circulante é realizada para aqueles cuja expectativa de lançamento do empreendimento ocorra em período superior a 12 meses, sendo revisada periodicamente pela Administração. A Administração avalia anualmente seus estoques de terrenos, unidades concluídas e em construção, a preço de mercado, e com base no resultado dessas avaliações verifica a necessidade de ajuste, por redução para o valor realizável. Os terrenos classificados no circulante são aqueles com expectativa para lançamento em 2023.

Durante o exercício social de 2023, houve aumento do saldo em decorrência da aquisição de terrenos pela controlada:

- a) R\$ 2.150 referente à aquisição do apartamento 701 do edifício Caravelas, para futuro lançamento de empreendimento;
- b) R\$ 12.800 referente à aquisição de dois lotes: Lote 8A e Lote 30 situados na Avenida Conselheiro Aguiar no valor de R\$ 8.000 e a casa de número 1.130, situada na Avenida Conselheiro Aguiar no valor de R\$ 4.800, para futuro lançamento de empreendimento;
- c) Redução de R\$ 2.000 referente à venda da casa 53 na Rua Piauí da empresa Queiroz Galvão PE13 Desenvolvimento imobiliário Ltda. – Em Recuperação Judicial com a finalidade de quitação de parte da dívida junto ao Griffin fundo de desenvolvimento imobiliário.

9. Investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Investimentos em sociedades				
Controladas	64.593	70.135	-	-
Controladas em conjunto (“ <i>joint operations</i> ”)	105.137	132.282	105.137	132.282
Controladas em conjunto (“ <i>joint ventures</i> ”)	12.618	11.404	12.618	11.404
Provisão para <i>impairment</i> de investimento em controlada	(11.316)	(11.369)	-	-
Total	171.032	202.452	117.755	143.686
Perda com investimentos em sociedades				
Controladas	(134.478)	(126.385)	-	-
Controladas em conjunto (“ <i>joint ventures</i> ”)	(10.149)	(6.829)	(10.149)	(6.828)
Total	(144.627)	(133.214)	(10.149)	(6.828)
Total	26.405	69.238	107.606	136.858

a) Movimentação no exercício

	Controladora					Consolidado		
	Controladas em conjunto ("joint operations")	Controladas em conjunto ("joint ventures")	Provisão para impairment de investimentos	Total	Controladas em conjunto ("joint ventures")	Controladas em conjunto ("joint operations")	Total	
Saldo em 31 de dezembro de 2021	(357.072)	-	21.088	(70.999)	(406.983)	21.088	-	21.088
Efeito controlada em conjunto não consolidada	-	146.824	-	-	146.824	-	146.824	146.824
Perda de percentual de participação (ii)	-	(10.995)	-	-	(10.995)	-	(10.995)	(10.995)
Aquisição de participação societária (iii / iv)	(33.044)	-	(13.481)	-	(46.525)	(13.481)	-	(13.481)
Dividendos	(5.143)	-	-	-	(5.143)	-	-	-
Equivalência patrimonial	339.008	(3.547)	(3.032)	-	332.429	(3.032)	(3.547)	(6.579)
Provisão para impairment de investimentos (i)	-	-	-	59.630	59.630	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(56.251)	132.282	4.575	(11.369)	69.237	4.575	132.282	136.857
Ganhos e perdas de percentual de participação (ii)	-	(25.278)	-	-	(25.278)	-	(25.278)	(25.278)
Venda de participação societária, líquido (v)	(63)	-	(1.825)	-	(1.888)	(1.825)	-	(1.825)
Aumento de capital (AFAC)	1.129	548	-	-	1.677	-	548	548
Dividendos	(5.882)	-	(15)	-	(5.897)	(15)	-	(15)
Equivalência patrimonial	(8.818)	(2.415)	(266)	-	(11.499)	(266)	(2.415)	(2.681)
Reversão de provisão para impairment de investimentos (i)	-	-	-	53	53	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(69.885)	105.137	2.469	(11.316)	26.405	2.469	105.137	107.606

(i) Impairment de investimento na controlada Queiroz Galvão ZCS Desenvolvimento Imobiliário Ltda. ("ZCS"). Em 06 de junho de 2012, a Companhia formalizou junto com Complexo Industrial Portuário Governador Eraldo Gueiros ("Suape") o Contrato de Promessa de Permuta de nº 048/2012, ficando definidas as obrigações de contrapartida ao terreno dado em permuta.

Ainda em junho de 2012, foi expedida a ordem de serviço autorizando o início das atividades relativas à formalização da permuta e consequente início das obras do edifício sede de Suape, cuja conclusão e entrega se deu em 21 de dezembro de 2015. No ano de 2016, a Companhia concluiu mais uma etapa de contrapartida, a obra da duplicação da via de acesso à zona central de serviços, restando pendente a construção de 680,48m² de área em empreendimento a ser construído.

Em decorrência da crise de mercado e desaceleração dos investimentos naquela região, a Companhia iniciou uma série de tratativas administrativas com Suape na tentativa de prorrogar os prazos de desenvolvimento e conclusão de empreendimentos imobiliários estimados para as áreas remanescentes. Sem a retomada do mercado local e mantendo-se o cenário que causaria prejuízo de ordem financeira em aventurar-se no lançamento, a Companhia protocolou pleitos de prorrogação de cronograma, fundamentando-se em premissas de crise econômica do Brasil e de Pernambuco desde 2014, afetando diretamente o setor da construção civil, especialmente com a forte restrição de crédito.

Retomadas as tratativas, em carta datada em 30 de outubro de 2020, Suape concordou com a prorrogação de 18 (dezoito) meses apresentando à Companhia as seguintes propostas de ações: **(a)** a Companhia deve renunciar a futura indenização ou pedido de reequilíbrio econômico e financeiro; **(b)** a Companhia deve reconhecer o atraso na entrega dos prédios, com a incidência da penalidade estabelecida na seguinte forma: **(b.1)** entregar o prédio do canteiro de obra reformado conforme projeto arquitetônico a ser apresentado por Suape a Companhia; **(b.2)** ceder o estacionamento revitalizado da Companhia até o início da construção das novas torres; **(c)** A Companhia deve contratar uma perícia técnica independente acompanhado de relatórios técnico sobre a situação da obra; **(d)** a Companhia deve elaborar um plano e execução de manutenção anual das estruturas existentes, pelo prazo que durar a paralisação e até a retomada efetiva das obras; **(e)** a Companhia deve apresentar e executar um plano específico de segurança do trabalho para a área, e estabelecer que dentro do período de 18 (dezoito) meses deverá ser apresentado pela Companhia novo estudo de mercado, para que Suape possa deliberar sobre o panorama de futuro do empreendimento.

A Companhia apresentou a Suape, em 01 de dezembro de 2020, as seguintes ações a serem realizadas: **(a)** renunciar futuras indenizações ou pedido de equilíbrio econômico e financeiro pelo prazo de 18 meses; **(b)** apresentar no prazo de 18 meses estudo de mercado, para que Suape possa deliberar sobre o panorama de futuro do empreendimento; **(c)** contratar perícia técnica independente; **(d)** elaborar e executar um plano de manutenção anual das estruturas existentes; **(e)** apresentar o plano específico de segurança do trabalho para área; **(f)** revitalizar com limpeza e marcação a ilha de estacionamento para 20 carros.

A Companhia e Suape em março de 2021, resolveram requerer perante a Câmara de Negociação, Conciliação e Mediação da Administração Pública Estadual (CNCM) presidida pela Procuradoria Geral do Estado de Pernambuco de forma consensual, para fazer um acordo, com as seguintes condições:

- i)** Devolução pela Companhia à Suape da área correspondente à plataforma C, como forma de quitação da contrapartida de transferência dos 680,48 m² de área de construção, sob a forma de unidades comerciais, bem como para quitação de sanção imposta por Suape, ainda que não reconhecida pela Companhia qualquer espécie de descumprimento contratual;
- ii)** Suspensão do prazo para execução dos empreendimentos previstos para serem levantados na plataforma B pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses, devendo a Companhia, após o decurso dos 12 (doze) primeiros meses, contratar a elaboração de estudo para a formatação de um novo Masterplan da ZCS, a ser concluído em até 24 (vinte e quatro) meses e que deverá contemplar o diagnóstico referencial, planejamento urbano, Masterplan preliminar, viabilidade econômica e o produto final; e
- iii)** Obrigações por parte da Companhia em relação às edificações paralisadas: **(i)** no prazo de até 90 (noventa) dias da assinatura do acordo, elaborar perícia técnica independente com vistas a emissão de relatório técnico sobre a real situação das obras inacabadas, incluindo seus eventuais riscos para a segurança das pessoas; **(ii)** no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da apresentação do produto da perícia, executar um plano de manutenção anual das estruturas existentes pelo prazo que perdurar a paralisação e até a retomada efetiva das obras; **(iii)** no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da apresentação do produto da perícia, executar um plano específico de segurança do trabalho para a área, incluindo sinalização preventiva e implementar, sempre que necessário, o controle de arboviroses dentro do perímetro da área em construção, até a data da conclusão do empreendimento.

O acordo foi aprovado em maio de 2022, e os pontos acordados acima já estão em andamento. A Companhia já levantou a documentação necessária para formalização da transferência do imóvel para Suape com a devida transcrição no registro de imóveis.

Em virtude dos elementos mencionados acima e da incerteza de continuidade do projeto, a Administração decidiu em 2020 por realizar provisão para *impairment* do montante referente investimento na Controladora, proporcional a sua participação. Em 2022, a controlada ZCS efetuou o registro da provisão para *impairment* dos ativos em suas demonstrações financeiras individuais, dessa forma, a controladora efetuou a reversão da provisão para perdas na investida (ver Nota Explicativa nº 8). Para 2023 não houve alteração.

- i) Em 2021, foi realizado o aditamento do acordo de cotistas firmado com empresa parceira e a Casa Orange S.A., de forma a viabilizar os pagamentos devidos com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social “BNDES”. A empresa parceira realiza o aporte de capital no valor da parcela devida no período, referente às empresas CBR24 Empreendimentos imobiliários S.A e a CB30 Empreendimentos Imobiliários S.A, e, conseqüentemente aumenta seu percentual de participação, em contrapartida e utilizando os recursos providos a QGDI realizará os pagamentos da dívida com o aporte de capital recebido e terá uma redução do percentual de participação proporcional ao valor das parcelas pagas pela empresa parceira. No início de 2021, a QGDI tinha um percentual de participação de 50% das empresas CBR24 e CB30, além da responsabilidade de pagamento de 50% da dívida. Em 31 de dezembro de 2021, o percentual de participação era de 38,30%, em junho de 2022 o percentual de participação foi reduzido para 33,36% e a Companhia perdeu controle da investida, com uma redução de R\$ 13.544, porém a responsabilidade de pagamento da dívida mantém-se em 50%. Em dezembro de 2022, o percentual de participação da QGDI é de 28,86% e em dezembro 2023 foi reduzido para 22,38%.
- ii) Refere-se à venda da participação societária das SPEs: Novo Recife Empreendimentos Ltda., Queiroz Galvão PE 14 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. e Queiroz Galvão PE 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. para quitação da dívida com o banco BTG. (Ver Nota Explicativa nº 10).
- iii) Aquisição de participação da “IX Torres”, “III Torres” e “Galvão e Galvão” no valor de R\$1.997.
- iv) Aquisição de 20% da participação da SPE “Rio 04” no valor de R\$1.825.

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

Empresa	Participação (%)		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Controladas em conjunto ("joint operations")								
CBR 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,38	28,86	290.773	269.748	44.054	54.305	246.719	215.443
CBR 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,38	28,86	270.076	246.597	47.015	57.699	223.061	188.898
Total			560.849	516.345	91.069	112.004	469.780	404.341
Controladas em conjunto ("joint ventures")								
Novo Recife Empreendimentos Ltda.	-	-	-	52.834	-	-	-	52.834
Queiroz Galvão ACLF Jardins Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	60,00	60,00	5	11	851	830	(846)	(819)
Queiroz Galvão Cyrela Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	40,00	116	115	30	31	86	84
Queiroz Galvão Cyrela Oklahoma Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	50,00	50,00	97	98	61	61	36	37
Queiroz Galvão Diamond Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	22,00	22,00	25.195	25.198	1.341	944	23.854	24.254
Queiroz Galvão Home Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	22,00	22,00	5.287	5.286	7	1	5.280	5.285
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza Empreendimento Imobiliário S.A.	30,00	30,00	51.781	46.612	33.431	32.658	18.350	13.954
Queiroz Galvão Master Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	3	15	2.034	1.907	(2.031)	(1.892)
Queiroz Galvão Rio 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	80,00	60,00	1.369	3.522	12.261	12.653	(10.892)	(9.131)
Terra Encantada Empreendimentos Ltda. (investida da CBR24 e CBR30)	22,38	28,86	-	8.417	-	1	-	8.416
Total			83.853	142.108	50.016	49.086	33.837	93.022

Empresa	Lucro líquido (prejuízo)		Equivalência patrimonial		Investimentos	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Controladas em conjunto (“joint operations”)						
CBR 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(5.006)	(5.265)	(1.210)	(1.684)	55.216	69.971
CBR 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(4.985)	(5.772)	(1.205)	(1.863)	49.921	62.311
Total	(9.991)	(11.037)	(2.415)	(3.547)	105.137	132.282
Controladas em conjunto (“joint ventures”)						
Novo Recife Empreendimentos Ltda.	-	(1.475)	-	(492)	-	-
Queiroz Galvão ACLF Jardins Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(26)	35	(16)	21	(507)	(493)
Queiroz Galvão Cyrela Empreendimentos Imobiliários S.A.	2	2	1	(175)	34	33
Queiroz Galvão Cyrela Oklahoma Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	(1)	2	(1)	-	18	19
Queiroz Galvão Diamond Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(400)	(396)	(89)	(88)	5.301	5.390
Queiroz Galvão Home Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(5)	(2)	(1)	(0)	2.070	2.072
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza Empreendimento Imobiliário S.A.	4.396	856	1.320	982	5.195	3.892
Queiroz Galvão Master Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(139)	(216)	(70)	(108)	(928)	(859)
Queiroz Galvão Rio 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(1.761)	(5.286)	(1.410)	(3.172)	(8.714)	(5.479)
Total	(2.066)	(6.480)	(266)	(3.032)	2.469	4.575

	Participação (%)		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Controladas								
Real Estate Fundo de Investimento S.A.	100,00	100,00	2.384	3.275	1.730	2.470	654	805
Real Estate Pernambuco S.A.	100,00	100,00	48.589	51.208	112.976	106.928	(64.387)	(55.720)
QGC Administração Ltda.	100,00	100,00	29.054	9.761	28.320	10.279	734	(518)
Casa Orange Serviços Ltda. (*)	100,00	100,00	790	10.725	99	10.189	691	536
Queiroz Galvão Bahia 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	41	51	176	43	(135)	8
Queiroz Galvão Bahia 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	382	535	701	1.046	(319)	(511)
Virtu Bom Retiro Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	100,00	100,00	494	510	388	478	106	32
Virtu Bosques Do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	100,00	100,00	-	145	352	400	(352)	(255)
Queiroz Galvão Brotas Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	100,00	100,00	-	-	70	73	(70)	(73)
Virtu Caio Pereira Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	100,00	100,00	-	-	15	9	(15)	(9)
Virtu Consultoria De Serviços Imobiliários Ltda. (*)	100,00	100,00	135	130	70	71	65	59
Virtu Cores Do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	100,00	100,00	9	16	557	570	(548)	(554)
Virtu Democrito De Souza Filho Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	100,00	100,00	153	156	27	21	126	135
Queiroz Galvão DF 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	2.624	1.945	17.574	16.092	(14.950)	(14.147)
Virtu G&G Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	100,00	100,00	44	4	751	173	(707)	(169)
Virtu Gold Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	100,00	100,00	338	383	855	957	(517)	(574)
Virtu Ibiapina Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	100,00	100,00	1.110	1.217	482	511	628	706
Virtu III Torres Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	100,00	100,00	2.242	2.106	538	515	1.704	1.591
Virtu Isla Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	100,00	100,00	-	-	96	97	(96)	(97)
Virtu Ix Torres Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	100,00	100,00	4.436	5.200	11.908	11.376	(7.472)	(6.176)
Virtu Life Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	100,00	100,00	-	-	68	68	(68)	(68)
Virtu Mirante Do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	100,00	100,00	36	7	832	811	(796)	(804)
Virtu Morada Do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	100,00	100,00	46	46	271	295	(225)	(249)
Virtu Pacaembu Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	100,00	100,00	2.467	2.558	1.419	1.446	1.048	1.112
Casa Orange Sp 01 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	100,00	100,00	18.944	22.863	7.653	5.919	11.291	16.944
Casa Orange Sp 03 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	100,00	100,00	47	47	1	1	46	46
Casa Orange Sp 04 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	100,00	100,00	55	55	1	1	54	54
Casa Orange Sp 05 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	100,00	100,00	60	60	3	1	57	59
Casa Orange Sp 06 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	100,00	100,00	108	108	2	1	106	107
Casa Orange Sp 07 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	100,00	100,00	51	51	2	1	49	50

	Participação (%)		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Casa Orange Sp 08 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	100,00	100,00	47	47	1	-	46	47
Virtu Paulista 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	100,00	100,00	10	34	932	1.020	(922)	(986)
Virtu Paulista 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	100,00	100,00	1.471	1.259	344	372	1.127	887
Virtu Paulista 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	100,00	100,00	4.046	4.680	7.239	7.357	(3.193)	(2.677)
Virtu Paulista 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	100,00	100,00	2.227	2.381	1.870	2.365	357	16
Virtu Paulista 7 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	100,00	100,00	49	49	1	1	48	48
Virtu Paulista 8 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	100,00	100,00	30.066	30.066	16.280	14.337	13.786	15.729
Virtu Paulista 11 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	100,00	100,00	331	-	264	1.105	67	(1.105)
Virtu Paulista 14 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	100,00	100,00	10	5	8.155	8.027	(8.145)	(8.022)
Virtu Paulista 15 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	100,00	100,00	1.797	2.382	5.280	7.230	(3.483)	(4.848)
Virtu Paulista 17 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	100,00	100,00	-	-	3	3	(3)	(3)
Queiroz Galvão Paulista 19 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	3.057	2.670	1.363	1.657	1.694	1.013
Virtu Paulista 21 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	100,00	100,00	-	-	2	1	(2)	(1)
Virtu Paulista 23 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	100,00	100,00	9.450	9.450	9.452	9.451	(2)	(1)
Virtu Paulista 24 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	100,00	100,00	-	-	1	1	(1)	(1)
Queiroz Galvão PE 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	1.028	1.028	348	595	680	433
Casa Orange PE 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	100,00	100,00	828	828	402	357	426	471
Queiroz Galvão PE 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	-	23.143	-	1	-	23.142
Virtu PE 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	100,00	100,00	-	-	2	1	(2)	(1)
Virtu PE 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	100,00	100,00	8.600	8.600	8.604	8.603	(4)	(3)
Casa Orange PE 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	100,00	100,00	-	-	4	-	(4)	-
Virtu PE 12 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	100,00	100,00	-	-	2	1	(2)	(1)
Queiroz Galvão PE 13 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	4.698	4.885	4.198	4.212	500	673
Queiroz Galvão PE 14 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	-	5.613	-	3	-	5.610
Virtu PE 15 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	100,00	100,00	1.797	2.014	(127)	88	1.924	1.926
CasaOrange PE 7 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	100,00	100,00	2.550	2.550	844	785	1.706	1.765
Casa Orange PE 8 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	-	1	-	-	-	1	-
Casa Orange PE 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	-	73	-	-	-	73	-
Virtu Reserva Do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	100,00	100,00	-	78	528	523	(528)	(445)
Virtu Rio 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	100,00	100,00	5.809	6.054	24.953	23.744	(19.144)	(17.690)
Queiroz Galvão Rio 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	505	6	21	20	484	(14)

	Participação (%)		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Queiroz Galvão Sabiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	1	4.704	7.342	(4.704)	(7.341)
Virtu São Caetano Prime Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	100,00	100,00	11.328	11.705	467	478	10.861	11.227
Virtu São Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	100,00	100,00	8	-	162	162	(154)	(162)
Virtu Solar Do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	100,00	100,00	-	83	1.106	1.088	(1.106)	(1.005)
Virtu Star Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	100,00	100,00	3.867	4.117	1.729	1.895	2.138	2.222
Virtu Tower Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	100,00	100,00	10	11	269	10	(259)	1
Virtu Vilas Boas Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	100,00	100,00	-	-	20	19	(20)	(19)
Virtu Ypiranga Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	100,00	100,00	-	-	2.143	2.133	(2.143)	(2.133)
Queiroz Galvão ZCS Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (a)	100,00	75,00	9	8	648	577	(639)	(569)
Total			208.311	236.909	290.151	276.406	(81.840)	(39.497)

(*) Essa empresa teve alteração na sua razão social em 2022.

(a) Participação societária de 100% em 31 de dezembro de 2023 e 2022, exceto na Queiroz Galvão ZCS Desenvolvimento Imobiliário Ltda., cuja participação é de 75%.

Empresa	Lucro líquido (prejuízo)		Equivalência patrimonial		Investimentos	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Real Estate Fundo de Investimento S.A.	(151)	6.322	(151)	6.322	654	805
Real Estate Pernambuco S.A.	(8.666)	335.066	(8.666)	335.066	(64.387)	(55.720)
QGC Administração Ltda.	199	(519)	199	(519)	734	(518)
Casa Orange Serviços Ltda.	155	536	155	536	691	536
Queiroz Galvão Bahia 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(143)	76	(143)	76	(135)	8
Queiroz Galvão Bahia 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	193	1.246	193	1.246	(319)	(511)
Virtu Bom Retiro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	74	1.509	74	1.509	106	32
Virtu Bosques Do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(97)	1.166	(97)	1.166	(352)	(255)
Queiroz Galvão Brotas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	3	91	3	91	(70)	(73)
Virtu Caio Pereira Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(6)	(4)	(6)	(4)	(15)	(9)
Virtu Consultoria De Serviços Imobiliários Ltda.	6	171	6	171	65	59
Virtu Cores Do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	6	1.494	6	1.494	(548)	(554)
Virtu Democrito De Souza Filho Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(8)	81	(8)	81	126	135
Queiroz Galvão DF 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(803)	(2.832)	(803)	(2.832)	(14.950)	(14.147)
Virtu G&G Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(538)	(134)	(538)	(112)	(707)	(169)
Virtu Gold Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	57	2.047	57	2.047	(517)	(574)
Virtu Ibiapina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(78)	1.861	(78)	1.861	628	706
Virtu Iii Torres Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	113	767	113	625	1.704	1.655
Virtu Isla Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2	52	2	52	(96)	(97)
Virtu Ix Torres Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(1.296)	1.164	(1.296)	1.148	(7.472)	(6.176)
Virtu Life Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	51	-	51	(68)	(68)
Virtu Mirante Do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	8	2.251	8	2.251	(796)	(804)
Virtu Morada Do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	23	680	23	680	(225)	(249)
Virtu Pacaembu Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(64)	3.202	(64)	3.202	1.048	1.112
Casa Orange Sp 01 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	175	13.019	175	13.019	11.291	16.943
Casa Orange Sp 03 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	(1)	-	(1)	46	46
Casa Orange Sp 04 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	(1)	-	(1)	54	54
Casa Orange Sp 05 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(1)	(1)	(1)	(1)	57	59
Casa Orange Sp 06 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(1)	(1)	(1)	(1)	106	107
Casa Orange Sp 07 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(1)	(1)	(1)	(1)	49	50
Casa Orange Sp 08 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	(1)	46	47

Empresa	Lucro líquido (prejuízo)		Equivalência patrimonial		Investimentos	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Virtu Paulista 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	64	2.553	64	2.553	(922)	(986)
Virtu Paulista 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	240	755	240	755	1.127	887
Virtu Paulista 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(516)	962	(516)	962	(3.193)	(2.677)
Virtu Paulista 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	341	6.802	341	6.802	357	16
Virtu Paulista 7 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	48	48
Virtu Paulista 8 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(1.943)	(1.804)	(1.943)	(1.804)	13.786	15.729
Virtu Paulista 11 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.172	(8.140)	1.172	(8.140)	67	(1.105)
Virtu Paulista 14 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(123)	542	(123)	542	(8.145)	(8.022)
Virtu Paulista 15 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.365	(1.463)	1.365	(1.463)	(3.483)	(4.848)
Virtu Paulista 17 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	(3)	-	(3)	(3)	(3)
Queiroz Galvão Paulista 19 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	680	3.628	680	3.628	1.694	1.013
Virtu Paulista 21 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	(1)	-	-	(2)	(1)
Virtu Paulista 23 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(1)	-	(1)	-	(2)	(1)
Virtu Paulista 24 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(1)	2	(1)	1	(1)	(1)
Queiroz Galvão PE 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	246	(402)	246	(402)	680	433
Casa Orange Pe 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(45)	(350)	(45)	(350)	426	471
Queiroz Galvão PE 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	(1)	-	(1)	-	-
Virtu Pe 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	(1)
Virtu Pe 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(1)	3	(1)	3	(4)	(3)
Casa Orange Pe 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(3)	(1)	(3)	(1)	(4)	(1)
Virtu Pe 12 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	(1)
Queiroz Galvão PE 13 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(174)	(1.001)	(174)	(1.001)	500	673
Queiroz Galvão PE 14 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	(3)	-	(3)	-	-
Virtu Pe 15 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(2)	(26)	(2)	(26)	1.924	1.926
Casa Orange Pe 7 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(60)	(785)	(60)	(785)	1.706	1.765
Casa Orange PE 8 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(1)	-	(1)	-	1	-
Casa Orange PE 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(1)	-	(1)	-	73	-
Virtu Reserva Do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(82)	1.033	(82)	1.033	(528)	(445)
Virtu Rio 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(1.454)	25.429	(1.454)	25.429	(19.144)	(17.690)
Queiroz Galvão Rio 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	498	(1)	498	(1)	484	(14)
Queiroz Galvão Sabiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.637	(6.397)	2.637	(6.397)	(4.704)	(7.341)

Empresa	Lucro líquido (prejuízo)		Equivalência patrimonial		Investimentos	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Virtu São Caetano Prime Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(312)	1.181	(312)	1.181	10.861	11.227
Virtu São Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8	(11)	8	(11)	(154)	(162)
Virtu Solar Do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(101)	2.195	(101)	2.195	(1.106)	(1.005)
Virtu Star Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(84)	6.896	(84)	6.896	2.138	2.222
Virtu Tower Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(260)	(73)	(259)	(73)	(259)	(1)
Virtu Vilas Boas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(1)	17	(1)	17	(20)	(19)
Virtu Ypiranga Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(11)	(2.117)	(11)	(2.117)	(2.143)	(2.133)
Queiroz Galvão ZCS Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (a)	(70)	(79.506)	(53)	(59.630)	11.316	11.369
Total	(8.836)	319.269	(8.818)	339.008	(69.885)	(56.251)

(a) Participação societária de 100% em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, exceto na Queiroz Galvão ZCS Desenvolvimento Imobiliário Ltda., cuja participação é de 75% e cujo saldo inclui adiantamentos para futuro aumento de capital no montante de R\$ 39.048.

10. Debêntures, empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Operações de crédito:				
Capital de giro (a)	32.474	315.519	32.474	315.519
Operações de crédito imobiliário (b)	12.199	12.222	29.578	27.739
Diferença de percentual de participação da dívida do BNDES (c)	42.205	54.013	42.205	54.013
Debêntures (d)	188.530	409.544	188.530	409.544
Total	275.408	791.298	292.787	806.815
Circulante	245.643	748.910	263.022	764.427
Não circulante	29.765	42.388	29.765	42.388

Com o evento do pedido de Recuperação Judicial da Companhia, ocorrido no 1º semestre de 2021, as dívidas pertinentes foram reclassificadas para passivo circulante em função de cláusulas contratuais de vencimento antecipado.

(a) O saldo do capital do capital de giro é composto como segue:

Instituição financeira	Indexador	Vencimento	Principal	Juros	Consolidado	
					31/12/2023	31/12/2022
Fundo de investimento (Jive e Vinci) - Extra Concursal (i)	110% CDI	Julho/2024	Parcela única	Semestral, sendo 20% a partir de 2021 e 100% a partir de 2022	32.474	183.997
Fundo de investimento (Jive e Vinci) - Classe III "PRJ" (i)	INPC	(*)	(*)	(*)	-	131.522
Total					32.474	315.519

(*) Seguirá conforme estabelecido no plano de recuperação judicial.

(i) Refere-se à dívida originalmente contratada junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. e para a qual, em 2022, foi efetuada uma cessão de crédito entre as partes para o fundo de gestão e recuperação – fundo de investimentos em direitos creditórios não padronizados, gerido pela Jive Asset Gestão de Recursos Ltda. Em 2023, houve uma cessão de parte dos créditos para a Vinci – fundo de investimentos. Em dezembro de 2023, antes da renegociação da dívida a Vinci detinha saldo de R\$ 95.872 e a Jive R\$ 242.197. Após a renegociação em dezembro de 2023 a Vinci detém saldo de R\$ 9.133 e, a Jive R\$ 23.340. A redução do saldo em 2023 deve-se à renegociação das dívidas da Companhia em conjunto com a sua controladora "QGSA". Com a evolução da recuperação judicial e a aprovação do "master agreement", documento em que foram negociados ativos relevantes das empresas do grupo, a Casa Orange obteve um "haircut" (redução) no seu saldo da dívida junto com a Jive e Vinci no valor de respectivamente R\$ 218.857 e R\$ 86.739.

- (b) Em 31 de dezembro de 2023, o saldo (controladora e consolidado) refere-se a operações de crédito imobiliário para financiamento à construção. Essas operações estão sujeitas à variação da Taxa Referencial de Juros – TR, acrescidos em percentuais de 101% CDI ao ano. Em garantia a essas linhas de crédito, foram oferecidos os ativos dos empreendimentos. Os contratos de operações de crédito imobiliário de longo prazo possuem cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles assumidos, como a aplicação dos recursos no objeto do contrato, registro de hipoteca do empreendimento, cumprimento do cronograma da obra, adimplemento de parcelas, e outros.

Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2021, existiam saldos junto aos bancos Bradesco S.A. e Itaú Unibanco S.A. que foram objeto de negociação para sua liquidação através de dação em pagamento, a qual foi concluída ao longo do exercício social de 2022, da seguinte forma:

(i) unidades imobiliárias do empreendimento “Absolutto bussines Tower” foram dadas como dação em pagamento para liquidação da dívida do Itaú Unibanco S.A. no valor de R\$ 34.690; (ii) unidades imobiliárias dos empreendimentos “Barra Prime”, “Palm Village Acqua”, “Liv lifestyle residence”, “Stage Concept”, “Villagio Shangrilá I” e “Skyline Nova Berlim”, foram dadas como em dação de em pagamento para liquidação da dívida com o banco Bradesco S.A. no valor de R\$78.020.

Adicionalmente, em julho de 2022 foram dacionadas unidades do empreendimento “Barra Lakes” para quitação da dívida no valor de R\$38.756.

- (c) © Saldo referente à diferença de percentual de participação em 27,62% (em 31 de dezembro de 2022 21,14%) da dívida com o BNDES. Em 31 de dezembro de 2023, a QGDI tem um percentual de participação de 22,38% das CBR 24 e CB30, que, conforme acordo de cotistas, quando uma das empresas cotistas atingir 64% ou mais da participação societária as demais empresas cotistas deixam de ter o controle na sociedade. Em janeiro de 2022, a QGDI passou a ter 35,76% de participação perdendo assim o controle sobre a investida e passando a reconhecer a sua participação na sociedade por equivalência patrimonial. O percentual da dívida conforme instrumento, permanece em 50% (ver Nota Explicativa nº 9).

Cláusulas restritivas (“Covenants”)

- (d) A Companhia e suas controladas obrigam-se a cumprir determinadas cláusulas restritivas (“Covenants”), sob pena de ter decretado o vencimento antecipado de suas dívidas, a saber: (i) manutenção de garantias, (ii) ausência de títulos protestados, (iii) ausência de encerramento de conta depósito no banco, (iv) ausência de solicitação de recuperação judicial, entre outros. Com o evento do pedido de Recuperação Judicial da Companhia, ocorrido no 1º semestre de 2021, as dívidas pertinentes foram reclassificadas no passivo circulante.

Debêntures

	Controladora e consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Principal		
2ª emissão (a)	27.027	170.000
2ª emissão - juros incorporados (*) (a)	-	76.730
3ª emissão	139.595	95.500
3ª emissão - juros incorporados (*)	-	45.979
Total	166.622	388.209
Juros		
2ª emissão (a)	-	13.544
3ª emissão	21.908	7.791
Total	21.908	21.335
Saldo final	188.530	409.544

- (*) Com a aprovação do Plano de Recuperação judicial, a dívida foi novada e os saldos de juros foram incorporados ao principal para efeito de cálculo de pagamento das parcelas no “PRJ”.

- (a) A redução do saldo das debêntures refere-se à renegociação da dívida da Companhia em conjunto com a sua controladora “QGSA. Com a evolução da recuperação judicial e a aprovação do “*master agreement*”, documento em que foram negociados ativos relevantes das empresas do grupo, a Casa Orange obteve um “*haircut*” (redução) no saldo de debêntures no montante de R\$ 245.957. Em dezembro de 2023 antes da renegociação da dívida existia um saldo de R\$ 272.984. Após a renegociação em dezembro de 2023, o saldo da dívida passou a ser de R\$ 27.027 que será quitado através de ativos relevantes em conjunto com a sua controladora “QGSA”.

As principais características vigentes das debêntures, após a conclusão da reestruturação das dívidas corporativas da Companhia, são:

	2ª emissão	3ª emissão
Código B3	QGIM12	QGDI13
Série	Única	Única
Forma	Escritural	Escritural
Garantia	Real e fidejussória	Real e fidejussória
Classe	Simple	Simple
Conversíveis em ações	Não	Não
Data da emissão	05/07/2012	07/01/2014
Data de vencimento	03/07/2023	03/07/2023
Volume	170.000	95.500
Quantidade	170	9.550
Valor nominal unitário	1.000	10
Remuneração (base 252)	110% DI a.a.	110% DI a.a.
Atualização monetária	Não	Não
Amortização	Na data de vencimento	Na data de vencimento
Pagamento da remuneração	Semestral (janeiro e julho), sendo 20% a partir de 2021 e 100% a partir de 2022	Semestral (janeiro e julho), sendo 20% a partir de 2021 e 100% a partir de 2022
Agente fiduciário	GDC Partners Serv. Fiduciários DTVM	GDC Partners Serv. Fiduciários DTVM

Cláusulas restritivas (“*covenants*”)

De acordo com as escrituras públicas das debêntures, a Companhia obriga-se a cumprir as seguintes cláusulas restritivas (“*covenants*”), sob pena de ter decretado o vencimento antecipado da dívida: **(i)** manutenção de garantias, **(ii)** ausência de títulos protestados em nome da Companhia, **(iii)** ausência de encerramento de conta depósito no banco, **(iv)** ausência de solicitação de recuperação judicial, entre outros.

Movimentação de debêntures, empréstimos e financiamentos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	791.298	722.795	806.815	1.259.696
Diferença de percentual de participação da dívida do BNDES (i)	(8.454)	40.015	(8.454)	40.015
Liquidação através de dação (ii)	-	(30.357)	-	(151.496)
Liquidação através de renegociação da dívida (iii)	(551.552)	-	(551.552)	-
Deságio (iv)	-	-	-	(71.418)
Liquidação com créditos de leilão (iv)	-	-	-	(273.638)
Efeito de desconsolidação de dívida (v)	-	-	-	(31.185)
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(26.303)	(7.866)	(26.558)	(39.224)
Juros	70.419	66.711	72.534	74.065
Saldo final	275.408	791.298	292.785	806.815

- (i) Saldo referente à diferença de percentual de participação em 27,62% da dívida com o BNDES, conforme mencionado no item “c” acima;
- (ii) Em 2022, as dívidas dos bancos Bradesco S.A. e Itaú Unibanco S.A. foram liquidadas através de dação em pagamento de unidades imobiliárias, conforme descrito no item “b” acima;
- (iii) Em 2023, as dívidas dos fundos de investimento Jive e Vinci foram renegociadas através do “*master agreement*” documento em que foram negociados ativos relevantes das empresas do grupo, e, com isso, a Casa Orange obteve um “*haircut*” (redução) no saldo das suas dívidas no valor de respectivamente R\$ R\$ 218.857 e R\$ 86.739, assim como a dívida das debentures do banco Bradesco também foram renegociadas através do “*master agreement*” e a Casa Orange obteve um “*haircut*” no valor de R\$ 245.957, conforme descrito no item “c” acima;
- (iv) Em 2022, a dívida do BTG foi objeto de deságio no âmbito da recuperação judicial e liquidada mediante utilização de créditos de leilão de participação societária; e
- (v) Conforme mencionado nesta nota e na Nota Explicativa nº 09, em 2022 a Companhia passou a não mais consolidar algumas empresas.

11. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
De materiais	29	22	54	71
De serviços	1.146	872	4.546	6.001
Total	1.175	894	4.600	6.072

12. Obrigações com credores do plano de recuperação judicial

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1, a Companhia obteve aprovação do Pedido de Recuperação Judicial na Assembleia de Credores em 23 de agosto de 2022 pela maioria dos credores inscritos no Pedido de Recuperação Judicial, sendo esta aprovação homologada.

Com a homologação, a QGDI procedeu com o registro das dívidas nas suas respectivas SPEs, conforme condição definida no plano e, após as definições dos credores sobre as opções de liquidação de cada classe de dívida, apurou o valor correspondente dos valores a pagar para cada grupo de credores.

Conforme definição do CPC 38 sobre Instrumentos financeiros, reconhecimento e mensuração, quando há modificação substancial nos termos de passivo financeiro existente, ou parte dele, a Companhia deve contabilizar a extinção do passivo financeiro original e reconhecer o novo passivo a valor justo. A diferença apurada entre estes passivos deve ser registrada no resultado do exercício. A Companhia mensurou o valor justo da sua dívida no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, utilizando-se do valor presente, conforme premissas do Plano de recuperação judicial.

A composição por classes de pagamentos é assim demonstrada:

	Controladora				Total
	Classe I (a)	Classe III (c)	Classe III sub (d)	Classe IV (e)	
Saldo inicial 31 de dezembro de 2021	2.695	26.482	71.795	338	101.310
Deságios	(2.383)	(21.186)	(57.231)	(169)	(80.969)
Saldo final em 31 de dezembro de 2022	312	5.296	14.564	169	20.341
Circulante	-	-	-	-	262
Não circulante	-	-	-	-	20.079
Pagamentos	(82)	(26)	-	-	(108)
Atualização	-	200	351	6	557
Saldo final em 31 de dezembro de 2023	230	5.470	14.915	175	20.790
Circulante	-	-	-	-	268
Não circulante	-	-	-	-	20.522

	Consolidado						Total
	Classe I (a)	Classe III (c)	Classe III sub (d)	Classe IV (e)	Total	Classe II (b)	
Saldo inicial 31 de dezembro de 2021	7.374	73.133	86.010	3.536	170.053	377.205	547.258
Deságios	(5.894)	(58.436)	(69.070)	(1.776)	(135.176)	(71.418)	(206.594)
Pagamento	-	-	-	-	-	(32.149)	(32.149)
Descontos obtidos	-	-	-	-	-	(98.580)	(98.580)
Assunção de dívida	-	-	-	-	-	(41.759)	(41.759)
Pagamento extraconcursal	-	-	-	-	-	(133.299)	(133.299)
Eliminação de parte relacionada	-	-	(3.154)	-	(3.154)	-	(3.154)
Saldo final em 31 de dezembro de 2022	1.480	14.697	13.786	1.760	31.723	-	31.723
Circulante	-	-	-	-	-	-	1.278
Não circulante	-	-	-	-	-	-	30.445
Pagamentos	(320)	(42)	-	-	(362)	-	(362)
Atualização	-	328	388	36	752	-	752
Saldo final em 31 de dezembro de 2023	1.160	14.983	14.174	1.796	32.113	-	32.113
Circulante	-	-	-	-	-	-	1.294
Não circulante	-	-	-	-	-	-	30.819

Conforme definição legal contida na Lei nº 11.101 de 2005:

- a) São os titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho. Para cálculo do valor devido é preciso considerar a desidratação prevista no item 5.1.2. e seguintes, contida no Plano de Recuperação Judicial aprovado e homologado judicialmente. O pagamento tem carência de 12 meses a contar da data de homologação do plano, e, não tem incidência de juros e correção monetária.
- b) São os créditos de garantia real. Crédito do BTGP conforme plano de recuperação da REPSA que previu o pagamento da dívida concursal (valores conforme Notas Explicativas nºs 10 e 20).
- **Pagamento é mediante liquidação das garantias:** para esses credores não haverá deságio. Os créditos serão atualizados pelo INPC. O pagamento se dará mediante venda dos bens imóveis que compõem a garantia real de cada credor listado na presente classe de credores. Os recursos angariados com a venda dos ativos, descontados impostos e comissões, serão integralmente destinados à amortização do saldo inscrito na Classe II do credor detentor da respectiva garantia monetizada. Caso o valor correspondente à monetização do ativo seja superior ao saldo habilitado pelo credor na Classe II, o valor que sobejar será amortizado do saldo habilitado pelo mesmo credor na Classe III;
 - **Pagamento mediante excedente de caixa:** adicional e paralelamente os credores com garantia real que exercerem a opção, receberão seus créditos, no período compreendido entre a homologação do plano de recuperação judicial e o dia 03 de julho de 2037, mediante excedente de caixa, equivalente ao pro rata dos créditos da classe. A ordem de amortização de cada excedente de caixa se dará da seguinte forma: **(i)** primeiro, para amortizar juros e principal dos créditos quirografários do respectivo credor com garantia real que eleja a opção de recebimento mediante excedente de caixa; **(ii)** segundo, para amortizar juros e principal dos créditos com garantia real, se houver; **(iii)** terceiro, para amortizar juros e principal dos créditos não sujeitos, se houver; **(iv)** quarto, para pagamento dos créditos subordinados oriundos de sub-rogação de fianças, avais ou coobrigações que tais credores tenham pago ao respectivo credor; **(v)** quinto, para pagamento dos demais credores, proporcionalmente à fração de excedente de caixa de cada um dos demais credores. Na hipótese de o valor apurado de excedente de caixa não superar o importe de R\$ 500 de forma agregada para todos os credores que tenham direito de receber uma fração do excedente de caixa, não haverá naquele período de apuração e o montante apurado deverá ser considerado para acréscimo na apuração subsequente.
 - **Pagamento alternativo:** deságio de 80%, com a correção monetária mensal equivalente a variação anual da TR com adição do percentual de 1% ao ano. O pagamento tem carência de 12 meses a contar da data de homologação do plano.
- Os credores com garantia real poderão utilizar, parcial ou total, a parcela de seus respectivos créditos, observada a regra da tranche C, como moeda de pagamento para aquisição de ativos de propriedade do Grupo Repsa e/ou das demais sociedades empresárias que integram o polo ativo da Recuperação Judicial, o que inclui a aquisição do ativo objeto da Alienação Novo Recife. No caso, concreto, o BTG Pactual S.A. ("BTG") utilizou o montante do seu crédito relacionado na tranche C, abaixo descrita, para adquirir o Novo Recife (conforme Nota Explicativa nº 10), cuja regra de alienação foi prevista no PRJ da QGDI e QGE. Tranche C: o montante correspondente a 52,25% do crédito com garantia real será pago em uma ou mais parcelas, devida(s) em até 05 anos da homologação do PRJ da Repsa ou da verificação da condição suspensiva ali prevista, o que ocorrer por último.
- c) São os titulares de créditos quirografários; O deságio aplicado é de 80% sobre os valores listados, com a correção monetária mensal equivalente à variação anual da TR com adição do percentual de 1% ao ano. O pagamento tem carência de 12 meses a contar da data de homologação do plano (agosto de 2022), sendo o pagamento dos seis primeiros meses subsequentes relacionados a juros (a partir de setembro de 2023) e, posteriormente, o início do pagamento do principal.
- d) São os titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados (partes relacionadas e mútuos). O deságio aplicado é de 80% sobre os valores listados. O pagamento será efetuado somente após os créditos remanescente dos credores sub-rogados.

- e) São os titulares de créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte. O deságio aplicado é de 50% sobre os valores listados, com a correção monetária mensal equivalente a variação anual da TR com adição do percentual de 1% ao ano. O pagamento tem carência de 12 meses a contar da data de homologação do plano.

13. Obrigações por incorporação imobiliária

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Provisão para garantias (a)	57	597	1.247	3.669
Total	57	597	1.247	3.669
Circulante	57	452	1.106	2.337
Não circulante	-	145	141	1.332

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

Movimentação da provisão para garantias

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	597	1.452	3.669	6.406
Reversão	(540)	(855)	(2.422)	(2.737)
Saldo final	57	597	1.247	3.669

14. Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Recebimentos de clientes (i)	17	720	9.663	6.235
Recebimentos em permuta - terrenos (ii)	-	-	39.105	30.806
Total	17	720	48.768	37.041
Circulante	17	720	9.622	6.235
Não circulante	-	-	39.146	30.806

- (i) Em novembro de 2021, houve o lançamento do loteamento “Residencial Parque Betel” situado em São Paulo. O loteamento foi desenvolvido e as suas obras de infraestrutura serão realizadas pela loteadora “Parque Betel Empreendimentos SPE Ltda.”. A Companhia já recebeu 100% do saldo em aberto do seu contas a receber como forma de adiantamento de clientes a título de sinal e reserva do lote em 2022, entretanto com o início das obras em 2022 os adiantamentos de clientes foram reconhecidos no resultado do exercício conforme a evolução da obra, parte dos adiantamentos foram apropriados como receita. O valor de R\$6.356 ainda está registrado como adiantamento de cliente, uma vez que a obra ainda não está 100% concluída e a receita não pode ser reconhecida.

O valor de R\$ 2.991 corresponde a SPE “QGC Administração” referente aos adiantamentos dos clientes da prestação de serviço de Administração e gestão dos empreendimentos em andamento.

- (ii) Em 2023, foram realizadas novas permutas com a empresa Casa Orange Administração para a aquisição dos lotes: Lote 8A e Lote 30 situados na Avenida Conselheiro Aguiar, a permuta é referente a 11 frações ideais do terreno correspondente ao valor de R\$7.000. E, o valor de R\$1.300 corresponde a permuta referente a 15% do total de apartamentos a serem edificados referente a aquisição da casa de número 1.130, situada na Avenida Conselheiro Aguiar, conforme Nota Explicativa nº 8.

15. Tributos diferidos

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Regime Especial de Tributação (RET)	32	544	122	723
Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ)	-	-	10	58
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL)	-	-	6	35
Programa da Integração Social (PIS)	-	10	5	31
Contribuição para a Seguridade Social (Cofins)	-	45	25	146
Total	32	599	168	993
Circulante	32	599	127	952
Não circulante	-	-	41	41

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita tributada pelo lucro presumido e patrimônio de afetação	3.106	587	19.197	84.208
Efeito do imposto de renda e da contribuição social correntes e diferidos	(25)	(16)	(430)	(545)
Alíquota do exercício - média	0,79%	2,73%	2,24%	0,65%

16. Provisões para riscos cíveis, tributários e trabalhistas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Riscos trabalhistas	486	271	4.033	1.951
Riscos cíveis	6.348	6.035	58.926	50.947
Riscos tributários	-	447	1.510	3.668
Total	6.834	6.753	64.469	56.566

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

Movimentação da provisão para riscos cíveis e trabalhistas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	6.753	24.651	56.566	94.335
Constituição (reversão), líquida (a)	81	14.490	7.903	49.771
Transferência (b)	-	(8.250)	-	(25.420)
Deságio (c)	-	(24.138)	-	(62.120)
Saldo final	6.834	6.753	64.469	56.566

- (a) Em 2023, mudança de estimativa na probabilidade de perda dos processos já existentes de possível para provável no valor de aproximadamente R\$3.900; assim como houve a adição de novos processos prováveis referentes ao exercício de 2023 de aproximadamente R\$4.000;
- (b) Em 2022, após aprovação do plano pelos credores e respectiva homologação judicial, todos os processos em fase de execução foram listados encontram-se na Segunda Lista de Credores apresentada pelo administrador judicial no processo de recuperação judicial e, foram transferidos para a conta de “obrigações com créditos do plano de recuperação judicial”; e
- (c) Em 2022, os processos que ainda não constam na Segunda Lista de Credores, mas caracterizam uma perda provável e fazem parte das empresas que tiveram seu Plano de Recuperação Judicial aprovado, também foram desagiados conforme instruções do plano de recuperação judicial e registrados na conta de provisão para contingência. (conforme Nota Explicativa nº 19).

Passivos contingentes – risco possível

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Trabalhistas	2.304	1.558	4.496	5.389
Cíveis	16.345	11.661	27.075	35.813
Tributários	2.567	96	4.044	2.239
Total	21.216	13.315	35.615	43.441

Os passivos contingentes registrados como possíveis em 31 de dezembro de 2023, quando forem considerados líquidos e certos sofrerão deságios conforme plano de Recuperação Judicial.

17. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o capital social está assim demonstrado:

	Quantidade de ações	Capital social
Queiroz Galvão S.A. - “QG S.A.”	453.769.000	453.769

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

b) Destinação dos lucros

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

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

Os dividendos declarados serão postos à disposição dos acionistas e pagos dentro do exercício social, de acordo com as normas legais pertinentes e os dividendos não reclamados dentro de 03 (três) anos, contados da data em que tenham sido postos à disposição dos acionistas, prescreverão em favor da Companhia.

c) Transação de capital entre sócios

Refere-se as transações entre empresas do mesmo grupo econômico ou com acionistas minoritários. No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, em operação de aquisição e perda de participação societária das CBRs que resultou numa perda de R\$ (25.278) e o saldo de R\$8.454 refere-se ao complemento dos 50% da dívida com o banco BNDES, totalizando R\$ 16.824, adicionalmente houve a aquisição de 20% da participação da SPE "Rio 04" no valor de R\$1.825, totalizando R\$ 18.648.

18. Receita líquida de vendas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita operacional bruta				
Venda de imóveis	783	320	13.794	82.171
Receita de serviços	2.323	265	5.402	1.858
Receita de aluguel	-	-	-	179
Deduções da receita bruta				
Cancelamento de vendas decorrente de distratos - (provisão) reversão (i)	-	-	(7.103)	(3.157)
Tributos sobre vendas (correntes e diferidos)	(336)	(133)	(605)	(587)
Receita líquida operacional	2.770	452	11.488	80.464

- (i) Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o único empreendimento em construção não apresentava indicadores de constituição de provisão para distrato.

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Custos dos imóveis vendidos (g)	(1.288)	(351)	(5.019)	(70.022)
Reversão (constituição) de provisão para riscos trabalhistas e cíveis, líquido (c)	(81)	9.648	(7.903)	12.349
Reversão (constituição) de provisão para perdas esperadas em créditos PEC	(440)	(913)	1.400	(2.351)
Pessoal	(5.657)	(5.928)	(6.686)	(7.161)
Publicidade e propaganda	(56)	(67)	(310)	(883)
Comissões e corretagens	-	-	(378)	(12)
Despesa (reversão) de condomínios	(874)	(343)	(1.268)	1.789
Depreciação e amortização	(2.312)	(2.257)	(2.312)	(2.257)
Taxas e contribuições	(374)	(810)	(3.188)	(2.312)
Serviços técnicos administrativos	(2.718)	(3.780)	(6.422)	(7.884)
Despesas legais e judiciais	(569)	-	(1.529)	-
Projetos Inviabilizados (e)	-	(6.638)	-	(28.075)
Descontos por dação em pagamento de empréstimos (a)	-	14.330	-	64.393
Desconto por renegociação de dívida (i)	462.209	-	462.209	-
Perdão de dívida (h)	8.769	-	9.419	-
Parcelamento de tributos	-	(3.171)	-	(7.662)
Reversão (constituição) de provisão para impairment de imóveis a comercializar	338	(448)	2.396	1.609
Reversão (constituição) de provisão para impairment de Investimentos (b)	53	59.630	53	59.630
Remissão de dívida PRJ (d)	-	61.875	98	318.837
Conservação de máquinas e equipamentos	(1.095)	(1.358)	(1.356)	(1.550)
Reversão de garantias	540	-	2.423	-
Impairment ZCS (b)	-	-	-	(79.825)
Gestão administrativa/financeira/comercial	(2.371)	-	(5.439)	-
Ganhos Remissão de Juros BTG - PRJ (f)	-	-	-	81.657
Assistência Jurídica	(517)	(366)	(2.938)	(2.923)
Outras receitas (despesas), líquido	(1.109)	(2.489)	(4.243)	(4.752)
Total	452.448	116.564	429.007	322.595

- (a) O saldo em 2022 refere-se ao efeito de redução de passivo por ocasião da operação da dação em pagamento (ver Notas Explicativas nºs 8 e 10) com liquidação da dívida com unidades a valor de custo histórico contábil;
- (b) Em virtude dos elementos de incerteza de continuidade do projeto da ZCS, a Administração decidiu em 2020 por realizar provisão para "impairment" do investimento na controladora no conforme o seu percentual de participação. Em 2022, foi realizada a provisão de "impairment" no montante total do estoque da controlada para melhor apresentar os seus saldos na Demonstração financeira. Em virtude disso houve a reversão do "impairment" do investimento na controladora no montante de R\$ 59.630 proporcional ao percentual de participação, que antes tinha como impairment o valor de R\$79.825 que foi baixado para a constituição do novo saldo. (Ver Nota Explicativa nº 9);

- (c) Em razão do plano de recuperação judicial em 2022 as contingências sofreram um deságio, conforme Nota Explicativa nº 16, a principal movimentação foram as adições de causas prováveis no exercício, devido a uma mudança de estimativa dos processos apresentados pelos respectivos escritórios de advocacia, no valor de R\$49 milhões consolidado e R\$14 milhões controladora, e o efetivo deságio correspondente as regras do plano de recuperação judicial no valor de R\$ 62 milhões consolidado e R\$24 milhões controladora, o líquido desses valores correspondem ao impacto registrado no resultado. Em 2023 houve mudança na estimativa de probabilidade de perda dos processos já existentes de possível para provável no valor de R\$3.900, assim como houve a adição de novos processos prováveis referentes ao exercício de 2023 de aproximadamente R\$4.000;
- (d) Em razão das operações realizadas devido ao Plano de Recuperação Judicial em 2022, grupo Casa Orange registrou um deságio classificado como remissão de dívida referente as classes: I, III, III sub e IV no valor de aproximadamente R\$135.176 (ver Nota Explicativa nº 12), adicionado a isto houve a movimentação do deságio referente à classe II, dos créditos de garantia real referente a negociação do BTG no valor de R\$ 35.179 (ver Nota Explicativa nº 10), a movimentação de deságio referente a negociação do BTG na classe III, no valor de R\$36.139 , totalizando R\$ 71.418, o desconto obtido referente aos pagamentos da dívida do BTG no valor de R\$ 98.578 (ver Nota Explicativa nº 10). Adicionalmente também ocorre a movimentação referente ao deságio do empréstimo de terreno da SPE Virtu Paulista 8 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. no valor de R\$6.600;
- (e) A movimentações mais relevantes em 2022 referem-se à: Dação da “Gleba C” referente à negociação da ZCS no valor de R\$11.662 (conforme Nota Explicativa nº 9). A empresa “Paulínia” realizou compra de participações no valor de R\$2.648 (conforme Nota Explicativa nº 9). Houve o distrato do terreno referente a empresa “Paulista 11” no valor de R\$7.126 (conforme Nota Explicativa nº 8);
- (f) A negociação para a quitação da dívida do BTG em 2022 gerou um ganho com reemissão de dívida extraconcursal no valor total de R\$ 133.299 (conforme Nota Explicativa nº 12), onde o valor do principal é de R\$51.642 e o valor dos juros de R\$ 81.657;
- (g) A redução no saldo de custos é reflexo da redução das vendas em 2023, assim como em 2022 houve unidades dacionadas, (conforme Nota Explicativa nº 8);
- (h) Saldo referente ao perdão de dívida de parte relacionadas entre empresas do grupo. Os principais saldos referem-se ao perdão com as empresas: R\$951 Agropecuária Rio Arataú, R\$ 2.500 Queiroz Galvão Desenvolvimento de Negócios, R\$4.714 “QGDN”; e
- (i) Em 2023 a movimentação refere-se à renegociação das dívidas dos fundos de investimento Jive e Vinci, assim como das debentures do Bradesco da Companhia em conjunto com a sua controladora “QGSA” (ver Nota Explicativa nº 10).

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Classificados como				
Custos dos imóveis vendidos	(1.288)	(351)	(5.019)	(70.022)
Despesas comerciais	(267)	(1.644)	(1.191)	(3.163)
Despesas gerais e administrativas	(17.501)	(4.124)	(34.389)	(14.033)
Outras receitas e despesas operacionais, líquidas	471.504	122.683	469.606	409.813
Total	452.448	116.564	492.007	322.595

20. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Despesa financeira:				
Encargos sobre debêntures, empréstimos e financiamentos	(70.419)	(66.711)	(72.534)	(74.065)
Descontos concedidos	-	-	(95)	(1.094)
Multas não dedutíveis	-	(20)	(27)	(67)
Comissões e despesas bancárias	(40)	(46)	(110)	(272)
Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)	(99)	(103)	(307)	(211)
Juros e comissões passivas	(622)	-	(1.159)	-
Outras despesas financeiras	-	(222)	(995)	(1.592)
Total	(71.180)	(67.102)	(75.227)	(77.301)
Receita financeira:				
Descontos obtidos	23	14	56	14
Juros recebidos	121	39	161	24
Rendimento sobre aplicações financeiras	411	1.360	6.247	10.054
Atualização monetária do contas a receber	501	1.055	3.491	3.094
Recuperação de despesas dação (a)	-	5.843	-	39.085
Outras receitas financeiras	-	-	448	-
Desconto por renegociação de dívida	89.343	-	89.343	-
Total	90.399	8.311	99.746	52.271
Total	19.219	(58.791)	24.519	(25.030)

- (a) Conforme Notas Explicativas nºs 8 e 10, em 2022 dívidas com banco Bradesco S.A. e com Itaú Unibanco S.A. foram negociadas mediante dação em pagamento de imóveis e como consequência parte dos juros provisionados foram revertidos. Em 2023, dívidas com os Fundos de investimentos Jive e Vinci foram renegociadas e como consequência parte dos juros provisionados foram revertidos.

21. Partes relacionadas

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Agropecuária Rio Aratau Ltda.	-	-	4.827	-	-	-	4.827	-
Alya Construtora S.A.	-	-	7.335	-	-	-	7.335	-
Queiroz Galvão Home Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	2	-	-	7	2	-	-
Casa Orange Serviços Ltda.	7	-	-	-	-	-	-	-
QGC Administração Ltda.	-	453	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão ACLF Jardins Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	696	-	-	699	696	-	-
Queiroz Galvão Bahia 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	699	-	36	45	-	-	-	-
Queiroz Galvão Bahia 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	266	207	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Brotas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	19	16	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Cyrela Oklahoma Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	31	31	-	-	31	31	-	-
Virtu G&G Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1	1	-	-	-	-	-	-
Virtu Empreendimentos Ltda.	6.730	9.775	-	-	6.730	9.775	-	1
Virtu Gold Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	-	-	-	-	-	-
Virtu Ibiapina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	1.091	1.119	-	-	-	-
Virtu Isla Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	30	16	-	-	-	-	-	-
Virtu Life Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	23	22	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Master Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.270	1.233	-	-	1.270	1.233	-	-
Virtu Mirante Do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	141	141	-	-	-	-	-	-
Virtu Morada Do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	22	20	-	-	-	-	-	-
Casa Orange Sp 01 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	8.515	132	-	-	-	-
Casa Orange Sp 03 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1	1	-	-	-	-	-	-
Casa Orange Sp 04 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1	1	-	-	-	-	-	-
Casa Orange Sp 05 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	3	1	-	-	-	-	-	-
Casa Orange Sp 06 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2	1	-	-	-	-	-	-
Casa Orange Sp 07 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2	1	-	-	-	-	-	-
Casa Orange Sp 08 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1	1	-	-	-	-	-	-
Virtu Paulista 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	164	154	-	-	-	-	-	-
Virtu Paulista 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	85	85	4.025	-	-	-	-	-

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Virtu Paulista 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	530	4.094	-	-	-	-
Virtu Paulista 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	530	-	-	-	-
Virtu Paulista 7 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1	1	-	-	-	-	-	-
Virtu Paulista 8 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	602	412	-	-	-	-	-	-
Casa Orange Sp 02 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	18	18	-	-	18	19	-	-
Virtu Paulista 11 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	88	88	-	-	-	-	-	-
Virtu Paulista 14 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4.204	4.007	-	-	-	-	-	-
Virtu Paulista 15 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	1.549	1.549	-	-	-	-
Virtu Paulista 17 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2	1	-	-	-	-	-	-
Virtu Paulista 21 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2	1	-	-	-	-	-	-
Virtu Paulista 23 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1	1	-	-	-	-	-	-
Virtu Paulista 24 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1	1	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão PE 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	211	432	-	-	-	-	-	-
Casa Orange Pe 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	250	91	-	-	-	-	-	-
Casa Orange Pe 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	11	11	-	-	11	11	-	-
Virtu Pe 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4	-	-	-	-	-	-	-
Casa Orange Pe 8 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	1	-	-	-	-	-
Casa Orange Pe 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	73	-	-	-	-	-
Virtu Pe 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2	1	-	-	-	-	-	-
Virtu Pe 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2	2	-	-	-	-	-	-
Virtu Pe 12 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2	1	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão PE 13 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	12	1.775	-	-	-	-	-
Virtu Pe 15 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	1.924	1.926	-	-	-	-
Casa Orange Pe 7 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	258	68	-	-	-	-	-	-
Virtu Reserva Do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	48	42	-	-	-	-	-	-
Virtu Ix Torres Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	12	12	-	-	-	-	-	-
Virtu Cores Do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	41	24	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Rio 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	207	47	-	-	207	47	-	-
Virtu Quality Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	37	37	-	-	-	-	-	-
Virtu Land Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	45	45	-	-	-	-	-	-

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Virtu Morumbi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	3	3	-	-	-	-	-	-
Virtu Sumarezinho Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.271	2.271	-	-	-	-	-	-
Virtu Nature Etapa 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	14	14	-	-	-	-	-	-
Virtu Paulista 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	26	26	-	-	-	-	-	-
Virtu Paulista 12 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	664	664	-	-	-	-	-	-
Virtu Paulista 16 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	10.563	10.563	-	-	-	-
Queiroz Galvão Barra Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	5.369	5.368	1	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Itaigara Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	149	149	-	-	-	-	-	-
Virtu Barra Rio Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	35	34	-	-	-	-	-	-
Virtu Rio 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	26	25	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Rio 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	6	6	-	-	-	-
Virtu São Caetano Prime Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	6.640	3.040	-	-	-	-
Virtu São Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	149	148	-	-	-	-	-	-
Virtu Solar Do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	220	212	-	-	-	-	-	-
Virtu Tower Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	8	6	-	-	-	-	-	-
Virtu Bosques Do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	43	29	-	-	-	-	-	-
Virtu Bom Retiro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	494	509	-	-	-	-
Queiroz Galvão Sabiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	241	208	-	-	-	-	-	-
Virtu Rio 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	119	119	-	-	-	-	-	-
Virtu Pacaembu Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	2.456	2.463	-	-	-	-
Queiroz Galvão Marine Ville Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.241	1.241	-	-	1.241	1.241	-	-
Virtu Vilas Boas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	14	13	-	-	-	-	-	-
Virtu Caio Pereira Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	14	8	-	-	-	-	-	-
Virtu Ypiranga Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	16	15	-	-	-	-	-	-
Virtu Star Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	3.865	3.905	-	-	-	-
Queiroz Galvão DF 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	524	517	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão ZCS Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	564	495	-	-	-	-	-	-
Real Estate Fundo de Investimento S.A.	-	-	2.308	2.437	-	-	-	-
Real Estate Pernambuco S.A.	44.756	44.756	-	-	-	-	-	-
Construtora Queiroz Galvão S.A.	-	-	-	6.675	-	-	-	6.675

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Condomínio Ed. Piazza	-	-	-	-	1.909	114	-	-
Moura Dubeux Engenharia S/A	-	-	1.344	1.344	-	-	1.343	1.344
Praças do Haras 1 Empreendimentos SPE Ltda.	-	-	-	-	555	-	-	-
Total	72.113	74.634	59.358	40.337	12.678	13.169	13.505	8.020
Queiroz Galvão S.A.	-	-	1.192	-	-	-	1.192	-
Total	72.113	-	60.550	-	12.678	-	14.697	-
Parte relacionada Classe III sub "PRJ" (i)	4.749	4.627	14.915	14.507	2.257	2.195	14.174	13.786
Total	76.862	79.261	75.465	54.844	14.935	15.364	28.871	21.806
Ativo não circulante - partes relacionadas	76.862	79.261	-	-	14.935	15.364	-	-
Passivo circulante - partes relacionadas	-	-	60.550	40.337	-	-	14.697	8.020
Passivo não circulante - obrigações com credores do plano de recuperação judicial	-	-	14.915	14.507	-	-	14.174	13.786

Refere-se à conta-corrente entre as Companhias e operações de mútuo, sem incidência de juros e prazo de vencimento.

- (i) Os saldos referem-se às partes relacionadas que foram listadas na Segunda Lista de credores após a aprovação do Plano de Recuperação judicial, incluso no saldo de Obrigações com credores do plano de recuperação judicial, conforme demonstrado a seguir:

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Queiroz Galvão Bahia 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	9	9	119	115	-	-	-	-
Real Estate Pernambuco S.A.	-	-	624	606	-	-	-	-
Queiroz Galvão Rio 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	134	132	-	-	135	132
Queiroz Galvão S.A.	-	-	5.419	5.271	-	-	5.419	5.271
Timbaúba International Ltda.	-	-	8.619	8.383	-	-	8.620	8.383
Queiroz Galvão Brotas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4	4	-	-	-	-	-	-
Virtu Empreendimentos Ltda.	2.257	2.195	-	-	2.257	2.195	-	-
Virtu Gold Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	189	184	-	-	-	-	-	-
Virtu Demócrito De Souza Filho Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	10	-	-	-	-	-	-
Virtu Caio Pereira Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	11	1	-	-	-	-	-	-
Virtu Ibiapina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2	2	-	-	-	-	-	-
Virtu Pe 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1	1	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Sabiá Empreendimento Imobiliário S.A.	1	-	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão ZCS Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	34	34	-	-	-	-	-	-
Virtu Vilas Boas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1	-	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão PE 13 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	5	5	-	-	-	-	-	-
Virtu Reserva do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	88	87	-	-	-	-	-	-
Virtu Ypiranga Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1	1	-	-	-	-	-	-
Virtu Pacaembu Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	32	31	-	-	-	-	-	-
Virtu São Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10	9	-	-	-	-	-	-
Virtu Solar do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	82	79	-	-	-	-	-	-
Virtu Morada do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	12	12	-	-	-	-	-	-
Virtu Cores do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	68	67	-	-	-	-	-	-
Virtu Bosques do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	46	44	-	-	-	-	-	-
Virtu Mirante do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	162	158	-	-	-	-	-	-
Virtu Bom Retiro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	7	6	-	-	-	-	-	-
Virtu Life Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2	2	-	-	-	-	-	-
Virtu Star Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	971	945	-	-	-	-	-	-

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Virtu Paulista 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	178	173	-	-	-	-	-	-
Virtu Paulista 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	73	72	-	-	-	-	-	-
Virtu Paulista 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	194	189	-	-	-	-	-	-
Virtu Paulista 8 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	28	28	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão Paulista 19 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	216	211	-	-	-	-	-	-
Real Estate Fundo de Investimento S.A.	65	68	-	-	-	-	-	-
Total	4.749	4.627	14.915	14.507	2.257	2.195	14.174	13.786

a) Remuneração da Administração

A Casa Orange S.A. não possui Conselho de Administração, sendo a Administração da Companhia exercida pela Diretoria. A diretoria foi eleita em Assembleia Geral Extraordinária de 17 de novembro de 2021. Os diretores são todos empregados da Companhia e suas remunerações se baseiam em contratos de trabalho, regido pelas regras da CLT.

22. Seguros

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

23. Segmentos operacionais

A Companhia avalia o desempenho de seus segmentos de negócio através do resultado operacional.

As informações apresentadas nos segmentos de incorporação e prestação de serviços de Administração de obras estão relacionadas à demonstração do resultado e incluem receitas e custos operacionais.

	Incorporação		Serviços de administração de obras (a)		Total	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita operacional líquida	6.576	79.677	5.892	787	11.488	80.464
Custos de imóveis vendidos e serviços prestados	(5.020)	(70.022)	-	-	(5.020)	(70.022)
Lucro bruto	1.556	9.655	5.892	787	6.468	10.442

(a) Refere-se à prestação de serviço de administração de obras.

24. Transações que não afetaram o caixa

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Perda de participação societária em controladas	(27.103)	(11.739)	(27.103)	(11.739)
Liquidação de empréstimos por dação	(551.552)	-	(551.552)	(146.182)
Baixa de saldo de empréstimo por deságio	-	-	-	(71.418)
Liquidação de empréstimos por créditos de leilão	-	-	-	(273.638)
Amortização de empréstimo por obrigações com empresas ligadas	(18.491)	-	(18.491)	(6.725)
Obrigação com empréstimos e financiamentos por perda de participação	8.454	(39.271)	8.454	(39.271)
Total	(588.692)	(51.010)	(588.692)	(548.973)

25. Eventos subsequentes

Em 08 de janeiro de 2024, as 09 SPEs recuperandas adicionadas ao plano de recuperação judicial protocolaram petição requerendo a prorrogação do prazo de suspensão das ações e execuções movidas em face das Recuperandas, por mais 180 dias, conforme autorizado pelo art. 6º § 4º da LRF. No dia 20 de fevereiro de 2024, foi emitido e publicado o Edital da 2ª Lista de Credores, acompanhado do Plano, com o objetivo de permitir que os credores/interessados apresentem impugnação e/ou objeção, respectivamente.

Com a aprovação do “*master agreement*” documento em que foram negociados ativos relevantes da Casa Orange e suas controladas, assim como ativos relevantes da sua controladora “QGSA” para quitação da dívida dos fundos de investimento Jive, Vinci e debêntures do Banco Bradesco. O saldo remanescente em 31 de dezembro de 2023 das debêntures do Banco Bradesco no valor de R\$27.027 foi quitado em forma de pagamento à vista em fevereiro de 2024 tornando-se subsequentemente um saldo devedor com a controladora “QGSA”.

* * *