

# Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. – em recuperação judicial

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas acompanhadas do  
relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2020



# Índice

	<b>Página</b>
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	3
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas	7
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020	13

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

---

**Grant Thornton Auditores Independentes**

Rua Padre Carapuceiro, 752 - 6º andar  
Boa Viagem, Recife (PE) Brasil

T +55 81 3314-8886

Aos Cotistas e Administradores da  
**Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. – 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, que incluem as normas, interpretações e orientações emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM)

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. – em recuperação judicial (“Empresa”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. em 31 de dezembro de 2020, 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, que incluem as normas, interpretações e orientações emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

## Base para opinião

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

## Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 01 e 25, a capacidade de a Empresa e suas controladas continuarem operando depende do cumprimento das obrigações assumidas pelo Grupo Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário e o seu sócio 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 Empresa e de suas controladas. Nossa opinião não está ressaltada em relação a esse assunto.

## Ênfases

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

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

### Saldos e transações com partes relacionadas

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 22, a Empresa 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 ressaltada em relação a esse assunto.

## Outros assuntos

### Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, preparadas originalmente antes dos ajustes descrito na Nota Explicativa nº 2.3, foi conduzido sob a responsabilidade de outro auditor independente, que emitiu relatório de auditoria datado de 20 de maio de 2020, sem modificação e com parágrafos de ênfase quanto ao Reconhecimento de receita na venda de unidades imobiliárias não concluídas e com parágrafo de incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional, ambos objeto do presente relatório. Como parte de nossos exames das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, examinamos também os ajustes descritos na Nota Explicativa nº 2.3 que foram efetuados para alterar as demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019. Em nossa opinião, tais ajustes são apropriados e foram corretamente efetuados. Não fomos contratados para auditar, revisar ou aplicar quaisquer outros procedimentos sobre as demonstrações financeiras da Empresa referentes ao exercício referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e, portanto, não expressamos opinião ou qualquer forma de asseguarção sobre as demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 tomadas em conjunto.

## Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Os responsáveis pela governança da Empresa 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.

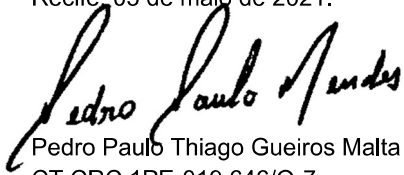
Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- 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 Empresa 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 Empresa. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Empresa 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, 05 de maio de 2021.



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

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

QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVOS	Nota explicativa	Controladora			Consolidado		
		31/12/2020	31/12/2019	01/01/2019	31/12/2020	31/12/2019	01/01/2019
			(reapresentado)			(reapresentado)	
<b>CIRCULANTES</b>							
Caixa e equivalentes de caixa	7	39	740	1.309	39	740	1.318
Contas a receber	8	1.222	1.063	4.943	1.222	1.063	4.943
Imóveis a comercializar	9	-	14.240	23.602	-	14.240	23.602
Impostos e contribuições a recuperar		250	248	331	250	248	331
Outras contas a receber		112	4	4	112	4	4
<b>Total dos ativos circulantes</b>		<b>1.623</b>	<b>16.295</b>	<b>30.189</b>	<b>1.623</b>	<b>16.295</b>	<b>30.198</b>
<b>NÃO CIRCULANTES</b>							
Imóveis a comercializar	9	36.140	36.140	36.140	60.792	63.804	63.804
Partes relacionadas	22	1.873	-	-	1.856	-	-
Depósitos judiciais		116	437	1.635	116	437	1.635
Outras contas a receber		70	10	-	70	10	-
Investimentos	10	4.572	15.158	15.044	-	-	-
Imobilizado		20	62	221	20	62	221
<b>Total dos ativos não circulantes</b>		<b>42.791</b>	<b>51.807</b>	<b>53.040</b>	<b>62.854</b>	<b>64.313</b>	<b>65.660</b>
<b>TOTAL DOS ATIVOS</b>		<b>44.414</b>	<b>68.102</b>	<b>83.229</b>	<b>64.477</b>	<b>80.608</b>	<b>95.858</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Em milhares de reais - R\$)

PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora			Consolidado		
		31/12/2020	31/12/2019	01/01/2019	31/12/2020	31/12/2019	01/01/2019
			(reapresentado)			(reapresentado)	
<b>CIRCULANTES</b>							
Empréstimos e financiamentos	11	-	4.881	13.835	-	4.881	13.835
Fornecedores	12	274	754	4.107	297	779	4.256
Obrigações por incorporação imobiliária	13	188	723	1.815	188	723	1.815
Tributos diferidos	14	-	772	1.294	-	772	1.294
Distratos a pagar	8	884	7.901	11.208	884	7.901	11.208
Partes relacionadas	22	10.713	4.007	-	10.713	4.007	-
Obrigações sociais e tributárias		1.516	12	7	1.516	13	7
Impostos e contribuições a recolher		93	44	45	95	44	45
<b>Total dos passivos circulantes</b>		<b>13.668</b>	<b>19.094</b>	<b>32.311</b>	<b>13.693</b>	<b>19.120</b>	<b>32.460</b>
<b>NÃO CIRCULANTES</b>							
Obrigações por incorporação imobiliária	13	118	307	603	118	307	603
Adiantamentos de clientes	15	-	-	-	12.480	12.480	12.480
Tributos diferidos	14	522	-	-	522	-	-
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	16	977	2.067	2.009	8.535	2.067	2.009
<b>Total dos passivos não circulantes</b>		<b>1.617</b>	<b>2.374</b>	<b>2.612</b>	<b>21.655</b>	<b>14.854</b>	<b>15.092</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	17						
Capital social		92.027	92.027	85.258	92.027	92.027	85.258
Transação de capital		(13.109)	(13.109)	(13.109)	(13.109)	(13.109)	(13.109)
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	-	6.769	-	-	6.769
Prejuízos acumulados		(49.789)	(32.284)	(30.612)	(49.789)	(32.284)	(30.612)
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>29.129</b>	<b>46.634</b>	<b>48.306</b>	<b>29.129</b>	<b>46.634</b>	<b>48.306</b>
<b>TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>44.414</b>	<b>68.102</b>	<b>83.229</b>	<b>64.477</b>	<b>80.608</b>	<b>95.858</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO  
 PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
 (Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)	31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)
RECEITA LÍQUIDA	18	22.178	17.078	22.178	17.078
CUSTOS	19	(15.205)	(9.208)	(15.205)	(9.208)
LUCRO BRUTO		<u>6.973</u>	<u>7.870</u>	<u>6.973</u>	<u>7.870</u>
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS					
Comerciais	19	(8.032)	(5.818)	(8.032)	(5.818)
Gerais e administrativas	19	(6.814)	(3.131)	(14.446)	(3.131)
Resultado de equivalência patrimonial	10	(10.650)	29	-	-
Outras receitas (despesas), líquidas	19	(2)	(194)	(3.018)	(163)
Total		<u>(25.498)</u>	<u>(9.114)</u>	<u>(25.496)</u>	<u>(9.112)</u>
PREJUÍZO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>(18.525)</u>	<u>(1.244)</u>	<u>(18.523)</u>	<u>(1.242)</u>
RESULTADO FINANCEIRO	20				
Despesas financeiras		(418)	(1.003)	(420)	(1.005)
Receitas financeiras		<u>1.576</u>	<u>657</u>	<u>1.576</u>	<u>657</u>
Total		<u>1.158</u>	<u>(346)</u>	<u>1.156</u>	<u>(348)</u>
PREJUÍZO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>(17.367)</u>	<u>(1.590)</u>	<u>(17.367)</u>	<u>(1.590)</u>
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	14				
Corrente		(56)	(101)	(56)	(101)
Diferido		<u>(82)</u>	<u>19</u>	<u>(82)</u>	<u>19</u>
Total		<u>(138)</u>	<u>(82)</u>	<u>(138)</u>	<u>(82)</u>
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO		<u>(17.505)</u>	<u>(1.672)</u>	<u>(17.505)</u>	<u>(1.672)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)	31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(17.505)	(1.672)	(17.505)	(1.672)
Total do resultado abrangente do exercício	-	-	-	-
TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	<u>(17.505)</u>	<u>(1.672)</u>	<u>(17.505)</u>	<u>(1.672)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>Capital social</u>	<u>Transação de capital</u>	<u>Adiantamento para futuro aumento de capital</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
SALDOS EM 1º DE JANEIRO DE 2019 (ORIGINALMENTE APRESENTADO)	85.258	(13.109)	6.769	(21.121)	57.797
Ajustes de reapresentação (Nota 2,3)	-	-	-	(9.491)	(9.491)
SALDOS EM 1º DE JANEIRO DE 2019 (REAPRESENTADO)	85.258	(13.109)	6.769	(30.612)	48.306
Integralização de capital (Nota 17)	6.769	-	(6.769)	-	-
Prejuízo do exercício	-	-	-	(1.672)	(1.672)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 (REAPRESENTADO)	<u>92.027</u>	<u>(13.109)</u>	<u>-</u>	<u>(32.284)</u>	<u>46.634</u>
Prejuízo do exercício	-	-	-	(17.505)	(17.505)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020	<u>92.027</u>	<u>(13.109)</u>	<u>-</u>	<u>(49.789)</u>	<u>29.129</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)	31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>					
Prejuízo do exercício		(17.505)	(1.672)	(17.505)	(1.672)
Ajustes para:					
Resultado de equivalência patrimonial	10	10.650	(29)	-	-
Depreciação e amortização		42	159	42	159
Juros sobre empréstimos e financiamentos	11	172	850	172	850
Complemento (reversão) de provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	16	(1.090)	58	6.468	58
Provisão para <b>impairment</b> de imóveis a comercializar		(2)	(153)	(3.014)	(153)
Complemento de provisão para perdas esperadas de créditos (PEC)	8	3.125	-	3.125	-
Complemento (reversão) de provisão para distratos	8	(9.270)	6.835	(9.270)	6.835
Reversão de provisão para garantias	13	(308)	(1.805)	(308)	(1.805)
Variações nos ativos e passivos:					
Contas a receber		5.986	(2.965)	5.986	(2.965)
Imóveis a comercializar		14.242	9.515	20.266	8.110
Outros ativos		211	1.281	151	1.281
Fornecedores		(480)	(3.353)	(482)	(3.477)
Distratos a pagar		(7.017)	(3.307)	(7.017)	(1.902)
Obrigações por incorporação imobiliária		(416)	417	(416)	417
Outros passivos		1.243	(518)	1.304	(517)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais		<u>(417)</u>	<u>5.313</u>	<u>(498)</u>	<u>5.219</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>					
Redução (aumento) dos investimentos em sociedades, líquido	10	(64)	(85)	-	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos		<u>(64)</u>	<u>(85)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS</b>					
Amortização de empréstimos e financiamentos	11	(5.053)	(9.804)	(5.053)	(9.804)
Ingresso de partes relacionadas, líquido		4.833	4.007	4.850	4.007
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos		<u>(220)</u>	<u>(5.797)</u>	<u>(203)</u>	<u>(5.797)</u>
<b>REDUÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		<u>(701)</u>	<u>(569)</u>	<u>(701)</u>	<u>(578)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		740	1.309	740	1.318
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício		39	740	39	740
<b>REDUÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		<u>(701)</u>	<u>(569)</u>	<u>(701)</u>	<u>(578)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. e suas controladas (“Empresa”) é uma sociedade limitada com sede em Recife, Estado de Pernambuco.

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

A Empresa 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).

Em decorrência da crise econômica e em particular do setor de incorporação imobiliária nos últimos anos a Empresa tem registrado prejuízos recorrentes, principalmente, decorrentes (i) de gastos necessários para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, os quais, já foram concluídos; (ii) da desvalorização no valor da venda de seus estoques de imóveis concluídos. Tal cenário tem levado a Empresa a uma gestão intensiva dos fluxos de caixa e o suporte financeiro do Grupo, por meio de contratos de mútuos.

Neste contexto, em 31 de dezembro de 2020, a posição financeira da Empresa apresenta capital circulante líquido negativo de R\$ 12.045 (R\$ 2.799 em 2019) na Controladora e R\$ 12.070 (R\$ 2.825 em 2019) no Consolidado, em virtude do cenário econômico citado anteriormente. Havendo necessidade de caixa para cumprimento das obrigações de curto prazo, a Empresa realizará ações para captação de recursos com terceiros.

Considerando o exposto acima, a capacidade de a Empresa e suas controladas continuarem operando sem a necessidade de suporte financeiro do seu acionista controlador QGSA e outras partes relacionadas do controlador, dependerá, portanto e de um novo plano de negócios a ser implementado e do sucesso no plano de recuperação judicial da Empresa (ver nota explicativa nº 25).

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

Impactos da pandemia - COVID-19

A pandemia pelo novo coronavírus ("Covid-19") acarretou uma crise nos mercados de todo o mundo com efeitos em quase todos os setores da economia. O setor de construção/incorporação continua sendo bastante afetado com paralizações de obras, receio de clientes com relação ao contato físico com corretores e restrição a visitas aos empreendimentos, além da preocupação com relação à situação econômica do país, pós-pandemia. Esses fatores afetaram o dia a dia da Empresa e de todos os players do mercado.

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

Em seguida, e paralelamente, foram implementadas ações focadas no caixa, entre elas: renegociação com fornecedores com redução e postergações de faturas, inclusive de bancos, sempre com a diretriz primordial de preservar caixa enquanto a crise persistir, mantendo concomitantemente, mesmo em um cenário desafiador e de incertezas, iniciativas para melhorias de vendas. Um comitê com os principais gestores foi criado para analisar cada item de despesa da Empresa, além de garantir agilidade nas tomadas de decisão com relação às medidas de prevenção e ações de estímulos às vendas. Outro ponto a ressaltar é o aprendizado da Empresa durante essa crise e que certamente perdurará mesmo após o fim dessa pandemia, sobretudo com relação a trabalhos em home office, reuniões on-line com a dinamização das tomadas de decisão e o aperfeiçoamento das vendas.

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

- Obras: não há obras em andamento, logo a Empresa não espera multas ou processos judiciais decorrentes de atrasos;
- Vendas e realização de estoques: a administração entende que não há risco significativo de impacto em virtude de não haver unidades em estoque.
- Contas a receber: considerando que 100% dos empreendimentos estão concluídos e de posse dos clientes, a administração entende que o montante de contas a receber é um possível de risco de perda, por isso há registro de provisão de R\$ 3.125 (vide nota explicativa nº 8).

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

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

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

A Empresa, 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).

Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Empresa, 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 administração declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela administração na sua gestão.

Essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas pela Diretoria para emissão e divulgação, em 05 de maio de 2021.

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 Empresa e de suas controladas, e foram arredondadas para a R\$ mais próxima.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

2.3. Reapresentação das demonstrações financeiras comparativas

A administração da Empresa está reapresentando as demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2019, em função do aprimoramento de determinadas práticas contábeis e da correção de erros de exercícios anteriores que foram contabilizados durante o exercício em 31 de dezembro de 2020. Esses ajustes estão sendo apresentados retroativamente em conformidade com o CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro e CPC 26(R1) – Apresentação das Demonstrações Contábeis e produziram os seguintes impactos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Empresa em relação aos valores anteriormente apresentados.

<b>Ajuste</b>	<b>Detalhamento</b>	<b>Impacto</b>
Gastos reconhecidos indevidamente em estoques	A administração identificou gastos classificados indevidamente na rubrica "imóveis a comercializar" (empreendimentos concluídos) e "custos" (empreendimentos em construção) que se caracterizam como despesas comerciais, administrativas e financeiras.	Ativo, patrimônio líquido e resultado.
Gastos ativados após obra atingir POC 100%	A administração identificou gastos reconhecidos indevidamente na rubrica "imóveis a comercializar", incorridos após as obras atingirem POC 100%, quando os mesmos deveriam ser reconhecidos diretamente no resultado do exercício.	Ativo, patrimônio líquido e resultado.
Efeitos das análises de distratos	A administração realizou análises de distratos conforme Ofício CVM/SNC/SEP nº 02/2018 e procedeu com o registro dos saldos contábeis.	Ativo, passivo, patrimônio líquido e resultado.
Contingências	A administração verificou que o saldo de provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários estava registrado a menor.	Passivo, patrimônio líquido e resultado.
Reclassificação entre fornecedores e distratos a pagar	A administração identificou saldos classificados indevidamente nas contas de fornecedores e reclassificou para distratos a pagar.	Passivo.
Reclassificação entre outras contas a receber, fornecedores e tributos diferidos	A Administração identificou saldos classificados indevidamente nas contas de outras contas a receber, fornecedores e tributos diferidos.	Ativo, passivo e patrimônio líquido.

QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

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

---

Baixa de contas a receber por perda	A Administração efetuou baixa de títulos por não haver expectativa de recebimento.	Ativo, patrimônio líquido e resultado.
-------------------------------------	--	--

QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

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

Balanco patrimonial

	Controladora			Consolidado			Controladora			Consolidado		
	31/12/2019			31/12/2019			01/01/2019			01/01/2019		
	Original	Ajustes	Reapresentado	Original	Ajustes	Reapresentado	Original	Ajustes	Reapresentado	Original	Ajustes	Reapresentado
<b>ATIVOS</b>												
<b>CIRCULANTES</b>												
Contas a receber	15.941	(14.878)	1.063	15.941	(14.878)	1.063	19.624	(14.681)	4.943	19.624	(14.681)	4.943
Imóveis a comercializar	4.966	9.274	14.240	4.966	9.274	14.240	9.644	13.958	23.602	9.644	13.958	23.602
Outras contas a receber	4	-	4	4	-	4	6	(2)	4	4	-	4
Outras ativos circulantes	988	-	988	988	-	988	1.640	-	1.640	1.649	-	1.649
Total dos ativos circulantes	<u>21.899</u>	<u>(5.604)</u>	<u>16.295</u>	<u>21.899</u>	<u>(5.604)</u>	<u>16.295</u>	<u>30.914</u>	<u>(725)</u>	<u>30.189</u>	<u>30.921</u>	<u>(723)</u>	<u>30.198</u>
<b>NÃO CIRCULANTES</b>												
Imóveis a comercializar	36.140	-	36.140	65.209	(1.405)	63.804	36.140	-	36.140	65.241	(1.437)	63.804
Investimentos	16.563	(1.405)	15.158	-	-	-	16.481	(1.437)	15.044	-	-	-
Outros ativos a receber	-	10	10	-	10	10	-	-	-	-	-	-
Outros ativos não circulantes	499	-	499	499	-	499	1.856	-	1.856	1.856	-	1.856
Total dos ativos não circulantes	<u>53.202</u>	<u>(1.395)</u>	<u>51.807</u>	<u>65.708</u>	<u>(1.395)</u>	<u>64.313</u>	<u>54.477</u>	<u>(1.437)</u>	<u>53.040</u>	<u>67.097</u>	<u>(1.437)</u>	<u>65.660</u>
<b>TOTAL DOS ATIVOS</b>	<u>75.101</u>	<u>(6.999)</u>	<u>68.102</u>	<u>87.607</u>	<u>(6.999)</u>	<u>80.608</u>	<u>85.391</u>	<u>(2.162)</u>	<u>83.229</u>	<u>98.018</u>	<u>(2.160)</u>	<u>95.858</u>

QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

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

	Controladora			Consolidado			Controladora			Consolidado		
	31/12/2019			31/12/2019			01/01/2019			01/01/2019		
	Original	Ajustes	Reapresentado	Original	Ajustes	Reapresentado	Original	Ajustes	Reapresentado	Original	Ajustes	Reapresentado
<b>PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (NEGATIVO)</b>												
<b>CIRCULANTES</b>												
Fornecedores	2.193	(1.439)	754	2.219	(1.440)	779	4.107	-	4.107	4.256	-	4.256
Tributos diferidos	1.136	(364)	772	1.136	(364)	772	1.294	-	1.294	1.294	-	1.294
Distratos a pagar	-	7.901	7.901	-	7.901	7.901	-	11.208	11.208	-	11.208	11.208
Outros passivos circulantes	9.667	-	9.667	9.668	-	9.668	15.702	-	15.702	15.702	-	15.702
<b>Total dos passivos circulantes</b>	<b>12.996</b>	<b>6.098</b>	<b>19.094</b>	<b>13.023</b>	<b>6.097</b>	<b>19.120</b>	<b>21.103</b>	<b>11.208</b>	<b>32.311</b>	<b>21.252</b>	<b>11.208</b>	<b>32.460</b>
<b>NÃO CIRCULANTES</b>												
Provisão para distratos	5.012	(5.012)	-	5.011	(5.011)	-	3.879	(3.879)	-	3.877	(3.877)	-
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	1.322	745	2.067	1.322	745	2.067	2.009	-	2.009	2.009	-	2.009
Outros passivos não circulantes	307	-	307	12.787	-	12.787	603	-	603	13.083	-	13.083
<b>Total dos passivos não circulantes</b>	<b>6.641</b>	<b>(4.267)</b>	<b>2.374</b>	<b>19.120</b>	<b>(4.266)</b>	<b>14.854</b>	<b>6.491</b>	<b>(3.879)</b>	<b>2.612</b>	<b>18.969</b>	<b>(3.877)</b>	<b>15.092</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO (NEGATIVO)</b>												
Prejuízos acumulados	(23.454)	(8.830)	(32.284)	(23.454)	(8.830)	(32.284)	(21.121)	(9.491)	(30.612)	(21.121)	(9.491)	(30.612)
Outros	78.918	-	78.918	78.918	-	78.918	78.918	-	78.918	78.918	-	78.918
<b>Total do patrimônio líquido (negativo)</b>	<b>55.464</b>	<b>(8.830)</b>	<b>46.634</b>	<b>(8.830)</b>	<b>46.634</b>	<b>46.634</b>	<b>57.797</b>	<b>(9.491)</b>	<b>48.306</b>	<b>57.797</b>	<b>(9.491)</b>	<b>48.306</b>
<b>TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (NEGATIVO)</b>	<b>75.101</b>	<b>(6.999)</b>	<b>68.102</b>	<b>87.607</b>	<b>(6.999)</b>	<b>80.608</b>	<b>85.391</b>	<b>(2.162)</b>	<b>83.229</b>	<b>98.018</b>	<b>(2.160)</b>	<b>95.858</b>

QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

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

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019			31/12/2019		
	Original	Ajustes	Reapresentado	Original	Ajustes	Reapresentado
RECEITA LÍQUIDA	6.553	10.525	17.078	6.553	10.525	17.078
CUSTOS	(4.632)	(4.576)	(9.208)	(4.632)	(4.576)	(9.208)
LUCRO BRUTO	<u>1.921</u>	<u>5.949</u>	<u>7.870</u>	<u>1.921</u>	<u>5.949</u>	<u>7.870</u>
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS						
Comerciais	(258)	(5.560)	(5.818)	(258)	(5.560)	(5.818)
Gerais e administrativas	(2.879)	(252)	(3.131)	(2.879)	(252)	(3.131)
Resultado de equivalência patrimonial	(2)	31	29	-	-	-
Outras receitas (despesas), líquidas	28	(222)	(194)	28	(191)	(163)
Total	<u>(3.111)</u>	<u>(6.003)</u>	<u>(9.114)</u>	<u>(3.109)</u>	<u>(6.003)</u>	<u>(9.112)</u>
PREJUÍZO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	<u>(1.190)</u>	<u>(54)</u>	<u>(1.244)</u>	<u>(1.188)</u>	<u>(54)</u>	<u>(1.242)</u>
RESULTADO FINANCEIRO						
Despesas financeiras	(1.003)	-	(1.003)	(1.005)	-	(1.005)
Receitas financeiras	108	549	657	108	549	657
Total	<u>(895)</u>	<u>549</u>	<u>(346)</u>	<u>(897)</u>	<u>549</u>	<u>(348)</u>
PREJUÍZO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	<u>(2.085)</u>	<u>495</u>	<u>(1.590)</u>	<u>(2.085)</u>	<u>495</u>	<u>(1.590)</u>
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(248)	166	(82)	(248)	166	(82)
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	<u>(2.333)</u>	<u>661</u>	<u>(1.672)</u>	<u>(2.333)</u>	<u>661</u>	<u>(1.672)</u>

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

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

2.4. Bases de consolidação

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

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

A Empresa consolida as seguintes empresas:

Empresas	Participação (%)	
	31/12/2020	31/12/2019
Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100

2.5. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço patrimonial quando a Empresa 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

A Empresa 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 Empresa 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

Para todos os outros instrumentos financeiros, a Empresa 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 Empresa mensura a provisão para perdas para aquele instrumento financeiro em um valor correspondente à PEC do período de 12 meses.

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

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

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

c) Baixa de ativos e passivos financeiros

A Empresa 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 Empresa 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 Empresa pode ter que pagar. Se a Empresa 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 Empresa 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 Empresa 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

2.6. Apuração do resultado de incorporação de venda de imóveis

a) Reconhecimento de receita

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

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

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

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

Com isso, são observados os seguintes procedimentos:

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

- 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 em relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica " Obrigações por incorporação imobiliária";
- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "pro rata temporis";
- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

b) Operações de permutas

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

2.7. Contas a receber

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

2.8. Provisão para distratos

A Empresa possui premissas para constituição da provisão para distratos, face à revisão de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas. Em razão do ambiente jurídico em que a Empresa e suas controladas operam e eventual ambiente econômico desfavorável, elas estão sujeitas a pedidos de distratos relacionados a compromissos de compra e venda. No encerramento das demonstrações financeiras, a Empresa efetua estudos com objetivo de avaliar a necessidade de constituição de provisão para situação de distratos potenciais. Os estudos são concluídos com base em estimativas apuradas através de controles internos de monitoramento e cobrança de clientes inadimplentes acima de 180 dias que indicam potenciais novos pedidos com probabilidade considerada pela administração como provável.

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 do valor contábil não ser recuperável, caso confirmado, uma provisão é contabilizada.

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição. No caso de permutas por unidades a serem construídas, 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

2.10. Imobilizado

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

	<u>Anos</u>
Instalações	10
Equipamentos de informática	5
Móveis e utensílios	10
Equipamentos de campo	10

Considerando que, historicamente, a Empresa não aliena seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens foi considerado como sendo zero. A vida útil dos ativos 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 Empresa tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

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 Empresa nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

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

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

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

2.14. Transações com participações de não controladores

A Empresa trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos da Empresa. 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. Normas e interpretações novas e alteradas em vigor no exercício corrente

Alguns pronunciamentos contábeis que se tornaram efetivos a partir de 1º de janeiro de 2020, tendo sido adotados e sem impactos significativos nos resultados e posição financeira da Empresa foram os seguintes:

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

- Definição de negócios (alterações ao IFRS 3);
- Definição de materialidade (alterações ao IAS 1 e IAS 8);
- Reforma da taxa de juros referenciais (alterações ao IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7);
- Alterações a referências à estrutura conceitual básica (várias normas);
- Concessões relacionadas à Covid-19 (alterações à IFRS 16).

Novas normas, alterações e interpretações às normas existentes que não são efetivas ainda e não foram adotadas antecipadamente pela Empresa (para as quais não se espera impactos significativos no período de adoção inicial e que, portanto, divulgações adicionais não estão sendo efetuadas):

- IFRS 17 Contratos de seguros;
- Alterações ao IFRS 17 Contratos de seguros (alterações ao IFRS 17 e IFRS 4);
- Referências à Estrutura Conceitual;
- Produtos antes do uso pretendido (alterações ao IAS 16);
- Contratos onerosos – custo de cumprimento de um contrato (alterações ao IAS 37);
- Ciclo anual de melhorias às normas IFRS 2018-2020 (alterações ao IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 e IAS 41);
- Classificação de passivo como circulante e não circulante (alterações ao IAS 1).

A adoção dessas novas normas e alterações não resultou em impactos significativos nas demonstrações individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2020 e períodos comparativos.

### 3. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS CONTÁBEIS CRÍTICOS

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

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

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

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

No que se refere a venda de unidades imobiliárias em construção, quando de sua ocorrência, os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Empresa, 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

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 Empresa considera o valor justo dos terrenos recebidos como base para contabilização do valor das permutas.

### 3.2. Principais fontes de incertezas nas estimativas

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

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

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

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

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

A Empresas 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 Empresa e incertezas no ambiente legal envolve o exercício de estimativas e julgamentos significativos da administração quanto aos potenciais resultados dos eventos futuros.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

Provisão de distratos

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

Provisão para garantia

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

4. GESTÃO DE RISCOS

4.1. Fatores de riscos

As atividades da Empresa 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 Empresa se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Empresa.

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

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

a) Risco de mercado

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

As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos estão mencionadas na nota explicativa nº 11.

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

b) Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente pela Empresa com o apoio e supervisão do sócio 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 Empresa e agregada pelo departamento de finanças da Controladora. Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Empresa para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis a qualquer momento, a fim de que a Empresa não quebre os limites ou cláusulas do empréstimo (quando aplicável) em qualquer uma de suas linhas de crédito. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida da Empresa e cumprimento de cláusulas contratuais.

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

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

	Consolidado		
	Até um ano	Entre um e dois anos	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019			
Fornecedores	779	-	779
Empréstimos e financiamentos	4.881	-	4.881
Partes relacionadas	4.007	-	4.007
Total	<u>9.667</u>	<u>-</u>	<u>9.667</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2020			
Fornecedores	297	-	297
Partes relacionadas	10.713	-	10.713
Total	<u>11.010</u>	<u>-</u>	<u>11.010</u>

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

4.2. Gestão de capital

Os objetivos da Empresa 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 Empresa 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 Empresas do setor, a Empresa 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	
	31/12/2020	31/12/2019
Total dos empréstimos (Nota 11)	-	4.881
Total de partes relacionadas (Nota 22)	10.713	4.007
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (Nota 7)	<u>(39)</u>	<u>(740)</u>
Dívida líquida (A)	<u>10.674</u>	<u>8.148</u>
Total do patrimônio líquido	<u>29.129</u>	<u>46.634</u>
Total do capital (B)	<u>39.803</u>	<u>54.782</u>
Índice de alavancagem financeira (C = A / B x 100)	27%	15%

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

5. CATEGORIA DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Ativo financeiro ao custo amortizado:				
Caixa e equivalentes de caixa	39	740	39	740
Contas a receber	1.222	1.063	1.222	1.063
Depósitos judiciais	116	437	116	437
Partes relacionadas	1.873	-	1.856	-
Passivo financeiro ao custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos	-	4.881	-	4.881
Fornecedores	274	754	297	779
Partes relacionadas	10.713	4.007	10.713	4.007

A administração avaliou e entende que os valores justos de seus principais instrumentos financeiros não derivativos com terceiros em 31 de dezembro de 2020 se aproximam dos valores contábeis reconhecidos considerando as características desses ativos e passivos financeiros, prazo de realização ou vencimento no curto prazo, conforme aplicável, ou por estarem indexados a taxas variáveis de mercado.

6. QUALIDADE DO CRÉDITO DOS ATIVOS FINANCEIROS

A posse do imóvel pelo cliente somente é efetivada caso ele esteja cumprindo com suas obrigações contratuais. Após a posse, caso a Empresa mantenha a carteira de recebíveis, o imóvel é mantido alienado fiduciariamente, portanto a dívida não representa risco significativo de crédito.

7. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Bancos	38	8	38	8
Aplicações financeiras	1	732	1	732
	<u>39</u>	<u>740</u>	<u>39</u>	<u>740</u>

As aplicações financeiras referem-se, principalmente, a investimentos em fundo referenciado DI com remuneração média de aproximadamente 100% do CDI (100% em 31 dezembro de 2019).

QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

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

8. CONTAS A RECEBER

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2020	31/12/2019	01/01/2019	31/12/2020	31/12/2019	01/01/2019
		(reapresentado)			(reapresentado)	
Empreendimentos concluídos	4.347	10.333	7.378	4.347	10.333	7.378
Perdas esperadas de créditos (PEC)	(3.125)	-	-	(3.125)	-	-
Provisão para distratos	-	(9.270)	(2.435)	-	(9.270)	(2.435)
Ativo circulante	<u>1.222</u>	<u>1.063</u>	<u>4.943</u>	<u>1.222</u>	<u>1.063</u>	<u>4.943</u>
Distratos a pagar – Passivo circulante	(884)	(7.901)	(11.208)	(884)	(7.901)	(11.208)

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.

O contas a receber refere-se a obras finalizadas. As unidades estão sob posse dos clientes nas respectivas datas-bases, a Empresa reconheceu o montante de clientes com saldos em aberto a partir de seis meses como perdas esperadas de créditos e por isso não há saldo de provisão para distratos.

QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

O contas a receber pode ser assim demonstrado:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<u>Vencidas</u>				
Mais de seis meses	4.347	9.939	4.347	9.939
	<u>4.347</u>	<u>9.939</u>	<u>4.347</u>	<u>9.939</u>
<u>A vencer</u>				
A partir de 12 meses	-	394	-	394
	<u>-</u>	<u>394</u>	<u>-</u>	<u>394</u>
TOTAL	<u>4.347</u>	<u>10.333</u>	<u>4.347</u>	<u>10.333</u>

Movimentação da provisão para Perdas Esperadas de Créditos (PEC)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Saldo inicial	-	-	-	-
Adições	3.125	-	3.125	-
Saldo final	<u>3.125</u>	<u>-</u>	<u>3.125</u>	<u>-</u>

Movimentação da provisão para distratos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Saldo inicial	9.270	2.435	9.270	2.435
Adições (baixas)	(9.270)	6.835	(9.270)	6.835
Saldo final	<u>-</u>	<u>9.270</u>	<u>-</u>	<u>9.270</u>

QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

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

9. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)	01/01/2019	31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)	01/01/2019
Imóveis concluídos	-	14.240	23.602	-	14.240	23.602
Terrenos para futuras incorporações	36.295	36.293	36.140	63.959	63.957	63.804
Provisão para <b>impairment</b> (i)	(155)	(153)	-	(3.167)	(153)	-
<b>Total</b>	<b>36.140</b>	<b>50.380</b>	<b>59.742</b>	<b>60.792</b>	<b>78.044</b>	<b>87.406</b>
Ativo circulante	-	14.240	23.602	-	14.240	23.602
Ativo não circulante	36.140	36.140	36.140	60.792	63.804	63.804

- i) No exercício de 2020, foi constituída provisão para redução ao valor recuperável no montante de R\$ 2, na controlada, e R\$ 3.014, no consolidado.

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. Quando aplicável, os imóveis a comercializar dados em garantia são mencionados na nota explicativa nº 11.

QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

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

10. INVESTIMENTOS

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

	Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	Total
Saldo em 1º de janeiro de 2019 (reapresentado)	14.019	1.025	15.044
Aumento de capital	75	10	85
Equivalência patrimonial	48	(19)	29
Saldo em 31 de dezembro de 2019 (reapresentado)	14.142	1.016	15.158
Adiantamento para futuro aumento de capital	60	4	64
Equivalência patrimonial	(10.634)	(16)	(10.650)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	3.568	1.004	4.572

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

Empresa	Participação (%)		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	23.628	26.640	20.060	12.498	3.568	14.142
Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	1.025	1.025	21	9	1.004	1.016
Total			24.653	27.665	20.081	12.507	4.572	15.158

QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

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

Empresa	Lucro líquido (Prejuízo)		Equiv. patrimonial		Investimentos	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(10.634)	48	(10.634)	48	3.568	14.142
Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(16)	(19)	(16)	(19)	1.004	1.016
Total	<u>(10.650)</u>	<u>29</u>	<u>(10.650)</u>	<u>29</u>	<u>4.572</u>	<u>15.158</u>

QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

11. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

<u>Instituição financeira</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Operações de crédito imobiliário:				
Caixa Econômica Federal	-	4.881	-	4.881
Total	-	4.881	-	4.881

Operação de crédito imobiliário sujeita à variação da Taxa Referencial de Juros - TR, acrescida de 9,5% ao ano, liquidado durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020. Em garantia, foi oferecido o empreendimento "Chácara Santa Rosa". Não estão previstas cláusulas de vencimento antecipado ("**Covenants**") atrelados com índices financeiros.

Movimentação dos empréstimos e financiamentos:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2020</u>
Saldo inicial	4.881	13.835	4.881	13.835
Pagamentos	(5.053)	(9.804)	(5.053)	(9.804)
Juros	172	850	172	850
Saldo final	-	4.881	-	4.881

QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

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

---

12. FORNECEDORES

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)	01/01/2019	31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)	01/01/2019
De materiais	47	237	275	47	237	275
De serviços	227	517	3.832	250	542	3.981
	<u>274</u>	<u>754</u>	<u>4.107</u>	<u>297</u>	<u>779</u>	<u>4.256</u>

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

13. OBRIGAÇÕES POR INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Provisão para garantias (a)	188	307	188	307
Orçamento a realizar (b)	-	416	-	416
Circulante	<u>188</u>	<u>723</u>	<u>188</u>	<u>723</u>
Provisão para garantias (a)	<u>118</u>	<u>307</u>	<u>118</u>	<u>307</u>
Não circulante	<u>118</u>	<u>307</u>	<u>118</u>	<u>307</u>

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

Movimentação da provisão para garantias

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Saldo inicial	614	2.419	614	2.419
Reversão, líquida	<u>(308)</u>	<u>(1.805)</u>	<u>(308)</u>	<u>(1.805)</u>
Saldo final	<u>306</u>	<u>614</u>	<u>306</u>	<u>614</u>

QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

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

14. TRIBUTOS DIFERIDOS

A Empresa 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		
	31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)	01/01/2019	31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)	01/01/2019
Regime Especial de Tributação - RET	3	3	3	3	3	3
Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ	141	320	367	141	320	367
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL	86	186	211	86	186	211
Programa da Integração Social - PIS	52	47	127	52	47	127
Contribuição para a Seguridade Social - COFINS	240	216	586	240	216	586
	<u>522</u>	<u>772</u>	<u>1.294</u>	<u>522</u>	<u>772</u>	<u>1.294</u>
Circulante	-	772	1.294	-	772	1.294
Não circulante	522	-	-	522	-	-

QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

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	
	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Receita tributada pelo lucro presumido e patrimônio de afetação	1.830	6.966	1.830	6.966
Efeito do imposto de renda e da contribuição social correntes e diferidos	(138)	(82)	(138)	(82)
Alíquota do período - média	7,55%	1,18%	7,55%	1,18%

15. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Permutas - empreendimentos não lançados	-	-	12.480	12.480
	-	-	12.480	12.480

Referem-se aos terrenos adquiridos por meio de permutas físicas em empreendimentos, cujas cláusulas contratuais resolutivas foram atendidas e estão contabilizados ao seu valor justo. O valor justo foi determinado com base no valor da contraprestação, utilizando o preço de cotação dos bens junto ao qual o terreno está vinculado.

QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

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

16. PROVISÕES PARA RISCOS CÍVEIS, TRABALHISTAS E TRIBUTÁRIOS

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)	01/01/2019	31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)	01/01/2019
Riscos trabalhistas	208	349	27	208	349	27
Riscos cíveis	769	1.718	1.982	8.327	1.718	1.982
	<u>977</u>	<u>2.067</u>	<u>2.009</u>	<u>8.535</u>	<u>2.067</u>	<u>2.009</u>

A Empresa faz parte de ações cujo risco de perda é considerado provável e possível, conforme os advogados externos responsáveis pela condução dos processos em que a Empresa é parte. Os processos cujo risco de perda é provável foi registrado pela Empresa e os processos de perda possível (passivos contingentes) estão divulgados em nota explicativa. As causas de natureza cível referem-se aos 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.

QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Movimentação da provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Saldo inicial	2.067	2.009	2.067	2.009
Constituição (reversão), líquida	(1.090)	58	6.468	58
Saldo final	977	2.067	8.535	2.067

Em 31 de dezembro de 2020, a Empresa é parte de ações de natureza cível e trabalhista, cujo risco de perda é considerado possível no montante de R\$ 1.972 (R\$ 2.203 em 2019).

17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, o capital social está assim demonstrado:

	Quantidade de cotas	Capital
Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. - "QGDI S.A."	2	-
Queiroz Galvão S.A. - "QG S.A."	92.026.650	92.027
	92.026.652	92.027

Em 1º de novembro de 2019, houve uma integralização do adiantamento para futuro aumento de capital na Empresa no valor de R\$ 6.769 passando a ser R\$ 92.027 em 2019, dividido em 92.026.652 cotas.

18. RECEITA LÍQUIDA DE VENDAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)	31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)
Receita operacional bruta:				
Venda de imóveis	8.175	12.201	8.175	12.201
Deduções da receita bruta:				
Cancelamento de vendas decorrente de distratos – reversão	14.224	4.901	14.224	4.901
Tributos sobre vendas (correntes e diferidos)	(221)	(24)	(221)	(24)
Receita líquida operacional	22.178	17.078	22.178	17.078

QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

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

19. INFORMAÇÕES SOBRE A NATUREZA DAS DESPESAS RECONHECIDAS NA DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

A Empresa 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	
	31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)	31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)
Custos dos imóveis vendidos	(15.205)	(9.208)	(15.205)	(9.208)
Reversão (complemento) de provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	1.090	(58)	(6.468)	(58)
Pessoal (i)	(3.900)	(95)	(3.900)	(95)
Indenizações cíveis e trabalhistas	(609)	(2.119)	(609)	(2.119)
Serviços de informática e administrativos (i)	(3.246)	(80)	(3.246)	(80)
Publicidade e propaganda	(352)	(114)	(352)	(114)
Perdas esperadas de créditos (PEC)	(3.125)	-	(3.125)	-
Provisão para <b>impairment</b> de imóveis a comercializar	(2)	(153)	(3.014)	(153)
Baixa de contas a receber por perda	(4.512)	(5.786)	(4.512)	(5.786)
Outras receitas (despesas), líquido	(192)	(738)	(270)	(707)
<b>Total</b>	<b>(30.053)</b>	<b>(18.351)</b>	<b>(40.701)</b>	<b>(18.320)</b>

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Classificados como:				
Custos dos imóveis vendidos	(15.205)	(9.208)	(15.205)	(9.208)
Despesas comerciais	(8.032)	(5.818)	(8.032)	(5.818)
Despesas gerais e administrativas (i)	(6.814)	(3.131)	(14.446)	(3.131)
Outras receitas (despesas), líquidas	(2)	(194)	(3.018)	(163)
<b>Total</b>	<b>(30.053)</b>	<b>(18.351)</b>	<b>(40.701)</b>	<b>(18.320)</b>

i) Em 2020, a Empresa iniciou projeto de reestruturação administrativa, com a incorporação de funcionários e outras despesas anteriormente alocadas na QGDI (parte relacionada). No entanto, a Administração decidiu descontinuar o projeto.

QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

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

20. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)	31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)
Despesa financeira:				
Encargos sobre empréstimos	(172)	(850)	(172)	(850)
Reversão da atualização monetária do contas a receber	(211)	-	(211)	-
Descontos concedidos	(5)	-	(5)	-
Juros incorridos	(2)	(30)	(2)	(30)
Multas não dedutíveis	(13)	(7)	(15)	(8)
Comissões e despesas bancárias	(15)	(10)	(15)	(11)
Imposto sobre operações financeiras - IOF	-	(75)	-	(75)
Outras despesas financeiras	-	(31)	-	(31)
	<u>(418)</u>	<u>(1.003)</u>	<u>(420)</u>	<u>(1.005)</u>
Receita financeira:				
Descontos obtidos	1	79	1	79
Juros recebidos	8	-	8	-
Atualização monetária do contas a receber	1.554	549	1.554	549
Rendimento sobre aplicações financeiras	5	2	5	2
Outras receitas financeiras	8	27	8	27
	<u>1.576</u>	<u>657</u>	<u>1.576</u>	<u>657</u>
Total	<u>1.158</u>	<u>(346)</u>	<u>1.156</u>	<u>(348)</u>

QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

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

21. SEGUROS

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

22. PARTES RELACIONADAS

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
		(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)	
Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda	9	-	-	-	-	-	-	
Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	8	-	-	-	-	-	-	
Marine Ville Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	15	-	-	15	-	-	-	
Marine Ville Desenvolvimento Imobiliário SCP Ltda.	1.841	-	-	1.841	-	-	-	
Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. - "QGD1 S.A."	-	-	10.193	4.007	-	-	10.193	4.007
Queiroz Galvão S.A.	-	-	520	-	-	-	520	-
	<u>1.873</u>	<u>-</u>	<u>10.713</u>	<u>4.007</u>	<u>1.856</u>	<u>-</u>	<u>10.713</u>	<u>4.007</u>

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

a) Remuneração da administração

A administração da Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. é administrada por diretoria, eleita na alteração contratual de 18 de novembro de 2020. Os diretores são todos empregados da Empresa e suas remunerações se baseiam em contratos de trabalho, regidos pelas regras da CLT.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020  
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

23. COMPROMISSOS

A Empresa, em 31 de dezembro de 2020, não possui contratos de longo prazo.

24. TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETARAM O CAIXA

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Aumento de capital pela capitalização dívida com controladora ou AFAC	-	6.769	-	6.769

25. EVENTOS SUBSEQUENTES

**Recuperação judicial**

A Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. e suas controladas, diante de seus passivos sobretudo das contingências cíveis e da impossibilidade de encontrar uma solução no âmbito extrajudicial e das perspectivas não animadoras no desenvolvimento de novos negócios, concluiu pelo 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, como 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 Empresa, bem como; (iii) preservar o valor e proteger o caixa da Empresa.

Outro passo importante envolvendo a Recuperação Judicial, 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.

O ajuizamento e deferimento do Pedido representam passos importantes na continuidade do Processo de Reestruturação da Empresa. Sendo assim, o próximo passo é apresentar, em juízo, o Plano de Recuperação que deverá contemplar uma forma de pagamento aos credores ao longo dos próximos exercícios.

A decisão judicial de deferimento, dentre outras providências, determinou a nomeação do administrador Judicial no Processo de RJ.

\* \* \*