

Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. e Controladas

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

Deloitte Brasil Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Cotistas e Administradores da
Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda.

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

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

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

Base para opinião

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

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

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

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

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

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

Ênfase

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

Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa e de suas controladas.

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

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

Recife, 20 de maio de 2020

DELOITTE BRASIL
Auditores Independentes Ltda.



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

QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVOS	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018			31/12/2019	31/12/2018		
CIRCULANTES						CIRCULANTES					
Caixa e equivalentes de caixa	7	7	1.309	7	1.318	Fornecedores	12	2.193	4.107	2.219	4.256
Aplicações financeiras	7	733	-	733	-	Empréstimos e financiamentos	13	4.881	13.835	4.881	13.835
Contas a receber	8	15.941	19.624	15.941	19.624	Obrigações por incorporação imobiliária		415	1.288	415	1.288
Imóveis a comercializar	9	4.966	9.644	4.966	9.644	Obrigações sociais e tributárias		12	7	12	8
Tributos a recuperar		248	331	248	331	Partes relacionadas	25	4.007	-	4.007	-
Outras contas a receber		2	3	2	3	Impostos e contribuições a recolher		44	45	44	45
Total dos ativos circulantes		21.897	30.912	21.897	30.921	Tributos de exigibilidade suspensa	16	1.136	1.294	1.136	1.294
						Provisão para garantias	15	307	527	307	527
NÃO CIRCULANTES						Total dos passivos circulantes		12.995	21.103	13.021	21.253
Imóveis a comercializar	9	36.140	36.140	65.209	65.241						
Depósitos judiciais		437	1.635	437	1.635	NÃO CIRCULANTES					
Investimentos	10	16.563	16.481	-	-	Provisão para garantias	15	307	604	307	604
Imobilizado	11	63	221	63	221	Adiantamento de clientes	14	-	-	12.480	12.480
Total dos ativos não circulantes		53.203	54.477	65.709	67.097	Provisões para distratos	22	5.012	3.877	5.012	3.877
						Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	23	1.322	2.009	1.322	2.009
						Total dos passivos não circulantes		6.641	6.490	19.121	18.970
						PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
						Capital social	18	92.027	85.258	92.027	85.258
						Transação de capital entre sócios	18	(13.109)	(13.109)	(13.109)	(13.109)
						Adiantamento para futuro aumento de capital	18	-	6.769	-	6.769
						Prejuízo acumulado	18	(23.454)	(21.121)	(23.454)	(21.121)
						Total do patrimônio líquido		55.464	57.796	55.464	57.796
TOTAL DOS ATIVOS		75.100	85.389	87.606	98.018	TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		75.100	85.389	87.606	98.018

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais - R\$ mil)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
RECEITA LÍQUIDA DE VENDAS	19	6.553	1.173	6.553	1.173
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS	20	(4.632)	(6.393)	(4.632)	(6.393)
LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO		<u>1.921</u>	<u>(5.220)</u>	<u>1.921</u>	<u>(5.220)</u>
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS					
Despesas comerciais	20	(258)	(608)	(258)	(608)
Despesas gerais e administrativas	20	(2.879)	(4.559)	(2.879)	(4.559)
Outras receitas operacionais, líquidas	20	28	178	28	178
Resultado de equivalência patrimonial	10	(2)	-	-	-
Total		<u>(3.111)</u>	<u>(4.989)</u>	<u>(3.109)</u>	<u>(4.989)</u>
PREJUÍZO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>(1.190)</u>	<u>(10.209)</u>	<u>(1.188)</u>	<u>(10.209)</u>
RESULTADO FINANCEIRO					
Despesas financeiras	21	(1.003)	(3.560)	(1.005)	(3.560)
Receitas financeiras	21	<u>108</u>	<u>157</u>	<u>108</u>	<u>157</u>
Total		<u>(895)</u>	<u>(3.403)</u>	<u>(897)</u>	<u>(3.403)</u>
PREJUÍZO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>(2.085)</u>	<u>(13.612)</u>	<u>(2.085)</u>	<u>(13.612)</u>
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	17	(248)	(485)	(248)	(485)
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO		<u>(2.333)</u>	<u>(14.097)</u>	<u>(2.333)</u>	<u>(14.097)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais - R\$ mil)

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(2.333)	(14.097)	(2.333)	(14.097)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	<u>(2.333)</u>	<u>(14.097)</u>	<u>(2.333)</u>	<u>(14.097)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>Nota explicativa</u>	<u>Capital social</u>	<u>Transação de capital entre sócios</u>	<u>Adiantamento para futuro aumento de capital</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 (não auditado)		17.484	-	-	(7.024)	10.460
Aumento de capital	18	67.774	-	-	-	67.774
Transações de capital entre sócios	10.b	-	(13.109)	-	-	(13.109)
Adiantamento para futuro aumento de capital	18	-	-	6.769	-	6.769
Prejuízo do exercício		-	-	-	(14.097)	(14.097)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018		<u>85.258</u>	<u>(13.109)</u>	<u>6.769</u>	<u>(21.121)</u>	<u>57.796</u>
Aumento de capital	18	6.769	-	(6.769)	-	-
Prejuízo do exercício		-	-	-	(2.333)	(2.333)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019		<u>92.027</u>	<u>(13.109)</u>	<u>-</u>	<u>(23.454)</u>	<u>55.464</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS					
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		(2.085)	(13.612)	(2.085)	(13.612)
Ajustes para:					
Resultado de equivalência patrimonial	10	2	-	-	-
Depreciação	11	158	345	158	345
Juros sobre empréstimos e financiamentos	13	849	3.434	849	3.434
Constituição de provisão para distratos	22	1.135	2.408	1.135	2.408
Constituição (reversão) de provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	23	(687)	1.657	(687)	1.657
Reversão de provisão para garantia	15	(517)	(542)	(517)	(542)
Variações nos ativos e passivos:					
Contas a receber		3.683	24.354	3.683	24.354
Imóveis a comercializar		4.678	1.454	4.710	1.454
Tributos a recuperar		84	16	84	16
Outras contas a receber		1.199	2.309	1.199	2.309
Fornecedores		(1.914)	2.065	(2.037)	2.074
Adiantamento de clientes		-	(28)	1	12.452
Obrigação por incorporação imobiliária		(873)	1.288	(873)	1.288
Tributos de exigibilidade suspensa		(158)	(1.457)	(158)	(1.457)
Obrigações sociais e tributárias		5	(702)	4	(702)
Outras contas a pagar		-	(40)	(4)	(40)
Juros pagos	13	(868)	(2.137)	(868)	(2.137)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(248)	(1.003)	(244)	(1.003)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		<u>4.443</u>	<u>19.809</u>	<u>4.350</u>	<u>32.298</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO					
Aplicações financeiras		(733)	-	(733)	-
Aumento dos investimentos	10	(84)	-	-	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		<u>(817)</u>	<u>-</u>	<u>(733)</u>	<u>-</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO					
Pagamento de empréstimos e financiamentos	13	(8.935)	(28.331)	(8.935)	(28.331)
Obtenção de recursos junto a partes relacionadas	25	4.538	6.769	4.538	6.769
Pagamento de recursos a partes relacionadas	25	(531)	(581)	(531)	(13.061)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento		<u>(4.928)</u>	<u>(22.143)</u>	<u>(4.928)</u>	<u>(34.623)</u>
REDUÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u>(1.302)</u>	<u>(2.334)</u>	<u>(1.311)</u>	<u>(2.325)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	7	1.309	3.643	1.318	3.643
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	7	7	1.309	7	1.318
REDUÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u>(1.302)</u>	<u>(2.334)</u>	<u>(1.311)</u>	<u>(2.325)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA. E CONTROLADAS

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

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

1. CONTEXTO OPERACIONAL

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

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

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

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

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

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

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

Essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas pela Diretoria para emissão e divulgação em 20 de maio de 2020.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

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

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

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

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

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

2.2. Base de elaboração

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

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

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

2.3. Bases de consolidação

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

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

A Empresa consolida as seguintes empresas:

Empresas	Participação - %	
	31/12/2019	31/12/2018
Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100

2.4. 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.

Classificação dos ativos e passivos financeiros

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

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

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

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

- O ativo financeiro é mantido em um modelo de negócios cujo objetivo é atingido ao coletar fluxos de caixa contratuais e vender os ativos financeiros.

- Os termos contratuais do ativo financeiro geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros incidentes sobre o valor do principal em aberto.

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

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

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

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

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

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

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

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

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

No caso específico do contas a receber de clientes, a posse do imóvel pelo cliente somente é efetivada caso o mesmo esteja cumprindo com suas obrigações contratuais. Após a posse, caso a 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 de crédito esperada para esses clientes é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado.

Baixa de ativos e passivos financeiros

A Empresa baixa um ativo financeiro apenas quando os ativos de contrato aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Empresa 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, a Empresa reconhece 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, a Empresa 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.

2.5. Apuração do resultado de incorporação de venda de imóveis

a) Reconhecimento de receita

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

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

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

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

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

Com isso, são observados os seguintes procedimentos:

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

b) Operações de permutas

Nas permutas de terrenos tendo por objetivo a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela 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.

2.6. Contas a receber

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

2.7. Provisão para distratos

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

2.8. Imóveis a comercializar

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

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

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

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

2.9. Imobilizado

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

	<u>Anos</u>
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 são revisadas e ajustadas, se apropriado, ao final de cada exercício. No caso específico dos estandes de vendas, caso a comercialização termine em período menor que o previsto ou venha a ser efetuada a sua demolição, o valor residual relacionado àquele empreendimento é imediatamente baixado.

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

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

2.10. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

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

2.11. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

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

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

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

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

O 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).

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

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

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

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

3. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS CONTÁBEIS CRÍTICOS

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

3.1. Principais julgamentos na aplicação das políticas contábeis

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

a) Transferência de controle na venda de unidades imobiliárias

Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da 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.

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 Empresa 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.

Provisão de distrato

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

Provisão para garantia

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

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

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

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

a) Risco de mercado

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

As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos estão mencionadas na nota explicativa nº 12.

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

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

b) Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente pela QGSA. 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 dos imóveis nos casos de inadimplência durante o período de construção e após a entrega, não tendo sido constituída provisão para fazer face a eventuais perdas na recuperação de recebíveis.

c) Risco de liquidez

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

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos da Empresa, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis em 31 de dezembro de 2019:

	Consolidado		
	Até um ano	Entre um e dois anos	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019			
Fornecedores	2.219	-	2.219
Empréstimos e financiamentos	4.881	-	4.881
Partes relacionadas	4.007	-	4.007
Total	8.888	-	8.888

4.2. Gestão de capital

Os objetivos do Grupo ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos 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, o Grupo 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, o Grupo monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice corresponde à dívida líquida dividida pelo capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (incluindo empréstimos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras. O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado.

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Total dos empréstimos (Nota 13)	4.881	13.835
Total de passivo com partes relacionadas (Nota 26)	4.007	-
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (Nota 7)	(740)	(1.318)
Dívida líquida (A)	8.148	12.517
Total do patrimônio líquido	55.464	57.796
Total do capital (B)	63.612	70.313
Índice de alavancagem financeira (C = A / B x 100)	12,81%	17,81%

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	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Ativo financeiro ao custo amortizado:				
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	740	1.309	740	1.318
Contas a receber	15.941	19.624	15.941	19.624
Depósitos judiciais	437	1.635	437	1.635
Passivo financeiro ao custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos	(4.881)	(13.835)	(4.881)	(13.835)
Fornecedores	(2.193)	(4.107)	(2.219)	(4.256)
Partes relacionadas	(4.007)	-	(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 2019 e de 2018 se aproximam dos valores contábeis reconhecidos considerando as características desses ativos e passivos financeiros, prazo de realização ou vencimento no curto prazo, conforme aplicável, ou por estarem indexados a taxas variáveis de mercado.

6. QUALIDADE DO CRÉDITO DOS ATIVOS FINANCEIROS

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

7. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Caixa e equivalentes e caixa	<u>7</u>	<u>1.309</u>	<u>7</u>	<u>1.318</u>
Aplicações financeiras	<u>733</u>	<u>-</u>	<u>733</u>	<u>-</u>

As aplicações financeiras referem-se principalmente a investimentos em fundo referenciado DI com remuneração média de aproximadamente 93% do CDI.

8. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Empreendimentos concluídos	<u>15.941</u>	<u>19.624</u>	<u>15.941</u>	<u>19.624</u>
Ativo circulante	<u><u>15.941</u></u>	<u><u>19.624</u></u>	<u><u>15.941</u></u>	<u><u>19.624</u></u>

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

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

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<u>Vencidas</u>				
Até três meses	-	1.521	-	1.521
De três a seis meses	-	1.209	-	1.209
Mais de seis meses	<u>15.546</u>	<u>14.379</u>	<u>15.546</u>	<u>14.379</u>
	<u>15.546</u>	<u>17.109</u>	<u>15.546</u>	<u>17.109</u>
<u>A vencer</u>				
2019	-	2.515	-	2.515
2020	<u>395</u>	<u>-</u>	<u>395</u>	<u>-</u>
	<u>15.941</u>	<u>19.624</u>	<u>15.941</u>	<u>19.624</u>

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

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

9. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Imóveis concluídos	4.966	9.644	4.966	9.644
<i>Imóveis em construção</i>				
Terrenos não lançados	36.140	36.140	60.570	60.570
Custo de construção	-	-	4.639	4.671
Total	41.106	45.784	70.175	74.886
Ativo circulante	4.966	9.644	4.966	9.644
Ativo não circulante	36.140	36.140	65.209	65.241

O saldo do não circulante corresponde a terrenos de empreendimentos previstos para serem lançados em período não inferior a 12 meses. Quando aplicável, os imóveis a comercializar dados em garantia são mencionados na nota explicativa nº 13.

10. INVESTIMENTOS

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

Empresas	Participação (%)		Patrimônio Líquido	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Queiroz Galvão Paulista 9	100	100	15.141	15.068
Queiroz Galvão PE 4	100	100	1.422	1.413
Total			16.563	16.481
Empresa	Capital social (R\$ mil)		Cotas	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	13.515	13.515	13.514.998	13.514.998
Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.794	1.794	1.794.256	1.794.256

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

Empresas	31/12/2019			31/12/2018		
	Ativo	Passivo	Receita	Ativo	Passivo	Receita
Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	27.639	12.498	-	27.698	12.630	-
Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.431	9	-	1.413	-	-

b) A movimentação dos investimentos é apresentada a seguir:

	<u>31/12/2018</u>	<u>Adições</u>	<u>Equivalência patrimonial</u>	<u>31/12/2019</u>
Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	15.068	75	(2)	15.141
Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	<u>1.413</u>	<u>9</u>	<u>-</u>	<u>1.422</u>
Total	<u>16.481</u>	<u>84</u>	<u>(2)</u>	<u>16.563</u>

	<u>31/12/2017</u> (Não auditado)	<u>Aquisição de Investimento (i)</u>	<u>31/12/2018</u>
Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	15.068	15.068
Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	<u>1.413</u>	<u>1.413</u>
Total	-	<u>16.481</u>	<u>16.481</u>

- (i) Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a Empresa passou a ter o controle da Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. e da Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. antes detidos pela parte relacionada Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A., por meio da capitalização de dívida da Empresa. Em virtude de todas as empresas estarem sob controle comum da Queiroz Galvão S.A., a Empresa registrou o investimento pelo método dos valores contábeis existentes. Dessa forma, o montante de R\$ 13.109 resultante da diferença entre capitalizado no montante de R\$29.590 e os valores contábeis existentes das controladas na data da transação foi reconhecido como transação de capital entre sócios no patrimônio líquido.

11. IMOBILIZADO

(a) Composição dos saldos

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Instalações	-	1.497	-	1.497
(-) Depreciação acumulada	-	(1.437)	-	(1.437)
Equipamentos de informática	2.342	2.342	2342	2.342
(-) Depreciação acumulada	(2.342)	(2.336)	(2.342)	(2.336)
Móveis e utensílios	973	973	973	973
(-) Depreciação acumulada	(950)	(926)	(950)	(926)
Máquinas e equipamentos	2.658	2.658	2.658	2.658
(-) Depreciação acumulada	<u>(2.618)</u>	<u>(2.550)</u>	<u>(2.618)</u>	<u>(2.550)</u>
Total	<u>63</u>	<u>221</u>	<u>63</u>	<u>221</u>

(b) Movimentação dos saldos

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Saldo em 31/12/2018	221	566	221	566
Depreciação	<u>(158)</u>	<u>(345)</u>	<u>(158)</u>	<u>(345)</u>
Saldo em 31/12/2019	<u>63</u>	<u>221</u>	<u>63</u>	<u>221</u>

12. FORNECEDORES

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
De materiais	237	38	237	39
De serviços	1.956	4.069	1.982	4.217
	<u>2.193</u>	<u>4.107</u>	<u>2.219</u>	<u>4.256</u>

13. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

<u>Instituição financeira</u>	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Operações de crédito imobiliário:				
Caixa Econômica Federal	4.881	12.817	4.881	12.817
Banco Bradesco	-	1.018	-	1.018
Passivo circulante	4.881	13.835	4.881	13.835

As operações de crédito imobiliário estão sujeitas à variação da Taxa Referencial de Juros - TR, acrescida de 9% a 12% ao ano. O vencimento da dívida está datado para o segundo semestre de 2020.

Em garantia dos financiamentos, foram oferecidos os ativos do empreendimento "Chácara Santa Rosa".

Movimentação dos empréstimos em 2019:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Saldo em 31/12/2018	13.835	40.869	13.835	40.869
Pagamentos de principal	(8.935)	(28.331)	(8.935)	(28.331)
Juros	849	3.434	849	2.712
Pagamentos de juros	(868)	(2.137)	(868)	(1.415)
Saldo final em 31/12/2019	<u>4.881</u>	<u>13.835</u>	<u>4.881</u>	<u>13.835</u>

14. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

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

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Permuta por terrenos	-	8.880	12.480	21.360
Permuta por terrenos apropriada	-	(8.880)	-	(8.880)
Permuta por terreno a apropriar	-	-	<u>12.480</u>	<u>12.480</u>

15. PROVISÃO PARA GARANTIAS

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

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Circulante	307	527	307	527
Não circulante	<u>307</u>	<u>604</u>	<u>307</u>	<u>604</u>
Total	<u>614</u>	<u>1.131</u>	<u>614</u>	<u>1.131</u>

Movimentação da provisão da garantia

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Saldo inicial	1.131	1.673	1.131	1.673
Reversão, líquida	<u>(517)</u>	<u>(542)</u>	<u>(517)</u>	<u>(542)</u>
Saldo final	<u>614</u>	<u>1.131</u>	<u>617</u>	<u>1.131</u>

16. TRIBUTOS DE EXIGIBILIDADE SUSPensa

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

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Regime de Tributação Especial - "RET"	3	3	3	3
Imposto de renda pessoa jurídica - "IRPJ"	320	367	320	367
Contribuição social sobre o lucro líquido - "CSLL"	186	211	186	211
Programa da Integração Social - "PIS"	112	127	112	127
Contribuição para a Seguridade Social - "COFINS"	<u>515</u>	<u>586</u>	<u>515</u>	<u>586</u>
Total	<u>1.136</u>	<u>1.294</u>	<u>1.136</u>	<u>1.294</u>

17. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Regime Especial de Tributação - "RET"	-	(1)	-	(1)
Imposto de Renda Pessoa Jurídica - "IRPJ"	(181)	(567)	(181)	(567)
Contribuição social sobre o lucro líquido - "CSLL"	(67)	83	(67)	83
Encargo no resultado do exercício	(248)	(485)	(248)	(485)

A aplicação das alíquotas de imposto de renda e contribuição social no regime de lucro presumido e de patrimônio de afetação resulta em média de 7,44% e 24,15%, respectivamente, sobre as receitas tributáveis de incorporação imobiliária.

18. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

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

- R\$29.590 mediante a capitalização de dívida da Empresa com a QGSA em virtude da aquisição das SPE'S Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. e Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda; e
- R\$38.184 mediante o aporte de dois terrenos pela QGSA na Empresa.

Em decorrência do aumento de capital citado acima, o capital social, antes o valor de R\$17.484, representado por 17.484.000 de cotas, passou a ser no valor de R\$85.258 em 2018, dividido em 85.257.906 cotas.

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 e constituído da seguinte forma:

Divisão de quotas por quotista:

	Controladora	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. - "QGDI S.A."	2	-
Queiroz Galvão S.A. - "QG S.A."	92.026.650	85.257.904
Queiroz Galvão Desenvolvimento de Negócios S.A. - "QGDN S.A."	-	2
	<u>92.026.652</u>	<u>85.257.906</u>

19. RECEITA LÍQUIDA DE VENDAS

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Receita bruta operacional:				
Incorporação e revenda de imóveis	6.774	1.217	6.774	1.217
PIS e COFINS	<u>(221)</u>	<u>(44)</u>	<u>(221)</u>	<u>(44)</u>
Receita líquida operacional	<u>6.553</u>	<u>1.173</u>	<u>6.553</u>	<u>1.173</u>

20. DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Custos dos imóveis vendidos	(4.632)	(6.393)	(4.632)	(6.393)
Publicidade e propaganda	(63)	(131)	(63)	(131)
Comissões e corretagens	(51)	(148)	(51)	(148)
Aluguéis de imóveis e condomínios	(218)	(327)	(218)	(327)
Despesas diversas	(371)	(3)	(371)	(3)
Provisão para distratos e para riscos e baixa de depósitos judiciais	(2.247)	(4.063)	(2.247)	(4.063)
Depreciação	<u>(159)</u>	<u>(317)</u>	<u>(159)</u>	<u>(317)</u>
Total	<u>(7.741)</u>	<u>(11.382)</u>	<u>(7.741)</u>	<u>(11.382)</u>
Classificados como:				
Custos dos imóveis vendidos	(4.632)	(6.393)	(4.632)	(6.393)
Despesas comerciais	(258)	(608)	(258)	(608)
Despesas gerais e administrativas	(2.879)	(4.559)	(2.879)	(4.559)
Outras receitas operacionais, líquidas	28	178	28	178
Total	<u>(7.741)</u>	<u>(11.382)</u>	<u>(7.741)</u>	<u>(11.382)</u>

21. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Despesa financeira:				
Encargos sobre empréstimos	(849)	(3.434)	(849)	(3.434)
Descontos concedidos	-	(29)	-	(29)
Juros incorridos	(30)	(13)	(30)	(13)
Multas não dedutíveis	(7)	(53)	(8)	(53)
Outros	(106)	(1)	(106)	(1)
Comissões e despesas bancárias	<u>(10)</u>	<u>(30)</u>	<u>(11)</u>	<u>(30)</u>
	<u>(1.003)</u>	<u>(3.560)</u>	<u>(1.005)</u>	<u>(3.560)</u>
Receita financeira:				
Juros recebidos	-	122	-	122
Rendimento de aplicações financeiras	2	22	2	22
Outras receitas financeiras	<u>106</u>	<u>13</u>	<u>106</u>	<u>13</u>
Receita financeira	108	157	108	157
Resultado financeiro	<u>(895)</u>	<u>(3.403)</u>	<u>(897)</u>	<u>(3.403)</u>

22. PROVISÕES PARA DISTRATOS

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Distratos	5.012	3.877
	<u>5.012</u>	<u>3.877</u>

Movimentação da provisão para distrato

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Saldo inicial	3.877	1.469
Provisão	1.135	2.408
Saldo final	<u>5.012</u>	<u>3.877</u>

23. PROVISÕES PARA RISCOS CÍVEIS, TRABALHISTAS E TRIBUTÁRIOS

Movimentação da provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Saldo inicial	2.009	352
Constituição (reversão)	(687)	1.657
Saldo final	<u>1.322</u>	<u>2.009</u>

Natureza das provisões

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Trabalhista	423	27
Cível (ii)	899	1.982
Total	<u>1.322</u>	<u>2.009</u>

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

Em 31 de dezembro de 2019, a Empresa é parte de ações de natureza cível e trabalhista cujo risco de perda é considerado possível no montante de R\$2.203 (R\$1.629 em 2018).

24. SEGUROS

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

25. PARTES RELACIONADAS

	Controladora e Consolidado	
	Passivo	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. (i)	4.007	-
Total circulante	<u>4.007</u>	<u>-</u>

- (i) Contrato de mútuo firmado entre a Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A e Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. no valor de R\$4.007 no final do exercício de 2019 com o objetivo de utilização em seus gastos operacionais. O valor do mútuo será pago em até 365 dias, prorrogáveis por igual período. Não incide atualização monetária ou juros sobre o valor global do mútuo.

Movimentação dos saldos de partes relacionadas - controladora e consolidado

Saldo Inicial em 31/12/2018	-
Ingresso de capital por parte relacionada	4.538
Restituição de capital à parte relacionada	(531)
Saldo final em 31/12/2019	<u>4.007</u>

a) Remuneração da Administração

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

26. TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETARAM O CAIXA

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

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Aumento de capital pela capitalização dívida com controladora ou AFAC	6.769	29.590
Aumento de capital por meio de aporte de terreno	-	38.184

27. EVENTOS SUBSEQUENTES

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

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

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

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

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