

# Performance G. S. S/A

**Demonstrações Financeiras  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
com Relatório do Auditor Independente**



# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balancos patrimoniais</b>	<b>6</b>
<b>Demonstrações dos resultados</b>	<b>7</b>
<b>Demonstrações dos resultados abrangentes</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>9</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa</b>	<b>10</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>11</b>



KPMG Auditores Independentes  
Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro  
20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil  
Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil  
Telefone +55 (21) 2207-9400  
kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

## Aos Administradores e Acionistas

### Performance GS S.A.

Rio de Janeiro - RJ

#### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Performance GS S.A. (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Performance GS S.A. em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

#### 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 dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, 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

Chamamos a atenção para a nota explicativa 1 às demonstrações financeiras, que indica que o empreendimento imobiliário residencial no qual sua controlada em conjunto projetava não será desenvolvido. Os acionistas da Companhia e sua administração estão avaliando a viabilidade de manutenção da continuidade operacional da Companhia com o desenvolvimento de novo projeto imobiliário. Até que isso seja definido, os acionistas da Companhia manterão suas atividades em operação por meio de aportes de capital, na medida do necessário. Esses eventos e condições indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia e sua controlada em conjunto. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

## Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

## Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras 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. Somos responsáveis pela direção, supervisão e 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.

Rio de Janeiro, 24 de Novembro de 2020

KPMG Auditores Independentes  
CRC SP-014428/O-6 F-RJ



Marcelo Luiz Ferreira  
Contador-CRC RJ-087095/O-7

# Performance G.S. S/A

## Balancos Patrimoniais

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em reais)

Ativos	Nota	2018	2017
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	8	16.095	32.380
Despesas antecipadas		-	175.030
Outros créditos		9.987	9.868
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>26.082</b>	<b>217.278</b>
Ativo não circulante			
Contas a receber com partes relacionadas	11	36.873	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	11	290.740	290.740
Investimentos	9	5.486.030	5.384.511
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>5.813.643</b>	<b>5.675.251</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>5.839.725</b>	<b>5.892.529</b>
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>			
Passivo circulante			
Fornecedores		-	80
Impostos e contribuições a recolher	10	40	338
Outras contas à pagar		-	15.000
Contas a pagar com partes relacionadas	11	1.510.000	-
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>1.510.040</b>	<b>15.418</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	12		
Capital subscrito		5.262.386	5.262.386
Adiantamento para futuro aumento de capital		539.500	1.944.500
Prejuízos acumulados		(1.469.417)	(1.326.991)
Contraprestação na emissão de cotas		(2.784)	(2.784)
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>4.329.685</b>	<b>5.877.111</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>5.839.725</b>	<b>5.892.529</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Performance G.S. S/A

### Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em reais)

	Nota	2018	2017
<b>Despesas Operacionais</b>			
Despesas gerais e administrativas	13	(243.088)	(610.635)
<b>Prejuízo operacional antes do resultado financeiro e resultado de equivalência patrimonial</b>		<u>(243.088)</u>	<u>(610.635)</u>
Resultado financeiro		(750)	(1.123)
Resultado de equivalência patrimonial	9	101.519	(16.528)
<b>Prejuízo antes dos impostos</b>		<u>(142.319)</u>	<u>(628.286)</u>
Imposto de renda e contribuição social		<u>(107)</u>	<u>(45)</u>
<b>Prejuízo do exercício</b>		<u><u>(142.426)</u></u>	<u><u>(628.331)</u></u>

*As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.*

## Performance G.S. S/A

### Demonstrações do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

*(Em reais)*

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Prejuízo do exercício</b>	<u>(142.426)</u>	<u>(628.331)</u>
Outros resultados abrangentes	-	-
<b>Resultado abrangente do exercício</b>	<u><u>(142.426)</u></u>	<u><u>(628.331)</u></u>

*As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.*

## Performance G.S. S/A

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em reais)

	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Contraprestação na emissão de ações	Prejuízos acumulados	Total do patrimônio líquido
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>5.262.386</b>	<b>1.015.500</b>	<b>(2.784)</b>	<b>(698.660)</b>	<b>5.576.442</b>
Prejuízo do exercício	-	-	-	(628.331)	(628.331)
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	929.000	-	-	929.000
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>5.262.386</b>	<b>1.944.500</b>	<b>(2.784)</b>	<b>(1.326.991)</b>	<b>5.877.111</b>
Prejuízo do exercício	-	-	-	(142.426)	(142.426)
Devolução de adiantamento para futuro aumento de capital	-	(1.500.000)	-	-	(1.500.000)
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	95.000	-	-	95.000
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>5.262.386</b>	<b>539.500</b>	<b>(2.784)</b>	<b>(1.469.417)</b>	<b>4.329.685</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Performance G.S. S/A

### Demonstrações do Fluxo de Caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em reais)

	2018	2017
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
<b>Prejuízo líquido do exercício</b>	<b>(142.426)</b>	<b>(628.331)</b>
Ajustes ao resultado:		
Equivalência patrimonial	(101.519)	16.528
Apropriação de despesas antecipadas	175.030	-
Alteração nos ativos e passivos:		
Outros créditos	(119)	(9.868)
Fornecedores	(80)	(216)
Obrigações tributárias	(298)	(6.292)
Outras contas à pagar	(15.000)	15.000
<b>Fluxo de caixa líquido usado nas atividades operacionais</b>	<b>(84.412)</b>	<b>(613.179)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Contribuição ao investimento	-	(290.500)
Recursos destinados à transações com partes relacionadas	(36.873)	-
<b>Fluxo de caixa usado nas atividades de investimento</b>	<b>(36.873)</b>	<b>(290.500)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Recursos provenientes/devolvidos de adiantamento para futuro aumento de capital	(1.405.000)	929.000
Recursos provenientes de transações com partes relacionadas	1.510.000	-
<b>Fluxo de caixa proveniente das atividades de financiamento</b>	<b>105.000</b>	<b>929.000</b>
<b>Aumento/(Redução) em caixa e equivalentes de caixa no exercício</b>	<b>(16.285)</b>	<b>25.321</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	32.380	7.059
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	16.095	32.380
<b>Aumento/(Redução) do caixa e equivalentes de caixa no exercício</b>	<b>(16.285)</b>	<b>25.321</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **1 Contexto operacional**

A Performance G.S. S.A. ("Companhia") foi constituída em 23 de maio de 2014. A Companhia tem como objeto social a participação na sociedade Performance Gafisa General Severiano LTDA ("Investida") que tem como objeto a incorporação imobiliária de um empreendimento residencial no bairro de Botafogo no Rio de Janeiro.

Em 08 de junho de 2016 a BV Empreendimentos e Participações S.A. ("BVEP") passou a integrar o quadro societário, que somada a Performance Empreendimentos Imobiliários ("PEI"), são proprietárias de 100% das ações da Companhia.

A promessa de compra e venda do terreno foi assinada no dia 8 de dezembro de 2015 e estava sujeita ao implemento cumulativo de algumas condições. Após o não cumprimento das condições acordadas, foi realizado o distrato no ano de 2018. O objeto da compra foi o terreno referente ao projeto do empreendimento residencial, localizado na Rua General Severiano nº 62, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ.

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia mantém seu investimento na Performance Gafisa, afim de concluir o retorno do investimento realizado. Os acionistas da Companhia manterão suas atividades em operação por meio de aportes de capital, na medida do necessário.

A Companhia é uma sociedade anônima, estabelecida e domiciliada no Brasil, com sede no Rio de Janeiro - RJ.

## **2 Base de preparação**

### **2.1 Base de preparação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram preparadas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem as práticas contábeis emanadas da Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76 alteradas pela Lei nº 11.638/07 e pela Lei nº 11.941/09 e os pronunciamentos, orientações e instruções emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

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

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia.

As informações financeiras da investida são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da Companhia, utilizando políticas contábeis consistentes.

Em conexão com a preparação dessas demonstrações financeiras, a Administração efetuou análises e concluiu que não existem evidências de incertezas sobre a continuidade das operações da Companhia aqui apresentadas, visto que ela é um a holding de investimentos em

participações societárias focadas em desenvolvimento imobiliário.

A administração aprovou estas demonstrações financeiras em 24 de novembro de 2020.

### **3 Moeda funcional e moeda de apresentação**

A Companhia não realiza operações em moeda estrangeira e atua em um único ambiente econômico, usando o Real como "moeda funcional", a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras.

### **4 Mudanças nas principais políticas contábeis**

#### **4.1 Novas normas e interpretações efetivas a partir de 01 de janeiro de 2018**

##### ***a) CPC 47 - Receita de contrato com cliente***

O CPC 47 estabelece uma estrutura abrangente para determinar se e quando uma receita é reconhecida e por quanto a receita é mensurada. Ele substituiu o CPC 30 Receitas, o CPC 17 Contratos de Construção e interpretações relacionadas. De acordo com o CPC 47, a receita é reconhecida quando o cliente obtém o controle dos bens ou serviços. Determinar o momento da transferência de controle em um momento específico no tempo ou ao longo do tempo, requer julgamento.

Dado que parte substancial das receitas da Companhia é baseada no aluguel de propriedades, não foram identificados impactos significativos na adoção desta norma.

A Companhia não teve impactos materiais resultantes da adoção inicial do CPC 47.

##### ***b) CPC 48 - Instrumentos Financeiros***

O CPC 48 estabelece requerimentos para reconhecer e mensurar ativos financeiros, passivos financeiros e alguns contratos de compra ou venda de itens não financeiros. Esta norma substituiu o CPC 38 Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração.

##### ***(i) Classificação e mensuração de ativos financeiros e passivos financeiros***

O CPC 48 contém três principais categorias de classificação para ativos financeiros: mensurados ao custo amortizado, VJORA (valor justo por meio de outros resultados abrangentes) e VJR (valor justo por meio do resultado). A classificação de ativos financeiros de acordo com o CPC 48 é geralmente baseada no modelo de negócios no qual um ativo financeiro é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais. O CPC 48 elimina as categorias antigas do CPC 38 de títulos mantidos até o vencimento, empréstimos e recebíveis e disponíveis para venda.

##### ***(ii) Impairment de ativos financeiros***

O CPC 48 substituiu o modelo de 'perdas incorridas' da IAS 39 por um modelo de 'perdas de crédito esperadas - PCE'. O novo modelo de redução ao valor recuperável aplica-se aos ativos

financeiros mensurados ao custo amortizado, ativos de contratos e instrumentos de dívida mensurados ao VJORA, mas não a investimentos em instrumentos patrimoniais. Nos termos do CPC 48, as perdas de crédito são reconhecidas mais cedo do que no CPC 38.

A companhia não teve impactos materiais nos valores de seus ativos e passivos resultante da adoção do CPC 48.

## **5 Base de mensuração**

As demonstrações financeiras da Companhia, foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor, exceto as aplicações financeiras, classificadas como caixa e equivalentes de caixa, que são mensuradas pelo valor justo.

## **6 Resumo das principais políticas contábeis**

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão descritas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente no período apresentado, salvo disposição em contrário.

### **6.1 Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são ativos mantidos para o propósito de pagamento de obrigações de curto prazo e não para fins de investimento ou outros propósitos.

Para que um investimento seja qualificado como equivalentes de caixa ele deve ser prontamente conversível em um valor conhecido de caixa, ou seja, ser de alta liquidez, e sujeito a um baixo risco (que seja insignificante) de variação no valor justo de mercado. Considerando a natureza dos instrumentos mantidos pela Companhia não existem diferenças significativas entre o seu valor contábil e o valor de mercado, calculado com base na taxa de juros até a data do balanço.

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários, outros investimentos de curto prazo e de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses da data de contratação, ou menos, e com risco insignificante de mudança de valor.

### **6.2 Instrumentos Financeiros**

#### **(i) Reconhecimento e mensuração inicial**

O contas a receber de clientes e os títulos de dívida emitidos são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando o a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Um ativo financeiro (a menos que seja um contas a receber de clientes sem um componente de financiamento significativo) ou passivo financeiro é inicialmente mensurado ao valor justo, acrescido, para um item não mensurado ao VJR, os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contas a receber de clientes sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

(ii) *Classificação e mensuração subsequente*

*Instrumentos Financeiros - Política aplicável a partir de 1º de Janeiro de 2018*

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado ou ao VJR (valor justo por meio do resultado).

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Companhia mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado, conforme descrito acima, são classificados como ao VJR. Isso inclui todos os ativos financeiros (vide nota explicativa 14). No reconhecimento inicial, a Companhia pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atenda aos requisitos para ser mensurado ao custo amortizado como ao VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria.

*Ativos financeiros - Avaliação do modelo de negócio: política aplicável a partir de 1º de janeiro de 2018.*

Os ativos financeiros mantidos para negociação ou gerenciados com desempenho avaliado com base no valor justo são mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Para fins dessa avaliação, o 'principal' é definido como o valor justo do ativo financeiro no reconhecimento inicial. Os 'juros' são definidos como uma contraprestação pelo valor do dinheiro no tempo e pelo risco de crédito associado ao valor principal em aberto durante um determinado período de tempo e pelos outros riscos e custos básicos de empréstimos (por exemplo, risco de liquidez e custos administrativos), assim como uma margem de lucro.

A Companhia considera os termos contratuais do instrumento para avaliar se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos do principal e de juros. Isso inclui a avaliação sobre se o ativo financeiro contém um termo contratual que poderia mudar o momento ou o valor dos fluxos de caixa contratuais de forma que ele não atenderia essa condição.

O pagamento antecipado é consistente com o critério de pagamentos do principal e juros caso o valor do pré-pagamento represente, em sua maior parte, valores não pagos do principal e de juros sobre o valor do principal pendente - o que pode incluir uma compensação adicional razoável pela rescisão antecipada do contrato. Além disso, com relação a um ativo financeiro adquirido por um valor menor ou maior do que o valor nominal do contrato, a permissão ou a exigência de pré-pagamento por um valor que represente o valor nominal do contrato mais os juros contratuais (que também pode incluir compensação adicional razoável pela rescisão antecipada do contrato) acumulados (mas não pagos) são tratadas como consistentes com esse critério se o valor justo do pré-pagamento for insignificante no reconhecimento inicial.

*Ativos financeiros - Mensuração subsequente e ganhos e perdas: Política aplicável a partir de 1º de janeiro de 2018.*

**Ativos financeiros a VJR**

Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.

**Ativos financeiros a custo amortizado**

Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por impairment. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e o impairment são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

*Ativos financeiros - Política aplicável antes de 1 de janeiro de 2018*

A Companhia classificou os ativos financeiros nas seguintes categorias:

- empréstimos e recebíveis;
- ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado

*Ativos financeiros - Mensuração subsequente e ganhos e perdas: Política aplicável antes de 1 de janeiro de 2018.*

**Ativos financeiros a VJR**

Mensurados ao valor justo e as variações no valor justo, incluindo juros ou receita de dividendos, foram reconhecidas no resultado.

**Empréstimos e recebíveis**

Mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

***Passivos financeiros - classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas.***

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

**(iii) *Desreconhecimento***

***Ativos financeiros***

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos contratuais de recebimento aos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos ou na qual a Companhia nem transfere nem mantém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro e também não retém o controle sobre o ativo financeiro.

***Passivos financeiros***

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Companhia também desreconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo.

No desreconhecimento de um passivo financeiro, a diferença entre o valor contábil extinto e a contraprestação paga (incluindo ativos transferidos que não transitam pelo caixa ou passivos assumidos) é reconhecida no resultado.

**(iv) *Compensação***

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

**(v) *Instrumentos financeiros derivativos e contabilidade de hedge***

A Companhia não possui nenhum instrumento derivativo em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

### **6.2.1 Impairment de ativos financeiros nao-derivativos**

#### ***Política aplicável a partir de 1º de Janeiro de 2018.***

##### *Instrumentos financeiros e ativos contratuais.*

A Companhia reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre:

- ativos financeiros mensurados ao custo amortizado; e
- ativos de contrato.

A Companhia mensura a provisão para perda em um montante igual à perda de crédito esperada para a vida inteira.

#### ***Política aplicável antes de 1º de janeiro de 2018***

A Companhia avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável. O montante da perda por *impairment* 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.

### **6.2.2 Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros**

A Administração revisa anualmente e/ou quando ocorre algum evento específico o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil ao valor recuperável. Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas.

### **6.3 Investimento em controlada em conjunto**

Os investimentos nos Empreendimentos Controlados em Conjunto são avaliados com base no método da equivalência patrimonial, conforme Pronunciamento Técnico CPC 18 - Investimento em Coligada, em Controlada e em Empreendimento Controlado em Conjunto de acordo com os critérios descritos para empresas com investimento em coligada, em controlada e em empreendimento controlado em conjunto, para fins de demonstrações financeiras individuais.

Pelo método da equivalência patrimonial, o investimento em empreendimento controlado em conjunto deve ser inicialmente reconhecido pelo custo e o seu valor contábil será aumentado ou diminuído pelo reconhecimento da participação do investidor nos lucros ou prejuízos do período, gerados pela investida após a aquisição. A participação do investidor no lucro ou prejuízo do período da investida deve ser reconhecida no resultado do período do investidor. As distribuições recebidas da investida reduzem o valor contábil do investimento.

Os valores contábeis dos investimentos são ajustados para fins de reconhecimento das variações na participação no patrimônio líquido das investidas a partir da data de aquisição.

Em cada data de fechamento do balanço patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento após a aplicação do método da equivalência patrimonial. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado. Utilizamos a demonstração contábil da controlada em conjunto - Performance Gafisa General Severiano S.A - na mesma data base da Companhia, 31 de dezembro de 2018

#### **6.4 Fornecedores**

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente.

#### **6.5 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro**

Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado.

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

Conforme facultado pela legislação tributária, a Companhia optou pelo regime de lucro presumido, segundo o qual a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

#### **6.6 Capital social**

Está representado exclusivamente por ações ordinárias, classificadas no patrimônio líquido. A reserva legal é calculada na base de 5% do lucro líquido do exercício.

## **7 Gestão de risco financeiro**

### **Fatores de risco financeiro**

As atividades da Companhia a expõem a riscos financeiros: risco de mercado (incluindo taxa de juros dos financiamentos de crédito imobiliário, risco de taxa de juros de fluxo de caixa e risco de preço), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco, que é realizada pela Gestora - Performance Gestão Empreendimentos Imobiliários, que além da gestão imobiliária com foco na análise de mercado se concentra nas variações dos mercados financeiros e buscando assim minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia. A Companhia não tem como prática fazer uso de instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco. A Companhia tem como política o baixo saldo de obrigações e de recursos de liquidez imediata

### **(a) Risco de crédito**

É avaliado como não relevante face que não possui posições de dívida com instituições financeiras e as posições de crédito de sua investida estão lastradas em garantia real.

A investida da companhia, adquiriu em 08 de dezembro de 2015, o imóvel na Rua General Severiano nº62, Botafogo, sendo seu ativo principal, através de um documento de promessa de compra e venda na qual possuem condições suspensivas.

O preço ajustado pelas partes foi de R\$ 26.000.000 sendo R\$ 10.000.000 pagos na data de assinatura da promessa de compra e vendas em forma de sinal e os R\$ 16.000.000 restantes em vinte vezes após concedida a escritura pública de compra e venda.

Caso não sejam superadas as condições precedentes o vendedor deverá devolver o valor dado em sinal ajustado a correção positiva de IPCA/IBGE acrescido de multa não compensatória.

Como garantia da investida referente ao sinal pago na aquisição o vendedor alienou fiduciariamente os terrenos localizados na Rua São Francisco Xavier, nº 897, 903, 907, 911, 915 e 923, de igual valor.

Em 17 de julho de 2017 foi assinado o 1º aditamento a escritura pública de promessa de compra e venda de imóveis e outras avenças alterando o prazo para implementação das condições precedentes até o dia 8 de setembro de 2017; em 06 de setembro de 2017 foi assinado o segundo aditivo alterando o prazo para 18 de setembro de 2017.

Em 07 de maio de 2018, a administração da investida, Performance Gafisa, junto ao proprietário do terreno em mutuo e comum acordo decidiram rescindir a promessa de compra e venda, por não terem sido superadas as condições precedentes. Após o não cumprimento das condições acordadas no distrato, a investida promoveu ação que executa a Italia Motori Veículos Ltda, promitente vendedora do terreno, e Mário Sérgio Moreira Franco, que figura como fiador no contrato. Consta ainda, como garantia o imóvel da Rua São Francisco Xavier, 897 – Tijuca. O valor histórico da ação é R\$ 10.000.000,00, dos quais foram recebidos R\$ 3.179.753,60 e o valor remanescente atualizado em 31 de dezembro de 2018 é de R\$ 11.705.842,41.

Desta forma, em 31 de dezembro de 2018, a entidade mantém registrado um ativo, no valor de R\$ 5.486.030,08, referente a participação de 50% na SPE Performance Gafisa General Severiano.

Conforme nota explicativa 9, de acordo com o laudo de avaliação, o valor do imóvel dado em garantia é suficiente para garantir a liquidação da dívida. A SPE tem como principal ativo a ação judicial em que busca executar as garantias estabelecidas em contrato, para ser reembolsada pelo valor pago a título de adiantamento de R\$ 10.000.000,00, uma vez que foi celebrado o distrato à Promessa de Compra e Venda de imóvel em 07 de maio de 2018.

**(b) Risco de moeda**

Considerado praticamente nulo em virtude da Companhia não possuir ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira, bem como não possuir dependência significativa de materiais importados em sua cadeia produtiva.

**(c) Risco de liquidez**

É o risco da Companhia não dispor de recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros, em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e pagamentos previstos.

Para administrar a liquidez do caixa, são estabelecidas premissas de desembolsos e recebimentos futuros, sendo monitoradas diariamente pela Gestora.

**(d) Gestão de riscos financeiros**

Aplica-se a prática de gerenciamento de risco, que orienta em relação a transações e requer a diversificação de transações e contrapartidas. Desta forma, a natureza e a posição geral dos riscos financeiros é regularmente monitorada e gerenciada pela Gestora a fim de avaliar os resultados e o impacto financeiro no fluxo de caixa.

**(e) Valor justo e contábil dos instrumentos financeiros**

A Companhia opera com instrumentos financeiros ativos e passivos. Considerando o prazo e as características e baixa complexidade desses instrumentos financeiros, os valores contábeis aproximam-se dos valores justos.

**8 Caixa e equivalente de caixa**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Bancos conta movimento	1	1
Aplicações financeiras de liquidez imediata (a)	16.094	32.379
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>	<b><u>16.095</u></b>	<b><u>32.380</u></b>

**(a)** Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins. Em 31 de dezembro de 2018 são formados integralmente por um CDB do Banco Bradesco de liquidez diária e resgate imediato.

## 9 Investimento

Em maio de 2016, a Companhia adquiriu 5.126.986 ações da investida Performance Gafisa General Severiano Ltda, representando 50% das ações ordinárias. O valor do patrimônio líquido da investida apurado no mês de maio de 2016 foi de R\$10.248.404, com 10.253.973 ações, logo o valor patrimonial de uma ação por R\$0,99. O custo da ação foi superior ao valor patrimonial, o que gerou um deságio na subscrição no montante de R\$2.784.

O principal ativo da investida Performance Gafisa é um crédito a receber que executa as garantias do contrato de promessa de compra e venda do terreno, após o não cumprimento das condições acordadas no seu distrato em 07 de maio de 2018, conforme nota 1. O lastro para recebimento dos créditos é imóvel da Rua São Francisco Xavier, 897 – Tijuca, que foi avaliado a valor de mercado pelo método involutivo, pela empresa G&A Arquitetura e Engenharia, no valor de R\$ 13.000.000, valor este que é suficiente para liquidação da dívida.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 não houve novos aportes de capital na investida.

<b>2017</b>						
<b>Controlada em conjunto</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade ações - R\$</b>	<b>Ativo</b>	<b>Passivo</b>	<b>Patrimônio líquido</b>	<b>Resultado do exercício (i)</b>
Performance Gafisa General Severiano SA	50%	5.126.986	28.370.992	(17.601.970)	(10.769.022)	(33.055)

<b>2018</b>						
<b>Controlada em conjunto</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade ações - R\$</b>	<b>Ativo</b>	<b>Passivo</b>	<b>Patrimônio líquido</b>	<b>Resultado do exercício (i)</b>
Performance Gafisa General Severiano SA	50%	5.126.986	11.710.240	(738.180)	(10.972.060)	203.038

### (i) Movimentação financeira do investimento e resultado do exercício

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Resultado do Exercício - Investida</b>	<b>203.038</b>	<b>(33.055)</b>
Despesas com marketing	-	(35.142)
Despesas gerais e administrativas	(123.490)	(152)
Despesas não operacionais	(63.000)	-
Receitas não operacionais	376.698	-

Resultado financeiro	189.475	2.239
IRPJ/CSLL	(176.645)	-

	<b>Movimentação do Investimento</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>5.037.879</b>
Aumento de Investimento	<b>363.160</b>
Equivalência patrimonial	<b>(16.528)</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>5.384.511</b>
Equivalência patrimonial	<b>101.519</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>5.486.030</b>

## 10 Impostos e contribuições a recolher

O saldo de impostos a recolher em 31 de dezembro de 2018 é de R\$40 (R\$ 338 em 31 de dezembro de 2017), conforme abertura:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
IRRF a recolher	-	76
CSRF a recolher	16	250
IRPJ s recolher	11	6
CSLL a recolher	13	6
<b>Total</b>	<b>40</b>	<b>338</b>

## 11 Transações com Partes Relacionadas

O saldo é referente à transações com a parte relacionada Performance Gafisa General Severiano LTDA em 31 de dezembro de 2018, e é composto conforme abertura. As movimentações que geraram obrigações foram realizadas de forma proporcional para os sócios da investida, iniciando assim o processo de retorno do capital investido. A liquidação deste saldo se dará com a redução de capital da investida. As movimentações que geraram créditos ativos foram pagamentos realizados pela Companhia por conta e ordem da Performance Gafisa.

<b>Ativo</b>	
dez-18	<u>36.873</u>
	<b>36.873</b>

<b>Ativo</b>	
jan-17	33.240

mai-17	11.000
jun-17	10.000
jul-17	4.000
ago-17	5.500
set-17	4.500
out-17	55.000
nov-17	167.500
	<b>290.740</b>
<b>Passivo</b>	
mai-18	1.500.000
ago-18	10.000
	<b>1.510.000</b>

## 12 Patrimônio Líquido

Em 08 de junho de 2016, considerando que o capital social da Companhia, no valor de R\$1.200 (mil e duzentos reais), encontrava-se totalmente subscrito e integralizado, aprovou o aumento do capital social em R\$ 5.261.186 (cinco milhões, duzentos e sessenta e um mil, cento e oitenta e seis reais), passando de R\$ 1.200 (mil e duzentos reais) para R\$ 5.262.386 (cinco milhões, duzentos e sessenta e duas mil, trezentos e oitenta e seis reais), mediante a emissão de 5.261.186 (cinco milhões, duzentas e sessenta e uma mil, cento e oitenta e seis) ações sendo 4.736.147 (quatro milhões, setecentas e trinta e seis, cento e quarenta e sete) ações ordinárias e 525.039 (cento e vinte e cinco mil, e trinta e nove) ações preferenciais, sendo (i) 4.736.147 (quatro milhões, setecentas e trinta e seis mil, cento e quarenta e sete) ações ordinárias e 390.839 (trezentos e noventa mil oitocentos e trinta e nove) ações preferenciais subscritas e integralizadas, no ato, pela BV Empreendimentos e Participações S.A. (“BVEP”), em bens, por meio da transferência à Companhia de 5.126.986 (cinco milhões, cento e vinte e seis mil, novecentas e oitenta e seis) quotas da PERFORMANCE GAFISA GENERAL SEVERIANO Ltda, e (ii) 134.200 (cento e trinta e quatro mil e duzentas) ações preferenciais subscritas e integralizadas, no ato, pela Performance Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“PEI”), mediante a capitalização de créditos a título de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital detidos pela mesma no valor de R\$ 134.200. Os sócios através do contrato de compra e venda de ações, em 08 de junho de 2016, celebram a venda de 390.839 (trezentos e noventa mil oitocentos e trinta e nove) ações preferenciais detidas pela BVEP a sócia PEI.

	Quantidade de ações	
	2018	2017
BV Empreendimentos e Participações S.A.	4.736.147	4.736.147
Performance Empreendimentos Imobiliários LTDA	526.239	526.239
<b>Total de ações</b>	<b>5.262.386</b>	<b>5.262.386</b>
Preferenciais	526.239	526.239
Ordinárias	4.736.147	4.736.147

Total de ações	5.262.386	5.262.386
----------------	-----------	-----------

#### Adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC

	2018	2017
BV Empreendimentos e Participações S.A.	486.000	1.748.250
Performance Empreendimentos Imobiliários LTDA	53.500	196.250
<b>Total</b>	<b>539.500</b>	<b>1.944.500</b>

Em 2018, a Companhia devolveu parte do capital investido (R\$ 1.500.000) e ainda não capitalizado, devido a não continuidade do processo de compra do terreno, gerando assim um distrato do contrato.

## 13 Despesas gerais e administrativas

	2018	2017
<b>Serviços de terceiros:</b>	<b>(222.385)</b>	<b>(582.167)</b>
Contabilidade	(29.409)	(29.252)
Auditoria	(13.994)	(20.991)
Jurídicos	(340)	-
Gestão de empreendimentos (a)	(175.030)	(519.627)
Outros	(3.612)	(12.296)
<b>Marketing</b>	<b>(19.840)</b>	<b>(22.500)</b>
<b>Impostos</b>	<b>(56)</b>	<b>(2.318)</b>
<b>Outras despesas</b>	<b>(807)</b>	<b>(3.651)</b>
	<b>(243.088)</b>	<b>(610.635)</b>

- (a) A gestão do empreendimento é executada pela Performance Gestão Empreendimentos Imobiliários Ltda.. Em 2017, foi firmado contrato de gestão do empreendimento que estabelece um valor mínimo de remuneração, no montante de R\$ 2.700.423, ou até 3,7% do recebimento bruto do projeto relativo à sua participação na investida. Já em maio do ano de 2018, devido a paralização do processo de incorporação do empreendimento, o contrato foi suspenso de pagamento de qualquer remuneração.

## 14 Instrumentos Financeiros

O efeito da aplicação inicial do CPC 48 nos instrumentos financeiros da Companhia está descrita na Nota explicativa 6. Devido ao método de transição escolhido, as informações comparativas, não foram reapresentadas para refletir os novos requerimentos.

### a. Classificação contábil e valores justos

A tabela a seguir apresenta os valores contábeis e os valores justos, que são idênticos, dos ativos e passivos financeiros. Não inclui informações sobre o valor justo dos ativos e passivos financeiros não mensurados ao valor justo, se o valor contábil é uma aproximação razoável do valor justo.

Os instrumentos financeiros da Companhia, em 31 de dezembro de 2018 e 2017, são os seguintes:

	<b>2018</b>
<b>Ativos financeiros mensurados pelo valor justo através do resultado</b>	
Caixa e equivalentes de caixa	16.095
<b>Ativos financeiros a custo amortizado</b>	
Outros créditos	9.987
Transações com partes relacionadas	36.873
<b>Passivos financeiros classificados como custo amortizado</b>	
Transações com partes relacionadas	1.510.000
	<b>2017</b>
<b>Ativos financeiros mensurados pelo valor justo através do resultado</b>	
Caixa e equivalentes de caixa	32.380
<b>Ativos financeiros a custo amortizado</b>	
Outros créditos	9.868
Despesas antecipadas	175.030
<b>Passivos financeiros classificados como custo amortizado</b>	
Fornecedores	80
Outras contas a pagar	15.000

## **b. Mensuração do valor justo**

### **(vi) Técnicas de avaliação de inputs significativos não observáveis**

Outros passivos financeiros

Fluxos de caixa descontados: O modelo de avaliação considera o valor presente do pagamento esperado.

### **(vii) Transferência entre níveis**

A Companhia não efetuou nenhuma transferência entre os níveis hierárquicos durante o exercício de 2018, que definimos a seguir:

- Mensurações do valor justo de nível 1 são obtidas a partir de preços cotados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos.
- Mensurações de valor justo de nível 2 são obtidas por meio de outras variáveis além dos preços cotados incluídos no nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços).

- Mensurações de valor justo de nível 3 são obtidas a partir de variáveis não observáveis de mercado.

A Administração entende que os valores justos aplicáveis aos instrumentos financeiros da Companhia se enquadram como Nível 2.

**c. Gerenciamento de riscos financeiros**

A Companhia possui exposição para os seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros:

- Risco de crédito;
- Risco de liquidez; e
- Risco de mercado

A Administração tem a responsabilidade global sobre o estabelecimento e supervisão da estrutura de gerenciamento de Risco da Companhia.

**(viii) Risco de crédito**

Risco de crédito é o risco da Companhia incorrer em perdas financeiras caso um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais. Esse risco é principalmente proveniente das contas a receber de clientes e de instrumentos financeiros da Companhia.

Considerado como a possibilidade de a Companhia incorrer em perdas resultantes de problemas financeiros com seus clientes, que os levem a não honrar os compromissos assumidos com a Companhia.

Para minimizar esse risco, já na fase de cotação dos contratos de locação, os clientes são submetidos à rigorosa análise qualitativa. Adicionalmente, quando aplicável, os locatários estão garantidos por retenções, coobrigação dos cedentes, ou garantia real, assegurando a integridade do fluxo de caixa, adicionalmente a Companhia retoma o ativo e retoma o espaço para futuras novas locações, prevista mesmo na hipótese de inadimplência dos devedores. O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima do crédito. Não houve exposição á risco de crédito.

A Companhia considera o montante das prorrogações e das negociações de dívidas no cálculo da provisão para redução ao valor recuperável.

As taxas de perda são calculadas por meio do uso do método de ‘rolagem’ com base na probabilidade de um valor a receber avançar por estágios sucessivos de inadimplemento até a baixa completa. As taxas de rolagem são calculadas separadamente para exposições em diferentes segmentos com base nas seguintes características de risco de crédito comuns:

- Região geográfica, tempo da relação com o cliente e tipo de produto adquirido.
- As taxas de perda são baseadas na experiência real de perda de crédito verificada nos últimos sete anos. Essas taxas foram multiplicadas por fatores de escala para refletir as diferenças entre as condições econômicas durante o período em que os dados históricos foram coletados, as

condições atuais e a visão da Companhia sobre as condições econômicas ao longo da vida esperada dos recebíveis.

A Companhia possui ‘Caixa e equivalentes de caixa’ em bancos e instituições Financeiras de primeira linha, e por isso, considera que têm baixo risco de crédito com base nos ratings de crédito externos das contrapartes.

**(ix) Risco de liquidez**

Risco de liquidez é o risco de que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos em caixa ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração da liquidez é de garantir, na medida do possível, que sempre terá liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações no vencimento, tanto em condições normais como de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou risco de prejudicar a reputação da Companhia.

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

	Menos de 1 ano	Mais de 1 ano
<b>Em 31 de dezembro de 2018</b>		
Transações com partes relacionadas	1.510.000	-
<b>Em 31 de dezembro de 2017</b>	<hr/>	<hr/>
Fornecedores	80	-
Outras contas a pagar	15.000	-

**(x) Risco de mercado**

Risco de mercado é o risco de que alterações nos preços de mercado - tais como taxas de câmbio, taxas de juros e preços de ações - irão afetar os ganhos da Companhia ou o valor de seus instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno.

Todas essas operações são conduzidas dentro das orientações estabelecidas pela Administração da Companhia, conforme análise do momento e sempre com postura conservadora.

**(xi) Risco de câmbio**

A Companhia não possui operações em moeda diferente do real.

**(xii) Risco de taxa de juros**

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, os instrumentos financeiros da Companhia, remunerados a uma taxa de juros, estão a seguir apresentados pelo valor contábil:

	<u>Valor contábil</u>	
	2018	2017
<b>Ativos financeiros</b>		

Aplicações financeiras (Nota 8)	16.094	32.379
<b>Ativos e passivos financeiros, líquidos</b>	<b>16.094</b>	<b>32.379</b>

## 14 Eventos Subsequentes

A administração da Empresa, considerando as atuais informações sobre o cenário da epidemia COVID-19 (Coronavírus) no país, entende que não há indícios de que suas operações estejam em risco até o momento, pois a Companhia não possui obrigações relevantes com terceiros, que poderiam causar prejuízo para a sua continuidade. Por consequência, seus resultados econômicos e financeiros, não serão impactados de forma significativa.

Luis Oswaldo Lopes Leite  
Administrador / Diretor  
CPF: 338.704.207-82

Ronaldo Francisco dos Santos  
Contador - CRC RJ 080.719/O-1  
CPF: 033.057.307-14