

Demonstrações financeiras

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

31 de dezembro de 2017 e 2016
com Relatório do Auditor Independente
sobre as demonstrações financeiras

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2017 e 2016

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras	
Balancos patrimoniais.....	4
Demonstrações do resultado	6
Demonstrações do resultado abrangente	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstrações do fluxo de caixa	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10



Edifício Califórnia Center
Rua Dr. Amadeu da Luz, 100
8º Andar - Conj. 801 - Centro
89010-910 - Blumenau, SC, Brasil

Tel: (5547) 2111- 0700
Fax: (5547) 2111- 0719
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos
Administradores e Acionistas da
Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.
Palhoça - SC

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 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 da Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2017, 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 do auditor 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.

Responsabilidade da Administração e da governança 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.

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

Responsabilidades do auditor 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.





Building a better
working world

- 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.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança 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.

Blumenau (SC), 11 de maio de 2018.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP015199/O-6

Cleverson Luís Lescowicz
Contador CRC-SC027535/O-0

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balancos patrimoniais
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ativo			
Ativo circulante		56.875	52.126
Caixa e equivalentes de caixa		255	203
Aplicações financeiras	4	7.754	1.277
Contas a receber	5	9.095	16.000
Imóveis a comercializar	6	38.522	33.697
Adiantamento a fornecedores		892	822
Despesas antecipadas		256	-
Outros ativos circulantes		101	127
Ativo não circulante		134.406	129.331
Aplicações financeiras	4	523	577
Contas a receber	5	10.141	10.539
Imóveis a comercializar	6	18.681	18.511
Investimentos		240	67
Propriedade para investimento	7	101.465	96.333
Imobilizado	8	3.065	3.273
Intangível		291	31
Total do ativo		191.281	181.457

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Passivo e patrimônio líquido			
Passivo circulante		44.865	50.990
Empréstimos e financiamentos	10	22.906	32.834
Adiantamento de clientes	9	15.469	9.126
Fornecedores de materiais e serviços		3.361	3.570
Impostos e contribuições		1.505	1.678
Salários, encargos sociais e participações		168	138
Outras contas a pagar	22	1.456	3.644
Passivo não circulante		70.071	100.790
Empréstimos e financiamentos	10	14.500	31.497
Partes relacionadas	12	11.828	413
Provisão para contingências	13	4.021	6.449
Impostos diferidos	11	27.484	26.470
Adiantamento para futuro aumento de capital		988	35.961
Outras contas a pagar	22	11.250	-
Patrimônio líquido		76.345	29.677
Capital social	14.a	61.152	19.651
Reservas de capital	14.b	27.497	27.497
Ajuste de avaliação patrimonial	14.c	37.705	37.705
Prejuízos acumulados		(50.009)	(55.176)
Total do passivo e patrimônio líquido		191.281	181.457

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais, exceto lucro/prejuízo por ação – em reais)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Receita operacional líquida	15	20.828	21.990
Custos operacionais na incorporação e venda de imóveis	16	(4.694)	(17.148)
Lucro bruto operacional		16.134	4.842
Despesas com vendas	16	(1.245)	(1.836)
Despesas gerais e administrativas	16	(5.239)	(11.829)
Variação do valor justo da propriedade para investimento	7	5.132	(36.739)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	16	1.092	504
Resultado antes do resultado financeiro		15.874	(45.058)
Receita financeira	17	301	275
Despesa financeira	17	(8.073)	(12.075)
Lucro (Prejuízo) antes dos impostos		8.102	(56.858)
Imposto de renda e contribuição social corrente	18	1.921	(431)
Imposto de renda e contribuição social diferido	18	1.014	12.607
Lucro líquido (Prejuízo) do exercício		5.167	(44.682)
Resultado básico e diluído, por ação (em reais R\$)	19	0,15	(2,27)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	<u>5.167</u>	<u>(44.682)</u>
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Total de resultados abrangentes do exercício, líquidos de impostos	<u>5.167</u>	<u>(44.682)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais)

	Capital social	Reservas de capital			
	Capital	Reserva	Ajuste de avaliação	Lucros/Prejuízos	Patrimônio
	subscrito	de ágio	patrimonial	acumulados	líquido Total
Saldo em 31 de dezembro de 2015	19.651	27.497	37.705	(10.494)	74.359
Prejuízo do exercício	-	-	-	(44.682)	(44.682)
Saldo em 31 de dezembro de 2016	19.651	27.497	37.705	(55.176)	29.677
Aumento do capital	41.501	-	-	-	41.501
Lucro do exercício	-	-	-	5.167	5.167
Saldo em 31 de dezembro de 2017	61.152	27.497	37.705	(50.009)	76.345

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração do fluxo de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fluxo de caixa		
Das operações	(6.107)	(13.057)
Lucro (Prejuízo) antes dos impostos	8.102	(56.858)
Provisão para contingências e distratos	(2.428)	5.822
Depreciações e amortizações	287	276
Encargos financeiros	(6.936)	964
Mais valia de propriedade para investimento	(5.132)	36.739
Variação nos saldos de ativos e passivos	15.140	9.424
Redução das contas a receber	7.303	2.052
Redução (aumento) de imóveis a comercializar	(4.995)	2.534
Redução (aumento) de outros ativos	(300)	1.331
(Redução) de fornecedores	(209)	(1.397)
Aumento (redução) de obrigações trabalhistas e sociais	30	(278)
(Redução) de obrigações tributárias	(2.094)	(287)
Aumento de outros passivos	15.405	5.469
Caixa líquido das atividades operacionais	9.033	(3.633)
Atividades de investimentos		
Adições ao imobilizado e intangível	(339)	(184)
Movimentação de investimento	(173)	40
Aumento (redução) das aplicações financeiras	(6.179)	2.460
Caixa líquido nas atividades de investimentos	(6.691)	2.316
Atividades de financiamento		
Redução dos empréstimos	(20.233)	(18.969)
Adiantamento para futuro aumento de capital	6.528	35.961
Redução de partes relacionadas	11.415	(15.683)
Caixa líquido nas atividades de financiamento	(2.290)	1.309
Variação de caixa:	52	(8)
Saldos em 31 de dezembro de 2016 (saldo inicial do exercício)	203	211
Saldos em 31 de dezembro de 2017 (saldo final do exercício)	255	203

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Informações sobre a Companhia

A Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Pedra Branca” ou “Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado com sede em Palhoça, estado de Santa Catarina e tem por objetivo principal conceber, implantar e desenvolver um empreendimento imobiliário nos lotes, de uso misto, de sua propriedade, procedendo à incorporação imobiliária em cada um dos referidos lotes, por si, por sociedades sob seu controle ou sobre controle comum, observados os melhores conceitos de urbanismo sustentável, para posterior comercialização. A partir de 2015 as construções dos empreendimentos são executadas por administração própria. A Companhia também aluga imóveis próprios.

2. Políticas contábeis

As demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem os pronunciamentos, interpretações e orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Essas práticas incluem a orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras, no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método da percentagem completada - POC).

A emissão destas demonstrações financeiras foi autorizada pela Administração da Companhia em 11 de maio de 2018

2.1 Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras estão apresentadas em Reais (moeda de apresentação), que também é a moeda funcional da Companhia.

2.2 Reconhecimento de resultados

Na apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis, a receita, e os custos relativos às unidades vendidas e não concluídas de incorporação imobiliária, são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, observando o seguinte:

- a) Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada com a transferência significativa dos riscos e direitos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Políticas contábeis -- Continuação

2.2 Reconhecimento de resultados -- Continuação

b) Nas vendas de unidades não concluídas, os seguintes procedimentos são seguidos:

- 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;
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre o valor de venda das unidades vendidas, ajustado segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas de forma diretamente proporcional ao custo;
- 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. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica “Adiantamentos de clientes”;
- Os tributos incidentes 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 da receita;
- As demais despesas de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas - representadas pela veiculação - pelo regime de competência.

Em atendimento aos requerimentos do ICPC 02 - parágrafo 20 e 21, os valores de receitas reconhecidas e dos custos incorridos estão apresentados na demonstração de resultados e os adiantamentos recebidos na rubrica “Adiantamento de clientes”.

2.3 Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se tornou parte de suas disposições contratuais. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, exceto no caso de ativos e passivos financeiros classificados na categoria ao valor justo por meio do resultado, onde tais custos são diretamente lançados no resultado do exercício. Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros em: (i) Ativo e passivo financeiro mensurado ao valor justo por meio de resultado; (ii) Mantido até o vencimento; (iii) Empréstimos e recebíveis; e (iv) Disponível para venda.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.3 Instrumentos financeiros--Continuação

Ativos financeiros

Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras, classificadas como instrumentos mensurados ao valor justo por meio do resultado, e contas a receber de clientes, empréstimos e outros recebíveis, classificados na categoria de empréstimos e recebíveis.

Passivos financeiros

Os passivos financeiros da Companhia incluem contas a pagar a fornecedores, empréstimos e financiamentos e outras contas a pagar, todos classificados na categoria de empréstimos e recebíveis.

Após reconhecimento inicial, instrumentos financeiros ao valor justo através do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado. Empréstimos e recebíveis sujeitos a juros, por sua vez, são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos, reduzidos por eventuais reduções no valor recuperável.

Os ativos e passivos financeiros estão atualizados até a data do balanço, de acordo com as disposições contratuais, e seus saldos não divergem significativamente dos valores justos. Em 31 de dezembro de 2017, não existem posições em aberto de instrumentos derivativos contratados pela Companhia.

Os principais fatores de risco de mercado e as suas influências sobre o negócio da Companhia estão relacionados ao risco de deterioração dos encargos financeiros incidentes sobre seus empréstimos, que pode vir a gerar impactos negativos no resultado por variações nas despesas de juros. A Companhia não tem exposição a riscos cambiais e preços de commodities.

2.4 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem substancialmente depósitos à vista e certificados de depósitos bancários compromissados, denominados em reais, com alto índice de liquidez de mercado e vencimentos não superiores a 90 dias das datas de contratação, ou para os quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, junto ao emissor do instrumento.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.5 Contas a receber

As contas a receber de clientes correspondem aos valores a receber de clientes pela venda de imóveis ou prestação de serviços no decurso normal das atividades da Companhia. Se o prazo de recebimento é equivalente há um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, estão apresentadas no ativo não circulante.

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 menos a Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa ("PCLD).

A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída por valor considerado suficiente pela Administração para cobrir as perdas estimadas na realização dos créditos que não possuem garantia real. Para a data de 31 de dezembro de 2017, realizamos uma estimativa de distratos para todos os empreendimentos, levando em consideração o percentual de obra concluída.

2.6 Imóveis a comercializar

Os terrenos são demonstrados ao seu custo de aquisição. 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 das mesmas. Os imóveis são 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 incorrido compreende construção (materiais, mão-de-obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados), despesas de legalização do terreno e empreendimento, terrenos e encargos financeiros aplicados no empreendimento incorridos durante a fase de construção.

Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar exceder o fluxo de caixa esperado das suas vendas, concluídas ou em construção, uma perda de redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi determinada que o valor contábil não será recuperável. Os imóveis a comercializar são revisados anualmente, na data de encerramento do exercício, para avaliar a recuperação do valor contábil de cada empreendimento imobiliário, independente de terem ocorrido eventos ou mudanças nos cenários macroeconômicos que indiquem que o valor contábil não será recuperável. Se o valor contábil de um empreendimento imobiliário não for recuperável, comparado com o seu valor realizável por meio dos fluxos de caixa esperados, uma provisão para perdas é contabilizada.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.6 Imóveis a comercializar--Continuação

A Administração revisou a composição de seus estoques e não identificou necessidade de constituição de provisão para realização em 31 de dezembro de 2017 e 2016.

2.7 Gastos com intermediação das vendas e comissões

Os gastos de corretagem são registrados no resultado observando-se o mesmo critério adotado para o reconhecimento das receitas das unidades vendidas, com base no custo incorrido em relação ao custo orçado. Encargos relacionados com a comissão de venda pertencente ao adquirente do imóvel, não constitui receita ou despesa da Companhia. São amortizadas ao resultado quando incorridas pelo regime de competência de exercícios.

2.8 Propriedades para investimento

Propriedades para investimento são, inicialmente, mensuradas ao custo, incluindo custos da transação. O valor contábil inclui o custo de reposição de parte de uma propriedade para investimento existente à época em que o custo for incorrido se os critérios de reconhecimento forem satisfeitos; excluindo os custos do serviço diário da propriedade para investimento.

Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando a propriedade para investimento deixa de ser permanentemente utilizada e não se espere nenhum benefício econômico futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa. Transferências são feitas para a conta de propriedade para investimento, ou desta conta, apenas quando houver uma mudança no seu uso.

Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são apresentadas ao valor justo, que reflete as condições de mercado na data do balanço. Ganhos ou perdas resultantes de variações do valor justo das propriedades para investimento são incluídos na demonstração do resultado no exercício em que forem gerados.

2.9 Imobilizado

Registrado ao custo de aquisição, líquido de depreciação acumulada e/ou perdas acumuladas por redução ao valor recuperável, se aplicável. Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico futuro for esperado do seu uso ou venda eventual. Ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) são incluídos na demonstração do resultado, no exercício em que o ativo for baixado.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.9 Imobilizado--Continuação

Os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias, são incorporados ao ativo imobilizado da Companhia. Tais ativos são depreciados após o lançamento do empreendimento pelo prazo médio de cinco anos.

A depreciação é calculada com base no método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens (construções 20 anos, móveis e utensílios 10 anos, máquinas 10 anos, veículos 10 anos e showroom 5 anos). O valor residual, vida útil e métodos de depreciação são revisados no encerramento de cada exercício.

Os ativos imobilizados estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos ("impairment").

2.10 Tributação

As receitas estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições, pelas seguintes alíquotas básicas:

	<u>Alíquotas</u>
COFINS – Contribuição para Seguridade Social	3,00%
PIS – Programa de Integração Social	0,65%

Esses encargos são apresentados como deduções da receita bruta na demonstração do resultado.

O imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro líquido são computados sobre o lucro presumido, reconhecidos pelo regime de competência. As antecipações ou valores passíveis de compensação são demonstrados no ativo circulante ou não circulante, de acordo com a previsão de sua realização.

Os empreendimentos Pátio da Pedra, Pátio da Praça (Edifícios Office + Smart), Atrium e Civitas são tributados pelo Regime Especial de Tributação - RET, aplicável às incorporadoras imobiliárias, de acordo com a Lei 10.931 de 2014 e atualizações posteriores, sendo que o IRPJ e CSLL são calculados na base de 1,92% e PIS e COFINS na base de 2,08%, ou seja, recolhimento de 4,00% sobre as receitas brutas deduzidas as devoluções.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.10 Tributação--Continuação

Os impostos diferidos referem-se aos tributos calculados sobre a diferença temporária existente entre base da incorporação imobiliária tributados pelo lucro presumido/Ret ao regime de caixa e a base apurada pelo resultado societário da Companhia, apurado pela competência. Adicionalmente, foram registrados os impostos sobre propriedades para investimento.

2.11 Outros passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável dos correspondentes encargos e variações monetárias até a data do balanço patrimonial, cuja contrapartida é lançada ao resultado do exercício. Quando aplicável os passivos circulantes e não circulantes são registrados ao valor presente com base em taxas de juros que refletem o prazo, a moeda e o risco de cada transação.

2.12 Benefícios a empregados

Os benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem a remuneração fixa (salários e contribuições para a seguridade social (INSS), férias e 13º salário), remunerações variáveis como participações nos lucros e bônus. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, na rubrica "Despesas gerais e administrativas", à medida que são incorridos. O sistema de bônus opera com metas corporativas individuais, estruturadas na eficiência dos objetivos corporativos, seguidas por objetivos de negócios e finalmente por objetivos individuais. A Companhia não mantém planos de previdência privada e plano de aposentadoria ou outros benefícios pós-emprego.

2.13 Ajuste a valor presente

Os elementos integrantes do ativo e do passivo, decorrentes de operações de longo prazo ou de curto prazo quando houver efeito relevante, são ajustados a valor presente. Em 31 de dezembro de 2017 e 2016 os efeitos do valor presente são considerados irrelevantes pela Administração, embora registrados.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.14 Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa no mínimo anualmente, na data do encerramento do balanço, o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas e operacionais, que possam indicar perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

2.15 Demonstração dos fluxos de caixa

Preparada pelo método indireto, de acordo com as normas e procedimentos do CPC 03 (R2).

2.16 Resultado por ação básico e diluído

O resultado básico por ação é calculado pela divisão do resultado líquido disponível aos acionistas ordinários pelo número médio de ações em aberto durante o período. Resultados por ação diluídos são calculados de maneira similar aos resultados por ação básicos, exceto pelo fato de que as quantidades de ações em circulação são aumentadas para incluir um número de ações adicionais, as quais teriam sido consideradas no cálculo dos resultados básicos, caso as ações com potencial de diluição, tivessem sido convertidas.

2.17 Classificação de itens circulantes e não circulantes

Ativos e passivos vincendos ou com expectativa de realização dentro dos próximos 12 meses são classificados como itens circulantes e aqueles com vencimento ou com expectativa de realização superior a 12 meses são classificados como itens não circulantes.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.18 Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2017 e Pronunciamentos do IFRS ainda não em vigor em 31 de dezembro de 2017

As normas e interpretações novas e alteradas que estão em vigência a partir de 1º de janeiro de 2017 não trouxeram impacto sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

A Companhia está avaliando os possíveis impactos das normas e interpretações emitidas, mas que ainda não estão em vigor na data do encerramento das demonstrações financeiras da Companhia. Em janeiro de 2018 entrou em vigor o Pronunciamento CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente que substitui e revoga os seguintes documentos: (a) CPC 17 – Contratos de Construção; (b) CPC 30 – Receitas; (c) Interpretação A – Programa de Fidelidade com o Cliente, anexa ao CPC 30; (d) ICPC 02 – Contrato de Construção do Setor Imobiliário; (e) ICPC 11 – Recebimento em Transferência de Ativos dos Clientes; e (f) Interpretação B – Receita – Transação de Permuta Envolvendo Serviços de Publicidade, anexa ao CPC 30. A Companhia pretende adotar essas normas, se aplicável, quando entrarem em vigor.

3 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis

A preparação das demonstrações financeiras da Companhia requer que a administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como a divulgação de passivos contingentes, na data base das demonstrações financeiras. As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, que podem resultar em valores diferentes quando da liquidação, são discutidas a seguir:

- a) Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros: Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo menos custos de vendas é baseado em informações disponíveis de transações de vendas em ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para descartar o ativo. O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado. Os fluxos de caixa derivam do orçamento para os próximos cinco anos e não incluem atividades de reorganização com as quais a Companhia ainda não tenha se comprometido ou investimentos futuros significativos que melhorarão a base de ativos da unidade geradora de caixa objeto de teste. O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como os recebimentos de caixa futuros esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis--Continuação

- b) Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis: A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação. A Companhia revisa as estimativas e as premissas pelo menos anualmente.
- c) As provisões para o custo esperado com a manutenção de imóveis são reconhecidas ao resultado no mesmo critério de apropriação da receita de incorporação imobiliária, a partir da data da venda das respectivas unidades imobiliárias, com base na melhor estimativa da Administração em relação aos gastos necessários para liquidar a obrigação da Companhia. Considerando que os primeiros empreendimentos foram entregues em 2013 e não se tem um histórico de custos incorridos com manutenção, tampouco são esperados custos desta natureza, com isso a Companhia estima que nenhuma provisão é necessária para 31 de dezembro de 2017.
- d) Valor justo de instrumentos financeiros: Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido do mercado de ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método do fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.
- e) Custos orçados dos empreendimentos: Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia, os quais são base para o cálculo do percentual para o reconhecimento de receita.
- f) Provisão para distratos: é constituída para cobrir eventuais reversões de margem reconhecida pela aplicação do critério POC, relativa a contratos cancelados pelo cliente.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis--Continuação

- g) A Companhia apresenta suas propriedades para investimento ao valor justo. O valor justo dos terrenos e lojas foi estabelecido através de método comparativo por especialistas do setor imobiliário na data do balanço. As principais premissas adotadas para determinar o valor justo da propriedade para investimento são detalhadas na nota explicativa 7.

4 Aplicações financeiras

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bradesco	7.751	1.016
Banco Safra	526	581
Banrisul	-	257
Total de aplicações financeiras	<u>8.277</u>	<u>1.854</u>
Circulante	7.754	1.277
Não circulante	523	577

As aplicações financeiras referem-se, substancialmente, a certificados de depósito bancário, remunerados a taxas que variam de 100% a 101% do Certificado de Depósito Interbancário – CDI. As operações são realizadas junto a instituições financeiras avaliadas pela Administração como de primeira linha. A aplicação classificada no não circulante possui restrição de uso e o seu resgate está condicionado à amortização de empréstimo à que a aplicação está vinculada.

5. Contas a receber

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Condomínio Pátio da Pedra	1.882	1.765
Condomínio Pátio das Flores	3.291	3.411
Condomínio Pátio da Praça – Office Green	1.416	1.693
Condomínio Pátio da Praça – Smart Residence	3.922	8.971
Edifício Atrium	3.923	9.570
Aeropark	1.226	58
Outros	3.576	1.071
Total de contas a receber	<u>19.236</u>	<u>26.539</u>
Circulante	9.095	16.000
Não circulante	10.141	10.539

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Contas a receber--Continuação

Os valores por faixa de vencimento (*aging*) são apresentados a seguir:

<u>Aging</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
A vencer	15.806	21.808
Vencidos:		
De 1 a 30 dias	169	233
De 31 a 60 dias	150	207
De 61 a 90 dias	9	12
Acima de 90 dias	3.102	4.279
Total	<u>19.236</u>	<u>26.539</u>

Em 31 de dezembro de 2017 a Companhia avalia que seu risco de perda não é relevante pelo fato de que suas vendas terem respaldo contratual e previsão de distratos, de ambas partes, isso resguarda a Companhia de perdas relevantes. Após a conclusão e entrega do empreendimento, o valor a receber é recebido via financiamento bancário, assim, sem existência de perdas.

6. Imóveis a comercializar

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Imóvel Pátio da Pedra	38	76
Imóvel Pátio das Flores	635	1.470
Imóvel em construção Pátio da Praça	5.066	5.438
Imóvel em construção Edifício Atrium	17.548	18.152
Aeropark	4.256	1.771
Civitas	506	420
Bom Jesus	6.602	-
Terrenos para futuras incorporações	15.629	15.485
Outros empreendimentos a comercializar	6.923	9.396
Total dos imóveis a comercializar	<u>57.203</u>	<u>52.208</u>
Circulante	38.522	33.697
Não circulante	18.681	18.511

A classificação dos imóveis a comercializar entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada por meio de expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela Administração.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Propriedades para investimento

<u>Empreendimento</u>	<u>Valor justo 2017</u>	<u>Valor justo 2016</u>
Lojas Pátio da Pedra	4.667	4.106
Lojas Pátio das Flores	3.979	3.499
Lojas Office	5.487	4.754
Lojas Smart	2.159	1.834
Edificações Passeio Pedra Branca	11.425	11.300
Terrenos	72.744	69.836
Atrium	1.004	1.004
Total	<u>101.465</u>	<u>96.333</u>

Movimentação das propriedades para investimento no exercício:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo do início do exercício	96.333	132.066
Transferências - valor custo	-	1.006
Atualização - valor justo	5.132	(36.739)
Saldo no final do exercício	<u>101.465</u>	<u>96.333</u>

As propriedades para investimento são registradas a valor justo, que foi determinado com base em avaliações realizadas por profissional independente para a data-base 31 de dezembro de 2017, através do método comparativo.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Imobilizado

	Construções	Móveis e utensílios	Máquinas e equipamentos	Veículos	Showroom	Outros	Total
Em 31 de dezembro de 2015	656	7	126	137	3.284	-	4.210
Adições	-	-	132	-	-	26	158
Em 31 de dezembro de 2016	656	7	258	137	3.284	26	4.368
Adições	-	-	-	-	-	79	79
Em 31 de dezembro de 2017	656	7	258	137	3.284	105	4.447
Em 31 de dezembro de 2015	(104)	(4)	(64)	(78)	(569)	-	(819)
Depreciação do exercício	(26)	(1)	(16)	(14)	(219)	-	(276)
Em 31 de dezembro de 2016	(130)	(5)	(80)	(92)	(788)	-	(1.095)
Depreciação do exercício	(26)	(1)	(27)	(14)	(219)	-	(287)
Em 31 de dezembro de 2017	(156)	(6)	(107)	(106)	(1.007)	-	(1.382)
Em 31 de dezembro de 2015	552	3	62	59	2.715	-	3.391
Em 31 de dezembro de 2016	526	2	178	45	2.496	26	3.273
Em 31 de dezembro de 2017	500	1	151	31	2.277	105	3.065

9. Adiantamento de clientes

São contabilizados nessa rubrica os montantes recebidos, relacionados a venda de unidades, quando superiores aos valores reconhecidos como contas a receber.

	2017	2016
Pátio da Praça – Smart Residence	61	635
Atrium	-	363
Aeropark	12.359	7.903
Civitas	3.049	225
Total de adiantamento de clientes	15.469	9.126

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Empréstimos e financiamentos

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Crédito Imobiliário:		
Banco Bradesco Pátio das Flores	-	972
Banco Bradesco Atrium	16.290	25.051
Banco Itaú Smart Residence	-	4.626
Capital de giro:		
Banco ABC	7.613	11.751
Banco Banrisul	3.012	6.617
Banco Safra	10.102	5.841
Banco PINE	389	5.478
Santinvest	-	3.995
Total dos empréstimos e financiamentos	<u>37.406</u>	<u>64.331</u>
Circulante	22.906	32.834
Não circulante	14.500	31.497

O prazo de vencimento e taxas contratadas são como segue:

	<u>Vencimento</u>	<u>Taxa</u>
Banco ABC	dez/13 a out/18	CDI + 4,70% a.a
Banco ABC	set/13 a out/18	CDI + 4,58% a.a
Banco ABC	mar/12 a out/18	CDI + 4,00% a.a
Banco Safra	nov/17 a nov/21	CDI + 3,041596% a.a
Banrisul	mai/12 a out/18	CDI + 4,78% a.a
Banrisul	abr/14 a out/18	CDI + 4,78% a.a
Banco Bradesco	set/17 a set/20	12,00% a.a
Banco PINE	fev/18	CDI + 7,4424 a.a.

Os contratos de crédito imobiliário possuem a garantia hipotecária dos próprios empreendimentos (Atrium), além dos direitos creditórios decorrentes dos compromissos de venda. Os empréstimos de capital de giro possuem como garantia a alienação fiduciária de terrenos, contabilizados nas rubricas de estoque. Nestes contratos não há compromissos referentes ao cumprimento de índices financeiros.

Cronograma de vencimentos:

<u>Ano de vencimento</u>	<u>2017</u>
2018	22.906
2019	6.212
2020	6.259
2021	2.029
	<u>37.406</u>

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Impostos diferidos

Refere-se aos tributos calculados sobre a diferença temporária existente entre base da incorporação imobiliária tributados pelo lucro presumido e regime de caixa e a base apurada pelo resultado societário da Companhia.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pis	142	177
Cofins	97	257
CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido)	7.219	6.925
IRPJ (Imposto de Renda Pessoa Jurídica)	19.918	18.564
RET (Regime Especial de Tributação)	108	547
Total dos impostos diferidos	<u>27.484</u>	<u>26.470</u>

O RET (Regime Especial de Tributação) é um regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias e sobre o pagamento unificado de tributos aplicável às construções.

12. Partes relacionadas

Empréstimos com empresas ligadas

As transações entre partes relacionadas são resultantes de operações de empréstimos praticados de acordo em condições normais de mercado, sendo que os contratos de mútuos com empresas ligadas são remunerados pela variação do CDI (Certificado de Depósito Interbancário).

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Imóveis Colinas	10.580	-
Pedra Branca Ltda. – SCP	1.248	413
Total de empréstimos com empresas ligadas	<u>11.828</u>	<u>413</u>

As operações com a empresa ligadas Pedra Branca Ltda. – SCP refere-se a empréstimos, e geraram efeitos no resultado, na rubrica de despesas financeiras. As operações de Imóveis Colinas referem-se a valores recebidos por imóveis que serão utilizados em períodos futuros.

Remuneração da administração

A administração da companhia está composta por sete membros do conselho de administração e três diretores estatutários. A partir de janeiro de 2015 a administração decidiu por não mais remunerar seus dirigentes.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Provisão para contingências

Provisões para contingências são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa razoável do valor da obrigação possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em consideração alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

A Companhia possui exposição a riscos, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões fiscais, tributárias e previdenciárias na data-base 31 de dezembro de 2017, para as quais a Administração constituiu provisão em montante de R\$ 4.021 (R\$ 6.449 em 2016), considerado suficiente para cobrir eventuais perdas. A movimentação de R\$ 1.591 refere-se a estorno de provisão para risco tributário decorrente do termo de verificação fiscal de número 09.2.01.00-2015.00342-5 a qual a companhia aderiu ao PERT (Programa especial de regularização tributária). Além de revisão da estimativa de risco cíveis no montante de R\$ 837.

As causas com risco classificado como possível totalizam um montante de R\$ 999 em 31 de dezembro de 2017 (R\$ 140 em 2016), para as quais não foram realizadas provisões.

14. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 22 de agosto de 2017 houve aumento do capital social de R\$ 19.651 para R\$ 61.152, mediante emissão de 27.480.357 mil novas ações ordinárias, normativas e sem valor nominal.

Em 31 de dezembro de 2017 o capital social subscrito é de R\$ 61.152 e representados por 47.130.871 mil ações, ordinárias, normativas e sem valor nominal. Cada ação ordinária dá direito a um voto nas deliberações das assembleias gerais.

b) Reserva de ágio

A reserva de ágio foi constituída em outubro de 2009, através da Assembleia Geral Extraordinária que decidiu aumentar o capital social da Companhia em 4.233.500 novas ações nominativas ao preço de emissão de R\$7,09 cada, perfazendo um montante total de R\$ 30.015. As ações foram integralmente subscritas pela acionista Espírito Santo Properties (Brasil) S.A. através de 20 integralizações ocorridas entre outubro de 2009 a abril de 2011.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Patrimônio líquido--Continuação

b) Reserva de ágio--Continuação

Do valor total subscrito, R\$ 4.233 foram integralizados e destinados à formação do capital social e R\$25.782 atribuídos à reserva de ágio, sendo as integralizações feitas pelo valor subscrito corrigido até o pagamento, no mesmo período entre outubro de 2009 a abril de 2011, incrementando a reserva de ágio em R\$ 1.715, totalizando ao final R\$ 27.497. Até 31 de dezembro de 2017, a Companhia não havia deliberado em Assembleia Geral Extraordinária sobre a destinação desta reserva de capital, conforme preconiza o artigo 200 da Lei das S/As..

c) Ajuste de avaliação patrimonial

A conta de ajuste de avaliação patrimonial refere-se a mais valia inicial dos itens classificados como propriedade para investimento registrado de acordo com o Pronunciamento CPC 28.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ajuste de avaliação patrimonial - Terrenos	50.700	50.700
Ajuste de avaliação patrimonial Terrenos - Impostos	(17.238)	(17.238)
Ajuste de avaliação patrimonial - Pátio da Pedra	3.460	3.460
Ajuste de aval patrimonial – Pátio da Pedra – Impostos	(1.176)	(1.176)
Ajuste de avaliação patrimonial - Pátio das Flores	2.969	2.969
Ajuste de aval patrimonial – Pátio das Flores - Impostos	(1.010)	(1.010)
	<u>37.705</u>	<u>37.705</u>

d) Prejuízos Acumulados

No ano de 2017 a Companhia apurou lucro de R\$ 5.167 o qual foi compensado ao prejuízo acumulado de exercícios anteriores de R\$ 55.176, ficando saldo de prejuízos acumulado no final de 2017 de R\$ 50.009.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Receita operacional líquida

A receita líquida de serviços apresenta a seguinte composição:

<u>Categoria da receita bruta</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Vendas de imóveis a terceiros - Pátio das Pedras	141	3.882
Vendas de imóveis a terceiros – Terrenos	8.778	1.753
Vendas de imóveis a terceiros - Pátio das Flores	1.632	2.586
Vendas de imóveis a terceiros - Office Green	756	2.045
Vendas de imóveis a terceiros - Smart Residence	2.905	14.814
Vendas de imóveis a terceiros - Ed. Atrium	3.837	29.821
Vendas de imóveis a terceiros – Aeropark	6.552	1.635
Vendas de imóveis a terceiros - Patio Cívitas	682	-
Receita de locação de imóveis	1.602	1.267
Provisão para distratos	928	(3.988)
Total da receita bruta	<u>27.813</u>	<u>53.815</u>
Devoluções	(5.749)	(30.442)
Ajuste a valor presente	(36)	(65)
Impostos	(1.200)	(1.318)
Receita operacional líquida	<u>20.828</u>	<u>21.990</u>

16. Despesas operacionais por função e natureza

a) Despesas por função

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Despesas com vendas	(1.245)	(1.836)
Despesas gerais e administrativas	(5.239)	(11.829)
Outras receitas/despesas operacionais, líquidas	1.092	504
Custos operacionais na incorporação e venda de imóveis	(4.694)	(17.148)
Total das despesas por função	<u>(10.086)</u>	<u>(30.309)</u>

b) Despesas por natureza

A Companhia optou por apresentar a demonstração do resultado por função. Apresenta a seguir, o detalhamento da demonstração do resultado por natureza:

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Despesas operacionais por função e natureza--Continuação

b) Despesas por natureza--Continuação

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Custos empreendimento Pátio da Pedra	(139)	(2.179)
Custos empreendimento Pátio das Flores	(834)	(1.823)
Custos empreendimento Office	(434)	(531)
Custos empreendimento Smart	(300)	(8.354)
Custos empreendimento Atrium	(628)	(5.563)
Custo do empreendimento Aeropark	(1.258)	(315)
Custo do empreendimento Patio Civitas	(381)	-
Provisão de distratos - Reversão custo	(720)	3.096
Custos Terrenos	(355)	(1.843)
Marketing	(948)	(1.081)
Serviços de terceiros	(1.643)	(2.164)
Depreciação	(287)	(276)
Remuneração do pessoal	(447)	(524)
Comissões sobre vendas	(196)	(609)
Encargos sociais de pessoal	(150)	(230)
Benefícios a empregados	(357)	(180)
Conservação e manutenção	(715)	(373)
Alugueis e arrendamentos	(124)	(40)
Viagens e estadias	(36)	(41)
Impostos e taxas	(2.277)	(1.830)
Seguros	(117)	(192)
Custas e emolumentos	(150)	(239)
Provisão para contingência	2.428	(5.822)
Outras	(18)	804
Total das despesas por natureza	<u>(10.086)</u>	<u>(30.309)</u>

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Resultado financeiro, líquido

O resultado financeiro líquido, em 31 de dezembro, está assim composto:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Receitas financeiras		
Juros	56	121
Descontos obtidos	1	46
Juros de aplicações financeiras	244	108
Total receitas financeiras	<u>301</u>	<u>275</u>
Despesas financeiras		
Juros	(6.692)	(10.005)
Despesas bancárias	(125)	(495)
Descontos concedidos	(1.188)	(1.282)
Outras	(68)	(293)
Total despesas financeiras	<u>(8.073)</u>	<u>(12.075)</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(7.772)</u>	<u>(11.800)</u>

18. Imposto de renda e contribuição social

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Receita bruta atividade imobiliária	27.813	53.815
Receita bruta aluguéis	1.602	1.267
Receita financeira (adicionado aos imóveis em construção)	301	275
Ajuste RET	(17.403)	(53.235)
Base para presunção do Imposto de renda	12.313	2.122
Presunção de 8% para Imposto de renda	985	170
Outras receitas	7.322	35.718
Base para Imposto de renda	8.307	35.888
Imposto de renda (15% + 10% de adicional de alíquota)	2.077	8.972
Base para presunção da Contribuição Social	12.313	2.122
Presunção de 12% para Contribuição social	1.478	255
Outras receitas	8.050	35.345
Base para Contribuição social	9.528	35.600
Contribuição social (9%)	858	3.204
Imposto de renda e contribuição social	2.935	<u>12.176</u>
IR e CS apurados por regime de caixa – Corrente	1.921	(431)
IR e CS registrados por regime de competência – Diferido	1.014	12.607

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

19. Resultado por ação

O lucro líquido (prejuízo) básico e diluído por ação é calculado mediante a divisão do prejuízo atribuível aos acionistas da sociedade, pela quantidade de ações emitidas. A Companhia apresenta o mesmo valor do lucro básico e diluído por não possui ações ordinárias potenciais diluidoras:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Numerador		
Lucro líquido (Prejuízo) do exercício	5.167	(44.682)
Denominador		
Média ponderada do número de ações	<u>34.545.879</u>	<u>19.650.514</u>
Lucro (Prejuízo) básico e diluído por ação em Reais:	<u>0,15</u>	<u>(2,27)</u>

20. Cobertura de seguros

Os valores segurados são determinados e contratados com bases técnicas e são considerados suficientes para a cobertura de eventuais perdas decorrentes de sinistros com bens do ativo permanente e lucros cessantes.

As premissas de risco adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de uma auditoria das demonstrações financeiras, consequentemente não foram analisadas pelos nossos auditores independentes.

21. Instrumentos financeiros

A Companhia não possui instrumentos financeiros derivativos em aberto em 31 de dezembro de 2017 e 2016, bem como não contratou instrumentos desta natureza ao longo de todo o período.

Os valores constantes nas contas do ativo e passivo, como instrumentos financeiros, encontram-se atualizados na forma contratada até em 31 de dezembro de 2017 e 2016 e correspondem, aproximadamente, ao seu valor de mercado.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

21.1 Considerações gerais

A Companhia efetuou avaliação de seus ativos e passivos financeiros em relação aos valores de mercado, por meio de informações disponíveis e metodologias de avaliação apropriadas. Entretanto, a interpretação dos dados de mercado e a seleção de métodos de avaliação requerem considerável julgamento e estimativas para se calcular o valor de realização mais adequado. Como consequência, as estimativas apresentadas não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado corrente. O uso de diferentes hipóteses de mercado e /ou metodologias pode ter um efeito relevante nos valores de realização estimados.

Os instrumentos financeiros da Companhia são apresentados em atendimento aos Pronunciamentos Técnicos CPCs 38, 39 e 40.

É apresentada a seguir uma tabela por classe de valor contábil dos instrumentos financeiros da Companhia, apresentados nas demonstrações financeiras:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ativos financeiros		
Caixa e equivalentes de caixa	255	203
Aplicações financeiras	8.277	1.854
Contas a receber	19.236	26.539
Passivos financeiros		
Fornecedores	3.361	3.570
Empréstimos e financiamentos	37.406	64.331

O valor justo dos ativos e passivos financeiros é incluído no valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada. As contas de caixa e equivalentes de caixa, contas a pagar a fornecedores e outras obrigações de curto prazo se aproximam de seu respectivo valor contábil em grande parte devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos.

21.2 Fatores de risco que podem afetar os negócios da Companhia

a) Risco de Mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os preços de mercado englobam três tipos de risco: risco de taxa de juros, risco cambial e risco de preço que pode ser relativo às tarifas de ações. Em 31 de dezembro de 2017 e 2016 a Companhia apresenta passivos que serão liquidados no prazo de três meses. A Companhia não tem ações negociadas em mercado.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

21.2 Fatores de risco que podem afetar os negócios da Companhia--Continuação

b) Risco de Crédito

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O risco de crédito de saldos com bancos e instituições financeiras é administrado pela Gerência da Companhia de acordo com a política por este estabelecida. Os recursos excedentes são investidos apenas em contrapartes aprovadas e dentro do limite estabelecido a cada uma. O limite de crédito das contrapartes é revisado anualmente pelo Conselho de Administração da Companhia e pode ser atualizado ao longo do ano. Esses limites são estabelecidos a fim de minimizar a concentração de riscos e, assim, mitigar o prejuízo financeiro no caso de potencial falência de uma contraparte.

21.3 Gestão de capital

O objetivo da gestão de capital da Companhia é assegurar o início e a continuidade de suas atividades a fim de suportar os negócios da Companhia e maximizar o valor aos acionistas.

A Companhia administra e controla a estrutura do seu capital realizando ajustes e adequando às condições econômicas. Para manter ou ajustar esta estrutura, a Companhia poderá com base nas projeções ajustar os pagamentos de dividendos aos acionistas, devolver capital a eles ou emitir novas ações.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

22. Outras contas a pagar

O saldo de Outras contas a pagar possui a seguinte composição em 31 de dezembro de 2017 e 2016:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pronutra do Brasil Comércio e Indústria Ltda. ("Pronutra")	8.950	-
FFV Empreendimentos e Participações Ltda. ("FFV")	2.300	-
Outros	1.456	3.644
	<u>12.706</u>	<u>3.644</u>
Circulante	1.456	3.644
Não circulante	11.250	-

Os valores recebidos das empresas Pronutra e FFV, referem-se a empresas do Grupo do Sr. Guillermo Arturo Vieira ("Guillermo"), com as seguintes características principais:

- a) valores recebidos entre janeiro de 2016 e dezembro de 2017, em diversas parcelas de valores diferentes e não sequenciais;
- b) não possuem prazo definido de vencimento;
- c) não possuem atualização financeira;
- d) não possuem intermediação entre as partes.

Até 31 de dezembro de 2017, a Companhia e o Grupo do Sr. Guillermo não haviam definido a destinação dos recursos, que estima-se que sejam aquisições de bens ou outros investimentos entre as partes.

Os saldos definidos em Outros referem-se a valores operacionais com fluxo de realização dentro de 12 meses.