

Demonstrações Financeiras

Pedra Branca Incorporações S.A.

31 de dezembro de 2018 e 2017

Pedra Branca Incorporações S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2018 e 2017

Índice

Demonstrações financeiras

Balanços patrimoniais.....	3
Demonstrações do resultado.....	5
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	6
Demonstrações do fluxo de caixa	7
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	8

PEDRA BRANCA INCORPORAÇÕES S.A.

BALANÇO PATRIMONIAL

Exercícios findos em 31 de Dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em Milhares Reais)

<u>ATIVO</u>	<u>NE</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Ativo Circulante</u>		<u>28.922</u>	<u>14.134</u>
Caixa e Equivalentes	4	61	360
Aplicações Financeiras	4	2.032	126
Clientes	5	4.368	5.015
Estoques	6	2.930	6.447
Impostos a Recuperar		119	124
Adiantamento a Fornecedores		24	57
Adto para Aumento de Capital	7	19.247	1.939
Outros Créditos		141	67
<u>Ativo Não Circulante</u>		<u>108.826</u>	<u>93.819</u>
Créditos com Acionistas		-	1.000
Estoques	6	3.226	-
Investimentos	9	101.287	88.593
Propriedade para Investimento		1.041	1.060
Imobilizado	10	3.131	3.131
Outros Créditos de Longo Prazo		141	34
<u>TOTAL DO ATIVO</u>		<u>137.747</u>	<u>107.953</u>

PEDRA BRANCA INCORPORAÇÕES S.A.

BALANÇO PATRIMONIAL

Exercícios findos em 31 de Dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em Milhares Reais)

<u>PASSIVO</u>	<u>NE</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Passivo Circulante</u>		<u>7.025</u>	<u>9.595</u>
Empréstimos/Financiamentos		6	1.070
Fornecedores	3P	839	1.342
IRPJ / CSLL a Recolher		190	121
Demais Obrigações Fiscais a Recolher		105	109
Obrigações Sociais e Trabalhistas		3	4
Adiantamento de Clientes		25	107
Outras Obrigações		1.106	4.307
Obrigações com empresas ligadas		4.751	2.529
Provisões		-	5
<u>Passivo Não Circulante</u>		<u>17.814</u>	<u>44.766</u>
Empréstimos/Financiamentos	12	13.442	13.103
Obrigações Tributárias Parceladas	13	4.093	4.637
Tributos sobre Receita Diferida	11	280	313
AFAC		-	26.714
<u>Patrimônio Líquido</u>		<u>112.908</u>	<u>53.592</u>
Capital Social	15	46.658	2.827
Reservas de Capital		1	1
Reservas de Lucros	14	21.520	25.626
Lucros Acumulados		20.096	-
Ajuste de Avaliação Patrimonial Reflexo		24.633	25.138
<u>TOTAL DO PASSIVO</u>		<u>137.747</u>	<u>107.953</u>

PEDRA BRANCA INCORPORAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO
Exercícios findos em 31 de Dezembro de 2018 e 2017
(Valores expressos em Milhares Reais)

	<u>NE</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
RECEITA LÍQUIDA DE VENDAS E SERVIÇOS	16	8.637	3.594
CUSTO DAS VENDAS E SERVIÇOS		(929)	(77)
LUCRO BRUTO		7.708	3.517
Despesas Operacionais		13.465	1.802
Despesas Comerciais	17	(8)	(9)
Despesas Gerais e Administrativas	17	(3.418)	(3.943)
Outras Receitas Operacionais		100	1.300
Outras Despesas Operacionais		(11)	(7)
Resultado Equivalencia Patrimonial	20	16.802	4.460
Resultado Antes das Financeiras		(474)	(1.868)
Despesas Financeiras	18	(727)	(1.938)
Receitas Financeiras	18	252	70
Lucro/Prejuízo Antes dos Impostos/Contribuições		20.698	3.451
Imposto de Renda e Contribuição Social	23	(614)	(1.080)
Lucro/Prejuízo líquido das operações continuadas		20.085	2.371
<u>LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</u>		<u>20.085</u>	<u>2.371</u>

PEDRA BRANCA INCORPORAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Exercícios findos em 31 de Dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em Milhares Reais)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reservas de Capital</u>	<u>Reservas de Lucros</u>	<u>Lucros (Prejuízos) Acumulados</u>	<u>Ajuste de Avaliação Patrimonial</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2016	<u>2.827</u>	<u>1</u>	<u>23.200</u>	<u>0</u>	<u>25.138</u>	<u>51.165</u>
Ajuste Exercícios Anteriores				55		55
Lucro/Prejuízo do Exercício				20.085		20.085
Reserva de Lucros			2.426	(20.140)		(17.713)
Saldos em 31 de dezembro de 2017	<u>2.827</u>	<u>1</u>	<u>25.626</u>	<u>0</u>	<u>25.138</u>	<u>53.592</u>
Integralização de Capital	43.831					43.831
Ajuste Exercícios Anteriores				12		12
Lucro do Exercício				20.085		20.085
Reserva de Lucros			(4.106)			(4.106)
Ajuste de Avaliação Patrimonial					(505)	(505)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	<u>46.658</u>	<u>1</u>	<u>21.520</u>	<u>20.096</u>	<u>24.633</u>	<u>112.908</u>

PEDRA BRANCA INCORPORAÇÕES S.A.

DEMONSTRATIVO DOS FLUXOS DE CAIXA
Exercícios findos em 31 de Dezembro de 2018 e 2017
(Valores expressos em Milhares Reais)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
FLUXO DE CAIXA		
Das operações	<u>19.391</u>	<u>1.808</u>
Lucro/ Prejuízo do Período	20.085	2.371
Depreciações e amortizações	20	47
Encargos financeiros	(725)	(666)
Ajustes exercício Anteriores	12	55
Varição nos saldos de ativos e passivos	<u>(44.311)</u>	<u>62.753</u>
Redução/ (aumento) das Contas a Receber	647	3.589
Redução/ (aumento) dos Imóveis a Comercializar	292	901
Redução/ (aumento) de Outros Ativos Circ. e Não Circ.	856	10
Aumento/ (redução) de Fornecedores	(503)	(2.592)
Aumento/ (redução) de Obrigações Trabalhistas e Soc.	13	5
Aumento/ (redução) de Obrigações Tributárias	(531)	(591)
Aumento/ (redução) de AFAC	(17.309)	34.405
Aumento/ (redução) de Outros Passivos Circ. e Não Circ.	(27.776)	27.026
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>(24.919)</u>	<u>64.561</u>
Atividades de Investimentos		
Adições ao Imobilizado/Intangível/Investimento	(12.694)	(61.152)
Aumento / (redução) das aplicações financeiras	(1.906)	431
Caixa líquido (aplicado) nas atividades de investimentos	<u>(14.600)</u>	<u>(60.721)</u>
Atividades de Financiamento		
Aumento / (redução) dos Empréstimos	-	(3.851)
Aumento/ (redução) de Capital Social	43.831	-
Aumento/ (redução) de Reservas de Lucro	(4.106)	-
Aumento/ (redução) de Ajuste de Avaliação Patrimonial	(505)	-
Caixa líquido (aplicado) nas atividades de financiamento	<u>39.220</u>	<u>(3.851)</u>
Varição de caixa:	<u>(299)</u>	<u>(11)</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2017 (Saldo inicial do exercício)	360	371
Saldos em 31 de dezembro de 2018 (Saldo final do exercício)	61	360

1. INFORMAÇÕES GERAIS

A PEDRA BRANCA INCORPORAÇÕES S.A. é uma sociedade empresária anônima de capital fechado, com sede na Rua Jair Hamms, 38, sala 110 Bloco A, Pedra Branca, Palhoça, Estado de Santa Catarina e tem pôr a exploração das atividades de construção, administração e incorporação de imóveis; de participação em quaisquer empreendimentos imobiliários, com ou sem financiamento, de entidades particulares, públicas, autarquias ou de economia mista; compra e venda de bens imóveis; compra e venda de matérias de construção; prestação de serviços, relacionados com o objeto social a terceiros e fornecimento de água potável; tratamento de esgotos e locação de imóveis próprios.

2. BASES DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 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).

A emissão destas demonstrações financeiras foi autorizada pela Administração da Companhia em 22 de Março de 2019

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

As políticas contábeis descritas a seguir têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nas demonstrações financeiras, exceto com relação aos resultados imobiliários que em janeiro de 2013 passou a adotar as regras societárias descritas nos CPCs, bem como o ICPC 02.

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) Julgamento e Uso de Estimativas Contábeis

A elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer que a Administração se utilize de julgamento na determinação e registro de estimativas contábeis. Ativos e Passivos significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem provisão para contingência e valor residual do Ativo Imobilizado. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados devido a imprecisões inerentes ao processo de sua determinação.

b) Moeda Funcional e de Apresentação

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

c) 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.

d) 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 2018, a administração entendeu não realizamos tal provisão, levando em consideração que todos empreendimentos entregues e a os clientes em fase de liquidação do saldo devedor.

e) Classificação de Itens Circulantes e Não-Circulantes

No Balanço Patrimonial, ativos e obrigações vincendas 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.

f) Estoques

Os imóveis são demonstrados ao custo de aquisição e formação, 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 formação.

Quando o custo de formação 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.

A Administração revisou a composição de seus estoques e não identificou necessidade de constituição de provisão para realização em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

g) Investimentos

Os investimentos em participações societárias são registrados na controladora pelo método de equivalência patrimonial.

Em 2014 houve reflexo de Ajuste a Valor Justo na empresa Controlada - por conta e Ajuste A Valor Justo de Empreendimentos classificados como Propriedade 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.

h) Propriedade 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.

i) 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.

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). 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").

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

k) Demais Ativos 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

l) 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.

m) 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

n) Demonstração dos fluxos de caixa

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

o) Resultado

Até o exercício 2012 as Receitas e Despesas estão contabilizadas pelo regime de competência.

Até o exercício 2012 as receitas e custos diferidos são reconhecidas no resultado pelo regime de caixa.

Regras a partir do Exercício 2013:

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:

k.1) 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.

k.2) 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.

p) 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.

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 2018, 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.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Caixa	25	360
Bancos Conta Movimento	36	26
Aplicações financeiras	2.032	126
Total de Caixa e Equivalentes de Caixa	<u>2.093</u>	<u>512</u>
Circulante	<u>2.093</u>	<u>512</u>

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. CLIENTES

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Duplicatas A Receber Gleba B	935	3.011
Duplicatas A Receber Gleba C	2.230	519
Duplicatas A Receber Gleba E	629	656
Duplicatas A Receber - Sae	18	172
Outros Clientes	555	656
Total	<u>4.368</u>	<u>5.015</u>
Circulante	<u>4.368</u>	<u>5.015</u>

Aging	<u>2018</u>	<u>2017</u>
A vencer	4.368	5.015
Vencidos:		
De 1 a 30 dias	2.840	2.290
De 31 a 60 dias	292	2.290
De 61 a 90 dias	96	237
Acima de 90 dias	<u>1.140</u>	<u>198</u>
Total	<u>4.368</u>	<u>5.015</u>

Em 31 de dezembro de 2018 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. ESTOQUES

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Estoque da Construção Civil	2.414	2.544
Loteamento - Gleba B	149	185
Loteamento - Gleba C	312	423
Loteamento - Gleba E	55	98
Projeto Nazareno	3.226	3.197
Total	<u>6.155</u>	<u>6.447</u>
Circulante	<u>6.155</u>	<u>6.447</u>

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.

7. ADIANTAMENTO PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL

A empresa possui adiantamentos para futuro aumento de capital, como segue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Águas da Pedra Branca Ind/Com/Prod/Alimen Ltda	3.012.517	950.352
Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.	16.234.916	988.179
Total	<u>19.249.451</u>	<u>1.940.548</u>

8. PARTES RELACIONADAS

As transações entre partes relacionadas são resultantes de operações de compra e venda e de empréstimos praticados de acordo com as condições normais de mercado, quando existem os contratos de mútuos com empresas ligadas são normalmente remunerados pela variação de 207,93 do CDI (Certificado de Depósito Interbancário).

9. INVESTIMENTOS/ PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
a) Investimentos		
Participações em Empresas Ligadas		
Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.	75.174	61.501
Pedra Branca Incorporações S.A. - SCP ED. Softway	168	170
Águas da Pedra Branca Ind/Com/Pro/Alim Ltda	3.501	0
Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A. - AVJ	4.233	4.233
Imóveis Colina Pedra Branca Ltda	15.166	15.166
Total	<u>98.242</u>	<u>81.070</u>
b) Participação em Outras Empresas		
Unicred	270	291
Total	<u>270</u>	<u>291</u>
c) Imóveis de Não Uso		
Terrenos p/ Futura Utilização	2.754	7.254
Total	<u>2.754</u>	<u>7.254</u>
d) Propriedades para Investimento		
Propriedades para Investimento		
Antiga Casa Sede	428	408
Terrenos de Não Uso	632	632
Total	<u>1.060</u>	<u>1.041</u>
Total	<u>102.326</u>	<u>89.655</u>

As propriedades para investimento são registradas a valor custo.

10. IMOBILIZADO

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
	TAXA DE DEPRECIACÃO	VALOR LÍQUIDO	VALOR LÍQUIDO
Benfeitorias a Bens de Terceiros	20%	128	128
Veículos	20%	30	30
Terrenos - SAE	0%	2.929	2.929
Total Geral		3.087	3.087

11. IMPOSTOS DIFERIOS

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>2018</u>	<u>2017</u>
PIS Sobre Receita Diferida	24.341	27.366
COFINS Sobre Receita Diferida	112.486	126.450
CSLL Sobre Receita Diferida	49.982	55.487
IRPJ Sobre Receita Diferida	93.021	103.216
Total	<u>279.830</u>	<u>312.519</u>

12. EMPRÉSTIMOS DE CONTROLADAS E COLIGADAS

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Refinadora Catarinense S/A	7.308.482	6.869.186
Pedra Branca SCP	6.133.026	6.234.026
Total	13.441.508	13.103.212

Os mútuos da Companhia com suas controladas, demonstrados ocorrem em função da necessidade de caixa destas para o desenvolvimento das suas respectivas atividades, sendo sujeitas aos encargos financeiros ali descritos contratualmente. Os negócios e operações com partes relacionadas são realizados com base em condições estritamente adequadas de modo a preservar os interesses de ambas as partes envolvidas no negócio.

13. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS PARCELADAS

As obrigações tributárias parceladas demonstradas, referem-se a parcelamento da LEI 11.941 juntamente com a secretaria da receita federal e procuradoria geral da receita federal.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Parcelamento Lei 11.941 - SRF	2.817.951	3.192.050
Parcelamento Lei 11.941 - PGFN	1.275.198	1.444.487
Total	<u>4.093.149</u>	<u>4.636.537</u>

14. DESTINAÇÃO DO LUCRO DA EMPRESA

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, o lucro do exercício tem poder de ter a seguinte destinação, após dedução de eventuais prejuízos acumulados e provisão legais e regulamentares, serão no todo ou em parte distribuídos entre os acionistas, na proporção das suas participações, ou levados a contas de lucros acumulados. O Conselho de Administração, ad referendum da Assembleia Geral Ordinária apreciará as contas e as demonstrações financeiras relativas ao exercício social de 2018.

15. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 2018 teve redução de 30.995 através de cisão parcial representando o valor de R\$ 968. E aumento e integralização do capital social que passou de R\$ 1.858 para R\$ 46.657, mediante criação de 140.166 ações, passando a ter o total de 199.547.

O capital social totalmente subscrito e integralizado, no valor de R\$ 46.657 é representado por 199.547 cotas, sem valor nominal.

16. RECEITA LÍQUIDA

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Receita Bruta		
Vendas Brutas da Atividade Imobiliária	4.677	57
Vendas Brutas da Atividade Sae	4.191	3.915
Prestação de Serviço de Engenharia	100	0
Deduções sobre a Receita		
Devoluções de Vendas - Atividade Imobiliária	0	(242)
Tributos sobre Vendas - Atividade Imobiliária	(174)	7
Tributos sobre Vendas - Sae	(153)	(143)
Receita Líquida	8.640	3.594

17. DEPESAS POR NATUREZA

1. DEPESAS POR NATUREZA

Remuneração do Pessoal	(36)	(61)
Encargos Sociais de Pessoal	(20)	(22)
Serviços de terceiros	(1.819)	(1.555)
Conservação e Manutenção	(366)	(255)
Comissões sobre vendas	(8)	(8)
Depreciação	(20)	(48)
IPTU/Taxas	(289)	(170)
Consumo de Luz	(187)	(153)
Telefone	(32)	(12)
Combustíveis e Lubrificantes	(2)	(4)
Contribuições e Entidades de Classe	(30)	(66)
Outros	(617)	(1.597)
Total	(3.426)	(3.951)

18. RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

2. RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

Despesas Financeiras

Juros	(654)	(1.780)
Descontos	(7)	(75)
Despesas Bancarias	(36)	(58)
Outras	(29)	(25)
Total Despesas Financeiras	(727)	(1.938)

Receitas Financeiras

Juros	31	33
Juros de Clientes	194	35
Variação Monetária Ativa de Clientes	28	2
Descontos Obtidos	0	-
Total Receita Financeira	252	70
Resultado Financeiro Liquido	(474)	(1.868)

19. RESULTADO DE OPERAÇÕES DESCONTINUADAS

O resultado de Operações Descontinuadas refere-se ao resultado ocorridos em função da alteração do percentual de participação da Pedra Branca Incorporações S/A. na Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S/A.

20. RESULTADO DE EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

O resultado de equivalência patrimonial refere-se ao resultado da avaliação através do método MEP. A entidade é investidora na Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S/A na proporção de 86,10% e investidora na empresa da Pedra Branca Incorporações S/A SCP – Ed. Softway no total de 1%. Esta avaliação é realizada mensalmente.

21. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Companhia não possui instrumentos financeiros derivativos em aberto em 31 de dezembro de 2018 e 2017, 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 2018 e 2017 e correspondem, aproximadamente, ao seu valor de mercado.

22 – RESULTADO POR AÇÃO

O lucro líquido 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>2018</u>	<u>2017</u>
Numerador		
Lucro líquido (Prejuízo) do exercício	20.085	2.371
Denominador		
Média ponderada do número de ações	200	59
Lucro (Prejuízo) básico e diluído por ação em Reais:	<u>10065%</u>	<u>3993%</u>

23 – IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

	2018	2017
Receita bruta atividade imobiliária	4.677	57
Receita de Atualizações de Contratos	28	2
Juros de Clientes	194	35
Receita de multas contratuais	9	27
Base para presunção do Imposto de renda	4.908	121
Base de Cálculo 8%	393	10
Receita SAE	4.191	3.915
Receita de Aluguéis	90	116
Prestação de Serviço de Engenharia	100	
Base para presunção do Imposto de renda	4.380	4.032
Base de Cálculo 32%	1.402	1.290
Receitas Financeiras	1	-
Receita sobre aplicações Financeiras	30	33
Outras Receitas	-	1.156
Base para presunção do Imposto de renda	31	1.189
Base de Cálculo 100%	31	1.189
Base de cálculo do Imposto de renda	1.825	2.489
Imposto de renda (15% + 10% de adicional de alíquota)	432	787
Base para presunção da CSLL	2.022	2.494
Base de cálculo da CSLL	2.022	2.494
Contribuição social (9%)	182	292
Imposto de renda e contribuição social	614	1.080