

# **Demonstrações financeiras**

## **Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.**

31 de dezembro de 2015 e 2014  
com Relatório dos Auditores Independentes  
sobre as demonstrações financeiras

# **Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.**

## Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2015 e 2014

### Índice

Relatório da administração .....	1
Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras .....	2
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanço patrimonial .....	5
Demonstração do resultado .....	6
Demonstração do resultado abrangente .....	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	8
Demonstração dos fluxos de caixa .....	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras .....	10

PEDRA BRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A  
CNPJ Nº 10.845.611/0001-94  
Palhoça - SC

## **RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2015**

O Bairro Pedra Branca em 2015 já se destaca entre os maiores polos comerciais e residenciais de referência de qualidade de vida dentro da região da Grande Florianópolis. A empresa Pedra Branca mesmo diante da instabilidade Política e Financeira Nacional, conseguiu consolidar sua Imagem de Construtora e Incorporadora.

No ano de 2015 fizemos com sucesso a entrega do Smart Residence, concluindo em 100 % o empreendimento Pátio da Praça.

O Passeio Pedra Branca se tornou rota de eventos e destinos, atraindo cada vez mais pessoas para suas lojas, restaurantes e diversos eventos. Para 2016 utilizando recursos da Lei Rouanet ocorreram novos eventos. Também se prevê a entrega do empreendimento Atrium, que também irá ser um polo de negócios e eventos da região.

A taxa de ocupação dos empreendimentos continua em alta, sendo este um significativo indicador do sucesso do conceito de morar, trabalhar, estudar e divertir-se no mesmo endereço.

Como nos últimos 2 anos não tivemos lançamentos residenciais a oferta de unidades diminuiu e com a maior ocupação dos empreendimentos e a cidade com mais opções de lazer a venda de apartamentos o projeto atinge etapa de valorização dos imóveis, fato este que nos propicia incremento em nossa lucratividade bruta.

Como em 2014 a Pedra Branca fez a opção de fazer a gestão de suas obras em 2015 confirmamos que está opção foi muito favorável para empresa pois acompanhando melhor os processos, realizamos as obras com um olhar mais próximo. Resultado deste trabalho se reflete em Obras com maior qualidade e também com custo menor que o orçado.

Para 2016 temos a previsão de lançamento de novos empreendimentos residenciais e comerciais e também fechamento com parceiros para acelerar a velocidade de desenvolvimento do Bairro.

A Administração



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 dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras**

Aos  
Acionistas, Conselheiros e Administradores da  
**Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.**  
Palhoça – SC

Examinamos as demonstrações financeiras da Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2015 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

### **Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras**

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que a Administração determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

### **Responsabilidade dos auditores independentes**

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.



Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Opinião**

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 2015, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Blumenau (SC), 19 de maio de 2016.

Ernst & Young  
Auditores Independentes S.S.  
CRC-2SP015199/F-6

Alexandre Rubio  
Contador CRC - 1SP223361/O-2

## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balanço patrimonial  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais)

	Notas	31.12.2015	31.12.2014
<b>Ativo</b>			
<b>Ativo circulante</b>		<b>65.533</b>	89.874
Caixa e equivalentes de caixa		211	1.362
Aplicações financeiras	4	3.204	1.102
Contas a receber	5	26.456	55.652
Imóveis a comercializar	6	33.382	28.207
Adiantamento a fornecedores		1.964	2.994
Despesas antecipadas		110	395
Outros ativos circulantes		206	162
<b>Ativo não circulante</b>		<b>161.964</b>	122.466
Aplicações financeiras	4	1.002	1.661
Contas a receber	5	6.123	3.773
Imóveis a comercializar	6	19.270	18.819
		<b>26.395</b>	24.253
Investimentos		107	107
Propriedade para investimento	7	132.066	94.614
Imobilizado e intangível	8	3.396	3.492
<b>Total do ativo</b>		<b>227.497</b>	212.340

	Notas	31.12.2015	31.12.2014
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>			
<b>Passivo circulante</b>		<b>54.561</b>	71.918
Empréstimos e financiamentos	10	40.433	55.457
Adiantamento de clientes	9	5.690	7.880
Fornecedores de materiais e serviços		4.967	5.881
Impostos e contribuições		1.444	1.152
Salários, encargos sociais e participações		416	525
Outras Contas a Pagar		1.611	1.023
<b>Passivo não circulante</b>		<b>98.577</b>	79.521
Empréstimos e financiamentos	10	41.795	47.733
Empréstimo com empresas ligadas	12	16.096	2.098
Fornecedores de materiais e serviços		-	253
Provisão para contingências	13	1.519	1.519
Impostos diferidos	11	39.167	27.918
<b>Patrimônio líquido</b>	14	<b>74.359</b>	60.901
Capital social		19.651	19.651
Reservas de capital		27.497	27.497
Ajuste de Avaliação Patrimonial		37.705	37.705
Prejuízos acumulados		(10.494)	(23.952)
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>227.497</b>	212.340

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014

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

	Notas	31.12.2015	31.12.2014
<b>Operações em continuidade</b>			
Receita operacional líquida	15	<b>43.828</b>	61.336
Custos operacionais na incorporação e venda de imóveis	16	<b>(30.075)</b>	(45.155)
<b>Lucro bruto operacional</b>		<b>13.753</b>	16.181
Despesas com vendas	16	<b>(2.417)</b>	(5.107)
Despesas gerais e administrativas	16	<b>(6.263)</b>	(11.410)
Outras receitas operacionais líquidas	16	<b>37.871</b>	14.078
<b>Lucro antes do resultado financeiro</b>		<b>42.944</b>	13.742
Receita financeira	17	<b>391</b>	820
Despesa financeira	17	<b>(16.923)</b>	(17.003)
<b>Lucro (Prejuízo) antes dos impostos</b>		<b>26.412</b>	(2.441)
Imposto de renda e contribuição social	18	<b>(12.954)</b>	(5.552)
<b>Lucro (Prejuízo) líquido das operações continuadas</b>		<b>13.458</b>	(7.993)
<b>Resultado básico e diluído, por ação (em reais R\$)</b>	19	<b>0,68</b>	(0,41)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração do resultado abrangente  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais)

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
<b>Lucro (Prejuízo) líquido do exercício</b>	<u>13.458</u>	<u>(7.993)</u>
Outros resultados abrangentes a serem reclassificados para o resultado em períodos subsequentes	-	-
Outros resultados abrangentes não reclassificados para o resultado em períodos subsequentes	-	-
<b>Total de resultados abrangentes do exercício, líquidos de impostos</b>	<u>13.458</u>	<u>(7.993)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais)

	<b>Capital social</b>	<b>Reservas de capital</b>			
	<b>Capital subscrito</b>	<b>Reserva de ágio</b>	<b>Ajuste de Avaliação Patrimonial</b>	<b>Prejuízos acumulados</b>	<b>Patrimônio líquido Total</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2013</b>	<b>12.701</b>	<b>27.497</b>	<b>37.705</b>	<b>(15.959)</b>	<b>61.944</b>
Aumento do Capital	6.950	-	-	-	6.950
Prejuízo do exercício	-	-	-	(7.993)	(7.993)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2014</b>	<b>19.651</b>	<b>27.497</b>	<b>37.705</b>	<b>(23.952)</b>	<b>60.901</b>
Lucro do exercício	-	-	-	13.458	13.458
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2015</b>	<b>19.651</b>	<b>27.497</b>	<b>37.705</b>	<b>(10.494)</b>	<b>74.359</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais)

	31.12.2015	31.12.2014
<b>Das operações</b>	<b>(6.210)</b>	(933)
Lucro (Prejuízo) do exercício	26.412	(2.441)
Depreciações e amortizações	268	235
Encargos financeiros	3.675	14.211
Mais valia de propriedade para investimento	<b>(36.565)</b>	(12.938)
<b>Varição nos saldos de ativos e passivos</b>	<b>17.314</b>	34.464
Redução (aumento) das Contas a receber	26.846	20.972
Redução (aumento) dos Imóveis a comercializar	<b>(6.513)</b>	13.518
Redução (aumento) de Outros ativos	1.271	(1.242)
Aumento (redução) de Fornecedores	<b>(1.167)</b>	(1.749)
Aumento (redução) de Obrigações trabalhistas e sociais	<b>(109)</b>	(199)
Aumento (redução) de Obrigações tributárias	<b>(1.413)</b>	(1.248)
Aumento (redução) de Outros passivos	<b>(1.601)</b>	4.412
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>11.104</b>	33.531
<b>Atividades de Investimentos</b>		
Adições ao Imobilizado e intangível	<b>(173)</b>	(545)
Transferência para Propriedade para investimento	-	(802)
Aumento (redução) das aplicações financeiras	<b>(1.355)</b>	4.913
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimentos</b>	<b>(1.528)</b>	3.566
<b>Atividades de Financiamento</b>		
Aumento (redução) dos Empréstimos	<b>(10.727)</b>	(37.465)
<b>Caixa líquido (aplicado) nas atividades de financiamento</b>	<b>(10.727)</b>	(37.465)
<b>Varição de caixa:</b>	<b>(1.151)</b>	(368)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2014</b>	<b>1.362</b>	1.730
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2015</b>	<b>211</b>	1.362

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# **Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2015 e 2014

(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. Até o exercício findo em 31 de dezembro de 2014 a construção dos empreendimentos eram executadas por empresas de engenharia terceirizadas, a partir de 2015 a administração das obras foi própria. A Companhia também aluga imóveis próprios.

## **2. Políticas contábeis**

As demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 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 19 de maio de 2016.

### **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 2015 e 2014  
(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 2015 e 2014  
(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.

A Companhia possui instrumentos financeiros derivativos do tipo “Contrato de Swap com Verificador”, atrelado a cotação do dólar e com perda do *flat fee* se a cotação não ultrapassar o mínimo acordado, em contra partida, passando o limitador mínimo há bonificação de juros da operação base do Swap. 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.

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 2015 e 2014  
(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. Em 31 de dezembro de 2015 e 2014 nenhuma provisão foi constituída, a Companhia julga irrelevante para as Demonstrações Financeiras.

#### **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.

A administração revisou a composição de seus estoques e não identificou necessidade de constituição de provisão para realização em 31 de dezembro de 2015 e 2014.

## **Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **2. Políticas contábeis -- Continuação**

#### **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 2015 e 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **2. Políticas contábeis -- Continuação**

#### **2.10 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").

#### **2.11 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) e Atrium 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.

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.

## **Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **2. Políticas contábeis -- Continuação**

#### **2.12 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.

#### **2.13 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.

#### **2.14 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 2015 e 2014 os efeitos do valor presente são considerados irrelevantes pela Administração.

#### **2.15 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.

## **Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **2. Políticas contábeis -- Continuação**

#### **2.16 Demonstração dos fluxos de caixa**

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

#### **2.17 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.

#### **2.18 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.

#### **2.19 Normas e interpretações novas ainda não adotadas**

A Companhia adotou todos os pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações emitidas pelo CPC que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2015.

## **Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **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 aos recebimentos de caixa futuros esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação.
- 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 2015.

## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis -- Continuação

- 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. Em 31 de dezembro de 2015 e 2014 nenhuma provisão foi constituída, a Companhia julga irrelevante para as Demonstrações Financeiras.
- 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 8.

### 4 Aplicações financeiras

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Bradesco	3.144	1.102
Banco Safra	1.002	
Banrisul	60	1.661
<b>Total de aplicações financeiras</b>	<u>4.206</u>	<u>2.763</u>
<b>Circulante</b>	3.204	1.102
<b>Não circulante</b>	1.002	1.661

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. O resgate está condicionado à amortização de empréstimo à que a aplicação está vinculada.

## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 5 Contas a receber

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Condomínio Pátio da Pedra	3.851	6.943
Condomínio Pátio das Flores	4.383	13.930
Condomínio Pátio da Praça – Office Green	2.859	4.883
Condomínio Pátio da Praça – Smart Residence	7.910	30.743
Edifício Atrium	11.897	1.442
Outros	1.679	1.484
<b>Total de contas a receber</b>	<b><u>32.579</u></b>	<b><u>59.425</u></b>
<b>Circulante</b>	<b>26.456</b>	55.652
<b>Não circulante</b>	<b>6.123</b>	3.773

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

<b>Aging</b>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
A vencer	28.687	57.882
Vencidos:		
De 1 a 30 dias	195	667
De 31 a 60 dias	51	302
De 61 a 90 dias	239	218
Acima de 90 dias	3.407	356
<b>Total</b>	<b><u>32.579</u></b>	<b><u>59.425</u></b>

Em 31 de dezembro de 2015 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.

## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 6 Imóveis a comercializar

	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Imóvel Pátio da Pedra	<b>1.991</b>	5.182
Imóvel Pátio das Flores	<b>2.649</b>	5.645
Imóvel em construção Pátio da Praça	<b>13.699</b>	11.052
Imóvel em construção Edifício Atrium	<b>11.006</b>	2.637
Aeropark	<b>1.780</b>	1.763
Terrenos para futuras incorporações	<b>14.208</b>	13.711
Outros empreendimentos a comercializar	<b>7.319</b>	7.036
<b>Total dos Imóveis a comercializar</b>	<b>52.652</b>	47.026
<b>Circulante</b>	<b>33.382</b>	28.207
<b>Não circulante</b>	<b>19.270</b>	18.819

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 Propriedades para investimento

<b>Empreendimento</b>	<b>Valor justo</b>
Lojas Pátio da Pedra	5.406
Lojas Pátio das Flores	4.608
Lojas Office	6.338
Lojas Smart	2.445
Edificações Passeio Pedra Branca	11.425
Terrenos	101.844
<b>Total</b>	<b>132.066</b>

## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 7 Propriedades para investimento -- Continuação

Movimentação das Propriedades para Investimento no exercício:

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Saldo do início do exercício	<u>94.614</u>	77.506
Adições - valor custo	<u>36</u>	802
Transferências - valor custo	<u>851</u>	2.806
Atualização - valor justo	<u>36.565</u>	13.500
Saldo no final do exercício	<u><u>132.066</u></u>	<u><u>94.614</u></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 2015, através do método comparativo.

### 8 Imobilizado e intangível

	Construções	Móveis e utensílios	Máquinas e equipamentos	Veículos	Show Room	Intangível	Total
Em 31 de dezembro de 2013	656	7	125	137	2.573	-	3.498
Adições	-	-	-	-	545	-	545
Em 31 de dezembro de 2014	656	7	125	137	3.118	-	4.043
Adições					167	6	173
<b>Em 31 de dezembro de 2015</b>	<b>656</b>	<b>7</b>	<b>125</b>	<b>137</b>	<b>3.285</b>	<b>6</b>	<b>4.216</b>
Em 31 de dezembro de 2013	(51)	(3)	(39)	(52)	(170)	-	(315)
Depreciação do exercício	(26)	(1)	(13)	(14)	(181)	-	(236)
Em 31 de dezembro de 2014	(77)	(4)	(52)	(66)	(352)	-	(551)
Depreciação do exercício	(26)	(1)	(13)	(14)	(215)	-	(269)
<b>Em 31 de dezembro de 2015</b>	<b>(103)</b>	<b>(5)</b>	<b>(65)</b>	<b>(80)</b>	<b>(567)</b>	<b>-</b>	<b>(820)</b>
Em 31 de dezembro de 2013	605	4	86	85	2.403	-	3.183
Em 31 de dezembro de 2014	579	3	73	71	2.776	-	3.492
<b>Em 31 de dezembro de 2015</b>	<b>552</b>	<b>2</b>	<b>60</b>	<b>57</b>	<b>2.718</b>	<b>6</b>	<b>3.396</b>



## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 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.

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Pátio da Praça – Office Green	-	-
Pátio da Praça – Smart Residence	-	262
Atrium	1.024	2.952
Aeropark	4.666	4.666
<b>Total de adiantamento de clientes</b>	<b><u>5.690</u></b>	<b><u>7.880</u></b>

### 10 Empréstimos e financiamentos

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
<u>Crédito Imobiliário:</u>		
Banco Bradesco Pátio da Pedra	1.879	6.053
Banco Bradesco Pátio das Flores	4.615	12.712
Banco Bradesco Atrium	12.994	4.351
Banco Itaú Smart Residence	12.127	18.928
Banco Itaú Office Green	4.737	8.826
Banrisul - Passeio	1.276	9.726
<u>Capital de giro:</u>		
Banco ABC (a)	17.367	20.835
Banco Banrisul	8.649	2.432
Banco Safra	10.401	15.081
Banco Votorantim	-	4.246
Banco PINE	8.183	-
<b>Total dos empréstimos e financiamentos</b>	<b><u>82.228</u></b>	<b><u>103.190</u></b>
<b>Circulante</b>	<b><u>40.433</u></b>	<b><u>55.457</u></b>
<b>Não circulante</b>	<b><u>41.795</u></b>	<b><u>47.733</u></b>

## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 10. Empréstimos e financiamentos -- Continuação

O prazo de vencimento e taxas contratadas são como segue:

	<u>Vencimento</u>	<u>Taxa</u>
Banco ABC	dez/13a jul/18	CDI + 4,40%a.a
Banco ABC	set/13 a out/18	CDI + 4,58% a.a
Banco ABC	mar/12a out/18	CDI + 4,00% a.a
Banco Bradesco	mar/14 a mar/17	9,75% a..a
Banco Safra	out/13 a out/17	CDI + 3,041596% a.a
Banco Safra	nov/13 a nov/17	CDI + 3,041596% a.a
Banco Safra	nov/13 a nov/17	CDI + 3,041596% a.a
Banco Safra	ago/14 a ago/17	CDI + 3,041596% a.a
Banrisul	mai/12 a jan/18	CDI + 3,91%a.a
Banrisul	abr/14 a mai/18	CDI + 3,91% a.a
Banco Bradesco	mai/14 a nov/17	9,90% a.a
Banco Bradesco	jun/14 a dez/17	9,90% a.a
Banco Bradesco	jun/14 a dez/17	10,70% a.a
Banco ABC	dez/13a jul/18	CDI + 4,40%a.a
Banco Pine	mar/15a mar/17	CDI + 7,44% a.a

Os contratos de crédito imobiliário possuem a garantia hipotecária dos próprios empreendimentos (Pátio da Pedra, Pátio das Flores, Atrium e Smart Residence), 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.

- (a) O saldo contempla uma operação CCB (Cédula de Crédito Bancário) firmada em 30 de setembro de 2015 no montante de R\$ 3.075. Em paralelo a assinatura deste contrato CCB, a Companhia contratou instrumento derivativo do tipo “Contrato de Swap com Verificador”, atrelado a cotação do dólar mínima de US\$ 3.35 e com perda do *flat fee* a vista de R\$ 75 se a cotação não ultrapassar o mínimo acordado, em contra partida, passando o limitador mínimo há bonificação de juros da operação base do Swap. A operação foi liquidada em março de 2016 com dólar acima do mínimo, assim, não houve novos desembolsos pela Companhia.

#### Cronograma de vencimentos:

<u>Ano de vencimento</u>	<u>31.12.2015</u>
2016	40.433
2017	33.349
2018	8.446
	<u>82.228</u>

## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(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>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Pis	201	259
Cofins	370	639
CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido)	10.225	6.954
IRPJ (Imposto de Renda Pessoa Jurídica)	28.163	19.002
RET (Regime Especial de Tributação)	208	1.064
Total dos impostos diferidos	<u>39.167</u>	<u>27.918</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>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Pedra Branca Ltda	16.096	1.397
Pedra Branca Ltda. – SCP	-	701
<b>Total de empréstimos com empresas ligadas</b>	<u>16.096</u>	<u>2.098</u>

As operações com empresas ligadas relacionadas aos empréstimos geraram efeitos no resultado, na rubrica de despesas financeiras, no montante de R\$ 891 em 31 de dezembro de 2015 (R\$ 274 em 31 de dezembro de 2013).

## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 12. Partes relacionadas -- Continuação

#### Remuneração da Administração

A partir de janeiro de 2015 a administração decidiu por não mais remunerar seus dirigentes. Os montantes registrados na rubrica “Despesas gerais e administrativas” no exercício de 2015 e 2014, referentes a remuneração dos membros da Administração, estão demonstrados a seguir:

	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Estatutária</b>	<b>Total</b>
			<b>31.12.2015</b>
Número de membros	7	3	10
Salário, pró-labore	-	-	-
<b>Total da remuneração</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

  

	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Estatutária</b>	<b>Total</b>
			<b>31.12.2014</b>
Número de membros	7	3	10
Salário, pró-labore	-	300	300
<b>Total da remuneração</b>	<b>-</b>	<b>300</b>	<b>300</b>

### 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 2015, para as quais a Administração constituiu provisão em montante de R\$1.519, considerado suficiente para cobrir eventuais perdas.

Em 31 de dezembro de 2015 a Companhia não é parte em outras ações, totalizando um montante de R\$ 140 (R\$ 109 em 31 de dezembro de 2014) cuja classificação de perda foi determinada como possível.

## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 14. Patrimônio líquido

#### a) Capital social

O capital social subscrito é de R\$19.651 em 31 de dezembro de 2015 e representados por 19.650.514 ações (19.650.514 em 31 de dezembro de 2014), com valor nominal de R\$1,00 cada uma, sendo 13.100.998 ações da Classe "A" e 6.549.516 ações da classe "B". Para as ações da classe "A" e da classe "B" são conferidos os mesmos direitos, vantagens e obrigações, cabendo a cada uma o direito a um voto nas deliberações da assembleia geral.

#### 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 quais foram integralmente subscritas pela acionista Espírito Santo Properties (Brasil) S.A. através de 20 integralizações ocorridas entre outubro de 2009 a abril de 2011. 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 a integralizar, que representam a diferença entre o valor nominal da ação em relação ao preço de emissão.

As integralizações foram feitas pelo valor subscrito corrigido até o pagamento, incrementando a reserva de ágio em R\$ 1.715.

#### 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>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Ajuste de Avaliação Patrimonial - Terrenos	<b>50.700</b>	50.700
Ajuste de Avaliação Patrimonial Terrenos - Impostos	<b>(17.238)</b>	(17.238)
Ajuste de Avaliação Patrimonial - Pátio da Pedra	<b>3.460</b>	3.460
Ajuste de Aval Patrimonial – Pátio da Pedra – Impostos	<b>(1.176)</b>	(1.176)
Ajuste de Avaliação Patrimonial - Pátio das Flores	<b>2.969</b>	2.969
Ajuste de Aval Patrimonial – Pátio das Flores - Impostos	<b>(1.010)</b>	(1.010)
	<b><u>37.705</u></b>	<b><u>37.705</u></b>

- d) No ano de 2015 a companhia apurou lucro R\$ 13.458 o qual foi compensado com saldo de prejuízo acumulado de exercícios anteriores de R\$ 23.952, ficando saldo de prejuízos acumulado no final de 2015 de R\$ R\$ 10.494.

## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 15. Receita operacional líquida

A receita líquida de serviços apresenta a seguinte composição:

<b>Categoria da receita bruta</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Vendas de imóveis a terceiros - Pátio das Pedras	<b>8.783</b>	16.091
Vendas de imóveis a terceiros – Terrenos	<b>9.239</b>	2.132
Vendas de imóveis a terceiros - Pátio das Flores	<b>8.780</b>	29.595
Vendas de imóveis a terceiros - Office Green	<b>5.005</b>	5.590
Vendas de imóveis a terceiros - Smart Residence	<b>35.548</b>	29.269
Vendas de Imóveis a Terceiros - Ed. Atrium	<b>19.992</b>	4.512
Vendas de Imóveis a Terceiros – Aeropark	-	334
Receita de Locação de Imóveis	<b>827</b>	551
<b>Total da receita bruta</b>	<b>88.174</b>	88.074
Devoluções	<b>(42.507)</b>	(24.192)
Impostos	<b>(1.839)</b>	(2.546)
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>43.828</b>	61.336

### 16. Despesas operacionais por função e natureza

a) Despesas por função

	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Despesas com vendas	<b>(2.417)</b>	(5.107)
Despesas gerais e administrativas	<b>(6.263)</b>	(11.410)
Outras receitas/despesas operacionais, líquidas	<b>37.871</b>	14.078
Custos operacionais na incorporação e venda de imóveis	<b>(30.075)</b>	(45.155)
<b>Total das despesas por função</b>	<b>(884)</b>	(47.594)

## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 16. Despesas operacionais por função e natureza -- Continuação

#### 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:

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Custos empreendimento Pátio da Pedra	(3.740)	(9.156)
Custos empreendimento Pátio das Flores	(3.282)	(17.327)
Custos empreendimento Office	(1.183)	(1.395)
Custos empreendimento Smart	(13.167)	(13.555)
Custos empreendimento Atrium	(8.055)	(2.371)
Custos Terrenos	(649)	(104)
Marketing	(1.050)	(2.968)
Serviços de terceiros	(1.803)	(2.750)
Depreciação	(269)	(797)
Remuneração do pessoal	(816)	(2.421)
Comissões sobre vendas	(1.366)	(977)
Encargos sociais de pessoal	(375)	(838)
Benefícios a empregados	(208)	(233)
Conservação e manutenção	(93)	(838)
Alugueis e arrendamentos	(53)	(213)
Viagens e estadias	(54)	(308)
Mais valia de propriedade para investimento	36.565	13.500
Outras	(1.286)	(4.843)
<b>Total das despesas por natureza</b>	<u><u>(884)</u></u>	<u><u>(47.594)</u></u>

## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(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>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
<b>Receitas financeiras</b>		
Juros	209	271
Descontos obtidos	6	75
Juros de aplicações financeiras	176	474
<b>Total receitas financeiras</b>	<u>391</u>	<u>820</u>
<b>Despesas financeiras</b>		
Juros	(13.875)	(14.212)
Despesas bancárias	(759)	(302)
Descontos concedidos	(1.778)	(2.186)
Outras	(511)	(303)
<b>Total despesas financeiras</b>	<u>(16.923)</u>	<u>(17.003)</u>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<u>(16.532)</u>	<u>(16.183)</u>

### 18. Imposto de renda e contribuição social

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
<b>Receita bruta atividade imobiliária</b>	<u>88.174</u>	88.074
Receita bruta aluguéis	827	552
Receita financeira	1.520	550
Ajuste RET	(77.053)	(40.357)
Ajustes para presunção	-	-
<b>Base para presunção do Imposto de renda</b>	<u>13.468</u>	48.819
Presunção de 8% para Imposto de renda	1.077	3.906
Outras receitas	36.868	11.907
<b>Base para Imposto de renda</b>	<u>37.945</u>	15.813
Imposto de renda (15% + 10% de adicional de alíquota)	(9.486)	(3.953)
<b>Base para presunção da Contribuição Social</b>	<u>13.468</u>	48.819
Presunção de 12% para Contribuição social	1.616	5.858
Outras receitas	36.913	11.907
<b>Base para Contribuição social</b>	<u>38.529</u>	17.765
Contribuição social (9%)	(3.468)	(1.599)
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	<u>(12.954)</u>	(5.552)
IR e CS apurados por regime de caixa - Corrente	(518)	(1.839)
IR e CS registrados por regime de competência - Diferido	(12.436)	(3.713)



## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(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>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
<b>Numerador</b>		
Lucro/Prejuízo líquido do exercício	13.458	(7.993)
<b>Denominador</b>		
Média ponderada do número de ações	19.650.514	19.650.514
<b>Prejuízo básico e diluído por ação em Reais:</b>	<u>0,68</u>	<u>(0,41)</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, conseqüentemente não foram analisadas pelos nossos auditores independentes.

### 21. Instrumentos financeiros

A Companhia não possui instrumentos financeiros derivativos em aberto em 31 de dezembro de 2015 e 2014, 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 2015 e 2014 e correspondem, aproximadamente, ao seu valor de mercado.

## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(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:

	Valor Contábil	
	31.12.2015	31.12.2014
<b>Ativos Financeiros</b>		
Caixa e equivalentes de caixa	211	1.362
Aplicações financeiras	4.206	2.763
Contas a receber	32.579	59.425
<b>Passivos Financeiros</b>		
Fornecedores	4.967	6.134
Empréstimos e financiamentos	82.228	103.190

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.

## **Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(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**

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 2015 e 2014 a Companhia apresenta passivos que serão liquidados no prazo de três meses. A Companhia não tem ações negociadas em mercado.

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.