

Demonstrações Financeiras

Pedra Branca

Empreendimentos Imobiliários S.A.

31 de dezembro de 2010 e 2009

com Relatório dos Auditores Independentes

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2010 e 2009

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações Financeiras auditadas	
Balanço patrimonial.....	3
Demonstração do resultado	4
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	5
Demonstração dos fluxos de caixa.....	6
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	7

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos

Acionistas 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 2010 e as respectivas demonstrações do resultado, 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 e às normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades brasileiras de incorporação imobiliária, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), 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 e internacionais 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 sobre as demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil

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 2010, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Ênfase

Conforme descrito na Nota 2, as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e consideram adicionalmente a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata do reconhecimento da receita desse setor, conforme descrito em maiores detalhes na Nota 3.

Determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias serão analisados pelo *International Financial Reporting Interpretation Committee* (IFRIC). Os resultados dessa análise podem fazer com que as incorporadoras imobiliárias tenham que revisar suas práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas.

Blumenau (SC), 22 de março de 2011.

Ernst & Young Terco
Auditores Independentes S.S.
CRC-2-SP 015.199/O-6 F- SC

Marcos Antonio Quintanilha
Contador CRC-1-SP 132.776/O – 3 -T – SC

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2010 e 2009

Em milhares de reais

	Notas	31.12.2010	31.12.2009
Ativo			
Ativo circulante		27.326	20.483
Caixa e equivalentes de caixa	4	8.011	5.937
Contas a receber	5	879	-
Imóveis a comercializar	6	16.345	14.533
Despesas antecipadas		33	13
Outros ativos circulantes		2.058	-
Ativo não circulante		4.743	43
Impostos diferidos	7	123	-
Investimentos		20	-
Imobilizado	8	4.600	43
Total do ativo		32.069	20.526

	Notas	31.12.2010	31.12.2009
Passivo e patrimônio líquido			
Passivo circulante		4.470	194
Adiantamento de clientes	9	3.145	-
Fornecedores de materiais e serviços		912	49
Impostos e contribuições		238	33
Salários, encargos sociais e participações		175	112
Patrimônio líquido		27.599	20.332
Capital social	10.a	12.073	10.193
Reservas de capital	10.b	23.178	10.841
Prejuízos acumulados		(7.652)	(702)
Total do passivo e patrimônio líquido		32.069	20.526

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 2010 e 2009

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Notas	31.12.2010	31.12.2009
Operações em continuidade			
Receita operacional líquida	11	4.856	-
Custos operacionais na incorporação e venda de imóveis		(3.587)	-
Lucro bruto operacional		1.269	-
Despesas com vendas	12	(5.167)	(23)
Despesas gerais e administrativas	12	(3.215)	(711)
Outras despesas operacionais, líquidas	12	(96)	(2)
Lucro antes do resultado financeiro		(7.209)	(736)
Receita financeira	13	644	52
Despesa financeira	13	(31)	(5)
Prejuízo antes dos impostos		(6.596)	(689)
Imposto de renda e contribuição social		(354)	(13)
Prejuízo líquido das operações continuadas		(6.950)	(702)
Resultado básico e diluído, por ação (em reais)	14	(0,55)	(0,06)

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 2010 e 2009

Em milhares de reais

	Notas	Capital social		Reservas de capital		Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido total
		Capital subscrito	Capital a integralizar	Reserva de ágio	Reserva de ágio a integralizar.		
Saldo em 1º de janeiro de 2009 (transição)		-	-	-	-	-	--
Subscrição de capital – ações classe "A"	10.a	8.467	-	-	-	-	8.467
Subscrição de capital – ações classe "B"	10.a	4.233	(2.507)	25.782	(14.941)	-	12.567
Atualização da subscrição de capital – ações classe "B"	10.b	-	-	328	(328)	-	-
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	(702)	(702)
Saldo em 31 de dezembro de 2009		12.700	(2.507)	26.110	(15.269)	(702)	20.332
Integralização referente a subscrição de capital classe "B"	10.a	-	1.880	-	12.337	-	14.217
Atualização da subscrição de capital – ações classe "B"	10.b	-	-	885	(885)	-	-
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	(6.950)	(6.950)
Saldo em 31 de dezembro de 2010		12.700	(627)	26.995	(3.817)	(7.652)	27.599

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 2010 e 2009

Em milhares de reais

	31.12.2010	31.12.2009
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo do exercício	(6.950)	(702)
Ajuste para reconciliar o prejuízo do exercício com o caixa gerado pelas atividades operacionais:		
Depreciação	1.067	1
Juros sobre empréstimos	-	(3)
(Aumento) redução nos ativos operacionais:		
Contas a receber	(879)	-
Imóveis a comercializar	(1.812)	(14.533)
Outros ativos circulantes	(2.201)	(13)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:		
Adiantamento de clientes	3.145	-
Fornecedores de materiais e serviços	863	49
Impostos e contribuições	205	33
Salários, encargos sociais e participações	63	112
Caixa gerado aplicado nas atividades operacionais	(6.499)	(15.056)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisição de ativos imobilizados	(5.624)	(44)
Aquisição de investimentos	(20)	-
Caixa aplicado nas atividades de investimento	(5.644)	(44)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de capital	1.880	10.193
Integralização reserva de ágio	12.337	10.841
Concessão de empréstimos a empresas ligadas	-	(346)
Recebimento de empréstimos concedidos a empresas	-	349
Caixa gerado pelas atividades de financiamento	14.217	21.037
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalente a caixa	2.074	5.937
Variação de caixa e equivalente a caixa	2.074	5.937
Saldo inicial	5.937	-
Saldo final	8.011	5.937

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2010 e 2009

(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 conceber, implantar e desenvolver um empreendimento imobiliário nos lotes, de uso misto, de sua propriedade, procedendo a 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.

2 Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e 2009 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), e estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards - IFRS*) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil como aprovados pelo CPC e 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). Determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias serão analisados pelo *International Financial Reporting Interpretation Committee* (IFRIC). Os resultados dessa análise podem fazer com que a Companhia tenha, em exercícios futuros, que revisar suas práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas.

Essas são as primeiras demonstrações financeiras preparadas pela Companhia conforme as IFRS nas quais foram aplicadas o CPC 37. A Companhia elegeu a data de transição para o IFRS em 1/1/2009, entretanto, não foram detectados ajustes de transição e reapresentação a serem realizados, pela particularidade da companhia ser pré-operacional em exercícios anteriores. A Companhia não possui efeitos nos patrimônio líquido e no lucro líquido em função da adoção inicial do CPC. Adicionalmente a Companhia foi constituída em 4 de maio de 2009, dessa forma, não está sendo apresentado o balanço patrimonial na data de transição (1/1/2009).

A emissão destas demonstrações financeiras foi autorizada pela Administração da Companhia em 20 de março de 2011.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--continuação

31 de dezembro de 2010 e 2009

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

3 Políticas contábeis

3.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis

(i) Julgamentos, estimativas e premissas: 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 database das demonstrações financeiras.

Ativos e passivos sujeitos a estimativas e premissas incluem vida útil do ativo imobilizado, provisão para redução ao valor recuperável de ativos, impostos diferidos ativos, provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis e mensuração do custo orçado de empreendimentos e de instrumentos financeiros. 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 futuro esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação.

b) Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis: A Companhia reconhece provisão para causas tributárias, 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. Não foram identificadas causas, litígios, processos e ou atuações envolvendo a Companhia em 31 de dezembro de 2010 e 2009 e, portanto, nenhuma provisão foi contabilizada nessas datas.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--continuação

31 de dezembro de 2010 e 2009

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

c) 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.

d) 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.

e) Provisão sobre contas a receber: A provisão para distrato é constituída para cobrir eventuais perdas com clientes com parcelas em atraso, levando em consideração a recuperação dos respectivos imóveis dos inadimplentes. Já a provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída com base em análise individual da carteira de clientes que possuem financiamentos diretos com a Companhia ou que tiveram quitação na transferência da posse da unidade imobiliária, sendo considerado suficiente pela Administração para cobrir as perdas estimadas na realização dos créditos que não possuem garantia real. Em 31 de dezembro de 2010 e 2009 não foi identificada a necessidade de constituição de qualquer provisão para esse assunto.

3.2. Moeda funcional e de apresentação

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

3.3. Reconhecimento de resultados

(i) 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, e os seguintes procedimentos são adotados:

(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. Em 31 de dezembro de 2010 e 2009 não existiam unidades concluídas.

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

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--continuação

31 de dezembro de 2010 e 2009

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

- 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 a receita 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 dessa diferença de receita.
- As demais despesas de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas - representadas pela veiculação - pelo regime de competência.

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

3.4. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros e incluem contas a receber, caixa e equivalentes de caixa, fornecedores e outras dívidas. Os instrumentos financeiros que não sejam reconhecidos pelo valor justo através de resultado, são acrescidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme descrito abaixo:

(i) Instrumentos financeiros ao valor justo através do resultado: Um instrumento é classificado pelo valor justo através do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial. Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo através do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo através do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--continuação

31 de dezembro de 2010 e 2009

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

(ii) Instrumentos financeiros disponíveis para venda: Para instrumentos financeiros classificados como disponíveis para venda, a Companhia avalia se há alguma evidência objetiva de que o investimento é recuperável a cada data do balanço. Após mensuração inicial, os ativos financeiros disponíveis para venda são mensurados a valor justo, com ganhos e perdas não realizados reconhecidos diretamente dentro dos outros resultados abrangentes, quando aplicável; com exceção das perdas por redução ao valor recuperável dos juros calculados utilizando o método de juros efetivos e dos ganhos ou perdas com variação cambial sobre ativos monetários que são reconhecidos diretamente no resultado do período.

(iii) Empréstimos e recebíveis: Após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos, reduzidos por eventuais reduções no valor recuperável.

(iv) Os instrumentos financeiros encontram-se atualizadas em 31 de dezembro de 2010 e 2009. Esses valores estão representados substancialmente por contas a receber e contas a pagar. A Companhia não possui instrumentos financeiros derivativos. Os principais fatores de risco de mercado e as suas influências sobre o negócio da Companhia são os seguintes:

a) Risco de taxa de câmbio:

A Companhia não possui riscos cambiais.

b) Risco de preço e valor de mercado:

A Companhia não possui riscos de preço e valor de mercado.

c) Risco de deterioração dos encargos financeiros:

A Companhia não possui como instrumento financeiro de financiamentos.

3.5. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem substancialmente depósitos a vista e certificados de depósitos bancários compromissados, denominados em reais, com alto índice de liquidez de mercado e vencimentos não superiores a 90 dias, 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 2010 e 2009

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

3.6. Contas a receber

São demonstrados ao custo. 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.

3.7. 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 contábeis 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 ter 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 provisões para estoques obsoletos ou provisão para realização em 31 de dezembro de 2010 e 2009.

3.8. 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.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--continuação

31 de dezembro de 2010 e 2009

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

3.9. Despesas pagas antecipadamente

São amortizadas ao resultado quando incorridas pelo regime de competência de exercícios.

3.10. 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.

Em função da mudança de prática contábil brasileira para plena aderência do processo de convergência às práticas internacionais, na adoção inicial dos pronunciamentos técnicos CPC27 (IAS16) e CPC28 (IAS40), há a opção de proceder ajustes nos saldos iniciais à semelhança do que é permitido pelas normas internacionais de contabilidade, com a utilização do conceito de custo atribuído conforme previsto nos pronunciamentos técnicos CPC37 (IFRS1) e CPC 43. A Companhia optou por não avaliar os itens do ativo imobilizado ao valor justo na data de transição, considerando que: (i) o método do custo deduzido da provisão para perdas, é o melhor método para avaliar os ativos imobilizados da Companhia; (ii) a Companhia possui controles eficazes sobre os bens do imobilizado que possibilitam a indicação de estimativa de vida útil dos bens e (iii) as taxas de depreciação utilizadas representam adequadamente a vida útil dos bens o que permite concluir que o valor do imobilizado está próximo do valor justo.

A depreciação é calculada com base no método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens. O valor residual, vida útil e métodos de depreciação são revisados no encerramento de cada exercício.

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

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--continuação

31 de dezembro de 2010 e 2009

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

3.11. Tributação

As receitas de serviços 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.

3.12. 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.

3.13. Outros benefícios a empregados

Os benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, como 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, estruturados na eficiência dos objetivos corporativos, seguidos 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.

3.14. 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 2010 e 2009 os efeitos do valor presente são considerados irrelevantes pela Administração.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--continuação

31 de dezembro de 2010 e 2009

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

3.15. 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.

3.16. Demonstração dos fluxos de caixa

A demonstração dos fluxos de caixa é preparada e apresentada de acordo com a Deliberação CVM nº 641, de 07 de outubro de 2010 que aprovou o pronunciamento contábil CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

3.17. Lucro por ação básico e diluído

O lucro básico por ação é calculado pela divisão do lucro líquido disponível aos acionistas ordinários pelo número médio de ações em aberto durante o período. Lucros por ação diluídos são calculados de maneira similar aos lucros 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 lucros básicos, caso as ações com potencial de diluição, tivessem sido convertidas.

3.18. Classificação de itens circulantes e não-circulante

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

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--continuação

31 de dezembro de 2010 e 2009

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

3.19. Novos pronunciamentos emitidos pelo IASB

Até a data de divulgação destas demonstrações financeiras os seguintes pronunciamentos e interpretações emitidos pelo IASB foram publicados, porém não eram de aplicação obrigatória para o exercício de 2010.

Novas Normas	Aplicação obrigatória para exercícios iniciados a partir de
IFRS 9 - Instrumentos Financeiros	1º de janeiro de 2013
IAS 24 - Revisada Partes Relacionadas: Divulgação	1º de janeiro de 2011
Emendas às Normas Existentes	
Emenda ao IAS 32 - Instrumentos Financeiros: Apresentação e Classificação de Emissões de Direitos sobre Ações	1º de fevereiro de 2010
Emenda ao IAS 1 - Apresentação das Demonstrações Financeiras	1º de janeiro de 2011
Emenda ao IFRS 3 - Combinação de Negócios	1º de janeiro de 2011
Emenda ao IFRS 7 - Instrumentos Financeiros: Divulgação Transferência de Ativos Financeiros	1º de janeiro de 2013
Novas Interpretações	
IFRIC 19 - Extinção de Passivos Financeiros com Instrumentos de Patrimônio	1º de julho de 2010
Emenda a IFRIC 14 - Pagamentos antecipados quando há obrigação de se manter um nível mínimo de financiamento	1º de janeiro de 2011

A Companhia não realizou a adoção antecipada desses pronunciamentos e entende que os mesmos não terão efeitos significativos sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

4 Caixa e equivalentes de caixa

	31.12.2010	31.12.2009
Caixa e bancos	62	66
Aplicações financeiras	7.949	5.871
Total de caixa e equivalentes de caixa	8.011	5.937

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. Ambas as operações são aplicadas junto a instituições financeiras avaliadas pela Administração como de primeira linha. Os prazos de resgate não ultrapassam a 90 dias da data do balanço.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--continuação

31 de dezembro de 2010 e 2009

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

5 Contas a receber

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Condomínio Pátio da Pedra	536	
Condomínio Pátio das Flores	72	-
Outros	271	-
Total do contas a receber	<u>879</u>	<u>-</u>

6 Imóveis a comercializar

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Imóveis em construção para revenda	16.345	14.533
	<u>16.345</u>	<u>14.533</u>

7 Impostos diferidos

Refere-se aos tributos decorrentes da incorporação imobiliária tributados pelo lucro presumido e regime de caixa e ainda não reconhecidos no resultado pelo critério societário da Companhia.

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
PIS	20	-
COFINS	44	-
CSLL	18	-
IRPJ	41	-
Total de impostos diferidos	<u>123</u>	<u>-</u>

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--continuação

31 de dezembro de 2010 e 2009

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

8 Imobilizado

		31.12.2010		31.12.2009	
			Depreciação		
	Taxa de deprec.	Custo de aquisição	o acumulada	Valor líquido	Valor líquido
Móveis e Utensílios	10% a.a.	7	(1)	6	6
Máquinas e Equipamentos	10% a.a.	85	(5)	80	17
Veículos	20% a.a.	137	(10)	127	20
Showroom e Show Flat	20% a.a.	5.259	(1.051)	4.208	-
Imobilizações em Andamento	-	179	-	179	-
Total do imobilizado		5.667	(1.067)	4.600	43

a) Síntese da Movimentação do Ativo Imobilizado:

Classe do Imobilizado	31.12.2009	Aquisições	Baixas	Depreciação	31.12.2010
Móveis e Utensílios	6	1	-	(1)	6
Máquinas e Equipamentos	17	68	-	(5)	80
Veículos	20	117	-	(10)	127
Showroom e Show Flat	-	5.259	-	(1.051)	4.208
Imobilizações em andamento	-	179	-	-	179
Total do ativo imobilizado	43	5.624	-	(1.067)	4.600

9 Adiantamento de clientes

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

	31.12.2010	31.12.2009
Adiantamento de clientes	3.145	-
Total de adiantamento de clientes	123	-

10 Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social subscrito é de R\$12.700 em 31 de dezembro de 2010 (R\$12.700 em 2009), representados por 12.700.500 ações, com valor nominal de R\$1,00 cada uma, sendo 8.467.000 ações da Classe "A" e 4.233.500 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 Assembléia Geral. Durante o exercício de 2010 o acionista Espírito Santo Properties (Brasil) S.A. integralizou o montante de R\$1.880 como capital social. O saldo de capital a integralizar, no montante

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--continuação

31 de dezembro de 2010 e 2009

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

de R\$627 (R\$2.507 em 2009) reflete a parcela do capital a ser integralizada pela acionista Espírito Santo Properties (Brasil) S.A.

b) Reservas de capital

Em outubro de 2009 a Assembleia Geral Extraordinária 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. 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. Em dezembro de 2010 a companhia reavaliou o preço de emissão das ações de categoria "B" emitidas em outubro de 2009 e realizou a atualização dos valores passando a reserva de ágio para R\$885 (R\$328 em 2009). Até 31 de dezembro de 2010 a título de reserva de ágio, foi integralizado pela acionista Espírito Santo Properties (Brasil) S.A. o montante de R\$12.337 (R\$10.841 em 2009), restando o montante de R\$3.817 (R\$15.269 em 2009) a ser integralizado como reserva de ágio.

11 Receita operacional líquida

A receita líquida de serviços apresenta a seguinte composição:

Categoria da receita bruta	31.12.2010	31.12.2009
Vendas de Imóveis a Terceiros - Pátio das Pedras	4.383	-
Vendas de Imóveis a Terceiros - Terrenos	307	-
Vendas de Imóveis a Terceiros - Pátio das Flores	358	-
Total da receita bruta	5.048	-
Composição da receita líquida		
Receita operacional bruta	5.048	-
Deduções (Impostos e devoluções)	(192)	-
Receita operacional líquida	4.856	-

12 Despesas operacionais por função e natureza

a) Despesas por função

	31.12.2010	31.12.2009
Despesas com vendas	(5.167)	(23)
Despesas gerais e administrativas	(3.215)	(711)
Outras despesas operacionais, líquidas	(96)	(2)
Total das despesas por função	8.478	736

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--continuação

31 de dezembro de 2010 e 2009

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

b) Despesas por natureza

A Companhia optou por apresentar a demonstração do resultado por função. Conforme requerido pelo IFRS, apresenta a seguir, o detalhamento da demonstração do resultado por natureza:

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Marketing	3.583	23
Serviços de terceiros	1.093	136
Depreciação	1.067	1
Remuneração do pessoal	795	268
Encargos sociais de pessoal	251	79
Benefícios a empregados	106	21
Conservação e manutenção	22	90
Alugueis e arrendamentos	193	19
Comissões sobre vendas	221	-
Viagens e estadias	307	54
Outras	840	45
Total das despesas por natureza	8.478	736

13 Resultado financeiro, líquido

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

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Receitas financeiras		
Juros	4	-
Descontos obtidos	3	-
Juros de aplicações financeiras	637	52
Total receita financeira	644	52
Despesas financeiras		
Juros	(4)	3
Despesas bancária	(17)	2
Outras	(10)	-
Total despesas financeiras	(31)	5
Resultado financeiro líquido	613	57

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--continuação

31 de dezembro de 2010 e 2009

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

14 Resultado por ação

O 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>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Numerador		
Prejuízo líquido do exercício	(6.950)	(702)
Denominador		
Média ponderada do número de ações	12.700.500	12.700.500
Prejuízo básico e diluído por ação em Reais:	<u>(0,55)</u>	<u>(0,06)</u>

15 Remuneração dos administradores

Os montantes registrados na rubrica “Despesas Gerais e Administrativas” no exercício de 2010, referentes à remuneração dos membros da Administração, estão demonstrados a seguir:

	<u>Conselho de Administração</u>	<u>Diretoria Estatutária</u>	<u>Total</u>
Número de membros	8	3	11
Salário, pró-labore	-	159	159
Total da remuneração	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

16 Cobertura de seguros

Em 31 de dezembro de 2010, a Companhia possui seguros empresariais com coberturas contra eventuais sinistros, considerando a natureza da sua atividade e os riscos envolvidos em sua operação. A cobertura foi contratada por montante considerado suficiente pela Administração para mitigar os riscos por ela identificados. As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de uma revisão de demonstrações financeiras, conseqüentemente, não foram examinadas pelos nossos auditores independentes.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--continuação
31 de dezembro de 2010 e 2009

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

Administradores

Valério Gomes Neto
Diretor Presidente

Marcelo Consonni Gomes
Diretor Executivo

Anderlei Gerhardt Buzelli
Diretor Financeiro

Jorge Muller
Contador - CRC/SC 019195/0-1