

# **Demonstrações financeiras**

**Pedra Branca**

**Empreendimentos Imobiliários S.A.**

31 de dezembro de 2013 e 2012  
com Relatório dos Auditores Independentes sobre as  
demonstrações financeiras

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

## **Demonstrações financeiras**

31 de dezembro de 2013 e 2012

### Índice

Relatório da administração .....	1
Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras.....	2
Demonstrações financeiras auditadas	
Balancos patrimoniais .....	4
Demonstrações do resultado.....	6
Demonstrações do resultado abrangente .....	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido .....	7
Demonstrações dos fluxos de caixa .....	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	9

PEDRA BRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A  
CNPJ Nº 10.845.611/0001-94  
Travessa dos Pessegueiros, s/n, Cidade Universitária Pedra Branca

## **RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO -2013**

Palhoça, março de 2014.

O ano de 2013 foi o ano mais importante da história recente da Pedra Branca, no qual foram realizadas as entregas 11 prédios divididos em dois complexos residências, que correspondem a 110.000 metros quadrados concluídos, que culminou com a inauguração do Passeio Pedra Branca, o shopping aberto. Neste ano colocamos em prática os conceitos de viver, trabalhar, estudar e divertir-se no mesmo local. A repercussão destas entregas superou nossas expectativas, tanto agregando valor a imagem de mercado como significativa elevação no volume de vendas.

Tendo em vista o sucesso de vendas da torre comercial Office Green que obteve 100% de vendas em 2013, no mês de outubro lançamos o empreendimento Atrium Offices, com VGV de R\$ 60Mi, sendo já havia vendido 50% deste total até o encerramento de Dezembro/2013. Com a consolidação das primeiras entregas e ativação do Passeio Pedra Branca já foi possível elevar os preços de venda para este empreendimento, chegando assim próximo aos valores que pretendemos praticar ao longo do projeto.

Frente ao mercado, percebe-se que a Pedra Branca vem firmando-se como referência em qualidade de vida e destino para viver, estudar, trabalhar e divertir-se. Possibilitando assim a elevação gradual de margens de lucro, característica esta que acentuará nos próximos anos.

Para 2014 temos a previsão de lançamento do novo loteamento comercial, fomentando assim a migração de novas empresas que trarão maior movimentação de negócios e pessoas para o bairro.

A Administração

## **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 2013 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 2013, 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 , 27 de março de 2014.

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

Luis Carlos de Souza  
Contador CRC-1SC 021.585/O-4

Roque Hülse  
Contador CRC-1SC-021283/O-3

## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balancos patrimoniais  
31 de dezembro de 2013 e 2012  
(Em milhares de reais)

	Notas	2013	2012
<b>Ativo</b>			
<b>Ativo circulante</b>		<b>123.176</b>	<b>94.945</b>
Caixa e equivalentes de caixa		1.730	407
Aplicações financeiras	4	6.345	1.785
Contas a receber	5	66.459	59.482
Imóveis a comercializar	6	46.313	28.879
Adiantamento a fornecedores		1.847	3.655
Despesas antecipadas		410	643
Outros ativos circulantes		72	94
<b>Ativo não circulante</b>		<b>56.514</b>	<b>52.032</b>
Aplicações financeiras	4	1.331	-
Contas a receber	5	13.938	30.965
Imóveis a comercializar	6	24.397	17.614
Investimentos		87	46
Propriedade para investimento	7	13.579	-
Imobilizado	8	3.182	3.407
<b>Total do ativo</b>		<b>179.690</b>	<b>146.977</b>

<b>Passivo e patrimônio líquido</b>			
<b>Passivo circulante</b>		<b>101.037</b>	<b>84.656</b>
Empréstimos e financiamentos	10	<b>87.824</b>	70.127
Adiantamento de clientes	9	<b>2.750</b>	2.386
Fornecedores		<b>7.630</b>	10.132
Impostos e contribuições		<b>1.379</b>	1.057
Salários, encargos sociais e participações		<b>724</b>	824
Outras contas a pagar		<b>730</b>	130
<b>Passivo não circulante</b>		<b>54.414</b>	<b>17.786</b>
Empréstimos e financiamentos	10	<b>39.668</b>	8.831
Empréstimos com empresa ligada	12	<b>8.000</b>	3.000
Fornecedores		<b>253</b>	1.226
Provisão para contingências	13	<b>1.519</b>	-
Impostos diferidos	11	<b>3.963</b>	4.363
Outras contas a pagar		<b>1.011</b>	366
<b>Patrimônio líquido</b>		<b>24.239</b>	<b>44.535</b>
Capital social	14.a	<b>12.700</b>	12.700
Reservas de capital	14.b	<b>27.497</b>	27.497
Reserva de lucros	14.c	-	4.338
Prejuízos acumulados	14.c	<b>(15.958)</b>	-
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>179.690</b>	<b>146.977</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

### Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012

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

	Notas	2013	2012
Receita operacional líquida	15	<b>68.256</b>	95.053
Custos operacionais na incorporação e venda de imóveis	16	<b>(66.192)</b>	(66.927)
<b>Lucro bruto operacional</b>		<b>2.064</b>	28.126
Despesas com vendas	16	<b>(5.332)</b>	(5.223)
Despesas gerais e administrativas	16	<b>(10.592)</b>	(7.885)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	16	<b>1.185</b>	137
<b>Resultado antes do resultado financeiro</b>		<b>(12.675)</b>	15.155
Receita financeira	17	<b>504</b>	864
Despesa financeira	17	<b>(7.280)</b>	(1.214)
<b>Lucro (prejuízo) antes dos impostos</b>		<b>(19.451)</b>	14.805
Imposto de renda e contribuição social	18	<b>(845)</b>	(1.715)
<b>Lucro líquido (prejuízo) do exercício</b>		<b>(20.296)</b>	13.090
<b>Resultado básico e diluído, por ação (em reais R\$)</b>	19	<b>(1,60)</b>	1,03

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações do resultado abrangente  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012  
(Em milhares de reais)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Lucro líquido (prejuízo) do exercício</b>	<b><u>(20.296)</u></b>	<u>13.090</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>	<b><u><u>(20.296)</u></u></b>	<u><u>13.090</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012  
(Em milhares de reais)

	Capital social	Reserva de ágio	Reserva de lucros		Lucros (prejuízos) acumulados	Total
			Reserva legal	Reserva de lucros a realizar		
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2011</b>	<b>12.700</b>	<b>27.497</b>	-	-	<b>(8.752)</b>	<b>31.445</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	13.090	13.090
Constituição de reservas (Nota 14.c)	-	-	217	4.121	(4.338)	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2012</b>	<b>12.700</b>	<b>27.497</b>	<b>217</b>	<b>4.121</b>	-	<b>44.535</b>
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	(20.296)	(20.296)
Absorção de reservas (Nota 14.c)	-	-	(217)	(4.121)	4.338	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2013</b>	<b>12.700</b>	<b>27.497</b>	-	-	<b>(15.958)</b>	<b>24.239</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012  
Em milhares de reais

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Lucro (prejuízo) antes dos impostos	(19.451)	14.805
Ajuste para reconciliar o resultado do exercício com o caixa gerado pelas atividades operacionais:		
Depreciação	225	1.180
Impostos diferidos	(305)	2.943
Provisão para contingências	1.519	-
Juros sobre empréstimos	4.278	1.056
(Aumento) redução nos ativos operacionais:		
Contas a receber	10.050	(76.007)
Imóveis a comercializar	(30.600)	(24.853)
Outros ativos circulantes	2.022	(2.273)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:		
Fornecedores	(3.475)	8.908
Impostos e contribuições	322	598
Salários, encargos sociais e participações	(100)	403
Outros passivos circulantes	(177)	(4.053)
Imposto de renda pago	939	580
<b>Caixa aplicado nas atividades operacionais</b>	<u>(34.753)</u>	<u>(76.713)</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>		
Adições ao imobilizado	-	(270)
Resgate (aquisição) de investimentos	(5.891)	3.721
<b>Caixa gerado (utilizado) pelas atividades de investimento</b>	<u>(5.891)</u>	<u>3.451</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Captação de empréstimos de terceiros	90.153	92.684
Captação de empréstimos com ligadas	12.213	5.774
Pagamento de empréstimos de terceiros	(53.186)	(22.345)
Pagamento de empréstimos com ligadas	(7.213)	(2.774)
<b>Caixa gerado pelas atividades de financiamento</b>	<u>41.967</u>	<u>73.339</u>
<b>Aumento do saldo de caixa e equivalente a caixa</b>	<u>1.323</u>	<u>77</u>
<b>Varição de caixa e equivalente a caixa</b>	<u>1.323</u>	<u>77</u>
Saldo inicial	407	330
Saldo final	1.730	407

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2013 e 2012

(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 à incorporação imobiliária em cada um dos referidos lotes, por si, por sociedades sob seu controle ou sobre controle comum, observados os melhores conceitos de urbanismo sustentável, para posterior comercialização. A construção dos empreendimentos são executadas por empresas de engenharia terceirizadas.

## 2. Políticas contábeis

As demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 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). 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.

A emissão destas demonstrações financeiras foi autorizada pela Administração da Companhia em 28 de fevereiro de 2014.

### 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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2013 e 2012

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

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

#### **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.
- (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”.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2013 e 2012

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

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

#### **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.

#### **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, tributos, impostos e contribuições a pagar, 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 não possui instrumentos financeiros derivativos. 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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2013 e 2012

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

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

#### **2.4 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.

#### **2.5 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.

#### **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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2013 e 2012

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

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

#### **2.6 Imóveis a comercializar -- Continuação**

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 2013 e 2012.

#### **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.

#### **2.8 Despesas pagas antecipadamente**

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2013 e 2012

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

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

#### **2.9 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 foi 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, a Companhia optou por continuar registrando suas propriedades para investimento pelo método de custo, que compreende o custo histórico, menos provisão para depreciação e perda por redução ao valor recuperável, se aplicável. A depreciação é calculada tendo como base uma vida útil de 25 anos.

Adicionalmente, a Companhia está divulgando na nota explicativa 7 o valor justo das propriedades para investimento contabilizadas ao custo, que reflete as condições de mercado na data do balanço.

## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2013 e 2012

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

### 2. Políticas contábeis -- Continuação

#### 2.10 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.

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 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 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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2013 e 2012

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

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

#### **2.11 Tributação -- Continuação**

Em julho de 2012 o empreendimento Pátio da Pedra passou a ser tributado pelo Regime Especial de Tributação - RET, aplicável às incorporações imobiliárias, de acordo com a Lei 10.931 de 2004 e atualizações posteriores, sendo que o imposto de renda e contribuição social são calculados à razão de 3,34% sobre as receitas brutas (6% considerando PIS e COFINS sobre as receitas).

Os empreendimentos Pátio da Pedra, Pátio da Praça (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 e regime de caixa e a base apurada pelo resultado societário da Companhia.

#### **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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2013 e 2012

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

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

#### **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 2013 e 2012 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.

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

A demonstração dos fluxos de caixa é preparada e apresentada pelo método indireto. Os juros e dividendos pagos são classificados como atividades de financiamento.

#### **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. Em 31 de dezembro de 2013 e 2012, a Companhia não apura diferença entre o resultado por ação básico e diluído e não há eventos dilutivos que possam alterar o resultado por ação.

#### **2.18 Classificação de itens circulantes e não circulantes**

Ativos e passivos vencidos 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

31 de dezembro de 2013 e 2012

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

### 2. Políticas contábeis -- Continuação

#### 2.19 Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2013

Os seguintes normativos foram aplicados pela primeira vez no exercício de 2013:

CPC 36 (R3)	Demonstrações consolidadas
CPC 35 (R2)	Demonstrações separadas
CPC 19 (R2)	Negócios em conjunto
CPC 18 (R2)	Investimentos em coligada, em controlada e empreendimento controlado em conjunto
CPC 45	Divulgação de participações em outras entidades
CPC 46	Mensuração a valor justo
CPC 33 (R1)	Benefícios a empregados

As alterações não afetaram os saldos registrados pela Companhia, todavia podem ter requerido divulgações adicionais, feitas nas respectivas notas explicativas.

#### 2.20 Pronunciamentos do IFRS ainda não em vigor em 31 de dezembro de 2013

As normas e interpretações emitidas, mas ainda não efetivas na data destas demonstrações financeiras estão descritas abaixo. A Companhia pretende adotar as normas e interpretações, se aplicável, quando as mesmas se tornarem efetivas.

IFRS 9	<u>Instrumentos financeiros</u> Com vigência a partir de 1º de janeiro de 2015, e trata da classificação e mensuração de ativos e passivos financeiros conforme definido na IAS 39.
IAS 32	<u>Compensação de ativos e passivos financeiros - Revisões da IAS 32</u> Com vigência a partir de 1º de janeiro de 2014, esclarece conceitos e critérios de aplicação da norma.
IFRS 10 e outros	<u>Entidades de investimento (revisões da IFRS 10, IFRS 12 e IAS 27)</u> Com vigência a partir de 1º de janeiro de 2014, as revisões fornecem uma exceção aos requisitos de consolidação para entidades de investimento.
IFRIC 21	<u>Tributos</u> Com vigência a partir de 1º de janeiro de 2014, clarifica o momento em que o passivo de tributos é registrado, quando o fato gerador é contingente.
IAS 39	<u>Renovação de derivativos e continuação de contabilidade de hedge</u> Com vigência a partir de 1º de janeiro de 2014, ameniza da descontinuação da contabilidade de hedge quando certos critérios são atingidos.

Não se espera que essas alterações causem impacto sobre a posição financeira e desempenho da Companhia.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2013 e 2012

(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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2013 e 2012

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

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

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 2013.

Instrução Normativa RFB 1.397 (IN 1.397) e Medida Provisória 627 (MP 627):

Em 17 de setembro de 2013, foi publicada a Instrução Normativa RFB 1.397 (IN 1.397) e em 12 de novembro de 2013 foi publicada a Medida Provisória 627 (MP 627) que: (i) revoga o Regime Tributário de Transição (RTT) a partir de 2015, com a introdução de novo regime tributário; (ii) altera o Decreto-Lei nº 1.598/77 pertinente ao cálculo do imposto de renda da pessoa jurídica e a legislação sobre a contribuição social sobre o lucro líquido. O novo regime tributário previsto na MP 627 passa a vigorar a partir de 2014, caso a entidade exerça tal opção. Dentre os dispositivos da MP 627, destacam-se alguns que dão tratamento à distribuição de lucros e dividendos, base de cálculo dos juros sobre o capital próprio e critério de cálculo da equivalência patrimonial durante a vigência do RTT.

A Companhia preparou um estudo dos potenciais efeitos da aplicação da MP 627 e IN 1.397 e concluiu que não resultam em efeitos relevantes em suas operações e em suas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2013, baseada na nossa melhor interpretação do texto corrente da MP. A possível conversão da MP 627 em Lei pode resultar em alteração na nossa conclusão. A Companhia aguarda a definição das emendas à MP 627 para que possa optar ou não pela sua adoção antecipada no exercício fiscal 2014.

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.

## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2013 e 2012

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

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

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 para distratos: é constituída para cobrir eventuais reversões de margem reconhecida pela aplicação do critério POC, relativa a contratos cancelados pelo cliente.

f) A Companhia apresenta suas propriedades para investimento ao valor de custo e divulga seu valor justo. O valor justo dos terrenos foi estabelecido mediante cotações com especialistas do setor imobiliário na data do balanço. Para propriedades para investimento mantidas para auferir rendimentos com aluguel, a administração utilizou técnica de avaliação com base no método de fluxo de caixa descontado, devido à falta de dados comparáveis de mercado dada a natureza das propriedades. O valor justo determinado das propriedades para investimento é sensível ao rendimento estimado, bem como à taxa de vacância de longo prazo e a taxa de desconto. As principais premissas adotadas para determinar o valor justo da propriedade para investimento são detalhadas na nota explicativa 7.

### 4. Aplicações financeiras

	2013	2012
Bradesco	6.345	1.785
Banco Safra	1.331	-
<b>Total de aplicações financeiras</b>	<b>7.676</b>	<b>1.785</b>
<b>Circulante</b>	<b>6.345</b>	<b>1.785</b>
<b>Não circulante</b>	<b>1.331</b>	<b>-</b>

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 integral do empréstimo à que a aplicação está vinculada.

## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2013 e 2012

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

### 5. Contas a receber

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Condomínio Pátio da Pedra	16.975	52.349
Condomínio Pátio das Flores	21.512	23.082
Condomínio Pátio da Praça – Office Green	29.062	13.979
Condomínio Pátio da Praça – Smart Residence	11.951	674
Edifício Atrium	366	-
Outros	531	363
<b>Total de contas a receber</b>	<b>80.397</b>	<b>90.447</b>
<b>Circulante</b>	<b>66.459</b>	<b>59.482</b>
<b>Não circulante</b>	<b>13.938</b>	<b>30.965</b>

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

<b>Aging</b>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
A vencer	38.510	89.830
Aguardando repasse	40.388	-
Vencidos:		
De 1 a 30 dias	534	147
De 31 a 60 dias	210	58
De 61 a 90 dias	102	34
Acima de 90 dias	653	378
<b>Total</b>	<b>80.397</b>	<b>90.447</b>

Em 31 de dezembro de 2013 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

31 de dezembro de 2013 e 2012

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

### 6. Imóveis a comercializar

	2013	2012
Imóvel Pátio da Pedra	13.561	8.581
Imóvel Pátio das Flores	22.430	17.207
Imóvel em construção Pátio da Praça	8.472	3.091
Imóvel em construção Edifício Atrium	541	-
Terrenos para futuras incorporações	20.030	14.169
Outros empreendimentos a comercializar	5.676	3.445
<b>Total dos Imóveis a comercializar</b>	<b>70.710</b>	<b>46.493</b>
Circulante	46.313	28.879
Não circulante	24.397	17.614

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

Empreendimento	Depreciação		Valor	Valor justo
	Custo	acumulada	contábil	
Lojas Pátio da Pedra	1.380	(13)	1.367	4.847
Lojas Pátio das Flores	1.164	(11)	1.153	4.137
Edificações Passeio Pedra Branca	11.129	(70)	11.059	13.602
<b>Total</b>	<b>13.673</b>	<b>(94)</b>	<b>13.579</b>	<b>22.586</b>

A companhia registrou no exercício de 2013 o valor de R\$ 13.579 de propriedades para investimento que se referem às lojas que ficam no andar térreo do empreendimento Pátio da Pedra e Pátio das Flores e edificações do Passeio Pedra Branca. Com a finalização dos empreendimentos as lojas foram alugadas e transferidas do grupo de estoques para Propriedade para Investimento.

Com objetivo de atender os requisitos de divulgação a administração da Companhia estimou o valor justo de suas propriedades para investimentos. O valor justo foi determinado com base em avaliações realizadas por engenheiro, devidamente registrado e qualificado pelo CRECI, em 31 de dezembro de 2013. O valor justo dos imóveis foi determinado através do método comparativo, tendo sido aplicado segundo as normas brasileiras de avaliação. A principal variável que afeta a estimativa de valor justo é o preço por metro quadrado de área construída na região, sendo que foi utilizado uma média aproximada de R\$ 6,6 por metro quadrado.

## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2013 e 2012

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

### 8. Imobilizado

	Construções	Móveis e utensílios	Máquinas e equipamentos	Veículos	Show room	Total
Custo ou avaliação:						
Em 31 de dezembro de 2011	-	7	125	137	5.575	5.844
Adições	656	-	-	-	270	926
Transferências	-	-	-	-	-	-
Baixas	-	-	-	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2012	656	7	125	137	5.845	6.770
Adições	-	-	-	-	-	-
Transferências	-	-	-	-	-	-
Baixas	-	-	-	-	(3.272)	(3.272)
<b>Em 31 de dezembro de 2013</b>	<b>656</b>	<b>7</b>	<b>125</b>	<b>137</b>	<b>2.573</b>	<b>3.498</b>
Depreciação:						
Em 31 de dezembro de 2011	-	(2)	(14)	(24)	(2.143)	(2.183)
Depreciação do exercício	(25)	(1)	(12)	(14)	(1.128)	(1.180)
Baixas	-	-	-	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2012	(25)	(3)	(26)	(38)	(3.271)	(3.363)
Depreciação do exercício	(26)	(1)	(13)	(14)	(171)	(225)
Depreciação por baixa	-	-	-	-	3.272	3.272
<b>Em 31 de dezembro de 2013</b>	<b>(51)</b>	<b>(4)</b>	<b>(39)</b>	<b>(52)</b>	<b>(170)</b>	<b>(316)</b>
Valor residual líquido:						
Em 31 de dezembro de 2012	631	4	99	99	2.574	3.407
<b>Em 31 de dezembro de 2013</b>	<b>605</b>	<b>3</b>	<b>86</b>	<b>85</b>	<b>2.403</b>	<b>3.182</b>

### 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.

	2013	2012
Pátio da Pedra	-	280
Pátio das Flores	-	135
Pátio da Praça – Office Green	253	666
Pátio da Praça – Smart Residence	610	1.305
Atrium	1.887	-
<b>Total de adiantamento de clientes</b>	<b>2.750</b>	<b>2.386</b>

## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2013 e 2012

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

### 10. Empréstimos e financiamentos

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Crédito Imobiliário:</u>		
Banco Bradesco Pátio da Pedra	17.515	34.371
Banco Bradesco Pátio das Flores	27.786	19.338
Banco Itaú Smart Residence	11.154	-
Banco Itaú Office Green	17.051	-
<u>Capital de giro:</u>		
Banco ABC	21.919	10.103
Banco Banrisul	8.837	15.146
Banco Safra	13.163	-
Banco Votorantim	10.067	-
<b>Total dos empréstimos e financiamentos</b>	<b><u>127.492</u></b>	<b><u>78.958</u></b>
<b>Circulante</b>	<b>87.824</b>	<b>70.127</b>
<b>Não circulante</b>	<b>39.668</b>	<b>8.831</b>

O prazo de vencimento e taxas contratadas são como segue:

	<u>Vencimento</u>	<u>Taxa</u>
Crédito Imobiliário Banco Bradesco Pátio da Pedra	dez/2013 a dez/2016	9,9% a.a.
Crédito Imobiliário Banco Bradesco Pátio das Flores	jan/2014 a jan/2017	9,9% a.a.
Banco ABC	abr/2013 a abr/2015	CDI + 4% a.a.
Banco Banrisul	ago/2012 a jul/2014	CDI + 4% a.a.
Cédula de Crédito Bancário Itaú Pátio da Praça (Smart Residence e Office Green)	dez/2012 a dez/2015	10,5% e 11% a.a.
Banco Safra	nov/2013 a dez/2017	CDI + 3,05% a.a.
Banco Votorantim	jun/2013 a Mai/2015	CDI + 3,60% a.a.

Os contratos de crédito imobiliário possuem a garantia hipotecária dos próprios empreendimentos (Pátio da Pedra e Pátio das Flores), além dos direitos creditórios decorrentes dos compromissos de venda. Os empréstimos de capital de giro possuem como garantia a alienação fiduciária de terrenos, contabilizados nas rubricas de estoque.

Nestes contratos não há compromissos referentes ao cumprimento de índices financeiros.

Cronograma de vencimentos do passivo não circulante:

<u>Ano de vencimento</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
2014	87.824	70.127
2015	21.222	-
2016	-	-
2017	13.164	-
2018 e posteriores	5.282	8.831
	<b><u>127.492</u></b>	<b><u>78.958</u></b>

## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2013 e 2012

(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>2013</u>	<u>2012</u>
Pis	320	225
Cofins	920	1.037
CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido)	340	373
IRPJ (Imposto de Renda Pessoa Jurídica)	700	761
RET (Regime Especial de Tributação)	1.683	1.967
<b>Total dos impostos diferidos</b>	<b>3.963</b>	<b>4.363</b>

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).

	<b>Taxas</b>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Pedra Branca Ltda	9,9% a.a.	5.213	3.000
Espírito Santo Property	9,9% a.a.	2.153	-
Pedra Branca Ltda. – SCP	9,9% a.a.	634	-
<b>Total de empréstimos com empresas ligadas</b>		<b>8.000</b>	<b>3.000</b>

As operações com empresas ligadas relacionadas aos empréstimos geraram efeitos no resultado, na rubrica de despesas financeiras, no montante de R\$ 274 em 31 de dezembro de 2013 (R\$ 174 em 31 de dezembro de 2012).

## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2013 e 2012

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

### 12. Partes relacionadas -- Continuação

#### Remuneração da Administração

Os montantes registrados na rubrica “Despesas gerais e administrativas” no exercício de 2013 e 2012, referentes a remuneração dos membros da Administração, estão demonstrados a seguir:

	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Estatutária</b>	<b>Total</b>
	<b>2013</b>		
Número de membros	7	3	10
Salário, pró-labore	-	200	200
<b>Total da remuneração</b>	<b>-</b>	<b>200</b>	<b>200</b>
	<b>2012</b>		
Número de membros	7	3	10
Salário, pró-labore	-	198	198
<b>Total da remuneração</b>	<b>-</b>	<b>198</b>	<b>198</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 2013, para as quais a Administração constituiu provisão em montante de R\$1.519, considerado suficiente para cobrir eventuais perdas.

Em 31 de dezembro de 2013 a Companhia não é parte em nenhuma outra ação cuja classificação de perda foi determinada como provável ou possível, sendo esta situação similar ao ano de 2012.

## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2013 e 2012

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

### 14. Patrimônio líquido

#### a) Capital social

O capital social subscrito é de R\$12.700 em 31 de dezembro de 2013 e 2012, 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 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) Reservas de lucros e prejuízos acumulados

Em 31 de dezembro de 2012 a administração propôs a destinação do resultado, a qual foi aprovada pela Assembleia Geral Ordinária, em dezembro de 2013 a administração propôs a reversão das Reservas de Lucro para compensar o prejuízo do Exercício de 2013, a qual será analisada pela Assembleia Geral Ordinária, como segue:

<u>Descrição</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	<b>(20.296)</b>	13.090
Reversão de reservas constituídas em 2012	<b>4.338</b>	-
Prejuízos acumulados	-	(8.752)
Lucro líquido ajustado	<b>(15.958)</b>	4.338
( - ) Reserva legal (5%)	-	(217)
( - ) Reserva de lucros a realizar	-	(4.121)

## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2013 e 2012

(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>2013</b>	<b>2012</b>
Vendas de imóveis a terceiros - Pátio das Pedras	<b>30.327</b>	50.371
Vendas de imóveis a terceiros - Terrenos	<b>1.263</b>	134
Vendas de imóveis a terceiros - Pátio das Flores	<b>30.638</b>	28.380
Vendas de imóveis a terceiros - Office Green	<b>26.764</b>	22.026
Vendas de imóveis a terceiros - Smart Residence	<b>16.002</b>	1.671
Vendas de Imóveis a Terceiros - Ed. Atrium	<b>821</b>	-
<b>Total da receita bruta</b>	<b>105.815</b>	102.582
Devoluções	<b>(34.738)</b>	(3.684)
Impostos	<b>(2.821)</b>	(3.845)
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>68.256</b>	95.053

### 16. Despesas operacionais por função e natureza

a) Despesas por função

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Despesas com vendas	<b>(5.332)</b>	(5.223)
Despesas gerais e administrativas	<b>(10.592)</b>	(7.885)
Outras despesas operacionais, líquidas	<b>1.185</b>	137
Custos operacionais na incorporação e venda de imóveis	<b>(66.192)</b>	(66.927)
<b>Total das despesas por função</b>	<b>(80.931)</b>	(79.898)

## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2013 e 2012

(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>2013</u>	<u>2012</u>
Custos empreendimento Pátio da Pedra	(16.662)	(33.479)
Custos empreendimento Pátio das Flores	(19.548)	(19.736)
Custos empreendimento Pátio da Praça	(18.994)	(12.451)
Custos empreendimento Smart	(10.159)	(1.145)
Custos empreendimento Atrium	(476)	-
Marketing	(2.964)	(2.672)
Serviços de terceiros	(2.897)	(2.207)
Depreciação	(225)	(1.180)
Remuneração do pessoal	(1.972)	(1.822)
Comissões sobre vendas	(1.062)	(1.781)
Encargos sociais de pessoal	(671)	(631)
Benefícios a empregados	(198)	(146)
Conservação e manutenção	(1.097)	(616)
Aluguéis e arrendamentos	(60)	(278)
Viagens e estadias	(220)	(281)
Provisão para contingências	(1.519)	-
Outras	(2.207)	(1.473)
<b>Total das despesas por natureza</b>	<b>(80.931)</b>	<b>(79.898)</b>

### 17. Resultado financeiro, líquido

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Receitas financeiras</b>		
Juros	91	36
Descontos obtidos	5	15
Juros de aplicações financeiras	408	796
Outras	-	17
<b>Total receitas financeiras</b>	<b>504</b>	<b>864</b>
<b>Despesas financeiras</b>		
Juros	(4.278)	(1.056)
Despesas bancárias	(565)	(22)
Descontos concedidos	(1.423)	(120)
Outras	(1.014)	(16)
<b>Total despesas financeiras</b>	<b>(7.280)</b>	<b>(1.214)</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(6.776)</b>	<b>(350)</b>

## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2013 e 2012

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

### 18. Imposto de renda e contribuição social

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Receita bruta atividade imobiliária</b>	<b>105.815</b>	102.582
Receita bruta aluguéis	92	-
Receita financeira	504	864
Ajuste RET	(82.092)	(50.370)
Ajustes para presunção	(451)	(6.791)
<b>Base para presunção do Imposto de renda</b>	<b>23.868</b>	46.285
Presunção de 8% para Imposto de renda	1.909	3.703
Outras receitas	307	932
<b>Base para Imposto de renda</b>	<b>2.216</b>	4.635
Imposto de renda (15% + 10% de adicional de alíquota)	(554)	(1.160)
<b>Base para presunção da Contribuição Social</b>	<b>23.868</b>	46.285
Presunção de 12% para Contribuição social	2.864	5.554
Outras receitas	374	612
<b>Base para Contribuição social</b>	<b>3.238</b>	6.166
Contribuição social (9%)	(291)	(555)
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(845)</b>	(1.715)
IR e CS apurados por regime de caixa - Corrente	(939)	(580)
IR e CS registrados por regime de competência - Diferido	94	(1.135)

### 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>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Numerador</b>		
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	(20.296)	13.090
<b>Denominador</b>		
Média ponderada do número de ações	12.700.500	12.700.500
<b>Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação em Reais:</b>	<b>(1,60)</b>	1,03

## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2013 e 2012

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

### 20. Cobertura de seguros

A Companhia mantém cobertura de seguros para riscos operacionais e outros para resguardar seus ativos imobilizados e seus estoques.

	<u>Vigência</u>	<u>Cobertura</u>
Bens imóveis e bens móveis (estoques) e Responsabilidade Civil – empreendimento Pátio da Pedra	02/08/2010/ 02/02/2013	55.000
Bens imóveis e bens móveis (estoques) e Responsabilidade Civil – empreendimento Pátio das Flores	28/07/2011/ 01/12/2013	42.216
Bens imóveis e bens móveis (estoques) e Responsabilidade Civil – empreendimento Office Green e Smart Residence	31/07/2012/ 30/12/2014	59.039

A suficiência da cobertura de seguros foi determinada e avaliada quanto à adequação pela Administração da Companhia.

### 21. Instrumentos financeiros

A Companhia não possui instrumentos financeiros derivativos em aberto em 31 de dezembro de 2013 e 2012, 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 2013 e 2012 e correspondem, aproximadamente, ao seu valor de mercado.

#### 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.

## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2013 e 2012

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

### 21. Instrumentos financeiros -- Continuação

#### 21.1 Considerações gerais -- Continuação

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

	Valor Contábil	
	2013	2012
<b>Ativos Financeiros</b>		
Caixa e equivalentes de caixa	1.730	407
Aplicações financeiras	7.676	1.785
Contas a receber	80.397	90.447
<b>Passivos Financeiros</b>		
Fornecedores	7.883	11.358
Empréstimos e financiamentos	127.492	78.958

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

#### 21.2 Fatores de risco que podem afetar os negócios da Companhia

##### a) Risco de Mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os preços de mercado englobam três tipos de risco: risco de taxa de juros, risco cambial e risco de preço que pode ser relativo às tarifas de ações. Em 31 de dezembro de 2013 e 2012 a Companhia apresenta passivos em moeda estrangeira que serão liquidados no prazo de três meses. A Companhia não tem ações negociadas em mercado.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2013 e 2012

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

### **22. Instrumentos financeiros -- Continuação**

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

##### **b) Risco de Crédito**

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

#### **21.3 Gestão de capital**

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

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