

Demonstrações financeiras

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

31 de dezembro de 2016 e 2015
com Relatório do Auditor Independente
sobre as demonstrações financeiras

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2016 e 2015

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras revisadas	
Balanço patrimonial	4
Demonstração do resultado	6
Demonstração do resultado abrangente	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	8
Demonstração dos fluxos de caixa	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10



Building a better
working world

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

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

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2016, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.





Building a better
working world

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Blumenau, 10 de agosto de 2017.

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

Cleverson Luis Lescowicz
Contador CRC-SC-027535/O-0

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Em milhares de reais)

	Nota	2016	2015
Ativo			
Ativo circulante		52.126	65.533
Caixa e equivalentes de caixa		203	211
Aplicações financeiras	4	1.277	3.204
Contas a receber	5	16.000	26.456
Imóveis a comercializar	6	33.697	33.382
Adiantamento a fornecedores		822	1.964
Despesas antecipadas		-	110
Outros ativos circulantes		127	206
Ativo não circulante		129.331	161.964
Aplicações financeira	4	577	1.002
Contas a receber	5	10.539	6.123
Imóveis a comercializar	6	18.511	19.270
Investimentos		67	107
Propriedade para Investimento	7	96.333	132.066
Imobilizado	8	3.304	3.396
Total do ativo		181.457	227.497

	Nota	2016	2015
Passivo e patrimônio líquido			
Passivo circulante		50.990	54.561
Empréstimos e financiamentos	10	32.834	40.433
Adiantamento de clientes	9	9.126	5.690
Fornecedores de materiais e serviços		3.570	4.967
Impostos e contribuições		1.678	1.444
Salários, encargos sociais e participações		138	416
Outras contas a pagar		3.644	1.611
Passivo não circulante		100.790	98.577
Empréstimos e financiamentos	10	31.497	41.795
Empréstimo com empresas ligadas	12	413	16.096
Provisão para contingências	13	6.449	1.519
Impostos diferidos	11	26.470	39.167
Adiantamento para futuro aumento de capital		35.961	-
Patrimônio líquido		29.677	74.359
Capital social	14.a	19.651	19.651
Reservas de capital	14.b	27.497	27.497
Ajuste de avaliação patrimonial	14.c	37.705	37.705
Prejuízos acumulados		(55.176)	(10.494)
Total do passivo e patrimônio líquido		181.457	227.497

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 2016 e 2015

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

	Nota	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Operações em continuidade			
Receita operacional líquida	15	21.990	43.828
Custos operacionais na incorporação e venda de imóveis	16	(17.148)	(30.075)
Lucro bruto operacional		<u>4.842</u>	<u>13.753</u>
Despesas com vendas	16	(1.836)	(2.417)
Despesas gerais e administrativas	16	(11.829)	(6.263)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	16	(36.235)	37.871
Resultado antes do resultado financeiro		<u>(45.058)</u>	<u>42.944</u>
Receita financeira	17	275	391
Despesa financeira	17	(12.075)	(16.923)
Resultado antes dos impostos		<u>(56.858)</u>	<u>26.412</u>
Imposto de renda e contribuição social	18	12.176	(12.954)
Resultado líquido das operações continuadas		<u>(44.682)</u>	<u>13.458</u>
Resultado básico e diluído, por ação (em reais R\$)	19	<u>(2,27)</u>	<u>0,68</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Em milhares de reais)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	<u>(44.682)</u>	<u>13.458</u>
Outros resultados abrangentes	-	-
Total de resultados abrangentes do exercício, líquidos de impostos	<u>(44.682)</u>	<u>13.458</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Em milhares de reais)

	<u>Capital social</u>	<u>Reservas de capital</u>			
	<u>Capital subscrito</u>	<u>Reserva de ágio</u>	<u>Ajuste de Avaliação Patrimonial</u>	<u>Lucros/Prejuízos acumulados</u>	<u>Patrimônio líquido Total</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2014	19.651	27.497	37.705	-23.952	60.901
Lucro do exercício	-	-	-	13.458	13.458
Saldo em 31 de dezembro de 2015	19.651	27.497	37.705	-10.494	74.359
Prejuízo do exercício	-	-	-	-44.682	-44.682
Saldo em 31 de dezembro de 2016	19.651	27.497	37.705	-55.176	29.677

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 2016 e 2015
(Em milhares de reais)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
FLUXO DE CAIXA		
Das operações	<u>(13.057)</u>	<u>(6.210)</u>
Lucro (Prejuízo) antes dos impostos	(56.858)	26.412
Provisão para contingências e distratos	5.822	-
Depreciações e amortizações	276	268
Encargos financeiros	964	3.675
Mais valia de propriedade para investimento	36.739	(36.565)
Variação nos saldos de ativos e passivos	<u>9.424</u>	<u>17.314</u>
Redução (aumento) das Contas a receber	2.052	26.846
Redução (aumento) de Imóveis a comercializar	2.534	(6.513)
Redução (aumento) de Outros ativos	1.331	1.271
Aumento (redução) de Fornecedores	(1.397)	(1.167)
Aumento (redução) de Obrigações trabalhistas e sociais	(278)	(109)
Aumento (redução) de Obrigações tributárias	(287)	(1.413)
Aumento (redução) de Outros passivos	5.469	(1.601)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>(3.633)</u>	<u>11.104</u>
Atividades de Investimentos		
Adições ao Imobilizado e Intangível	(184)	(173)
Baixa de Investimento	40	-
Aumento (redução) das Aplicações financeiras	2.460	(1.355)
Caixa líquido nas atividades de investimentos	<u>2.316</u>	<u>(1.528)</u>
Atividades de Financiamento		
Redução dos Empréstimos	(18.969)	(10.727)
Adiantamento para futuro aumento de capital	35.961	
Redução de Partes relacionadas	(15.683)	-
Caixa líquido nas atividades de financiamento	<u>1.309</u>	<u>(10.727)</u>
Variação de caixa:	<u>(8)</u>	<u>(1.151)</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2015	211	1.362
Saldos em 31 de dezembro de 2016	203	211

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2016 e 2015

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

1. Informações sobre a Companhia

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

2. Políticas contábeis

As demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem os pronunciamentos, interpretações e orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

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

A emissão destas demonstrações financeiras foi autorizada pela Administração da Companhia em 10 de agosto de 2017.

2.1 Moeda funcional e de apresentação

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

2.2 Reconhecimento de resultados

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

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

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Políticas contábeis -- Continuação

2.2 Reconhecimento de resultados -- Continuação

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

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre o valor de venda das unidades vendidas, ajustado segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas de forma diretamente proporcional ao custo;
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica “Adiantamentos de clientes”;
- Os tributos incidentes sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento da receita;
- As demais despesas de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas - representadas pela veiculação - pelo regime de competência.

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

2.3 Instrumentos financeiros

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

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.3 Instrumentos financeiros--Continuação

Ativos financeiros

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

Passivos financeiros

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

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

A Companhia possui instrumentos financeiros derivativos do tipo “Contrato de Swap com Verificador”, atrelado a cotação do dólar e com perda do *flat fee* se a cotação não ultrapassar o mínimo acordado, em contrapartida, passando o limitador mínimo há bonificação de juros da operação base do Swap. Os ativos e passivos financeiros estão atualizados até a data do balanço, de acordo com as disposições contratuais, e seus saldos não divergem significativamente dos valores justos. Em 31 de dezembro de 2016, não existem posições em aberto de instrumentos derivativos contratados pela Companhia.

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

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015
(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 à vista e certificados de depósitos bancários compromissados, denominados em reais, com alto índice de liquidez de mercado e vencimentos não superiores a 90 dias das datas de contratação, ou para os quais inexitem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, junto ao emissor do instrumento.

2.5 Contas a receber

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

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa ("PCLD).

A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída por valor considerado suficiente pela Administração para cobrir as perdas estimadas na realização dos créditos que não possuem garantia real. Para a data de 31 de dezembro de 2016, realizamos uma estimativa de distratos para todos os empreendimentos, levando em consideração o percentual de obra concluída, sendo que identificamos a necessidade de estorno de receita no montante de R\$ 3.988, custo no montante de R\$ 3.096 e impostos sobre venda no montante de R\$ 160.

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--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015
(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 2016 e 2015.

2.7 Gastos com intermediação das vendas e comissões

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

2.8 Propriedades para investimento

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

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

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.8 Propriedades para investimento--Continuação

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

2.9 Imobilizado

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

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

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

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

2.10 Tributação

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

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

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

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.10 Tributação--Continuação

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

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

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

2.11 Outros passivos circulantes e não circulantes

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

2.12 Benefícios a empregados

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

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.13 Ajuste a valor presente

Os elementos integrantes do ativo e do passivo, decorrentes de operações de longo prazo ou de curto prazo quando houver efeito relevante, são ajustados a valor presente. Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 os efeitos do valor presente são considerados irrelevantes pela Administração, embora registrados.

2.14 Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

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

2.15 Demonstração dos fluxos de caixa

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

2.16 Resultado por ação básico e diluído

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

2.17 Classificação de itens circulantes e não circulantes

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

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.18 Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2016 e, Pronunciamentos emitidos mas que não estavam em vigor em 31 de dezembro de 2016

Alguns pronunciamentos e interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis tornaram-se aplicáveis pela primeira vez no exercício de 2016. No entanto, a Administração da Companhia avaliou tais normas e/ou melhorias e concluiu que tais normas e orientações não afetaram significativamente os saldos registrados pela Companhia.

Algumas normas e interpretações foram emitidas, mas ainda não são efetivas na data destas demonstrações financeiras. Da mesma forma, determinadas normas atualmente em vigor foram alteradas e serão aplicadas no futuro. A administração está em processo de avaliação dos impactos oriundos dessas novas normas.

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.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis--Continuação

- b) Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis: A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação. A Companhia revisa as estimativas e as premissas pelo menos anualmente.
- c) As provisões para o custo esperado com a manutenção de imóveis são reconhecidas ao resultado no mesmo critério de apropriação da receita de incorporação imobiliária, a partir da data da venda das respectivas unidades imobiliárias, com base na melhor estimativa da Administração em relação aos gastos necessários para liquidar a obrigação da Companhia. Considerando que os primeiros empreendimentos foram entregues em 2013 e não se tem um histórico de custos incorridos com manutenção, tampouco são esperados custos desta natureza, com isso a Companhia estima que nenhuma provisão é necessária para 31 de dezembro de 2016.
- d) Valor justo de instrumentos financeiros: Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido do mercado de ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método do fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.
- e) Custos orçados dos empreendimentos: Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia, os quais são base para o cálculo do percentual para o reconhecimento de receita.
- f) Provisão para distratos: é constituída para cobrir eventuais reversões de margem reconhecida pela aplicação do critério POC, relativa a contratos cancelados pelo cliente. Em 31 de dezembro de 2016 foi realizada constituição de provisão, para o exercício comparativo de 2015 nenhuma provisão foi constituída.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis--Continuação

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

4 Aplicações financeiras

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bradesco	1.016	3.144
Banco Safra	581	1.002
Banrisul	257	60
Total de aplicações financeiras	<u>1.854</u>	<u>4.206</u>
Circulante	1.277	3.204
Não circulante	577	1.002

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

5. Contas a receber

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Condomínio Pátio da Pedra	1.765	3.851
Condomínio Pátio das Flores	3.411	4.383
Condomínio Pátio da Praça – Office Green	1.693	2.859
Condomínio Pátio da Praça – Smart Residence	8.971	7.910
Edifício Atrium	9.570	11.897
Aeropark	58	-
Outros	1.071	1.679
Total de contas a receber	<u>26.539</u>	<u>32.579</u>
Circulante	16.000	26.456
Não circulante	10.539	6.123

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Contas a receber--Continuação

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

Aging	2016	2015
A vencer	21.808	28.687
Vencidos:		
De 1 a 30 dias	233	195
De 31 a 60 dias	207	51
De 61 a 90 dias	12	239
Acima de 90 dias	4.279	3.407
Total	26.539	32.579

Em 31 de dezembro de 2016 a Companhia avalia que seu risco de perda não é relevante pelo fato de que suas vendas terem respaldo contratual e previsão de distratos, de ambas partes, isso resguarda a Companhia de perdas relevantes. Após a conclusão e entrega do empreendimento, o valor a receber é recebido via financiamento bancário, assim, sem existência de perdas.

6. Imóveis a comercializar

	2016	2015
Imóvel Pátio da Pedra	76	1.991
Imóvel Pátio das Flores	1.470	2.649
Imóvel em construção Pátio da Praça	5.438	13.699
Imóvel em construção Edifício Atrium	18.152	11.006
Aeropark	1.771	1.780
Civitas	420	-
Terrenos para futuras incorporações	15.485	14.208
Outros empreendimentos a comercializar	9.396	7.319
Total dos Imóveis a comercializar	52.208	52.652
Circulante	33.697	33.382
Não circulante	18.511	19.270

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

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Propriedades para investimento

Empreendimento	Valor justo 2016	Valor justo 2015
Lojas Pátio da Pedra	4.106	5.474
Lojas Pátio das Flores	3.499	4.665
Lojas Office	4.754	6.338
Lojas Smart	1.834	2.445
Edificações Passeio Pedra Branca	11.300	11.300
Terrenos	69.836	101.844
Atrium	1.004	-
Total	96.333	132.066

Movimentação das Propriedades para Investimento no exercício:

	2016	2015
Saldo do início do exercício	132.066	95.269
Adições - valor custo	-	36
Transferências - valor custo	1.006	196
Atualização - valor justo	(36.739)	36.565
Saldo no final do exercício	96.333	132.066

As propriedades para investimento são registradas a valor justo, que foi determinado com base em avaliações realizadas por profissional independente para a data-base 31 de dezembro de 2016, através do método comparativo.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Imobilizado

	Construções	Móveis e utensílios	Máquinas e equipamentos	Veículos	Show room	Consórcio em Andamento	Total
Em 31 de dezembro de 2014	656	7	125	137	3.118	-	4.043
Adições	-	-	-	-	167	6	173
Em 31 de dezembro de 2015	656	7	125	137	3.285	6	4.216
Adições	-	-	164	-	-	20	184
Em 31 de dezembro de 2016	656	7	289	137	3.285	26	4.400
Em 31 de dezembro de 2014	(77)	(4)	(52)	(66)	(352)	-	(551)
Depreciação do exercício	(26)	(1)	(13)	(14)	(215)	-	(269)
Em 31 de dezembro de 2015	(103)	(5)	(65)	(80)	(567)	-	(820)
Depreciação do exercício	(26)	(1)	(16)	(14)	(219)	-	(276)
Em 31 de dezembro de 2016	(129)	(6)	(81)	(94)	(786)	-	(1.096)
Em 31 de dezembro de 2014	579	3	73	71	2.766	-	3.492
Em 31 de dezembro de 2015	553	2	60	57	2.718	6	3.396
Em 31 de dezembro de 2016	527	1	208	43	2.499	26	3.304

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.

	2016	2015
Pátio da Praça – Smart Residence	635	-
Atrium	363	1.024
Aeropark	7.903	4.666
Civitas	225	-
Total de adiantamento de clientes	9.126	5.690

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Empréstimos e financiamentos

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Crédito Imobiliário:		
Banco Bradesco Pátio da Pedra	-	1.879
Banco Bradesco Pátio das Flores	972	4.615
Banco Bradesco Atrium	25.051	12.994
Banco Itaú Smart Residence	4.626	12.127
Banco Itaú Office Green	-	4.737
Banrisul - Passeio	-	1.276
Capital de giro:		
Banco ABC	11.751	17.367
Banco Banrisul	6.617	8.649
Banco Safra	5.841	10.401
Banco PINE	5.478	8.183
Santinvest	3.995	-
Total dos empréstimos e financiamentos	64.331	82.228
Circulante	32.834	40.433
Não circulante	31.497	41.795

O prazo de vencimento e taxas contratadas são como segue:

	<u>Vencimento</u>	<u>Taxa</u>
Banco ABC	dez/13 a out/18	CDI + 4,70%a.a
Banco ABC	set/13 a out/18	CDI + 4,58% a.a
Banco ABC	mar/12 a out/18	CDI + 4,00% a.a
Banco Safra	out/13 a out/17	CDI + 3,041596% a.a
Banco Safra	nov/13 a nov/17	CDI + 3,041596% a.a
Banco Safra	nov/13 a nov/17	CDI + 3,041596% a.a
Banco Safra	ago/14 a ago/17	CDI + 3,041596% a.a
Banrisul	mai/12 a out/18	CDI + 4,78%a.a
Banrisul	abr/14 a out/18	CDI + 4,78%a.a
Banco Bradesco	out/11 a dez/20	9,90% a.a
Banco Bradesco	out/11 a dez/20	10,70% a.a
Banco ABC	dez/13 a jul/17	CDI + 4,60%a.a
Banco Pine	mar/15 a mar/17	CDI + 7,44% a.a
Banco Itaú	nov/12 a set/17	12% a.a.
Santinvest	jan/18	12,02% a.a.

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

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Cronograma de vencimentos:

<u>Ano de vencimento</u>	<u>2016</u>
2017	32.834
2018	22.284
2019	7.595
2020	1.618
	<u>64.331</u>

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>2016</u>	<u>2015</u>
Pis	177	201
Cofins	257	370
CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido)	6.925	10.225
IRPJ (Imposto de Renda Pessoa Jurídica)	18.564	28.163
RET (Regime Especial de Tributação)	547	208
Total dos impostos diferidos	<u>26.470</u>	<u>39.167</u>

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

12. Partes relacionadas

Empréstimos com empresas ligadas

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

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Partes relacionadas--Continuação

Empréstimos com empresas ligadas--Continuação

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Pedra Branca Ltda.	-	16.096
Pedra Branca Ltda. – SCP	<u>413</u>	<u>-</u>
Total de empréstimos com empresas ligadas	<u>413</u>	<u>16.096</u>

As operações com empresas ligadas relacionadas aos empréstimos geraram efeitos no resultado, na rubrica de despesas financeiras, no montante de R\$ 44 em 31 de dezembro de 2016 (R\$ 891 em 2015).

Remuneração da Administração

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

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 2016, para as quais a Administração constituiu provisão em montante de R\$ 6.449 (R\$ 1.519 em 2015), considerado suficiente para cobrir eventuais perdas.

Em 31 de dezembro de 2016 a Companhia não é parte em outras ações com risco classificado como provável. As causas com risco classificado como possível totalizam um montante de R\$ 140 em 31 de dezembro de 2016 e 2015, para as quais não foram realizadas provisões.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social subscrito é de R\$19.651 em 31 de dezembro de 2016 e representados por 19.650.514 ações (19.650.514 em 31 de dezembro de 2015), com valor nominal de R\$1,00 cada uma, sendo 13.100.998 ações da Classe "A" e 6.549.516 ações da classe "B". Para as ações da classe "A" e da classe "B" são conferidos os mesmos direitos, vantagens e obrigações, cabendo a cada uma o direito a um voto nas deliberações da assembleia geral.

b) Reserva de ágio

A reserva de ágio foi constituída em outubro de 2009, através da Assembleia Geral Extraordinária que decidiu aumentar o capital social da Companhia em 4.233.500 novas ações nominativas ao preço de emissão de R\$7,09 cada, perfazendo um montante total de R\$ 30.015, as quais foram integralmente subscritas pela acionista Espírito Santo Properties (Brasil) S.A. através de 20 integralizações ocorridas entre outubro de 2009 a abril de 2011. Do valor total subscrito, R\$ 4.233 foram integralizados e destinados à formação do capital social e R\$25.782 atribuídos à reserva de ágio a integralizar, que representam a diferença entre o valor nominal da ação em relação ao preço de emissão.

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

c) Ajuste de avaliação patrimonial

A conta de Ajuste de Avaliação Patrimonial refere-se a mais valia inicial dos itens classificados como Propriedade para Investimento registrado de acordo com o Pronunciamento CPC 28.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ajuste de Avaliação Patrimonial - Terrenos	50.700	50.700
Ajuste de Avaliação Patrimonial Terrenos - Impostos	(17.238)	(17.238)
Ajuste de Avaliação Patrimonial - Pátio da Pedra	3.460	3.460
Ajuste de Aval Patrimonial – Pátio da Pedra – Impostos	(1.176)	(1.176)
Ajuste de Avaliação Patrimonial - Pátio das Flores	2.969	2.969
Ajuste de Aval Patrimonial – Pátio das Flores - Impostos	(1.010)	(1.010)
	<u>37.705</u>	<u>37.705</u>

- d) No ano de 2016 a Companhia apurou prejuízo de R\$ 44.682 o qual foi somado ao prejuízo acumulado de exercícios anteriores de R\$ 10.494, ficando saldo de prejuízos acumulado no final de 2016 de R\$ R\$ 55.176.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Receita operacional líquida

A receita líquida de serviços apresenta a seguinte composição:

Categoria da receita bruta	2016	2015
Vendas de imóveis a terceiros - Pátio das Pedras	3.882	8.783
Vendas de imóveis a terceiros - Terrenos	1.753	9.239
Vendas de imóveis a terceiros - Pátio das Flores	2.586	8.780
Vendas de imóveis a terceiros - Office Green	2.045	5.005
Vendas de imóveis a terceiros - Smart Residence	14.814	35.548
Vendas de imóveis a terceiros - edifício atrium	29.821	19.992
Vendas de imóveis a terceiros – aeropark	1.635	-
Receita de locação de imóveis	1.267	827
Provisão para distrato	(3.988)	-
Total da receita bruta	53.815	88.174
Devoluções	(30.442)	(42.507)
Ajuste a valor presente	(65)	-
Impostos	(1.318)	(1.839)
Receita operacional líquida	21.990	43.828

16. Despesas operacionais por função e natureza

a) Despesas por função

	2016	2015
Despesas com vendas	(1.836)	(2.417)
Despesas gerais e administrativas	(11.829)	(6.263)
Outras receitas/despesas operacionais, líquidas	(36.235)	37.871
Custos operacionais na incorporação e venda de imóveis	(17.148)	(30.075)
Total das despesas por função	(67.048)	(884)

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015
(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>2016</u>	<u>2015</u>
Custos empreendimento Pátio da Pedra	(2.179)	(3.740)
Custos empreendimento Pátio das Flores	(1.823)	(3.282)
Custos empreendimento Office	(531)	(1.183)
Custos empreendimento Smart	(8.354)	(13.167)
Custos empreendimento Atrium	(5.563)	(8.055)
Custos empreendimento Aeropark	(315)	-
Provisão de distratos - reversão custo	3.096	-
Custos Terrenos	(1.843)	(649)
Marketing	(1.081)	(1.051)
Serviços de terceiros	(2.164)	(1.803)
Depreciação	(276)	(269)
Remuneração do pessoal	(524)	(816)
Comissões sobre vendas	(609)	(1.366)
Encargos sociais de pessoal	(230)	(375)
Benefícios a empregados	(180)	(208)
Conservação e manutenção	(373)	(93)
Aluguéis e arrendamentos	(40)	(53)
Viagens e estadias	(41)	(54)
Variação valor justo de propriedade para investimento	(36.739)	36.565
Impostos e taxas	(1.830)	-
Seguros	(192)	-
Custas e emolumentos	(239)	-
Provisão para contingência	(4.930)	-
Outras	(88)	(1.285)
Total das despesas por natureza	(67.048)	(884)

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Resultado financeiro, líquido

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Receitas financeiras		
Juros	121	209
Descontos obtidos	46	6
Juros de aplicações financeiras	<u>108</u>	<u>176</u>
Total receitas financeiras	<u>275</u>	<u>391</u>
Despesas financeiras		
Juros	(10.005)	(13.875)
Despesas bancárias	(495)	(759)
Descontos concedidos	(1.282)	(1.778)
Outras	<u>(293)</u>	<u>(511)</u>
Total despesas financeiras	<u>(12.075)</u>	<u>(16.923)</u>
Resultado financeiro líquido	<u><u>(11.800)</u></u>	<u><u>(16.532)</u></u>

18. Imposto de renda e contribuição social

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Receita bruta atividade imobiliária	53.815	88.174
Receita bruta aluguéis	1.267	827
Receita financeira (adicionado aos imóveis em construção)	1.522	1.520
Ajuste RET	<u>(54.482)</u>	<u>(77.053)</u>
Base para presunção do Imposto de renda	2.122	13.468
Presunção de 8% para Imposto de renda	170	1.077
Outras receitas	<u>(36.058)</u>	<u>36.868</u>
Base para Imposto de renda	(35.888)	37.945
Imposto de renda (15% + 10% de adicional de alíquota)	<u>8.972</u>	<u>(9.486)</u>
Base para presunção da Contribuição Social	2.122	13.468
Presunção de 12% para Contribuição social	255	1.616
Outras receitas	<u>(35.855)</u>	<u>36.913</u>
Base para Contribuição social	(35.600)	38.529
Contribuição social (9%)	<u>3.204</u>	<u>(3.468)</u>
Imposto de renda e contribuição social	12.176	(12.954)
IR e CS apurados por regime de caixa – Corrente	(431)	(518)
IR e CS registrados por regime de competência – Diferido	<u>12.607</u>	<u>(12.436)</u>

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

19. Resultado por ação

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Numerador		
Lucro líquido (Prejuízo) do exercício	(44.682)	13.458
Denominador		
Média ponderada do número de ações	19.650.514	19.650.514
Lucro (Prejuízo) básico e diluído por ação em Reais:	<u>(2,27)</u>	<u>0,68</u>

20. Cobertura de seguros

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

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

21. Instrumentos financeiros

A Companhia não possui instrumentos financeiros derivativos em aberto em 31 de dezembro de 2016 e 2015, 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 2016 e 2015 e correspondem, aproximadamente, ao seu valor de mercado.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

21.1 Considerações gerais

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

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

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ativos Financeiros		
Caixa e equivalentes de caixa	203	211
Aplicações financeiras	1.854	4.206
Contas a receber	26.539	32.579
Passivos Financeiros		
Fornecedores	3.570	4.967
Empréstimos e financiamentos	64.331	82.228

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

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

21.2 Fatores de risco que podem afetar os negócios da Companhia

a) Risco de Mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os preços de mercado englobam três tipos de risco: risco de taxa de juros, risco cambial e risco de preço que pode ser relativo às tarifas de ações. Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 a Companhia apresenta passivos que serão liquidados no prazo de três meses. A Companhia não tem ações negociadas em mercado.

b) Risco de Crédito

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

21.3 Gestão de capital

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

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