

Demonstrações Financeiras

Pedra Branca

Empreendimentos Imobiliários S.A.

31 de dezembro de 2011 e 2010
com Relatório dos Auditores Independentes

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2011 e 2010

Índice

Relatório da administração	1
Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras.....	2
Demonstrações Financeiras auditadas	
Balanço patrimonial.....	4
Demonstração do resultado	5
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	6
Demonstração dos fluxos de caixa	7
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	8

PEDRA BRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A

CNPJ Nº 10.845.611/0001-94

Travessa dos Pessegueiros, s/n, Cidade Universitária Pedra Branca, Palhoça, SC

RELATORIO DA ADMINISTRAÇÃO – 2011

O ano de 2011 foi um ano de consolidação para o projeto da Cidade Sustentável Pedra Branca. Dando sequência à estratégia definida em 2010, foi lançada a Torre Comercial, denominada Office Green, pertencente ao Pátio da Praça, terceira quadra a ser lançada. Deste último empreendimento, 87% das unidades já haviam sido comercializadas até o mês de dezembro, totalizando R\$ 40 milhões em VGV.

A região onde está situado o empreendimento Pedra Branca continua apresentando sinais vigorosos de expansão, através de iniciativas públicas e privadas, tais como: a ampliação da Unisul Pedra Branca; a licitação para construção da Avenida das Universidades, que se constituirá em novo acesso ao bairro; a implantação da Avenida das Torres, próximo à BR101; a consolidação do Celta Pedra Branca (incubadora de empresas de tecnologia); as obras do novo Continente Park Shopping; a implantação do Residencial Universitário Pedra Branca; o projeto do Hospital Pedra Branca e outros equipamentos que servirão aos moradores da região.

Para 2012 estão previstos novos lançamentos de edifícios residenciais e comerciais, que darão continuidade ao planejamento de implantação da Cidade Sustentável Pedra Branca.

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 2011 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e às normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), assim como pelos controles internos que a Administração determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

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

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

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2011, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Ênfase

Conforme descrito na Nota 2, as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e consideram adicionalmente a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na Nota 3. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Blumenau (SC), 15 de março de 2012.

Ernst & Young Terco
Auditores Independentes S.S.
CRC-2-SC 000.048/F-O

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

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balanço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2011 e 2010

Em milhares de reais

	Notas	31.12.2011	31.12.2010
Ativo			
Ativo circulante		25.661	13.298
Caixa e equivalentes de caixa	4	5.836	8.011
Contas a receber	5	10.501	879
Imóveis a comercializar	6	7.180	2.317
Despesas antecipadas		1.904	33
Outros ativos circulantes		240	2.058
Ativo não circulante		22.737	18.771
Contas a receber	5	3.939	-
Imóveis a comercializar	6	14.460	14.028
Impostos diferidos	7	-	123
Investimentos		21	20
Imobilizado	8	4.317	4.600
Total do ativo		48.398	32.069

	Notas	31.12.2011	31.12.2010
Passivo e patrimônio líquido			
Passivo circulante		8.846	4.470
Empréstimos e financiamentos	10	15	-
Adiantamento de clientes	9	5.501	3.145
Fornecedores de materiais e serviços		2.450	912
Impostos e contribuições		459	238
Salários, encargos sociais e participações		421	175
Passivo não circulante		8.107	-
Empréstimos e financiamentos	10	7.548	-
Impostos diferidos	7	559	-
Patrimônio líquido		31.445	27.599
Capital social	11.a	12.700	12.073
Reservas de capital	11.b	27.497	23.178
Prejuízos acumulados		(8.752)	(7.652)
Total do passivo e patrimônio líquido		48.398	32.069

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 2011 e 2010

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Notas	31.12.2011	31.12.2010
Operações em continuidade			
Receita operacional líquida	12	24.173	4.856
Custos operacionais na incorporação e venda de imóveis		(14.048)	(3.587)
Lucro bruto operacional		10.125	1.269
Despesas com vendas	13	(3.788)	(5.167)
Despesas gerais e administrativas	13	(7.037)	(3.215)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	13	72	(96)
Resultado antes do resultado financeiro		(628)	(7.209)
Receita financeira	14	1.036	644
Despesa financeira	14	(438)	(31)
Prejuízo antes dos impostos		(30)	(6.596)
Imposto de renda e contribuição social	15	(1.070)	(354)
Prejuízo líquido das operações continuadas		(1.100)	(6.950)
Resultado básico e diluído, por ação (em reais R\$)	16	(0,09)	(0,55)

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 2011 e 2010

Em milhares de reais

	Notas	Capital social		Reservas de capital		Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido total
		Capital subscrito	Capital a integralizar	Reserva de ágio	Reserva de ágio a integralizar.		
Saldo em 31 de dezembro de 2009		12.700	(2.507)	26.110	(15.269)	(702)	20.332
Integralização referente a subscrição de capital classe "B"	11.a	-	1.880	-	12.337	-	14.217
Atualização da subscrição de capital – ações classe "B"	11.b	-	-	885	(885)	-	-
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	(6.950)	(6.950)
Saldo em 31 de dezembro de 2010		12.700	(627)	26.995	(3.817)	(7.652)	27.599
Integralização referente à subscrição de capital classe "B"	11.a	-	627	-	4.319	-	4.946
Atualização da subscrição de capital – ações classe "B"	11.b	-	-	502	(502)	-	-
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	(1.100)	(1.100)
Saldo em 31 de dezembro de 2011		12.700	-	27.497	-	(8.752)	31.445

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 2011 e 2010

Em milhares de reais

	31.12.2011	31.12.2010
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo do exercício	(1.100)	(6.950)
Ajuste para reconciliar o prejuízo do exercício com o caixa gerado pelas atividades operacionais:		
Depreciação	1.115	1.067
Juros sobre empréstimos	41	-
	682	
(Aumento) redução nos ativos operacionais:		
Contas a receber	(13.561)	(879)
Imóveis a comercializar	(5.295)	(1.812)
Outros ativos circulantes	(53)	(2.201)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:		
Adiantamento de clientes	2.356	3.145
Fornecedores de materiais e serviços	1.538	863
Impostos e contribuições	221	205
Salários, encargos sociais e participações	246	63
Caixa gerado aplicado nas atividades operacionais	(13.810)	(6.499)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisição de ativos imobilizados	(832)	(5.624)
Aquisição de investimentos	(1)	(20)
Caixa aplicado nas atividades de investimento	(833)	(5.644)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de capital	627	1.880
Integralização reserva de ágio	4.319	12.337
Obtenção de empréstimos de terceiros	7.774	-
Pagamento de empréstimos a terceiros	(252)	-
Caixa gerado pelas atividades de financiamento	12.468	14.217
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalente a caixa	(2.175)	2.074
Varição de caixa e equivalente a caixa	(2.175)	2.074
Saldo inicial	8.011	5.937
Saldo final	5.836	8.011

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--continuação

31 de dezembro de 2011 e 2010

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

1 Informações sobre a Companhia

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

2 Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem os pronunciamentos, interpretações e orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards - IFRS*) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil como aprovados pelo CPC e CFC.

Essas práticas incluem a orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras, no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método da percentagem completada - POC). Determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias serão analisados pelo *International Financial Reporting Interpretation Committee* (IFRIC). Os resultados dessa análise podem fazer com que a Companhia tenha, em exercícios futuros, que revisar suas práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas.

A emissão destas demonstrações financeiras foi autorizada pela Administração da Companhia em 15 de março de 2012.

3 Políticas contábeis

3.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis

(i) Julgamentos, estimativas e premissas: A preparação das demonstrações financeiras da Companhia requer que a administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como a divulgação de passivos contingentes, na database das demonstrações financeiras. Ativos e passivos sujeitos a estimativas e premissas incluem vida útil do ativo imobilizado, provisão para redução ao valor recuperável de ativos, impostos diferidos ativos, provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis e mensuração do custo orçado de

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--continuação

31 de dezembro de 2011 e 2010

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

empreendimentos e de instrumentos financeiros. As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, que podem resultar em valores diferentes quando da liquidação, são discutidas a seguir.

a) Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros: Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo menos custos de vendas é baseado em informações disponíveis de transações de vendas em ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para descartar o ativo. O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado. Os fluxos de caixa derivam do orçamento para os próximos cinco anos e não incluem atividades de reorganização com as quais a Companhia ainda não tenha se comprometido ou investimentos futuros significativos que melhorarão a base de ativos da unidade geradora de caixa objeto de teste. O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como aos recebimentos de caixa futuro esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação.

b) Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis: A Companhia reconhece provisão para causas tributárias, trabalhistas e cíveis. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação. A Companhia revisa as estimativas e as premissas pelo menos anualmente. Não foram identificadas causas, litígios, processos e ou atuações envolvendo a Companhia em 31 de dezembro de 2011 e 2010 e, portanto, nenhuma provisão foi contabilizada nessas datas.

c) Valor justo de instrumentos financeiros: Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido do mercado de ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método do fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

d) Custos orçados dos empreendimentos: Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--continuação

31 de dezembro de 2011 e 2010

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

revisão são refletidos nos resultados da Companhia, os quais são base para o cálculo do percentual para o reconhecimento de receita.

e) Provisão sobre contas a receber: A provisão para distrato é constituída para cobrir eventuais perdas com clientes com parcelas em atraso, levando em consideração a recuperação dos respectivos imóveis dos inadimplentes. Já a provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída com base em análise individual da carteira de clientes que possuem financiamentos diretos com a Companhia ou que tiveram quitação na transferência da posse da unidade imobiliária, sendo considerado suficiente pela Administração para cobrir as perdas estimadas na realização dos créditos que não possuem garantia real. Em 31 de dezembro de 2011 e 2010 não foi identificada a necessidade de constituição de qualquer provisão para esse assunto.

3.2. Moeda funcional e de apresentação

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

3.3. Reconhecimento de resultados

(i) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis: A receita, e os custos relativos às unidades vendidas e não concluídas de incorporação imobiliária, são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, e os seguintes procedimentos são adotados:

(a) Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada com a transferência significativa dos riscos e direitos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. Em 31 de dezembro de 2011 e 2010 não existiam unidades concluídas.

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

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustado segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas de forma diretamente proporcional ao custo;
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--continuação

31 de dezembro de 2011 e 2010

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

- Os tributos incidentes sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita.
- As demais despesas de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas - representadas pela veiculação - pelo regime de competência.

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

3.4. Instrumentos financeiros

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

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

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

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

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--continuação

31 de dezembro de 2011 e 2010

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

(iv) Os instrumentos financeiros encontram-se atualizadas em 31 de dezembro de 2011 e 2010. Esses valores estão representados substancialmente por contas a receber e contas a pagar. A Companhia não possui instrumentos financeiros derivativos. Os principais fatores de risco de mercado e as suas influências sobre o negócio da Companhia são os seguintes:

a) Risco de taxa de câmbio:

A Companhia não possui riscos cambiais.

b) Risco de preço e valor de mercado:

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

c) Risco de deterioração dos encargos financeiros:

A Companhia não possui riscos com deterioração dos encargos financeiros.

3.5. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem substancialmente depósitos a vista e certificados de depósitos bancários compromissados, denominados em reais, com alto índice de liquidez de mercado e vencimentos não superiores a 90 dias, ou para os quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, junto ao emissor do instrumento.

3.6. Contas a receber

São demonstrados ao custo. A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída por valor considerado suficiente pela Administração para cobrir as perdas estimadas na realização dos créditos que não possuem garantia real.

3.7. Imóveis a comercializar

Os terrenos são demonstrados ao seu custo de aquisição. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou estágio de andamento das mesmas. Os imóveis são demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas. O custo incorrido compreende construção (materiais, mão-de-obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados), despesas de legalização do terreno e empreendimento, terrenos e encargos financeiros aplicados no empreendimento incorridos durante a fase de construção.

Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar exceder o fluxo de caixa esperado das suas vendas, concluídas ou em construção, uma perda de redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi determinada que o valor contábil não será recuperável. Os imóveis a comercializar são revisados anualmente, na data de encerramento do exercício, para avaliar a recuperação do valor contábil de cada

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--continuação

31 de dezembro de 2011 e 2010

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

empreendimento imobiliário, independente de ter ocorrido eventos ou mudanças nos cenários macroeconômicos que indiquem que o valor contábil não será recuperável. Se o valor contábil de um empreendimento imobiliário não for recuperável, comparado com o seu valor realizável por meio dos fluxos de caixa esperados, uma provisão para perdas é contabilizada.

A administração revisou a composição de seus estoques e não identificou necessidade de constituição de provisões para estoques obsoletos ou provisão para realização em 31 de dezembro de 2011 e 2010.

3.8. Gastos com intermediação das vendas e comissões

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

3.9. Despesas pagas antecipadamente

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

3.10. Imobilizado

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

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

Os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias, são incorporados ao ativo imobilizado da Companhia. Tais ativos são depreciados após o lançamento do empreendimento pelo prazo médio de cinco anos. Os ativos imobilizados e estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos ("impairment").

3.11. Tributação

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

Alíquotas

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--continuação

31 de dezembro de 2011 e 2010

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

COFINS – Contribuição para Seguridade Social	3,00%
PIS – Programa de Integração Social	0,65%

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

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

3.12. Outros passivos circulantes e não circulantes

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

3.13. Outros benefícios a empregados

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

3.14. Ajuste a valor presente

Os elementos integrantes do ativo e do passivo, decorrentes de operações de longo prazo ou de curto prazo quando houver efeito relevante, são ajustados a valor presente. Em 31 de dezembro de 2011 e 2010 os efeitos do valor presente são considerados irrelevantes pela Administração.

3.15. Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

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

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--continuação

31 de dezembro de 2011 e 2010

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

3.16. Demonstração dos fluxos de caixa

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

3.17. 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 2011 e 2010, a Companhia não apura diferença entre o resultado por ação básico e diluído.

3.18. Classificação de itens circulantes e não-circulante

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

3.19. Novos pronunciamentos emitidos pelo IASB

Até a data de divulgação destas demonstrações financeiras os seguintes pronunciamentos e interpretações emitidos pelo IASB foram publicados, porém não eram de aplicação obrigatória para o exercício de 2011.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--continuação

31 de dezembro de 2011 e 2010

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

Novas Normas	Aplicação obrigatória para exercícios iniciados a partir de
IAS 1 Apresentação das Demonstrações Financeiras – Apresentação de Itens de Outros Resultados	1º de janeiro de 2012
IAS 12 Imposto de Renda – Recuperação dos Ativos Subjacentes	1º de janeiro de 2012
IAS 19 Benefícios aos Empregados (Emenda)	1º de janeiro de 2013
IAS 27 Demonstrações Financeiras Consolidadas e Individuais (revisado em 2011)	1º de janeiro de 2013
IAS 28 Contabilização de Investimentos em Associadas e Joint Ventures (revisado em 2011)	1º de janeiro de 2013
IFRS 7 Instrumentos Financeiros: Divulgações - Aumento nas Divulgações Relacionadas a Baixas	1º de julho de 2011, e, no Brasil, somente após a aprovação do CPC
IFRS 9 Instrumentos Financeiros – Classificação e Mensuração	1º de janeiro de 2013
IFRS 10 – Demonstrações Financeiras Consolidadas	1º de janeiro de 2013
IFRS 11 – Acordos Conjuntos	1º de janeiro de 2013
IFRS 13 – Mensuração de Valor Justo	1º de janeiro de 2013

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

4 Caixa e equivalentes de caixa

	31.12.2011	31.12.2010
Caixa e bancos	330	62
Aplicações financeiras	5.506	7.949
Total de caixa e equivalentes de caixa	5.836	8.011

As aplicações financeiras referem-se, substancialmente, a certificados de depósito bancário, remunerados a taxas que variam de 100% a 101% do Certificado de Depósito Interbancário – CDI. Ambas as operações são aplicadas junto a instituições financeiras avaliadas pela Administração como de primeira linha. Os prazos de resgate não ultrapassam a 90 dias da data do balanço.

5 Contas a receber

	31.12.2011	31.12.2010
Condomínio Pátio da Pedra	12.055	536
Condomínio Pátio das Flores	1.944	72
Condomínio Pátio da Praça	153	
Outros	288	271
Total do contas a receber	14.440	879
Circulante	10.501	879
Não circulante	3.939	-

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--continuação

31 de dezembro de 2011 e 2010

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

6 Imóveis a comercializar

	31.12.2011	31.12.2010
Imóvel em construção Pátio da Pedra	2.854	864
Imóvel em construção Pátio das Flores	3.463	850
Imóvel em construção Pátio da Praça	863	603
Terrenos para futuras incorporações	12.300	12.452
Outros empreendimentos a comercializar	2.160	1.576
Imóveis em construção para revenda	21.640	16.345
Circulante	7.180	2.317
Não circulante	14.460	14.028

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 Impostos diferidos

Refere-se aos tributos decorrentes da incorporação imobiliária tributados pelo lucro presumido e regime de caixa e ainda não reconhecidos no resultado pelo critério societário da Companhia, quando registrados como ativo, ou reconhecidos no resultado pelo critério societário da Companhia e não tributados pelo regime de caixa, conforme critério Fiscal, quando registrados como passivo.

Impostos diferidos ativos	31.12.2011	31.12.2010
PIS	-	20
COFINS	-	44
CSLL	-	18
IRPJ	-	41
Total de impostos diferidos ativos	-	123
Impostos diferidos passivos	31.12.2011	31.12.2010
PIS	35	-
COFINS	251	-
CSLL	140	-
IRPJ	133	-
Total de impostos diferidos passivos	559	-

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--continuação

31 de dezembro de 2011 e 2010

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

8 Imobilizado

		31.12.2011		31.12.2010
	Taxa de deprec.	Custo de aquisição	Depreciação acumulada	Valor líquido
Móveis e Utensílios	10% a.a.	7	(2)	5
Máquinas e Equipamentos	10% a.a.	126	(14)	112
Veículos	20% a.a.	137	(23)	114
Showroom e Show Flat	20% a.a.	5.574	(2.144)	3.430
Imobilizações em Andamento	-	656	-	656
Total do imobilizado		6.500	(2.183)	4.317

a) Síntese da Movimentação do Ativo Imobilizado:

Classe do Imobilizado	31.12.2010	Aquisições	Baixas	Depreciação	31.12.2011
Móveis e Utensílios	6	-	-	(1)	5
Máquinas e Equipamentos	80	41	-	(9)	112
Veículos	127	-	-	(13)	114
Showroom e Show Flat	4.208	314	-	(1.092)	3.430
Imobilizações em andamento	179	477	-	-	656
Total do ativo imobilizado	4.600	832	-	(1.115)	4.317

9 Adiantamento de clientes

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

	31.12.2011	31.12.2010
Adiantamento de clientes Pátio da Pedra	1.476	2.726
Adiantamento de clientes Pátio das Flores	869	419
Adiantamento de clientes Pátio da Praça	3.156	-
Total de adiantamento de clientes	5.501	3.145

10 Empréstimos e financiamento

	31.12.2011	31.12.2010
Crédito Imobiliário Banco Bradesco Pátio da Pedra	7.563	-
Total de empréstimos e financiamentos	7.563	-
Circulante	15	-
Não circulante	7.548	-

Em junho de 2011 foi celebrado contrato de abertura de crédito imobiliário junto ao Banco Bradesco para financiamento da construção das unidades imobiliárias do empreendimento Pátio da Pedra, sendo as parcelas liberadas de acordo com o cronograma de execução da obra e sua liquidação prevista para janeiro de 2013.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--continuação

31 de dezembro de 2011 e 2010

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

As unidades imobiliárias vendidas deste empreendimento ficam vinculadas a este até o término do contrato. Foi aplicado as parcelas liberada sem 2011 a taxa de juros efetiva de 9,9% a.a.

11 Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social subscrito é de R\$12.700 em 31 de dezembro de 2011 (R\$12.700 em 2010), representados por 12.700.500 ações, com valor nominal de R\$1,00 cada uma, sendo 8.467.000 ações da Classe "A" e 4.233.500 ações da classe "B". Para as ações da classe "A" e da classe "B" são conferidos os mesmos direitos, vantagens e obrigações, cabendo a cada uma o direito a um voto nas deliberações da Assembléia Geral. Durante o exercício de 2011 o acionista Espírito Santo Properties (Brasil) S.A. integralizou o montante de R\$627 mil (R\$1.880 em 2010) como capital social.

b) Reservas de capital

Em outubro de 2009 a Assembleia Geral Extraordinária decidiu aumentar o capital social da Companhia em 4.233.500 novas ações nominativas ao preço de emissão de R\$7,09 cada, perfazendo um montante total de R\$30.015, as quais foram integralmente subscritas pela acionista Espírito Santo Properties (Brasil) S.A. Do valor total subscrito, R\$4.233 foram integralizados e destinados à formação do capital social e R\$25.782 atribuídos à reserva de ágio a integralizar, que representam a diferença entre o valor nominal da ação em relação ao preço de emissão. Em dezembro de 2011 a companhia reavaliou o preço de emissão das ações de categoria "B" emitidas em outubro de 2009 e realizou a atualização dos valores passando a reserva de ágio para R\$502 (R\$885 em 2010). Em 2011, a título de reserva de ágio, foi integralizado pela acionista Espírito Santo Properties (Brasil) S.A. o montante de R\$4.319 (R\$12.337 até 2010), concluindo a integralização da reserva de ágio.

12 Receita operacional líquida

A receita líquida de serviços apresenta a seguinte composição:

Categoria da receita bruta	31.12.2011	31.12.2010
Vendas de Imóveis a Terceiros - Pátio das Pedras	18.507	4.383
Vendas de Imóveis a Terceiros - Terrenos	2.254	307
Vendas de Imóveis a Terceiros - Pátio das Flores	4.432	358
Vendas de Imóveis a Terceiros - Pátio da Praça	930	-
Total da receita bruta	26.123	5.048
Deduções (Impostos e devoluções)	(1.950)	(192)
Receita operacional líquida	24.173	4.856

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--continuação

31 de dezembro de 2011 e 2010

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

13 Despesas operacionais por função e natureza

a) Despesas por função

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Despesas com vendas	(3.788)	(5.167)
Despesas gerais e administrativas	(7.037)	(3.215)
Outras despesas operacionais, líquidas	72	(96)
Total das despesas por função	(10.753)	(8.478)

b) Despesas por natureza

A Companhia optou por apresentar a demonstração do resultado por função. Apresenta a seguir, o detalhamento da demonstração do resultado por natureza:

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Marketing	(2.137)	(3.583)
Serviços de terceiros	(2.530)	(1.093)
Depreciação	(1.140)	(1.067)
Remuneração do pessoal	(1.446)	(795)
Encargos sociais de pessoal	(495)	(251)
Benefícios a empregados	(163)	(106)
Conservação e manutenção	(235)	(22)
Alugueis e arrendamentos	(221)	(193)
Comissões sobre vendas	(767)	(221)
Viagens e estadias	(298)	(307)
Outras	(1.321)	(840)
Total das despesas por natureza	(10.753)	(8.478)

14 Resultado financeiro, líquido

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

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Receitas financeiras		
Juros	38	4
Descontos obtidos	84	3
Juros de aplicações financeiras	914	637
Total receita financeira	1.036	644
Despesas financeiras		
Juros	(78)	(4)
Despesas bancária	(289)	(17)
Outras	(71)	(10)
Total despesas financeiras	(438)	(31)
Resultado financeiro líquido	598	613

15 Imposto de renda e contribuição social

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--continuação

31 de dezembro de 2011 e 2010

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

	31.12.2011	31.12.2010
Receita bruta	26.123	5.048
Ajustes para presunção	(1.239)	-
Base para presunção do Imposto de renda	24.844	5.048
Presunção de 8% para Imposto de renda	1.991	403
Outras receitas	892	584
Base para Imposto de renda	2.883	987
Imposto de renda (15% + 10% de adicional de alíquota)	(721)	(247)
Base para presunção da Contribuição Social	24.844	5.048
Presunção de 12% para Contribuição social	2.986	606
Receitas Financeiras	892	584
Base para Contribuição social	3.878	1.190
Contribuição social (9%)	(349)	(107)
Imposto de renda e contribuição social	(1.070)	(354)
IR e CS apurados por regime de caixa - Corrente	(797)	(413)
IR e CS registrados por regime de competência – Diferido	(273)	59

16 Resultado por ação

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

	31.12.2011	31.12.2010
Numerador		
Prejuízo líquido do exercício	(1.100)	(6.950)
Denominador		
Média ponderada do número de ações	12.700.500	12.700.500
Prejuízo básico e diluído por ação em Reais:	(0,09)	(0,55)

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--continuação

31 de dezembro de 2011 e 2010

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

17 Remuneração dos administradores

Os montantes registrados na rubrica “Despesas Gerais e Administrativas” no exercício de 2011, referentes à remuneração dos membros da Administração, estão demonstrados a seguir:

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Total
	2011		
Número de membros	7	3	10
Salário, pró-labore	-	208	208
Total da remuneração	7	208	208

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Total
	2010		
Número de membros	7	3	10
Salário, pró-labore	-	159	159
Total da remuneração	7	159	159

18 Cobertura de seguros

Em 31 de dezembro de 2011, a Companhia possui seguros empresariais com coberturas contra eventuais sinistros, considerando a natureza da sua atividade e os riscos envolvidos em sua operação. A cobertura foi contratada por montante considerado suficiente pela Administração para mitigar os riscos por ela identificados. As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de uma revisão de demonstrações financeiras, conseqüentemente, não foram examinadas pelos nossos auditores independentes.