

# **Demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

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

31 de dezembro de 2018 e 2017  
com relatório do auditor independente  
sobre as demonstrações financeiras  
individuais e consolidadas

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

## Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2018 e 2017

### Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.... 1

#### Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais .....	4
Demonstrações do resultado .....	6
Demonstrações do resultado abrangente .....	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido .....	8
Demonstrações 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

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 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, individual e consolidada, da Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2018, 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, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

### 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 individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, 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.

### Ênfase

Conforme descrito nas notas explicativas 2 e 2.3, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

## **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras individuais e consolidadas livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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 individuais e consolidadas, 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 e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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 individuais e consolidadas, 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 e suas controladas.
- 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 e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas

Blumenau (SC), 06 de novembro de 2019.

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



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

## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balancos patrimoniais  
Em 31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado
		2018	2017	2018
<b>Ativo</b>				
<b>Ativo circulante</b>		<b>69.743</b>	56.875	<b>82.259</b>
Caixa e equivalentes de caixa		23	255	54
Aplicações financeiras	4	10.960	7.754	14.151
Contas a receber	5	14.280	9.095	17.469
Imóveis a comercializar	6	42.839	38.522	48.800
Adiantamento a fornecedores		468	892	490
Despesas antecipadas		119	256	119
Outros ativos circulantes		1.054	101	1.176
<b>Ativo não circulante</b>		<b>133.002</b>	134.406	<b>130.811</b>
Aplicações financeiras	4	507	523	507
Contas a receber	5	9.560	10.141	9.560
Imóveis a comercializar	6	17.483	18.681	17.483
Investimentos	9	2.431	240	240
Propriedade para investimento	7	97.527	101.465	97.527
Imobilizado	8	2.872	3.065	2.872
Intangível		412	291	412
Depósitos judiciais		2	-	2
Outros ativos não circulantes		2.208	-	2.208
<b>Total do ativo</b>		<b>202.745</b>	191.281	<b>213.069</b>

	Notas	Controladora		Consolidado
		2018	2017	2018
<b>Passivo</b>				
<b>Passivo circulante</b>				
		<b>28.734</b>	44.865	<b>32.927</b>
Empréstimos e financiamentos	11	<b>13.739</b>	22.906	<b>13.739</b>
Adiantamento de clientes	10	<b>9.506</b>	15.469	<b>12.191</b>
Fornecedores de materiais e serviços		<b>3.763</b>	3.361	<b>4.954</b>
Impostos e contribuições		<b>1.477</b>	1.505	<b>1.527</b>
Salários, encargos sociais e participações		<b>105</b>	168	<b>123</b>
Outras contas a pagar	23	<b>144</b>	1.456	<b>393</b>
<b>Passivo não circulante</b>				
		<b>81.797</b>	70.071	<b>83.329</b>
Empréstimos e financiamentos	11	<b>16.823</b>	14.500	<b>16.823</b>
Empréstimo com empresas ligadas	13	<b>9.417</b>	11.828	<b>9.917</b>
Provisão para contingências	14	<b>4.283</b>	4.021	<b>4.283</b>
Impostos diferidos	12	<b>27.033</b>	27.484	<b>27.044</b>
Adiantamento para futuro aumento de capital		<b>16.235</b>	988	<b>17.256</b>
Outras contas a pagar	23	<b>8.006</b>	11.250	<b>8.006</b>
<b>Patrimônio líquido</b>				
	15	<b>92.214</b>	76.345	<b>92.214</b>
Capital social		<b>60.289</b>	61.152	<b>60.289</b>
Reservas de capital		<b>27.109</b>	27.497	<b>27.109</b>
Ajuste de avaliação patrimonial		<b>37.705</b>	37.705	<b>37.705</b>
Prejuízos acumulados		<b>(32.889)</b>	(50.009)	<b>(32.889)</b>
Participação de acionistas não controladores		-	-	<b>4.600</b>
<b>Patrimônio líquido e participação de acionistas não controladores</b>				
		<b>92.214</b>	76.345	<b>96.814</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>				
		<b>202.758</b>	191.281	<b>213.069</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

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

	Notas	Controladora		Consolidado
		2018	2017	2018
Receita operacional líquida	16	41.652	20.828	50.372
Custos operacionais na incorporação e venda de imóveis	17	(11.571)	(4.694)	(15.887)
<b>Lucro bruto operacional</b>		<b>30.081</b>	16.134	<b>34.485</b>
Despesas com vendas	17	(898)	(1.245)	(1.143)
Despesas gerais e administrativas	17	(6.837)	(5.239)	(7.311)
Variação do valor justo da propriedade para investimento		(3.375)	5.132	(3.375)
Outras receitas operacionais, líquidas	17	84	1.092	167
Equivalência patrimonial		460	-	-
<b>Resultado antes do resultado financeiro</b>		<b>19.514</b>	15.874	<b>22.823</b>
Receitas financeiras	18	513	301	611
Despesas financeiras	18	(4.284)	(8.073)	(4.501)
<b>Lucro antes dos impostos</b>		<b>15.744</b>	8.102	<b>18.933</b>
Imposto de renda e contribuição social corrente	19	(962)	(1.921)	(1.052)
Imposto de renda e contribuição social diferido	19	774	(1.014)	774
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>15.556</b>	5.167	<b>18.656</b>
Atribuível aos:				
Acionistas controladores		-	-	16.438
Acionistas não controladores		-	-	2.218
<b>Resultado básico e diluído, por ação (em reais R\$)</b>	20	<b>0,33</b>	0,11	<b>0,40</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações do resultado abrangente  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais)

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>
Lucro líquido do exercício	<u>15.556</u>	5.167	<u>19.116</u>
Total de resultados abrangentes do exercício, líquidos de impostos	<u>15.556</u>	<u>5.167</u>	<u>19.116</u>
Atribuível aos:			
Acionistas controladores			<b>16.843</b>
Acionistas não controladores			<b>2.273</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais)

	<b>Capital social</b>	<b>Reservas de capital</b>					
	<b>Capital subscrito</b>	<b>Reserva de ágio</b>	<b>Ajuste de Avaliação Patrimonial</b>	<b>Lucros/ Prejuízos acumulados</b>	<b>Total</b>	<b>Participação de não controladores</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2016</b>	19.651	27.497	37.705	(55.176)	29.677	-	29.677
Aumento do capital	41.501	-	-	-	41.501	-	41.501
Lucro do exercício	-	-	-	5.167	5.167	-	5.167
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>	61.152	27.497	37.705	(50.009)	76.345	-	76.345
Cisão parcial	<b>(863)</b>	<b>(388)</b>	-	<b>1.564</b>	<b>313</b>	-	<b>313</b>
Lucro do exercício	-	-	-	<b>15.556</b>	<b>15.556</b>	<b>4.600</b>	<b>20.156</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>60.289</b>	<b>27.109</b>	<b>37.705</b>	<b>(32.889)</b>	<b>92.214</b>	<b>4.600</b>	<b>98.214</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações do fluxo de caixa individual e consolidado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado
	2018	2017	2018
<b>Fluxo de caixa</b>			
<b>Das operações</b>	<b>15.999</b>	(6.107)	<b>20.247</b>
Lucro do exercício antes do imposto de renda e contribuição social	15.744	8.102	18.933
Provisão para contingência e distratos	262	(2.428)	262
Depreciações e amortizações	285	287	285
Valor justo propriedade para investimento	3.938	(6.936)	3.938
Juros recebidos	294	-	387
Juros pagos	(3.521)	(5.132)	(3.558)
Equivalência patrimonial	(1.003)	-	-
<b>Varição nos saldos de ativos e passivos</b>	<b>(21.184)</b>	15.140	<b>(26.365)</b>
Redução (aumento) das contas a receber	(4.604)	7.303	(7.793)
Redução (aumento) dos estoques	(3.119)	(4.995)	(9.080)
Redução (aumento) de outros ativos	(2.615)	(300)	(2.759)
Aumento (redução) de fornecedores	402	(209)	1.593
Aumento (redução) de salários, encargos sociais e participações	(63)	30	(45)
Aumento (redução) de obrigações tributárias	(666)	(2.094)	(696)
Aumento (redução) de outros passivos	(1.312)	15.405	(1.063)
Aumento (redução) de adiantamento de clientes	(9.207)	-	(6.522)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>(5.185)</b>	9.033	<b>(6.118)</b>
<b>Atividades de investimentos</b>			
Adições do imobilizado e intangível	(213)	(339)	(213)
Movimentação de investimento	-	(173)	-
Adição de aplicações financeiras	(3.484)	(6.179)	(6.768)
<b>Caixa líquido nas atividades de investimentos</b>	<b>(3.697)</b>	(6.691)	<b>(6.981)</b>
<b>Atividades de financiamento</b>			
Aumento (redução) dos empréstimos	(3.323)	(20.233)	(3.286)
Adiantamento para futuro aumento de capital	15.247	6.528	16.268
Aumento (redução) de capital	(863)	-	1.826
Redução de partes relacionadas	(2.411)	11.415	(1.911)
<b>Caixa líquido nas atividades de financiamento</b>	<b>8.650</b>	(2.290)	<b>12.897</b>
<b>Varição de caixa:</b>	<b>(232)</b>	<b>52</b>	<b>(201)</b>
Saldos em 31 de dezembro de 2017 (saldo inicial do exercício)	255	203	265
Saldos em 31 de dezembro de 2018 (saldo final do exercício)	23	255	54

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2018 e 2017

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

## 1 Contexto operacional

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 as construções dos empreendimentos são executadas por administração própria. A Companhia com finalidade de controlar mix de produtos e serviços, aluga imóveis próprios.

Tendo em vista a Companhia constitui uma Sociedade em Conta de Participação em 2018 para desenvolver um novo empreendimento, e procurando manter clareza e transparência das informações, se fez necessário fazer a consolidação das demonstrações financeiras buscando suprir estas necessidades, fornecendo informações precisas ao público interno e externo às organizações.

### Transações de capital do exercício

Durante o exercício de 2018 a Companhia efetuou modificações na sua estrutura de capital, com a consequente cisão de ativos e transferência de acervo líquido de ativos e passivos para a controlada. Esta transação pode ser assim sumariada:

	<u>2018</u>
Cisão parcial Pátio Cívitas - acervo líquido (Nota 15)	
Transferência de propriedades para investimento	2.104
Saldos de imóveis a pagar	(2.297)
Prejuízos acumulados	193
Acervo líquido transferido	<u>-</u>

## 2 Políticas contábeis

As demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 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).

## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 2 Políticas contábeis--Continuação

#### 2.1 Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

As áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 3.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas pela Diretoria em 06 de novembro de 2019.

#### 2.2 Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas sociedades controladas, cuja participação percentual em 31 de dezembro de 2018 está apresentada a seguir:

Controladas indiretas	Forma de consolidação	Participação
		2018
Reseva da Pedra FCVCP Incorporadora SPE Ltda	Integral	80,0%
Pátio Civitas SCP	Integral	32,2%
Pedra Branca Administração e Locação de Imóveis Ltda	Integral	69,0%

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição, sendo esta a data na qual a Companhia obtém controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que esse controle deixe de existir.

O resultado do exercício e cada componente de outros resultados abrangentes, quando aplicável, são atribuídos aos acionistas controladores e aos não controladores, mesmo se isso resultar em prejuízo aos acionistas não controladores. As demonstrações financeiras das controladas são preparadas seguindo políticas contábeis uniformes com as políticas contábeis da Controladora e para o mesmo período de relatório.

Nas demonstrações financeiras consolidadas são eliminadas as contas correntes, as receitas e despesas entre as sociedades consolidadas, bem como os investimentos, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

#### **2.2 Demonstrações financeiras consolidadas--Continuação**

Em 2018 foi reduzido o capital social de R\$ 61.152 para R\$ 60.289, mediante a cisão parcial através de cancelamento de 665.098 ações ordinárias, mediante a cisão parcial que cancelou 665.098 ações ordinárias, de ações nominativas e sem valor nominal. O acervo líquido levantado através de laudo representa em reais R\$ 863 e este acervo foi incorporado na empresa Terramilha Ltda.. O capital social subscrito é de R\$ 60.289 em 31 de dezembro de 2018 e representados por 46.465.773 mil ações, ordinárias, normativas e sem valor nominal. Cada ação ordinária dá direito a um voto nas deliberações das assembleias gerais.

Nos termos do laudo de avaliação, o valor do acervo cindido da Companhia vertido para a empresa Pátio Cívitas SCP, com base nas informações levantadas por empresa especializada, em 30 de junho de 2018, foi de R\$ 2.104.

#### **2.3 Reconhecimento de resultados**

Na apropriação do resultado com incorporação imobiliária e venda de imóveis são observados os procedimentos estabelecidos pelo ofício-circular da CVM nº 02/2018.

- a) Nas vendas a prazo de unidades concluídas, os juros e variação monetária, incidentes sobre as contas a receber a partir da entrega do empreendimento, são apropriados ao resultado na receita de venda quando incorridas, obedecendo ao regime de competência de exercícios
- b) Nas vendas de unidades não concluídas, os seguintes procedimentos são seguidos:
  - A transferência dos riscos e benefícios para o cliente ocorre continuamente, de acordo com a evolução da construção;
  - O custo incorrido (inclui-se o gasto com terreno, incorporação, construção, encargos financeiros durante a construção) 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, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, e sobre as despesas comerciais (comissões), sendo assim determinado o montante das receitas e das despesas comerciais a serem reconhecidas;

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

#### **2.3 Reconhecimento de resultados--Continuação**

- b) Nas vendas de unidades não concluídas, os seguintes procedimentos são seguidos:--  
Continuação
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou não circulante. 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 encargos financeiros das operações de crédito imobiliário e de financiamentos diretamente atribuídos ao projeto imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo das unidades sendo apropriados ao resultado (custo) por ocasião da venda. Os demais encargos financeiros são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção;
  - A variação monetária incidente sobre as contas a receber é apropriada ao resultado, como receita de vendas, por meio do percentual de custo incorrido.

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”.

- c) Outras práticas relacionadas a atividade imobiliária
- Permutas: para as permutas de terrenos, com a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues e foi registrado como estoque de terrenos, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assunção dos riscos e definição do projeto de comercialização. Prevalecem para estas transações os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo;
  - Provisão para garantia: constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem; eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

#### **2.4 Instrumentos financeiros**

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se tornou parte de suas disposições contratuais. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo acrescido dos custos de transação que sejam

diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, exceto no caso de ativos e passivos financeiros classificados na categoria ao valor justo por meio do resultado, onde tais custos são diretamente lançados no resultado do exercício. Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros em: (i) Ativo e passivo financeiro mensurado ao valor justo por meio de resultado; (ii) Mantido até o vencimento; (iii) Empréstimos e recebíveis; e (iv) Disponível para venda.

##### Ativos financeiros

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

##### Passivos financeiros

Os passivos financeiros da Companhia incluem contas a pagar a fornecedores, 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.

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 2018, não existem posições em aberto de instrumentos derivativos contratados pela Companhia.



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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

#### **2.4 Instrumentos financeiros--Continuação**

##### Passivos financeiros--Continuação

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

#### **2.5 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.

#### **2.6 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 2018, realizamos uma estimativa de distratos para todos os empreendimentos, levando em consideração o percentual de obra concluída.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

#### **2.7 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 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 2018.

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

#### **2.9 Propriedades para investimento**

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

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

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

#### **2.10 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.

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").

## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 2 Políticas contábeis--Continuação

#### 2.11 Tributação

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

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

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

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

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

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.

#### 2.12 Investimentos

Os investimentos em sociedades controladas são registrados pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras da Controladora, conforme CPC 18. De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, após a aquisição, é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. Os movimentos cumulativos após as aquisições são ajustados contra o custo do investimento.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

#### **2.12 Investimentos--Continuação**

O custo de constituição da sociedade controlada é mensurado pelo valor dos ativos cedidos ou passivos assumidos na data da operação, acrescido dos custos diretamente atribuíveis à operação.

A Companhia avalia periodicamente o valor recuperável de seus investimentos. Quando a participação da Companhia nas perdas das controladas for igual ou ultrapassar o valor do investimento, a Companhia não reconhece perdas adicionais, a menos que tenha assumido obrigações, realizado pagamentos em nome dessas sociedades ou ainda, adiantamentos para futuro aumento de capital. Para os investimentos em sociedades com patrimônio líquido negativo é feita provisão para perda nos investimentos, registrada no passivo da Companhia em contrapartida de conta de resultado.

As demonstrações financeiras das controladas são elaboradas com práticas consistentes e para o mesmo período de divulgação da Companhia.

#### **2.13 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.

#### **2.14 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 2018 e 2017  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

#### **2.15 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 2018 os efeitos do valor presente são considerados irrelevantes pela Administração, embora registrados.

#### **2.16 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.

#### **2.17 Demonstração dos fluxos de caixa**

As demonstrações dos fluxos de caixa são preparadas pelo método indireto e apresentadas de acordo com o pronunciamento contábil CPC 03 (R2) - Demonstração dos fluxos de caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

#### **2.18 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.

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

#### **2.20 Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2018 e Pronunciamentos do IFRS ainda não em vigor em 31 de dezembro de 2018**

Alguns pronunciamentos e interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis tornaram-se aplicáveis pela primeira vez no exercício de 2018. A administração da Companhia avaliou tais normas e conclui que tais normas e orientações não afetaram significativamente os saldos registrados pela empresa, todavia podem requerer divulgações adicionais, feitas nas respectivas notas explicativas, quando aplicável.

A administração revisou as normas e interpretações emitidas e consideradas relevantes em relação à Companhia, a saber:

##### *CPC 48 – Instrumentos Financeiros:*

O CPC 48 – Instrumentos financeiros trata do reconhecimento e divulgação de instrumentos financeiros, tendo aplicação relevante em empresas financeiras, bancos e seguradoras, com impactos principalmente na provisão para perdas dos créditos (redução ao valor recuperável de ativos) e como elas registram possíveis perdas.

Pelo fato da Companhia ter grande parte de sua exposição no passivo – empréstimos, financiamentos e debêntures, e estes estarem atualizados ao mercado pelas taxas de juros e também por não operar com derivativos complexos, não há impactos que possam influenciar de forma significativa as demonstrações financeiras. Ainda, a Companhia possui em seu contas a receber uma análise de provisão para distratos preparada com base histórica. A perda histórica e esperada neste instrumento financeiro é baixa, assim, não há impactos relevantes que influenciem de forma significativa as demonstrações financeiras.

#### **2.21 Pronunciamentos CPC ainda não em vigor em 31 de dezembro de 2018**

A administração revisou as normas e interpretações emitidas e consideradas relevantes em relação à Companhia, mas ainda não efetivas na data destas demonstrações financeiras. Relativamente as normas que impactam a Companhia, foram elaboradas análises, á saber:

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

#### **2.21 Pronunciamentos CPC ainda não em vigor em 31 de dezembro de 2018--Continuação**

##### *CPC 06 (R2) – Operações de arrendamento mercantil;*

O CPC 06 (R2) - Operações de arrendamento mercantil, emitido pelo CPC é equivalente à norma internacional IFRS 16 – Leases, emitida em janeiro de 2016 em substituição à versão anterior da referida norma (CPC 06 (R1), equivalente à norma internacional IAS 17). O CPC 06 (R2) estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de operações de arrendamento mercantil e exige que os arrendatários contabilizem todos os arrendamentos conforme um único modelo de balanço patrimonial, similar à contabilização de arrendamentos financeiros nos moldes do CPC 06 (R1). A norma inclui duas isenções de reconhecimento para os arrendatários – arrendamentos de ativos de “baixo valor” (por exemplo, computadores pessoais) e arrendamentos de curto prazo (ou seja, arrendamentos com prazo de 12 meses ou menos). Na data de início de um arrendamento, o arrendatário reconhece um passivo para efetuar os pagamentos (um passivo de arrendamento) e um ativo representando o direito de usar o ativo objeto durante o prazo do arrendamento (um ativo de direito de uso). Os arrendatários devem reconhecer separadamente as despesas com juros sobre o passivo de arrendamento e a despesa de depreciação do ativo de direito de uso.

Os arrendatários também deverão reavaliar o passivo do arrendamento na ocorrência de determinados eventos (por exemplo, uma mudança no prazo do arrendamento, uma mudança nos pagamentos futuros do arrendamento como resultado da alteração de um índice ou taxa usada para determinar tais pagamentos). Em geral, o arrendatário reconhecerá o valor de reavaliação do passivo de arrendamento como um ajuste ao ativo de direito de uso.

Como resultado desta revisão, e tomando em conjunto as demonstrações contábeis, na avaliação da Companhia não foram identificados impactos relevantes ou materiais que afetem de forma significativa às demonstrações financeiras.

### **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:



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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

- 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 os recebimentos de caixa futuros esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação.
- b) Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis: A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação. A Companhia revisa as estimativas e as premissas pelo menos anualmente.
- c) 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 tiveram problemas estruturais e tampouco são esperados custos desta natureza, com isso a Companhia estima que nenhuma provisão é necessária para 31 de dezembro de 2018.

## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

- d) Valor justo de instrumentos financeiros: Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido do mercado de ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método do fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.
- e) Custos orçados dos empreendimentos: Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia, os quais são base para o cálculo do percentual para o reconhecimento de receita.
- f) Provisão para distratos: é constituída para cobrir eventuais reversões de margem reconhecida pela aplicação do critério POC, relativa a contratos cancelados pelo cliente.
- g) Valor justo de propriedades para investimento. 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>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>
Bradesco	1.168	7.751	4.360
Banco Safra	516	526	516
Unicred	1.000	-	1.000
XP Investimentos	8.781	-	8.781
Outros (CEF, Banrisul, Brasil)	2	-	2
Total de aplicações financeiras	<u>11.467</u>	<u>8.277</u>	<u>14.658</u>
Circulante	10.960	7.754	14.151
Não circulante	507	523	507

## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 4 Aplicações financeiras--Continuação

As aplicações financeiras referem-se a investimentos com liquidez superior a 90 dias. As operações são realizadas junto a instituições financeiras avaliadas pela Administração como de primeira linha. A aplicação classificada como 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

	Controladora		Consolidado
	2018	2017	2018
Condomínio Pátio da Pedra	1.705	1.882	1.705
Condomínio Pátio das Flores	1.554	3.291	1.554
Condomínio Pátio da Praça – Office Green	2.144	1.416	2.144
Condomínio Pátio da Praça – Smart Residence	2.068	3.922	2.068
Edifício Atrium	7.430	3.923	7.430
Aeropark	7.069	1.226	7.069
Pátio Cívitas	-	-	3.189
Outros	1.870	3.576	1.870
<b>Total de contas a receber</b>	<b>23.840</b>	<b>19.236</b>	<b>27.029</b>
Circulante	14.280	9.095	17.469
Não circulante	9.560	10.141	9.560

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

Aging	Controladora		Consolidado
	2018	2017	2018
A vencer	19.774	15.806	22.788
Vencidos:			
De 1 a 30 dias	728	169	887
De 31 a 60 dias	210	150	215
De 61 a 90 dias	153	9	158
Acima de 90 dias	2.975	3.102	2.980
<b>Total</b>	<b>23.840</b>	<b>19.236</b>	<b>27.029</b>

Em 31 de dezembro de 2018 a Companhia avalia que seu risco de perda não é relevante pelo fato de que suas vendas terem respaldo contratual e previsão de distratos, de ambas partes, isso resguarda a Companhia de perdas relevantes. Após a conclusão e entrega do empreendimento, o valor a receber é recebido via financiamento bancário, assim, sem existência de perdas.

## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 6 Imóveis a comercializar

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>
Imóvel Pátio da Pedra	<b>38</b>	38	<b>38</b>
Imóvel Pátio das Flores	<b>1.003</b>	635	<b>1.003</b>
Imóvel em construção Pátio da Praça	<b>4.316</b>	5.066	<b>4.316</b>
Imóvel em construção Edifício Atrium	<b>15.937</b>	17.548	<b>15.937</b>
Aeropark	<b>10.017</b>	4.256	<b>10.017</b>
Pátio Civitas	-	506	<b>3.941</b>
Bom Jesus	<b>8.182</b>	6.602	<b>8.182</b>
Reserva da Pedra	-	-	<b>2.020</b>
Terrenos para futuras incorporações	<b>17.483</b>	15.629	<b>17.483</b>
Outros empreendimentos a comercializar	<b>3.346</b>	6.923	<b>3.346</b>
Total dos Imóveis a comercializar	<b>60.321</b>	57.203	<b>66.282</b>
Circulante	<b>42.839</b>	38.522	<b>48.800</b>
Não circulante	<b>17.483</b>	18.681	<b>17.483</b>

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

### 7 Propriedades para investimento

<u>Empreendimento</u>	<u>Valor justo 2018</u>	<u>Valor justo 2017</u>
Lojas Pátio da Pedra	<b>5.157</b>	4.667
Lojas Pátio das Flores	<b>4.397</b>	3.979
Lojas Office	<b>5.978</b>	5.487
Lojas Smart	<b>2.349</b>	2.159
Edificações Passeio Pedra Branca	<b>11.425</b>	11.425
Terrenos	<b>67.217</b>	72.744
Atrium	<b>1.003</b>	1.004
Total	<b>97.527</b>	101.465

Movimentação das propriedades para investimento no exercício:

## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 7 Propriedades para investimento--Continuação

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo do início do exercício	101.465	96.333
Baixa cisão - valor custo	(563)	-
Baixa cisão - valor justo	(4.965)	5.132
Atualização - valor justo	1.590	-
Saldo no final do exercício	<u>97.527</u>	<u>101.465</u>

As propriedades para investimento são registradas a valor justo, que foi determinado com base em avaliações realizadas por profissional independente para a data-base 31 de dezembro de 2018, através do método comparativo. Informações detalhadas sobre a cisão estão demonstradas na nota explicativa 1 (contexto operacional) e 15.a (patrimônio líquido).

### 8 Imobilizado

	<u>Construções</u>	<u>Móveis e utensílios</u>	<u>Máquinas e equipamentos</u>	<u>Veículos</u>	<u>Showroom</u>	<u>Outros</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2017	656	7	258	137	3.284	105	4.447
Adições	-	-	-	-	-	92	92
<b>Em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>656</b>	<b>7</b>	<b>258</b>	<b>137</b>	<b>3.284</b>	<b>197</b>	<b>4.539</b>
Em 31 de dezembro de 2017	(156)	(6)	(107)	(106)	(1007)	-	(1.382)
Depreciação do exercício	(26)	(1)	(26)	(14)	(218)	-	(285)
<b>Em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>(182)</b>	<b>(7)</b>	<b>(131)</b>	<b>(120)</b>	<b>(1.228)</b>	<b>-</b>	<b>(1.668)</b>
Em 31 de dezembro de 2017	500	-	151	31	2.277	105	3.065
<b>Em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>474</b>	<b>-</b>	<b>125</b>	<b>17</b>	<b>2.059</b>	<b>197</b>	<b>2.872</b>

### 9 Investimentos

As principais informações sobre as participações societárias mantidas pela empresa estão demonstradas a seguir:

<u>Controlada</u>	<u>Participação</u>		<u>Patrimônio líquido</u>		<u>Resultado</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>
Pedra Branca Administração de Bens Ltda	69,0%	69,0%	389	121	268
Reserva da Pedra Branca FCVCP Incorporadora Spe	80,0%	80,0%	466	430	36
Pátio Civitas Empreendimentos Imobiliários SCP	32,2%	-	5.936	-	3.328

## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 9 Investimentos--Continuação

Os valores foram contabilizados pela Companhia pelo custo histórico, tendo os efeitos de equivalência patrimonial reconhecidos em sua contabilidade.

A Companhia possui investimentos em outras empresas não controladas ou coligadas, que totalizam um montante de R\$ 125 em 2018 (R\$ 71 em 2017).

A movimentação dos investimentos na Companhia foi registrada conforme abaixo:

<b>Controladora</b>	<b>Investimentos 2018</b>	<b>Outras movimentações</b>	<b>Equivalência patrimonial</b>	<b>Investimentos 2017</b>
<b>Em controlada direta</b>				
Pedra Branca Administração de Bens Ltda	130	-	119	11
Reserva da Pedra Branca FCVCP Incorporadora Spe	319	-	161	158
Pátio Civitas Empreendimentos Imobiliários SCP	1.911	-	1.911	-
<b>Em não controladas</b>				
Outros investimentos	71	-	-	71
Total	<b>2.431</b>	-	<b>2.191</b>	<b>240</b>

### 10 Adiantamento de clientes

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

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Pátio da Praça – Smart Residence	-	61	-
Aeropark	9.506	12.359	9.506
Pátio Civitas	-	3.049	2.685
<b>Total de adiantamento de clientes</b>	<b>9.506</b>	<b>15.469</b>	<b>12.191</b>

## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 11 Empréstimos e financiamentos

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Crédito Imobiliário:</b>		
Banco Bradesco Pátio das Flores	<b>9.082</b>	16.290
<b>Capital de giro:</b>		
Banco ABC	-	7.613
Banco Banrisul	-	3.012
Banco Safra	<b>7.696</b>	10.102
Banco PINE	-	389
Unicred	<b>13.784</b>	-
<b>Total dos empréstimos e financiamentos</b>	<b><u>30.562</u></b>	<u>37.406</u>
Circulante	<b>13.739</b>	22.906
Não circulante	<b>16.823</b>	14.500

O prazo de vencimento e taxas contratadas são como segue:

	<u>Vencimento</u>	<u>Taxa</u>
Banco Safra	Nov/17 a nov/21	CDI + 3,041596% a.a
Banco Bradesco	set/17 a set/20	12,00% a.a
Banco Unicred	Dez/18 a Nov/22	CDI + 3,66% a.a

Os contratos de crédito imobiliário possuem a garantia hipotecária dos próprios empreendimentos (Atrium), 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 e anuência dos acionistas. Nestes contratos não há compromissos referentes ao cumprimento de índices financeiros.

#### Cronograma de vencimentos:

<u>Ano de vencimento</u>	<u>2018</u>
2019	13.729
2020	9.149
2021	5.664
2022	2.020
	<b><u>30.562</u></b>

## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 12 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.

	Controladora		Consolidado
	2018	2017	2018
PIS	225	142	225
COFINS	483	97	483
CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido)	6.690	7.219	6.690
IRPJ (Imposto de Renda Pessoa Jurídica)	18.366	19.918	18.366
RET (Regime Especial de Tributação)	71	108	82
Impostos Municipais Prodep	1.198	-	1.198
Total dos impostos diferidos	<u>27.033</u>	<u>27.484</u>	<u>27.044</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.

### 13 Partes relacionadas

#### Empréstimos com empresas ligadas

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

	Controladora		Consolidado
	2018	2017	2018
Imóveis Colinas	9.417	10.580	9.417
Pedra Branca Ltda. – SCP	-	1.248	500
Total de empréstimos com empresas ligadas	<u>9.417</u>	<u>11.828</u>	<u>9.917</u>

Quando ocorrem as operações com empresas ligadas relacionadas aos empréstimos geraram efeitos no resultado, na rubrica de despesas financeiras.

#### Remuneração da administração

A administração da companhia está composta por seis membros do conselho de administração e dois diretores estatutários. Desde 2015 a administração decidiu por não mais remunerar seus dirigentes.



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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **14 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 2018, considerando que os riscos obtiveram aumento, de 2017 em R\$ 4.021, para 2018 o montante de R\$ 4.283, considerado suficiente para cobrir eventuais perdas.

Em 31 de dezembro de 2018 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\$ 1.313 mil em 31 de dezembro de 2018 (R\$ 999 em 31 de dezembro de 2017), para as quais não foram realizadas provisões.

### **15 Patrimônio líquido**

#### a) Capital social

Em 2018 foi reduzido o capital social de R\$ 61.152 para R\$ 60.289, mediante a cisão parcial através de cancelamento de 665.098 ações ordinárias, mediante a cisão parcial que cancelou 665.098 ações ordinárias, de ações nominativas e sem valor nominal. O acervo líquido levantado através de laudo representa em reais R\$ 863 e este acervo foi incorporado na empresa Terramilha Ltda. O capital social subscrito é de R\$ 60.289 em 31 de dezembro de 2018 e representados por 46.465.773 mil ações, ordinárias, normativas e sem valor nominal. Cada ação ordinária dá direito a um voto nas deliberações das assembleias gerais.

Ainda no exercício de 2018 a Companhia efetuou cisão parcial de parte de suas propriedades para investimentos, para empresa controlada. Nos termos do laudo de avaliação, o valor do acervo cindido da Companhia vertido para a empresa Pátio Cívitas SCP, com base nas informações levantadas por empresa especializada, em 30 de junho de 2018, foi de R\$ 2.104.

## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 15 Patrimônio líquido--Continuação

#### 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\$27.109 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>2018</u>	<u>2017</u>
Ajuste de avaliação patrimonial – Terrenos	<b>49.025</b>	50.700
Ajuste de avaliação patrimonial Terrenos - Impostos	<b>(15.563)</b>	(17.238)
Ajuste de avaliação patrimonial - Pátio da Pedra	<b>3.460</b>	3.460
Ajuste de aval patrimonial – Pátio da Pedra – Impostos	<b>(1.176)</b>	(1.176)
Ajuste de avaliação patrimonial - Pátio das Flores	<b>2.969</b>	2.969
Ajuste de aval patrimonial – Pátio das Flores - Impostos	<b>(1.010)</b>	(1.010)
	<u><b>37.705</b></u>	<u>37.705</u>

#### d) Prejuízos Acumulados

No ano de 2018 a Companhia apurou lucro de R\$ 15.556 o qual foi compensado ao prejuízo acumulado de exercícios anteriores de R\$ 50.009, além de reversão de prejuízo de R\$ 1.564 devido cisão, ficando saldo de prejuízos acumulado no final de 2018 de R\$ R\$ 32.889.

## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 16 Receita operacional líquida

A receita líquida de serviços apresenta a seguinte composição:

<u>Categoria da receita bruta</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>
Vendas de imóveis a terceiros - Pátio das Pedras	227	141	227
Vendas de imóveis a terceiros – Terrenos	8.104	8.778	8.104
Vendas de imóveis a terceiros - Pátio das Flores	355	1.632	355
Vendas de imóveis a terceiros - Office Green	1.261	756	1.261
Vendas de imóveis a terceiros - Smart Residence	319	2.905	319
Vendas de imóveis a terceiros - Ed. Atrium	4.335	3.837	4.335
Vendas de imóveis a terceiros – Aeropark	27.907	6.552	27.907
Vendas de imóveis a terceiros - Patio Cívitas	2.429	682	11.019
Receita de locação de imóveis	2.257	1.602	2.257
Prestação de serviço de administração de imóveis	-	-	880
Provisão para distratos	(686)	928	(686)
Total da receita bruta	<u>46.508</u>	<u>27.813</u>	<u>55.978</u>
Devoluções	(3.230)	(5.749)	(3.594)
Ajuste a valor presente	-	(36)	-
Impostos	(1.626)	(1.200)	(2.012)
Receita operacional líquida	<u>41.652</u>	<u>20.828</u>	<u>50.372</u>

### 17 Despesas operacionais por função e natureza

#### a) Despesas por função

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>
Despesas com vendas	(898)	(1.245)	(1.143)
Despesas gerais e administrativas	(6.837)	(5.239)	(7.311)
Outras receitas/despesas operacionais, líquidas	544	1.092	627
Custos operacionais na incorporação e venda de imóveis	(11.571)	(4.694)	(15.887)
Total das despesas por função	<u>(18.762)</u>	<u>(10.086)</u>	<u>(23.714)</u>

## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 17 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>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>
Custos empreendimento Pátio da Pedra	(33)	(139)	(33)
Custos empreendimento Office	(732)	(434)	(732)
Custos empreendimento Smart	(46)	(300)	(46)
Custos empreendimento Atrium	(1.611)	(628)	(1.611)
Custo dos Empreendimento Aeropark	(3.974)	(2.092)	(3.974)
Custo do Empreendimento Patio Civitas	(1.306)	(381)	(5.621)
Provisão de Distratos - Reversão Custo	(1.462)	(720)	(1.462)
Custos terrenos	(2.407)	(355)	(2.407)
Marketing	(681)	(948)	(926)
Serviços de terceiros	(1.171)	(1.643)	(1.479)
Depreciação	(285)	(287)	(285)
Remuneração do pessoal	(500)	(447)	(532)
Comissões sobre vendas	(217)	(196)	(217)
Encargos sociais de pessoal	(188)	(150)	(200)
Benefícios a empregados	(95)	(357)	(101)
Conservação e manutenção	(483)	(715)	(484)
Alugueis e arrendamentos	(136)	(124)	(136)
Viagens e estadias	(14)	(36)	(14)
Impostos e taxas	(2.542)	(2.277)	(2.556)
Seguros	(68)	(117)	(68)
Custas e emolumentos	(100)	(150)	(109)
Provisão para contingência	(262)	2.428	(262)
Material de consumo	(298)	-	(301)
Outras	(151)	(18)	(158)
Total das despesas por natureza	<u>(18.762)</u>	<u>(10.086)</u>	<u>(23.714)</u>

## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 18 Resultado financeiro líquido

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>
Receitas financeiras			
Juros	215	56	219
Descontos obtidos	4	1	4
Juros de aplicações financeiras	294	244	387
Total receitas financeiras	<u>513</u>	<u>301</u>	<u>611</u>
Despesas financeiras			
Juros	(3.521)	(6.692)	(3.558)
Despesas bancárias	(47)	(125)	(70)
Descontos concedidos	(698)	(1.188)	(854)
Outras	(18)	(68)	(19)
Total despesas financeiras	<u>(4.284)</u>	<u>(8.073)</u>	<u>(4.501)</u>
Resultado financeiro líquido	<u><u>(3.771)</u></u>	<u><u>(7.772)</u></u>	<u><u>(3.890)</u></u>

## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 19 Imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado
	2018	2017	2018
Receita bruta atividade imobiliária	44.251	27.813	52.924
Receita bruta aluguéis	2.257	1.602	2.257
Receita financeira (adicionado aos imóveis em construção)	206	301	299
Ajuste RET	(5.011)	(17.403)	(13.290)
<b>Base para presunção do Imposto de renda</b>	<b>41.703</b>	<b>12.313</b>	<b>43.070</b>
Presunção de 8% para Imposto de renda	3.336	985	3.657
Outras receitas	(3.026)	7.322	(2.958)
<b>Base para Imposto de renda</b>	<b>310</b>	<b>8.307</b>	<b>699</b>
Imposto de renda (15% + 10% de adicional de alíquota)	46	2.077	105
<b>Base para presunção da Contribuição Social</b>	<b>41.703</b>	<b>12.313</b>	<b>43.070</b>
Presunção de 12% para Contribuição social	5.004	1.478	5.344
Outras receitas	(3.433)	8.050	(3.420)
<b>Base para Contribuição social</b>	<b>1.571</b>	<b>9.528</b>	<b>1.925</b>
Contribuição social (9%)	141	858	173
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	<b>188</b>	<b>2.935</b>	<b>278</b>
IR e CS apurados por regime de caixa – Corrente	962	1.921	1.052
IR e CS registrados por regime de competência – Diferido	(774)	1.014	(774)

### 20 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 diluidores:

## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 20 Resultado por ação--Continuação

	Controladora		Consolidado
	2018	2017	2018
<b>Numerador</b>			
Lucro líquido (Prejuízo) do exercício	15.556	5.167	19.116
<b>Denominador</b>			
Média ponderada do número de ações	47.130.871	34.545.879	47.130.871
<b>Lucro básico e diluído por ação em Reais:</b>	<b>0,33</b>	<b>0,15</b>	<b>0,41</b>

### 21 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.

### 22 Instrumentos financeiros

A Companhia não possui instrumentos financeiros derivativos em aberto em 31 de dezembro de 2018, 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 2018 e correspondem, aproximadamente, ao seu valor de mercado.

#### 22.1 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.

## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 22 Instrumentos financeiros--Continuação

#### 22.1 Considerações gerais--Continuação

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

	Controladora		Consolidado
	2018	2017	2018
<b>Ativos financeiros</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	23	255	54
Aplicações financeiras	10.960	8.277	14.151
Contas a receber	14.280	19.236	17.469
<b>Passivos financeiros</b>			
Fornecedores	3.763	3.361	4.954
Empréstimos e financiamentos	30.562	37.406	30.562
Empréstimos com partes relacionadas	9.417	11.828	9.917

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.

#### 22.2 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 2018 a Companhia apresenta passivos que serão liquidados no prazo de três meses. A Companhia não tem ações negociadas em mercado.



## Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 22 Instrumentos financeiros--Continuação

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

##### b) Risco de Crédito

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

#### 22.3 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.

### 23 Outras contas a pagar

O saldo de outras contas a pagar possui a seguinte composição em 31 de dezembro de 2018:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pronutra do Brasil Comércio e Indústria Ltda. ("Pronutra")	<b>7.914</b>	8.950
FFV Empreendimentos e Participações Ltda. ("FFV")	<b>92</b>	2.300
Outros	<b>144</b>	1.456
	<u><b>8.150</b></u>	<u>12.706</u>
Circulante	<b>144</b>	1.456
Não circulante	<b>8.006</b>	11.250

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **23 Outras contas a pagar--Continuação**

Os valores recebidos das empresas Pronutra e FFV, referem-se a empresas do Grupo do Sr. Guillermo Arturo Vieira ("Guillermo"), com as seguintes características principais:

- a) valores recebidos entre janeiro de 2016 e dezembro de 2017, em diversas parcelas de valores diferentes e não sequenciais;
- b) não possuem prazo definido de vencimento;
- c) não possuem atualização financeira;
- d) não possuem intermediação entre as partes.

Até 31 de dezembro de 2018, a Companhia e o Grupo do Sr. Guillermo não haviam definido a destinação dos recursos, que se estima que sejam aquisições de bens ou outros investimentos entre as partes.

Durante o exercício 2019, a Companhia liquidou parte substancial destas obrigações com a entrega de terrenos ao Grupo Guillermo. Ainda em 2019 a Companhia espera concluir a negociação do percentual de divisão com o Grupo de uma de suas propriedades alugadas a terceiros e, a partir dessa negociação, liquidar o saldo restante de sua obrigação.

### **24 Transações que não afetaram caixa**

Em 2019 a Companhia reconheceu os efeitos da cisão de parte de suas propriedades para investimentos que, conforme nota explicativa 1 (contexto operacional) não afetaram o caixa na controladora de R\$ 2.104 em investimentos e propriedades para investimentos, bem como em passivos financeiros pelo mesmo montante.