

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

31 de dezembro de 2019 e 2018
com Relatório do Auditor Independente

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2019 e 2018

Índice

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

Demonstrações financeiras auditadas

Balancos patrimoniais	5
Demonstrações dos resultados	7
Demonstrações dos resultados abrangentes	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A., identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia, em 31 de dezembro de 2019, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados, para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades 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 nºs 2 e 2.3, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades 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 nº 02/2018 sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada 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 e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras 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, 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.

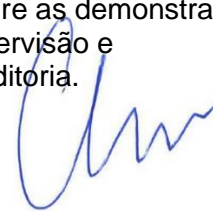
Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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 detecta 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 de uma 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 obtivemos 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.
- Obtivemos 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.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do Grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.





Building a better
working world

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Blumenau (SC), 27 de outubro de 2020.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Cleverson Luís Lescowicz', is written over the printed name and registration information.

Cleverson Luís Lescowicz
Contador CRC-SC027535/O-0

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balancos patrimoniais
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Ativo					
Circulante		48.869	69.743	103.579	82.259
Caixa e equivalentes de caixa		702	23	4.431	54
Aplicações financeiras	4	6.293	10.959	9.459	14.151
Contas a receber	5	2.911	14.280	35.045	17.469
Imóveis a comercializar	6	38.400	42.839	52.623	48.800
Adiantamento a fornecedores		482	469	1.844	490
Despesas antecipadas		51	120	87	119
Outros ativos circulantes		30	1.053	90	1.176
Ativo não circulante		160.797	133.015	155.118	133.015
Aplicações financeira	4	529	507	529	507
Contas a receber	5	22.573	9.560	22.573	9.560
Outros ativos		2.223	2.223	2.564	2.223
Imóveis a comercializar	6	18.541	17.483	18.541	17.483
Investimentos	9	14.687	2.431	71	2.431
Propriedade para investimento	7	99.598	97.527	108.194	97.527
Imobilizado	8	2.646	2.872	2.646	2.872
Intangível		-	412	-	412
Total do ativo		209.666	202.758	258.697	215.274

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Passivo					
Circulante		21.554	28.734	43.140	32.927
Empréstimos e financiamentos	11	6.062	13.739	18.901	13.739
Adiantamento de clientes	10	10.773	9.506	16.113	12.191
Fornecedores de materiais e serviços		3.066	3.763	4.691	4.954
Impostos e contribuições		756	1.477	891	1.527
Impostos diferidos	12	427		1.121	
Salários, encargos sociais e participações		95	105	112	123
Outras contas a pagar	23	375	144	1.311	393
Passivo não circulante		72.883	81.797	80.714	83.329
Empréstimos e financiamentos	11	9.300	16.823	12.990	16.823
Empréstimos com empresas ligadas	13	7.672	9.417	7.672	9.917
Adiantamento de clientes	10			3.602	
Provisão para contingências	14	2.432	4.283	2.432	4.283
Impostos diferidos	12	27.196	27.033	27.494	27.044
Adiantamento para futuro aumento de capital		20.415	16.235	20.417	17.256
Outras contas a pagar	23	5.868	8.006	6.107	8.006
Patrimônio líquido		115.229	92.227	115.229	99.018
Capital social	15.a	60.289	60.289	60.289	64.681
Reservas de capital	15.b	27.109	27.109	27.109	27.109
Ajuste de avaliação patrimonial	15.c	37.717	37.717	37.717	37.717
Prejuízos acumulados	15.d	(9.887)	(32.888)	(9.887)	(30.489)
Participação de não controladores		-	-	19.614	4.600
Total do passivo e patrimônio líquido		209.666	202.758	258.697	213.070

As notas explicativas são parte integrantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Receita operacional líquida	16	24.311	41.652	64.562	50.372
Custos operacionais na incorporação e venda de imóveis	17	(5.782)	(11.571)	(22.041)	(15.887)
Lucro bruto operacional		18.529	30.081	42.521	34.485
Despesas com vendas	17	(906)	(898)	(3.417)	(1.143)
Despesas gerais e administrativas	17	(3.303)	(6.837)	(4.266)	(7.311)
Variação do valor justo da propriedade para investimento	7	1.148	(3.375)	1.148	(3.375)
Equivalência patrimonial	9	12.230	460	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		178	84	(146)	167
Resultado antes do resultado financeiro		27.876	19.515	35.840	22.823
Receita financeira	18	612	513	901	611
Despesa financeira	18	(3.960)	(4.284)	(4.136)	(4.501)
Lucro antes dos impostos		24.527	15.744	32.605	18.933
Imposto de renda e contribuição social correntes	19	(2.035)	(962)	(2.203)	(1.052)
Imposto de renda e contribuição social diferidos		510	774	510	774
Lucro líquido do exercício		23.002	15.556	30.912	18.656
Participação de não controladores				7.911	16.438
Resultado básico e diluído, por ação (em reais R\$)	20	0,49	0,33	0,66	0,40

As notas explicativas são parte integrantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Lucro líquido do exercício	23.002	15.556	30.912	19.116
Total de resultados abrangentes do exercício, líquidos de impostos	23.002	15.556	30.912	19.116
Atribuível aos:				
Acionistas controladores			23.002	16.843
Acionistas não controladores			7.910	2.273

As notas explicativas são parte integrantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)

	Capital social	Reservas de capital	Ajuste de avaliação patrimonial	Prejuízos acumulados	Total	Participação de não controladores	Total
	Capital subscrito	Reserva de ágio					
Saldo em 31 de dezembro de 2017	61.152	27.497	37.717	(50.009)	76.358	-	76.358
Cisão parcial	(863)	(388)	-	1.564	313	-	313
Lucro do exercício	-	-	-	15.556	15.556	4.600	20.156
Saldo em 31 de dezembro de 2018	60.289	27.109	37.717	(32.889)	92.227	4.600	96.827
Lucro do exercício	-	-	-	23.002	23.002	19.614	42.616
Saldo em 31 de dezembro de 2019	60.289	27.109	37.717	(9.887)	115.229	19.614	134.843

As notas explicativas são parte integrantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Fluxo de caixa				
Das operações	6.145	15.999	36.769	20.247
Lucro/prejuízo do período	23.002	15.744	40.315	18.933
Provisão para contingência e distratos	(1.851)	262	(1.851)	262
Impostos diferidos (IR, CSL, PIS, COFINS, RET)	(608)	-	164	-
Depreciações e amortizações	(285)	285	285	285
Juros recebidos	516	294	825	387
Juros pagos	(1.822)	(3.521)	(1.822)	(3.558)
Valor justo de propriedade para investimento	(1.148)	3.938	(1.148)	3.938
Equivalência patrimonial	(12.230)	(1.003)	-	-
Variação nos saldos de ativos e passivos	(2.710)	(21.184)	(43.278)	(26.365)
Redução/(aumento) das contas a receber	(1.644)	(4.604)	(30.590)	(7.793)
Redução/(aumento) dos imóveis a comercializar	3.733	(3.119)	(4.529)	(9.080)
Redução/(aumento) dos ativos financeiros	-	-	(8.696)	(2.759)
Redução/(aumento) de outros ativos circ. e não circ.	1.076	(2.615)	(479)	-
Aumento/(redução) de fornecedores	166	402	839	1.593
Aumento/(redução) de obrigações trabalhistas e soc.	29	(63)	43	(45)
Aumento/(redução) de obrigações tributárias	(658)	(666)	(365)	(696)
Aumento/(redução) de outros passivos circ. e não circ.	1.328	(1.312)	1.079	(1.063)
Aumento/(redução) de adiantamento de clientes	(6.740)	(9.207)	(580)	(6.522)
Caixa líquido das atividades operacionais	3.435	(5.185)	(6.509)	(6.118)
Atividades de investimentos				
Adições ao imobilizado/intangível	-	(213)	-	(213)
Transferência para propriedade para investimento	(923)	-	(11.623)	-
Movimentação de investimentos	(4.312)	-	4.284	-
Aumento/(redução) das aplicações financeiras	4.131	(3.484)	3.848	(6.768)
Caixa líquido (aplicado) nas atividades de investimentos	(1.104)	(3.697)	(3.491)	(6.981)
Atividades de financiamento				
Aumento/(redução) dos empréstimos	(13.378)	(3.323)	2.650	(3.286)
Adiantamento para futuro aumento de capital	4.181	15.247	4.181	16.268
Aumento de capital	-	(863)	-	1.826
Aumento/redução de partes relacionadas	3.260	(2.411)	3.260	(1.911)
Recebimento de dividendos	4.286	-	4.286	-
Caixa líquido (aplicado) nas atividades de financiamento	(1.651)	8.650	14.377	12.898
	-	-	-	-
Variação de caixa:	679	(232)	4.377	(201)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	702	255	4.431	265
Saldos em 31 de dezembro de 2018	23	23	54	54

As notas explicativas são parte integrantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2019 e 2018
(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 sob controle comum, observados os melhores conceitos de urbanismo sustentável, para posterior comercialização. Desde 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 que 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 essas necessidades, fornecendo informações precisas ao público interno e externo às organizações.

2. Políticas contábeis

As demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 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).

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 27 de outubro de 2020.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Políticas contábeis--Continuação

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 2019 e 2018 está apresentada a seguir:

Controladas indiretas	Forma de consolidação	Participação	
		31/12/2019	31/12/2018
Pátio Civitas SCP	Integral	32,20%	32,20%
Pedra Branca Administração e Locação de Imóveis Ltda.	Integral	69%	69%
Bom Jesus Administração de Bens	Integral	50%	-
Reserva da Pedra FCVCP Incorporadora SPE Ltda.	Integral	80%	80%
Reserva da Pedra FCVCP Incorporadora SCP Ltda.	Integral	100%	-

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição, sendo a data em que a Companhia obteve 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.

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.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(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:

- 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;

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

- 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” em passivo circulante;
- 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”.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.3. Reconhecimento de resultados--Continuação

(d) 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. Prevaecem para essas 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.

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.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.4. Instrumentos financeiros--Continuação

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 2019, não existem posições em aberto de instrumentos derivativos contratados pela Companhia.

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

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 inexistem 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.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.6. Contas a receber--Continuação

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 2019, realizamos uma estimativa de distratos para todos os empreendimentos, levando em consideração o percentual de obra concluída.

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 destas. 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 determinado 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 2019.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Políticas contábeis--Continuação

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.

2.9. Propriedades para investimento

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

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

Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são apresentadas ao valor justo, por meio de laudo de avaliação, 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.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.10. Imobilizado--Continuação

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

Os ativos imobilizados estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos (“*impairment*”).

2.11. 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), Atrium e Reserva da Pedra são tributados pelo Regime Especial de Tributação - RET, aplicável às incorporadoras imobiliárias, de acordo com a Lei nº 10.931 de 2004 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. Com alteração da Lei nº 10.931/2004 em 2019 pela Lei nº 13.970/2019, incluiu o artigo 11- A “O regime especial de tributação previsto nesta Lei será aplicado até o recebimento integral do valor das vendas de todas as unidades que compõem o memorial de incorporação registrado no cartório de imóveis competente, independentemente da data de sua comercialização e, no caso de contratos de construção, até o recebimento integral do valor do respectivo contrato”.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.11. Tributação--Continuação

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.

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.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Políticas contábeis--Continuação

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.

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 2019, 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.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.19. Classificação de itens circulantes e não circulantes

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

2.20. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2019 e Pronunciamentos do IFRS ainda não em vigor em 31 de dezembro de 2019

Alguns pronunciamentos e interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis tornaram-se aplicáveis pela primeira vez, no exercício de 2019. A Administração da Companhia avaliou tais normas e concluiu que tais normas e orientações não afetaram significativamente os saldos registrados pela Companhia, 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 Companhias 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 de a Companhia ter grande parte de sua exposição no passivo - empréstimos, financiamentos e debêntures, e esses 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 suas 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.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(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 2019 e Pronunciamentos do IFRS ainda não em vigor em 31 de dezembro de 2019-- Continuação

CPC 06 (R2) - Operações de arrendamento mercantil

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

A Administração avaliou e concluiu que as normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, não terão impacto nas demonstrações financeiras da Companhia. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis

A preparação das demonstrações financeiras da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como a divulgação de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras. As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, que podem resultar em valores diferentes quando da liquidação, são discutidas a seguir:

- (a) Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros: uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo menos custos de vendas é baseado em informações disponíveis de transações de vendas em ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para descartar o ativo. O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado. Os fluxos de caixa derivam do orçamento para os próximos cinco anos e não incluem atividades de reorganização com as quais a Companhia ainda não tenha se comprometido ou investimentos futuros significativos que melhorarão a base de ativos da unidade geradora de caixa, objeto de teste. O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como 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, tampouco são esperados custos desta natureza, com isso, a Companhia estima que nenhuma provisão é necessária para 31 de dezembro de 2019.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

(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 nessa 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 nº 7.

4. Aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Banco do Brasil	3.342	-	4.208	-
Bradesco	-	1.168	1.129	4.359
Banco Safra	530	516	530	516
Unicred	-	1.000	-	1.000
XP Investimentos	2.949	8.780	4.120	8.781
Outros (CEF, Banrisul)	1	2	1	2
Total de aplicações financeiras	6.822	11.467	9.988	14.658
Circulante	6.293	10.959	9.459	14.151
Não circulante	529	507	529	507

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 a que a aplicação está vinculada.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Concluídos				
Condomínio Pátio da Pedra	126	1.715	126	1.715
Condomínio Pátio das Flores	840	1.554	840	1.554
Condomínio Pátio da Praça - Office Green	2.601	2.144	2.601	2.144
Condomínio Pátio da Praça - Smart Residence	652	2.060	652	2.060
Edifício Atrium	6.448	7.430	6.448	7.430
Outros	1.356	1.870	1.356	1.870
Em andamento				
Aeropark	17.965	10.821	17.965	10.821
Pátio Cívitas		-	21.732	3.282
Reserva da Pedra SCP			12.469	
Ajustes				
AVP	(1.847)	(52)	(3.865)	(101)
Provisão de distratos	(2.657)	(3.702)	(2.706)	(3.746)
Total de contas a receber	25.484	23.840	57.618	27.029
Circulante	2.911	14.280	35.045	17.469
Não circulante	22.573	9.560	22.573	9.560

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

Aging	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
A vencer	23.780	19.774	55.886	22.788
Vencidos:				
De 1 a 30 dias	47	728	54	887
De 31 a 60 dias	39	210	46	215
De 61 a 90 dias	38	153	45	158
Acima de 90 dias	1.580	2.975	1.587	2.981
Total	25.484	23.840	57.618	27.029

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia avalia que seu risco de perda não é relevante pelo fato de suas vendas terem respaldo contratual e previsão de distratos, de ambas as 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 individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Imóvel Pátio da Pedra	38	38	38	38
Imóvel Pátio das Flores	752	1.003	752	1.003
Imóvel em construção - Pátio da Praça	3.187	4.316	3.187	4.316
Imóvel em construção - Edifício Atrium	16.074	15.937	16.074	15.937
Aeropark	14.022	10.017	14.022	10.017
Pátio Civitas	-	-	13.295	3.941
Bom Jesus	-	8.182	-	8.182
Reserva da Pedra	-	-	928	2.020
Terrenos para futuras incorporações	18.541	17.483	18.541	17.483
Outros	4.327	3.347	4.327	3.347
Total dos Imóveis a comercializar	56.941	60.322	71.164	66.283
Circulante	38.400	42.839	52.623	48.800
Não circulante	18.541	17.483	18.541	17.483

Durante o exercício findo de 31 dezembro de 2019, a Companhia reajustou o VGV referente aos imóveis em construção a uma taxa média de 5,6% ao ano.

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

7. Propriedades para investimento

Empreendimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Lojas Pátio da Pedra	5.481	5.157	5.481	5.157
Lojas Pátio das Flores	4.690	4.398	4.690	4.398
Lojas Office	6.353	5.978	6.353	5.978
Lojas Smart	2.506	2.349	2.506	2.349
Edificações Passeio Pedra Branca	11.425	11.425	11.425	11.425
Terrenos	67.217	67.217	67.217	67.217
Atrium	1.003	1.003	1.003	1.003
Bom Jesus	923	-	9.520	-
Total	99.598	97.527	108.194	97.527

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Propriedades para investimento--Continuação

Movimentação das propriedades para investimento no exercício:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Saldo do início do exercício	97.527	101.465	97.527	101.465
Baixa cisão - valor custo	-	(563)	-	(563)
Baixa cisão - valor justo	-	(4.965)	-	(4.965)
Adição	923	-	9.519	-
Atualização - valor justo	1.148	1.590	1.148	1.590
Saldo no final do exercício	99.598	97.527	108.194	97.527

As propriedades para investimento são registradas a valor justo, que foi determinado com base em avaliações realizadas por profissional independente para a data-base de 31 de dezembro de 2019, através do método comparativo. Informações detalhadas sobre a cisão estão demonstradas na Nota Explicativa nº 1 (Contexto operacional) e 15.a (Patrimônio líquido).

8. Imobilizado - controladora e consolidado

	Construções	Móveis e utensílios	Máquinas e equipamentos	Veículos	Showroom	Outros	Total
Em 31 de dezembro de 2018	656	7	258	137	3.284	197	4.539
Adições/baixas	-	-	-	-	-	59	59
Em 31 de dezembro de 2019	656	7	258	137	3.284	256	4.597
Em 31 de dezembro de 2018	(182)	(7)	(131)	(120)	(1.228)	-	(1.668)
Depreciação do exercício	(26)	-	(26)	(14)	(217)	-	(284)
Em 31 de dezembro de 2019	(208)	(7)	(157)	(134)	(1.445)	-	(1.952)
Em 31 de dezembro de 2018	474	-	125	17	2.059	197	2.872
Em 31 de dezembro de 2019	447	-	100	4	1.839	256	2.646

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Investimentos

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

Controlada	Participação		Patrimônio líquido		Resultado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Pedra Branca Administração de Bens Ltda.	69,00%	69,00%	20	389	421	268
Reserva da Pedra Branca FCVCP Incorporadora Spe	80,00%	80,00%	10.854	466	10.389	36
Reserva da Pedra Branca FCVCP Incorporadora SPC	100,00%	-	10.700	1.170	9.163	1.170
Pátio Civitas Empreendimentos Imobiliários SCP	32,20%	32,20%	14.760	5.936	11.442	3.328
Bom Jesus Administração de Bens	50,00%	-	8.596	-	-	-

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 Companhias não controladas ou coligadas, que totalizam um montante de R\$71 em 2019 (R\$124 em 2018).

A movimentação dos investimentos na Companhia foi registrada conforme abaixo:

Controladora	Investimentos 2019	Antecipação de lucros	Integralização de capital	Outras movimentações	Equivalência patrimonial	Investimentos 2018
Em controlada direta						
Pedra Branca Administração de Bens Ltda.	7	(790)	-	-	790	7
Reserva da Pedra Branca FCVCP Incorporadora Spe	9.083	-	-	-	8.683	400
Pátio Civitas Empreendimentos Imobiliários SCP	1.228	(3.496)	-	-	2.824	1.900
Bom Jesus Administração de Bens	4.298	-	4.298	-	-	-
Em não controladas						
Outros investimentos	71	-	-	13	(67)	124
Total	14.687	(4.286)	4.298	13	12.230	2.431

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Investimentos--Continuação

Controladora	Investimentos 2019	Outras movimentações	Equivalência patrimonial	Investimentos 2018
Em controlada direta				
Pedra Branca Administração de Bens Ltda.	7	(790)	790	7
Reserva da Pedra Branca FCVCP				
Incorporadora Spe	9.083	-	8.683	400
Pátio Civitas Empreendimentos Imobiliários SCP	1.228	(3.496)	2.824	1.900
Bom Jesus Administração de Bens	4.298	4.298	-	-
Em não controladas				
Outros investimentos	71	13	(67)	124
Total	14.687	25	12.230	2.431

10. Adiantamento de clientes

São contabilizados nessa rubrica os montantes recebidos relacionados à venda de unidades, quando superiores aos valores reconhecidos como contas a receber e irá se realizar a baixa no contas receber por conta da evolução da obra.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Aeropark	10.773	9.506	10.773	9.506
Reserva da Pedra SCP	-	-	7.203	-
Pátio Civitas	-	-	1.739	2.685
Total de adiantamento de clientes	10.773	9.506	19.715	12.191
Circulante	10.773	9.506	16.113	12.191
Não Circulante	-	-	3.602	-

11. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Crédito imobiliário:				
Banco Bradesco	-	9.082	16.528	9.082
Capital de giro:				
Banco do Brasil	-	-	1	-
Banco Safra	5.154	7.696	5.154	7.696
Unicred	10.208	13.784	10.208	13.784
Total dos empréstimos e financiamentos	15.362	30.562	31.891	30.562
Circulante	6.062	13.739	18.901	13.739
Não circulante	9.300	16.823	12.990	16.823

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Empréstimos e financiamentos--Continuação

O prazo de vencimento e taxas contratadas são como segue:

	Vencimento	Taxa
Banco Safra	Nov/17 a nov/21	CDI + 3,041596% a.a.
Banco Bradesco - Atrium	Set/17 a set/20	12,00% a.a.
Banco Unicred	Dez/18 a nov/22	CDI + 3,66% a.a.
Banco Bradesco - Pátio Civitas	Out/18 a dez/20	9,00% a.a.

Os contratos de crédito imobiliário possuem a garantia hipotecária dos próprios empreendimentos (Pátio Civitas), 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. Nesses contratos, não há compromissos referentes ao cumprimento de índices financeiros.

Cronograma de vencimentos

Ano de vencimento	Controladora	Consolidado
2020	6.062	18.901
2021	6.017	6.017
2022	3.283	6.973
	<u>15.362</u>	<u>31.891</u>

12. Impostos diferidos

Referem-se aos tributos calculados sobre a diferença temporária existente entre base da incorporação imobiliária tributados pelo lucro presumido e regime de caixa e a base apurada pelo resultado societário da Companhia.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
PIS	252	225	252	225
COFINS	607	483	607	483
CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido)	6.835	6.690	6.835	6.690
IRPJ (Imposto de Renda Pessoa Jurídica)	18.731	18.366	18.731	18.366
RET (Regime Especial de Tributação)	-	71	992	82
Impostos Municipais Prodep	1.198	1.198	1.198	1.198
Total dos impostos diferidos	<u>27.623</u>	<u>27.033</u>	<u>28.615</u>	<u>27.044</u>
Circulante	427		1.121	
Não circulante	27.196		27.494	

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Impostos diferidos--Continuação

O Regime Especial de Tributação (RET) 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 companhias ligadas

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Imóveis Colinas	7.672	9.417	7.672	9.417
Pedra Branca Ltda. - SCP	-	-	-	500
Total de empréstimos com companhias ligadas	7.672	9.417	7.672	9.917

Quando ocorrem as operações com Companhias ligadas relacionadas aos empréstimos, geram 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.

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.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Provisão para contingências--Continuação

A Companhia possui exposição a riscos decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões fiscais, tributárias e previdenciárias na data-base de 31 de dezembro de 2019, considerando que os riscos obtiveram diminuição, de R\$4.283 em 2018, para o montante de R\$2.432 em 2019, considerado suficiente para cobrir eventuais perdas.

Em 31 de dezembro de 2019, 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\$592 mil, em 31 de dezembro de 2019 (R\$1.313 em 31 de dezembro de 2018), para as quais não foram realizadas provisões.

15. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social subscrito é de R\$61.152 em 31 de dezembro de 2019 e representados por 47.130.871 (quarenta e sete milhões, cento e cinquenta e dois mil, oitocentas e setenta e uma) ações, ordinárias, normativas e sem valor nominal. Cada ação ordinária dá direito a um voto nas deliberações das assembleias gerais.

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 e 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.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Patrimônio líquido--Continuação

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>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Ajuste de avaliação patrimonial - terrenos	49.025	49.025
Ajuste de avaliação patrimonial terrenos - impostos	(15.550)	(15.550)
Ajuste de avaliação patrimonial - Pátio da Pedra	3.460	3.460
Ajuste de aval patrimonial - Pátio da Pedra - impostos	(1.176)	(1.176)
Ajuste de avaliação patrimonial - Pátio das Flores	2.969	2.969
Ajuste de aval patrimonial - Pátio das Flores - impostos	(1.010)	(1.010)
	37.717	37.717

d) Prejuízos acumulados

No ano de 2019, a Companhia apurou lucro de R\$23.002, o qual foi compensado ao prejuízo acumulado de exercícios anteriores de R\$(32.889), ficando saldo de prejuízos acumulado no final de 2019 de R\$(9.887).

16. Receita operacional líquida

A receita líquida de serviços apresenta a seguinte composição:

Categoria da receita bruta	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Vendas de imóveis a terceiros - Pátio das Pedras	79	227	79	227
Vendas de imóveis a terceiros - Terrenos	691	8.104	691	8.104
Vendas de imóveis a terceiros - Pátio das Flores	444	355	444	355
Vendas de imóveis a terceiros - Office Green	1.365	1.261	1.365	1.261
Vendas de imóveis a terceiros - Smart Residence	1.118	319	1.118	319
Vendas de imóveis a terceiros - Ed. Atrium	356	4.335	356	4.335
Vendas de imóveis a terceiros - Aeropark	20.661	27.907	20.661	27.907
Vendas de imóveis a terceiros - Patio Cívitas	-	2.429	29.160	11.019
Vendas de imóveis a terceiros - Reserva da Pedra	-	-	15.758	-
Receita de locação de imóveis	3.007	2.257	3.007	2.257
Prestação de serviço de administração de imóveis	0	-	963	880
Prestação de serviço de engenharia	108	-	108	-
Ajuste ou reversão de provisão para distratos	1.045	(686)	(631)	(686)
Ajuste a valor presente	(1.795)	-	(1.795)	-
Total da receita bruta	27.080	46.508	71.284	55.978
Devoluções	(1.798)	(3.230)	(3.950)	(3.594)
Impostos	(971)	(1.626)	(2.772)	(2.012)
Receita operacional líquida	24.311	41.652	64.562	50.372

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Despesas operacionais por função e natureza

a) Despesas por função

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Despesas com vendas	(906)	(898)	(3.417)	(1.143)
Despesas gerais e administrativas	(3.303)	(6.837)	(4.266)	(7.311)
Custos operacionais na incorporação e venda de imóveis	(5.782)	(11.571)	(22.041)	(15.887)
Total das despesas por função	(9.991)	(19.306)	(29.724)	(24.341)

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:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Custos empreendimento - Pátio da Pedra	(49)	(33)	(49)	(33)
Custos empreendimento - Pátio das Flores	(251)	-	(251)	-
Custos empreendimento - Office	(877)	(732)	(877)	(732)
Custos empreendimento - Smart	(271)	(46)	(271)	(46)
Custos empreendimento - Atrium	(137)	(1.611)	(137)	(1.611)
Custo dos empreendimento - Aeropark	(3.837)	(3.974)	(3.837)	(3.974)
Custo do empreendimento - Patio Civitas	-	(1.306)	(12.379)	(5.621)
Custo do empreendimento - Reserva da Pedra	-	-	(3.880)	-
Provisão de distratos - reversão custo	(296)	(1.462)	559	(1.462)
Custos terrenos	(338)	(2.407)	(338)	(2.407)
Marketing	(600)	(681)	(2.182)	(926)
Serviços de terceiros	(1.173)	(1.171)	(1.671)	(1.479)
Depreciação	(285)	(285)	(285)	(285)
Remuneração do pessoal	(546)	(500)	(582)	(532)
Comissões sobre vendas	(111)	(217)	(272)	(217)
Encargos sociais de pessoal	(209)	(188)	(221)	(200)
Benefícios a empregados	(128)	(95)	(132)	(101)
Conservação e manutenção	(679)	(483)	(740)	(484)
Aluguéis e arrendamentos	(114)	(136)	(148)	(136)
Viagens e estadias	(9)	(14)	(17)	(14)
Impostos e taxas	(1.228)	(2.542)	(1.253)	(2.556)
Seguros	(43)	(68)	(43)	(68)
Custas e emolumentos	(22)	(100)	(32)	(109)
Provisão para contingência	1.851	(262)	1.555	(262)
Material de consumo	(11)	(298)	(11)	(301)
Outras	(902)	(695)	(2.230)	(785)
Total das despesas por natureza	(9.991)	(19.306)	(29.724)	(24.341)

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

18. Resultado financeiro líquido

O resultado financeiro líquido está assim composto:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Receitas financeiras				
Juros	82	215	104	219
Varição monetária ativa	14	-	14	-
Descontos obtidos	-	4	2	4
Juros de aplicações financeiras	516	294	781	388
Total receitas financeiras	612	513	901	611
Despesas financeiras				
Juros	(2.380)	(3.521)	(2.519)	(3.558)
Despesas bancárias	(78)	(47)	(112)	(70)
Descontos concedidos	(1.499)	(698)	(1.500)	(854)
Outras	(3)	(18)	(5)	(19)
Total despesas financeiras	(3.960)	(4.284)	(4.136)	(4.501)
Resultado financeiro líquido	(3.348)	(3.771)	(3.235)	(3.890)

19. Imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Receita bruta atividade imobiliária	24.077	44.251	67.319	52.924
Receita bruta aluguéis	3.071	2.257	3.071	2.257
Receita de prestação de serviços	107	-	1.070	-
Receita financeira (adicionado aos imóveis em construção)	-	206	-	299
Ajuste RET	(2.767)	(5.011)	(24.060)	(13.290)
Base para presunção do Imposto de renda	24.488	41.703	47.400	43.070
Presunção de 8% para Imposto de renda	1.959	3.336	3.792	3.657
Outras receitas	2.378	(3.026)	988	(2.958)
Base para Imposto de renda	4.337	310	4.780	699
Imposto de renda (15% + 10% de adicional de alíquota)	1.060	46	1.171	105
Base para presunção da contribuição social	24.488	41.703	47.400	43.070
Presunção de 12% para contribuição social	2.939	5.004	5.688	5.344
Outras receitas	2.217	(3.433)	90	(3.420)
Base para contribuição social	5.156	1.571	5.778	1.925
Contribuição social (9%)	465	141	522	173
Imposto de renda e contribuição social	1.525	188	1.693	278
IR e CS apurados por regime de caixa - corrente	2.035	962	2.203	1.051
IR e CS registrados por regime de competência - diferido	(510)	(774)	(547)	(774)

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 possuir ações ordinárias potenciais diluidores:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Numerador				
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	23.002	15.556	30.912	18.656
Denominador				
Média ponderada do número de ações	47.130.871	47.130.871	47.130.871	47.130.871
Lucro básico e diluído por ação em reais:	0,00049	0,00033	0,00066	0,00040

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 2019, bem como não contratou instrumentos dessa 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 2019 e correspondem, aproximadamente, ao seu valor de mercado.

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

22. Instrumentos financeiros--Continuação

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.

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

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Ativos financeiros				
Caixa e equivalentes de caixa	702	23	4.431	54
Aplicações financeiras	6.822	11.466	9.988	14.658
Contas a receber	25.484	23.840	57.618	27.029
Passivos financeiros				
Fornecedores	3.066	3.763	4.691	4.954
Empréstimos e financiamentos	15.362	30.562	31.891	30.562
Empréstimos com partes relacionadas	7.672	9.417	7.672	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 2019, 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 individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(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 esta 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 essa 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 2019:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Pronutra do Brasil Comércio e Indústria Ltda. ("Pronutra")	4.077	7.914	4.077	7.914
FFV Empreendimentos e Participações Ltda. ("FFV")	-	92	-	92
Carga Brasil Investimentos e Participações Ltda.	927	-	927	-
Fornecedores diversos	863	-	1.102	-
Outros	371	144	1.312	-
	6.243	8.150	7.417	8.006
Circulante	375	144	1.311	393
Não circulante	5.868	8.006	6.107	8.006

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

23. Outras contas a pagar--Continuação

Os valores recebidos das Companhias Pronutra e FFV referem-se a Companhias 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.

Durante o exercício 2019, a Companhia liquidou parte substancial dessas 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. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos

Em observância ao Ofício Circular nº 02/2018 de 12 de dezembro de 2018, que trata sobre o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas nas companhias brasileiras de capital aberto, apresentamos as informações abaixo, relacionadas principalmente com receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos de unidades em construção.

<u>Empreendimentos em construção</u>	<u>2019</u>
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	
Empreendimentos em construção:	
(a) Receita de vendas contratadas	<u>202.497</u>
Receita de vendas apropriadas:	
Receita de vendas apropriadas	<u>(103.582)</u>
Distratos - receitas estornadas	<u>5.600</u>
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	<u>(97.982)</u>
Receita de vendas a apropriar (a+b)	<u>104.515</u>
(ii) Custo orçado a apropriar das unidades	
Empreendimentos em construção:	
(a) Custo orçado	<u>93.022</u>
Custo incorrido:	
Custos de construção	<u>(33.029)</u>
Distratos - custos de construção	<u>1.252</u>
(b) Custo incorrido líquido	<u>(31.777)</u>
Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	<u>61.245</u>

Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

25. Eventos subsequentes

A empresa que havia montado cenários de risco devido à Pandemia, conseguiu manter o foco, inclusive, melhorando o desempenho em algumas áreas, como foi o caso na aceleração do processo digital.

Após a passagem do período de incerteza, com ações e acompanhamento, pode-se avaliar que não houve implicações significativas que possam alterar as demonstrações financeiras.

Fizemos a entrega no 1ºS 2020 do empreendimento Pátio Civitas e vamos entregar no 1ºS 2021 a 2ª fase do empreendimento Aeropark.

A Administração tem se empenhado para gerar informações que espelhem a realidade financeira e econômica atual e já está prevendo um 2º S 2020 melhor que o 1º S 2020.

A Pedra Branca já é uma marca tradicional, que tem reconhecimento no mercado, e agora irá usar o modelo de sucesso que já foi aplicado na Pedra Branca - Palhoça em outras regiões de Santa Catarina.