

## **Demonstrações Financeiras**

### **Espírito Santo Property Brasil S.A. e empresas controladas**

31 de dezembro de 2010 e 2009

com Relatório dos Auditores Independentes sobre as  
Demonstrações Financeiras

# **Espírito Santo Property Brasil S.A. e empresas controladas**

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2010 e 2009

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras ..... 1

Demonstrações financeiras

Balanços patrimoniais.....	3
Demonstrações dos resultados.....	5
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	6
Demonstração dos fluxos de caixa .....	7
Notas explicativas às demonstrações financeiras .....	8

## RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Ao  
Conselho de Administração e Acionistas da  
**Espírito Santo Property Brasil S.A.**  
São Paulo – SP

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Espírito Santo Property Brasil S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2010 e as respectivas demonstrações dos resultados, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

### **Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras**

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

### **Responsabilidade dos auditores independentes**

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

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

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

## Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Espírito Santo Property Brasil S.A. em 31 de dezembro de 2010, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Salvador, 6 de abril de 2011.

ERNST & YOUNG TERCO  
Auditores Independentes S.S.  
CRC-2 SP 015199/O-6



Shirley Nara S. Silva  
Contadora CRC-1BA 022.650/O-6-S-SP

## Espírito Santo Property Brasil S.A. e empresas controladas

Balancos patrimoniais  
31 de dezembro de 2010 e 2009, e 1º de janeiro de 2009  
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora			Consolidado		
		31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009 (não auditado)	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009 (não auditado)
Ativo							
Circulante							
Caixa e equivalentes de caixa	5	<b>6</b>	9.660	984	<b>4.923</b>	13.763	4.263
Contas a receber de clientes	6	-	-	-	<b>31.849</b>	16.643	29.392
Imóveis a comercializar	7	<b>33.382</b>	33.323	-	<b>175.029</b>	151.339	72.861
Impostos e contribuições a compensar		<b>215</b>	110	-	<b>684</b>	421	339
Títulos disponíveis para negociação	8	-	-	-	<b>213</b>	213	155
Demais contas a receber	9	<b>192</b>	265	728	<b>4.881</b>	1.368	1.676
Total do ativo circulante		<b>33.795</b>	43.358	1.712	<b>217.579</b>	183.747	108.686
Não circulante							
Contas a receber de clientes	6	-	-	-	<b>26.075</b>	32.498	28.219
Títulos disponíveis para negociação	8	-	-	-	<b>7.838</b>	8.051	8.265
Créditos com empresas ligadas	10	<b>1.395</b>	3.467	3.240	<b>5.697</b>	9.520	3.835
Investimentos em controladas	11 (b)	<b>124.178</b>	116.226	95.914	-	-	-
Imobilizado	12	<b>2.092</b>	2.314	1.381	<b>4.371</b>	3.563	3.995
Intangível	13	<b>41.211</b>	8.334	-	-	-	2.288
Total do ativo não circulante		<b>168.876</b>	130.341	100.535	<b>43.981</b>	53.632	46.602
Total do ativo		<b>202.671</b>	173.699	102.247	<b>261.560</b>	237.379	155.288

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas	Controladora			Consolidado		
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
	(não auditado)			(não auditado)		
Passivo e patrimônio líquido						
Circulante						
Fornecedores	13	358	137	979	1.974	4.352
Empréstimos e financiamentos	14	53.465	-	67.205	13.095	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis	15	5.625	6.162	5.625	6.162	-
Impostos e contribuições a recolher	16	15	6	691	660	770
Salários, encargos sociais e participações		842	751	1.159	956	439
Adiantamentos de clientes	17	-	-	2.247	233	15.119
Dividendos a pagar		-	-	-	-	10.149
Partes relacionadas	10	-	29.900	-	35.016	-
Provisão para passivo a descoberto	11(b)	3.550	5.348	-	-	-
Contas a pagar por aquisição de investimento	11(a)	10.689	-	10.689	-	-
Demais contas a pagar	19	6.152	-	3.521	4.660	2.933
Total do passivo circulante		80.351	42.525	92.116	62.756	33.762
Não circulante						
Empréstimos e financiamentos	14	-	-	11.363	11.081	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos	18	-	-	1.197	1.664	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis	15	21.000	30.676	18.700	28.372	-
Partes relacionadas	10	-	-	116	-	-
Demais contas a pagar		-	-	43	-	982
Total do passivo não circulante		21.000	30.676	31.419	41.117	982
Patrimônio líquido						
Capital social	20 (a)	65.588	65.588	60.088	65.588	60.088
Reserva de capital	20 (b)	41.886	41.886	41.886	41.886	41.886
Prejuízos acumulados		(6.154)	(6.976)	(9.875)	(6.976)	(9.875)
		101.320	100.498	92.099	101.320	100.498
Participação de não controladores	22	-	-	-	33.008	28.445
Total do patrimônio líquido		101.320	100.498	138.025	133.506	120.544
Total do passivo e patrimônio líquido						
		202.671	173.699	102.247	261.560	237.379
						155.288

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## Espírito Santo Property Brasil S.A. e empresas controladas

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e 2009

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

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2010	2009	2010	2009
Receita operacional líquida		-	-	<b>69.481</b>	64.813
Custo dos imóveis vendidos		-	-	<b>(22.551)</b>	(33.715)
Lucro bruto		-	-	<b>46.930</b>	31.098
Receitas (despesas) operacionais					
Com vendas		<b>(44)</b>	-	<b>(6.237)</b>	(2.669)
Salários e encargos sociais		<b>(4.019)</b>	(2.759)	<b>(6.177)</b>	(4.462)
Ocupação		<b>(941)</b>	(688)	<b>(2.562)</b>	(2.025)
Serviços de terceiros		<b>(521)</b>	(906)	<b>(2.097)</b>	(1.998)
Depreciação e amortização		<b>(379)</b>	(271)	<b>(1.028)</b>	(271)
Outras despesas gerais e administrativas		<b>(934)</b>	(621)	<b>(5.379)</b>	(2.746)
Honorários da administração	10	<b>(2.301)</b>	(2.257)	<b>(2.369)</b>	(2.257)
Equivalência patrimonial	11	<b>14.340</b>	10.977	-	-
Receitas financeiras		<b>178</b>	885	<b>1.006</b>	978
Despesas financeiras		<b>(4.539)</b>	(1.457)	<b>(9.876)</b>	(3.655)
Outras receitas operacionais, líquidas		<b>(18)</b>	(4)	<b>(2.187)</b>	(2.297)
		<b>822</b>	2.899	<b>(36.906)</b>	(21.402)
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		<b>822</b>	2.899	<b>10.024</b>	9.696
Imposto de renda e contribuição social					
Diferido	18 (c)	-	-	<b>(140)</b>	(752)
Corrente	18 (b)	-	-	<b>(1.990)</b>	(1.482)
		-	-	<b>(2.130)</b>	(2.234)
Lucro líquido antes da participação de não controladores		<b>822</b>	2.899	<b>7.894</b>	7.462
Participação de não controladores	22	-	-	<b>(7.072)</b>	(4.563)
Lucro líquido do exercício atribuível aos acionistas controladores		<b>822</b>	2.899	<b>822</b>	2.899
Quantidade de ações		<b>65.589</b>	65.589		
Lucro líquido por ação - R\$		<b>0,01</b>	0,04		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## Espírito Santo Property Brasil S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e 2009  
(Em milhares de reais)

	Capital social		Reserva de capital	Prejuízos acumulados	Total	Participação de não controladores	
	Subscrito	A integralizar				Total	Total
Saldos em 1º de janeiro de 2009 (não auditado)	65.588	(5.500)	41.886	(9.875)	92.099	28.445	120.544
Integralização de capital	-	5.500	-	-	5.500	-	5.500
Lucro líquido do exercício	-	-	-	2.899	2.899	4.563	7.462
Saldos em 31 de dezembro de 2009	65.588	-	41.886	(6.976)	100.498	33.008	133.506
Aquisição de controlada (nota 22)	-	-	-	-	-	584	584
Aumento de capital em controladas (nota 22)	-	-	-	-	-	1.041	1.041
Pagamento de dividendos em controladas (nota 22)	-	-	-	-	-	(5.000)	(5.000)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	822	822	7.072	7.894
Saldos em 31 de dezembro de 2010	<b>65.588</b>	-	<b>41.886</b>	<b>(6.154)</b>	<b>101.320</b>	<b>36.705</b>	<b>138.025</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## Espírito Santo Property Brasil S.A. e empresas controladas

### Demonstrações dos fluxos de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e 2009 (Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2010	2009	2010	2009
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido do exercício	822	2.899	822	2.899
Ajustes para conciliar o lucro líquido ao caixa gerado pelas atividades operacionais:				
Depreciação de bens do ativo imobilizado	379	270	192	1.397
Juros e variações monetárias líquidas	3.465	-	7.357	-
Amortização de ágios	-	-	-	2.288
Equivalência patrimonial	(14.340)	(10.977)	-	-
Impostos diferidos	-	-	(467)	1.644
	<b>(9.674)</b>	<b>(7.808)</b>	7.904	8.228
Diminuição (aumento) de ativos operacionais				
Aumento em contas a receber de clientes	-	-	(8.783)	8.470
Aumento em imóveis a comercializar	(59)	(33.323)	(23.690)	(78.478)
Aumento em partes relacionadas	2.072	-	3.823	-
Aumento nos demais ativos	(32)	126	(3.563)	(5.304)
	<b>1.981</b>	<b>(33.197)</b>	(32.213)	(75.312)
Aumento (diminuição) de passivos operacionais				
Aumento (diminuição) de fornecedores	(345)	221	(995)	(2.358)
Aumento (diminuição) de contas a pagar por aquisição de imóveis	(10.213)	36.838	(10.209)	34.534
Aumento de contas a pagar por aquisição de investimento	10.689	-	10.689	-
Aumento (diminuição) de partes relacionadas	(29.900)	29.900	-	-
Aumento (diminuição) de impostos e contribuições a recolher	9	2	(34.900)	(110)
Aumento (diminuição) em outros passivos	6.243	455	1.152	(10.250)
	<b>(23.517)</b>	<b>67.416</b>	(34.263)	21.816
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	<b>(31.210)</b>	<b>(26.411)</b>	(58.572)	(45.268)
DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS:				
Aquisição de bens do ativo imobilizado	(157)	(1.203)	(1.000)	(965)
Aquisição de investimento	(7.849)	(18.868)	-	-
Aumento no ativo intangível	(32.877)	-	-	-
Caixa líquido aplicado nas nas atividades de Investimentos	<b>(40.883)</b>	<b>(20.071)</b>	(1.000)	(965)
DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS:				
Ingressos de novos empréstimos e financiamentos	50.000	-	65.294	84.298
Pagamento de empréstimos e financiamentos	-	(3.164)	(18.259)	(25.057)
Distribuição de dividendos	12.439	-	-	(10.149)
Aumento de capital	-	5.500	-	5.500
Aumento (diminuição) na participação de minoritários	-	-	3.697	1.141
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos	<b>62.439</b>	<b>2.336</b>	50.732	55.733
Aumento (redução) em caixa e equivalentes de caixa	<b>(9.654)</b>	<b>8.676</b>	(8.840)	9.500
Caixa e equivalentes de caixa:				
No início do exercício	9.660	984	13.763	4.263
No fim do exercício	6	9.660	4.923	13.763
Aumento (redução) em caixa e equivalentes de caixa	<b>(9.654)</b>	<b>8.676</b>	(8.840)	9.500

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# **Espírito Santo Property Brasil S.A. e empresas controladas**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2010 e 2009

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

## **1. Contexto operacional**

A Espírito Santo Property Brasil S.A. (“Companhia”), sociedade anônima de capital fechado foi constituída em 15 de agosto de 2008 por meio de uma organização societária visando agrupar as participações societárias em operações de imóveis detidas pelos sócios Rio Forte Investment Holding Brasil S/A (anteriormente designada por Interatlantico S.A. e a seguir também designada por Rio Forte), Cisalpina Participações Ltda. e Agropecuaria Maloan.

Os acionistas estabeleceram o plano de negócios da Companhia e determinaram sua atuação como “holding” das sociedades com propósito específico – SPEs e empresas mencionadas na Nota 9.

A Companhia, através de suas controladas, mantém preponderantemente caracterizados em seu objeto social: (a) a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, inclusive por meio de financiamento; (b) a administração e locação de imóveis próprios; (c) o loteamento de terrenos; (d) a construção de condomínios; (e) a prestação de serviços relativos a construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de quaisquer obras e serviços de engenharia civil em todas as suas modalidades técnicas e econômicas; e (f) a participação em outras sociedades, empresárias ou não, na qualidade de sócia, quotista ou acionista.

A Companhia, através de suas controladas, integra projetos imobiliários já lançados como o Condomínio Praças Villa Lobos e Condomínio Quintas da Baroneza e incorpora adicionalmente um conjunto significativo de novos projetos como, por exemplo, o Parque Empresarial Campinas, Pedra Branca (Santa Catarina) e Novo Rio (Rio de Janeiro).

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária e a construção dos imóveis são efetuados diretamente pela Companhia, pelas controladas ou por outros parceiros. A participação de parceiros ocorre de forma direta no empreendimento, por meio de participação nas sociedades em conta de participação, consórcios e sociedades com propósitos específicos para desenvolver o empreendimento.

A sede da Companhia está localizada na Avenida Luis Carlos Berrinni, 1511, São Paulo-SP.

## **Espírito Santo Property Brasil S.A. e empresas controladas**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2010 e 2009  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **2. Resumo das principais práticas contábeis**

#### **Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras**

A autorização para conclusão da preparação destas demonstrações contábeis ocorreu na reunião de diretoria realizada em 29 de março de 2011.

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais incluem as disposições da Lei das Sociedades por Ações e normas e procedimentos contábeis emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC.

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo foram aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas demonstrações financeiras.

A Companhia adotou os pronunciamentos, interpretações e orientações emitidos pelo CPC, que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2010. As demonstrações financeiras foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto pela valorização de certos ativos como instrumentos financeiros, os quais são mensurados pelo valor justo. Não foram identificados ajustes às demonstrações financeiras referentes ao exercício findo de 31 de dezembro de 2009 e o balanço patrimonial de 1º de janeiro de 2009, originalmente preparados de acordo com as práticas contábeis brasileiras vigentes naquelas datas, para estarem em acordo com os pronunciamentos, interpretações e orientações emitidos pelo CPC.

#### **Apuração do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis**

O resultado das vendas imobiliárias, que engloba as receitas de vendas e os custos de terreno, construção e outros gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária, é apropriado pelo regime de competência ao resultado ao longo do processo de construção à medida da sua evolução financeira, utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total estimado do empreendimento, em conformidade com os critérios estabelecidos no CPC 17 – Contratos de Construção, cuja aplicabilidade às companhias de incorporação imobiliária foi referendada pelo ICPC 2 – Contratos de Construção do Setor Imobiliário e OCPC 4 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. Os valores a receber de clientes, decorrentes das vendas de unidades em construção, são apresentados em virtude do mesmo percentual de realização, sendo os recebimentos superiores a esses créditos a receber registrados no passivo circulante como “adiantamento de clientes”. Os saldos das operações de incorporação imobiliária e venda de imóveis em construção quedeixaram de compor os saldos das contas patrimoniais são apropriados ao resultado do exercício. Para as unidades concluídas a apropriação das receitas de vendas é efetuada de forma integral, bem como seus custos.

## Espírito Santo Property Brasil S.A. e empresas controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2010 e 2009  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

#### Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis--Continuação

A conciliação da receita bruta com a receita líquida, no consolidado, está demonstrada a seguir:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Receita operacional bruta		
Incorporação e revenda de imóveis	<b>70.914</b>	70.689
Deduções da receita bruta	<b>(2.437)</b>	(5.876)
Receita operacional líquida	<b><u>68.477</u></b>	<u>64.813</u>

As despesas com vendas a apropriar são representadas por custos e despesas incorridos na construção e manutenção dos estandes de vendas e outras despesas correlatas, diretamente relacionadas com cada empreendimento, sendo apropriadas ao resultado observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos das unidades vendidas.

O encargo relacionado com a comissão de venda pertence ao adquirente do imóvel, não constituindo receita ou despesa da Companhia e de suas controladas.

As demais despesas comerciais, incluindo propaganda e publicidade, são apropriadas ao resultado quando incorridas, de acordo com o regime de competência, tendo como referência a sua veiculação.

#### Estimativas contábeis

São utilizadas para a mensuração e reconhecimento de certos ativos e passivos das demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas. A determinação dessas estimativas levou em consideração experiências de eventos passados e correntes, pressupostos relativos a eventos futuros, e outros fatores objetivos e subjetivos. Itens significativos sujeitos às estimativas incluem: (i) a seleção de vidas úteis do ativo imobilizado e intangível; (ii) a provisão para devedores duvidosos e contingências; e (iii) a análise de recuperação dos valores dos ativos. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido às imprecisões inerentes ao processo de sua determinação. A Companhia e suas controladas revisam suas estimativas e premissas periodicamente.

## **Espírito Santo Property Brasil S.A. e empresas controladas**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2010 e 2009  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação**

#### **Instrumentos financeiros**

##### Ativos financeiros

Os ativos financeiros da Companhia estão classificados como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado (os mantidos para negociação e os designados assim no reconhecimento inicial) ou empréstimos e recebíveis.

Ativos financeiros são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos, no caso de ativos não designados a valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro.

A mensuração subsequente de ativos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

- Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado: ativos financeiros a valor justo por meio do resultado (aqueles adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo) são apresentados no balanço patrimonial a valor justo, com os correspondentes ganhos ou perdas reconhecidas na demonstração do resultado.
- Empréstimos e recebíveis: empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. Após a mensuração inicial, esses ativos financeiros são contabilizados ao custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos (taxa de juros efetiva), menos perda por redução ao valor recuperável. O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer desconto ou “prêmio” na aquisição e taxas ou custos incorridos. A amortização do método de juros efetivos é incluída na linha de receita financeira na demonstração de resultado. As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas como despesa financeira no resultado.

Um ativo financeiro é baixado quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem;
- A Companhia transferir os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumir uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de “repasse”; e (a) a Companhia transferir substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia não transferir nem reter substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferir o controle sobre o ativo.

Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes e partes relacionadas.

## **Espírito Santo Property Brasil S.A. e empresas controladas**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2010 e 2009  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação**

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

##### Passivos financeiros

A Companhia determina a classificação dos seus passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial. Passivos financeiros são inicialmente reconhecidos a valor justo. Após reconhecimento inicial, os passivos financeiros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa efetiva de juros. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa efetiva de juros.

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

Os passivos financeiros da Companhia incluem fornecedores, empréstimos e financiamentos, adiantamentos de clientes, contas a pagar por aquisição de investimentos.

#### **Moeda funcional**

As demonstrações financeiras foram preparadas e estão apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia e suas controladas. A moeda funcional foi determinada em função do ambiente econômico primário de suas operações.

As transações em moeda estrangeira, isto é, todas aquelas que não foram realizadas na moeda funcional da entidade, foram convertidas pela taxa de câmbio na data em que as transações foram realizadas. Ativos e passivos monetários em moeda estrangeira são convertidos para a moeda funcional (o Real) pela taxa de câmbio na data-base das demonstrações financeiras. Itens não monetários em moeda estrangeira reconhecidos pelo seu valor justo são convertidos pela taxa de câmbio vigente na data em que o valor justo foi determinado.

## **Espírito Santo Property Brasil S.A. e empresas controladas**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2010 e 2009

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

### **2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação**

#### **Ativos circulantes e não circulantes**

##### Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, contas bancárias e investimentos de curto prazo com liquidez imediata e com risco insignificante de variação no seu valor de mercado. Os investimentos de curto prazo estão demonstrados pelo custo acrescido dos rendimentos auferidos, por não apresentarem diferença significativa com seu valor de mercado.

Os investimentos de curto prazo estão classificados como disponíveis para negociação e são mensuradas pelo seu valor justo por meio do resultado. Normalmente, os investimentos que, na data de sua aquisição, têm prazo de vencimento igual ou menor que três meses da data da contratação são registrados como equivalentes de caixa.

##### Contas a receber de clientes

As contas a receber (circulante e não circulante) são provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos residenciais e loteamentos, sendo o valor do saldo devedor dos contratos atualizado monetariamente em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste e descontado a valor presente.

A provisão para créditos de liquidação duvidosa, quando necessária, é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. A Companhia considera o risco de crédito como sendo baixo, uma vez que há garantia real de recuperação dos ativos vendidos e assim não constitui provisão para devedores duvidosos.

##### Estoques

Os imóveis prontos a comercializar são demonstrados ao custo de construção que incluem todos os gastos correlacionados diretamente vinculados e mensuráveis, inclusive operações de permuta calculadas pelo seu valor justo 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.

## **Espírito Santo Property Brasil S.A. e empresas controladas**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2010 e 2009  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação**

#### **Ativos circulantes e não circulantes--Continuação**

##### Estoques--Continuação

O custo de construção compreende materiais, mão-de-obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros das operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção).

O valor realizável líquido é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos de execução e as despesas de vendas e os tributos.

Os terrenos são demonstrados ao custo de aquisição. No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao custo incorrido acrescido do custo orçado até a conclusão das unidades a serem construídas e entregues em permuta.

##### Investimentos

Nas demonstrações financeiras individuais, os investimentos em controladas, controladas em conjunto e coligadas são registrados pelo método de equivalência patrimonial, conforme CPC 18 para fins de demonstrações financeiras individuais da controladora.

Com base no método da equivalência patrimonial, os investimentos em controladas são contabilizados no balanço patrimonial ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária nas controladas.

A demonstração do resultado reflete a parcela dos resultados das operações das controladas com base no método da equivalência patrimonial. Quando uma mudança for diretamente reconhecida no patrimônio da controlada, a Controladora reconhecerá sua parcela nas variações ocorridas e divulgará esse fato, quando aplicável, na demonstração das mutações do patrimônio líquido. Os ganhos e perdas não realizados, resultantes de transações entre a Controladora e suas controladas (direta e indireta), são eliminados de acordo com a participação mantida nas controladas.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Controladora em suas controladas. A Controladora determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que os investimentos nas controladas sofreram perdas por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Controladora calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com o descrito na nota explicativa 3.

## **Espírito Santo Property Brasil S.A. e empresas controladas**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2010 e 2009  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação**

#### **Ativos circulantes e não circulantes--Continuação**

##### Participações em empreendimentos em conjunto ("joint ventures")

Uma "joint venture" é um acordo contratual através do qual a Companhia e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da "joint venture" requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle.

Os acordos de "joint venture" da Companhia envolvem a constituição de uma entidade separada na qual cada empreendedor detenha uma participação.

A Companhia apresenta suas participações em entidades controladas em conjunto, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, usando o método de consolidação proporcional, conforme mencionado no item anterior. As participações da Companhia nos ativos, passivos e resultados das controladas em conjunto são combinadas com os correspondentes itens nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia linha a linha.

Quando uma empresa da Companhia realiza transações com suas controladas em conjunto, os lucros e prejuízos resultantes das transações são reconhecidos nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, apenas na medida das participações da Companhia na controlada em conjunto, não relacionadas à Companhia.

##### Imobilizado

Demonstrado ao custo de aquisição, combinado com depreciação calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na nota explicativa 11, que levam em consideração o prazo de vida útil-econômica dos bens.

A Companhia optou por não avaliar o seu ativo imobilizado pelo valor justo como custo atribuído, conforme opção prevista no CPC 27 e ICPC 10, considerando que o método de custo, deduzido da depreciação e eventual provisão para perdas, é o melhor método para avaliar os ativos imobilizados da Companhia. As taxas de depreciação utilizadas representam adequadamente a vida útil dos equipamentos o que permite concluir que o valor do imobilizado está próximo do seu valor justo. A aplicação desses pronunciamentos técnicos não trouxe impactos significativos para a Companhia.

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.

## **Espírito Santo Property Brasil S.A. e empresas controladas**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2010 e 2009  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação**

#### **Ativos circulantes e não circulantes--Continuação**

O valor residual e vida útil dos ativos e os métodos de depreciação são revistos no encerramento de cada exercício, e ajustados de forma prospectiva, quando for o caso.

#### Intangível

Os ágios gerados nas aquisições de investimentos ocorridas até 1º de janeiro de 2009 têm como fundamento econômico a rentabilidade futura (que por sua vez leva em consideração a perspectiva de valorização dos imóveis estimada pela Administração no momento das respectivas aquisições de investimentos, bem como a sua realização no futuro).

#### Redução ao valor recuperável de ativos

##### *Ativos financeiros*

Ativos financeiros são avaliados a cada data de balanço para identificação de eventual indicação de redução no seu valor de recuperação dos ativos (impairment). Os ativos são considerados irrecuperáveis quando existem evidências de que um ou mais eventos tenham ocorrido após o seu reconhecimento inicial e que tenham impactado o seu fluxo estimado de caixa futuro.

##### *Ativos não circulantes ou de longa duração*

A administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. No caso de identificação de tais evidências, e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

Os ativos são agrupados e avaliados de acordo com os fluxos de caixa gerados pelo ativo ou grupo de ativos que representem uma unidade geradora de caixa independente. Uma perda é reconhecida com base no montante pelo qual o valor contábil excede o valor provável de recuperação de um ativo ou grupo de ativos de longa duração. O valor provável de recuperação é determinado como sendo o maior valor entre (a) o valor de venda estimado dos ativos menos os custos estimados para venda e (b) o valor em uso, determinado pelo valor presente esperado dos fluxos de caixa futuros do ativo ou da unidade geradora de caixa.

## **Espírito Santo Property Brasil S.A. e empresas controladas**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2010 e 2009  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação**

#### **Ativos circulantes e não circulantes--Continuação**

Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos, que reflita o custo médio ponderado de capital para a indústria em que opera a unidade geradora de caixa. O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases comutativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis à venda do ativo, ou, quando não há contrato de venda firme, com base no preço de mercado de um mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes.

Na adoção inicial dos pronunciamentos, interpretações e orientações emitidos pelo CPC, que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2010 e durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e 2009 não houve indicadores que exigem a avaliação de necessidade de provisão para redução ao provável valor de realização dos ativos.

#### Demais ativos circulantes e não circulantes

São apresentados ao valor líquido de realização.

#### **Passivos circulantes e não circulantes**

Os passivos circulantes e não circulantes são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável dos correspondentes encargos, variações monetárias e/ou cambiais incorridas até a data do balanço patrimonial.

#### Fornecedores

Inclui obrigações com fornecedores de materiais e serviços, que são reconhecidos inicialmente pelo seu valor justo, e mensurados subsequentemente pelo custo amortizado.

#### Passivos contingentes e obrigações legais

Passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Quando as perdas forem avaliadas como prováveis, mas os montantes envolvidos não forem mensuráveis com suficiente segurança ou quando as perdas são consideradas possíveis, estão divulgados na nota explicativa 20. Os demais passivos contingentes, cujas perdas são consideradas remotas, não são provisionados e nem divulgados. As obrigações legais são registradas quando incorridas.

## **Espírito Santo Property Brasil S.A. e empresas controladas**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2010 e 2009  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação**

#### **Passivos circulantes e não circulantes--Continuação**

##### Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

Nas empresas tributadas pelo lucro real, o imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, sobre o lucro contábil do exercício, ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas, cujo faturamento anual do exercício anterior tenha sido inferior a R\$ 48.000, optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas controladas, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

##### Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro--Continuação

Ainda, como facultado pela lei nº 10.931/2004, que instituiu o Regime Especial de Tributação (RET), aplicável às construtoras e incorporadoras, certas controladas optaram por submeter seus empreendimentos ao patrimônio de afetação, o qual é feito de forma irrevogável e irrevogável quando do seu registro. Para esses empreendimentos, o encargo do imposto de renda e da contribuição social é calculado à razão de 3,35% sobre as receitas brutas (7% considerando, também, o encargo da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e ao Programa de Integração Social – PIS).

Impostos diferidos ativos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser usado na compensação das diferenças temporárias, com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações.

##### Demais passivos circulantes e não circulantes

São apresentados a valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, os rendimentos e encargos financeiros incorridos.

#### **Ajuste a valor presente**

Os ativos e passivos monetários de longo prazo e os de curto prazo, quando o efeito é considerado relevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto, são ajustados pelo seu valor presente.

Nas datas das demonstrações financeiras, a Companhia não possuía ajustes significativos derivados de ajustes a valor presente.

## **Espírito Santo Property Brasil S.A. e empresas controladas**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2010 e 2009  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação**

#### **Passivos circulantes e não circulantes--Continuação**

##### **Lucro por ação**

O lucro líquido por ação é calculado com base na quantidade de ações nas datas dos balanços.

##### **Demonstração do fluxo de caixa**

A demonstração dos fluxos de caixa foi preparada e está apresentada de acordo com a Norma Brasileira de Contabilidade Técnica NBCT 3.8 – Demonstração dos Fluxos de Caixa (equivalente ao CPC 03 (R)), emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

### **3. Adoção inicial dos pronunciamentos técnicos do CPC**

Na adoção inicial dos novos pronunciamentos contábeis, a Companhia seguiu as premissas definidas no CPC 37 – Adoção Inicial e CPC 43 – Adoção Inicial dos Pronunciamentos Técnicos CPC 15 a 40.

Desta forma, a Companhia preparou suas demonstrações financeiras cumprindo as normas previstas nos CPCs para os períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2010, como descrito em suas políticas contábeis. Para as presentes demonstrações financeiras, o saldo de abertura considerado foi o de 1º de janeiro de 2009, data da transição para os CPCs.

A adoção dos novos pronunciamentos contábeis, em relação às práticas contábeis adotadas anteriormente no balanço patrimonial e patrimônio líquido da Companhia em 01 de janeiro de 2009 e 31 de dezembro de 2009, não produziu nenhum efeito na demonstração do resultado do exercício originalmente divulgada.

## Espírito Santo Property Brasil S.A. e empresas controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2010 e 2009  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 4. Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações da Companhia e das seguintes controladas e controladas em conjunto, cuja participação percentual na data do balanço é assim resumida:

	<b>2010</b>	2009
Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>75,00%</b>	75,00%
Terras de Bragança Participações Ltda.	<b>61,09%</b>	61,09%
Quintas da Baroneza Empreendimentos e Participações Ltda.	<b>75,00%</b>	75,00%
Espírito Santo Guarujá Desenvolvimento Imobiliários Ltda.	<b>100,00%</b>	100,00%
Espírito Santo Indaiatuba Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	<b>100,00%</b>	100,00%
Espírito Santo Primavera Desenvolvimento Imobiliários Ltda.	<b>100,00%</b>	100,00%
Espírito Santo Itatiba Desenvolvimento Imobiliários Ltda.	<b>100,00%</b>	100,00%
ESDI Administração e Participações Ltda.	<b>100,00%</b>	100,00%
Espírito Santo Cachoeira Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	<b>100,00%</b>	100,00%
Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S/A.	<b>33,33%</b>	33,33%
Parque Empresarial Campinas Incorporações Ltda.	<b>75,00%</b>	75,00%
MTA Engenharia Ltda.	<b>50,00%</b>	-
MZM 10 Incorporadora Ltda.	<b>40,00%</b>	-
Novo Rio Empreendimento Imobiliário S/A.	<b>50,00%</b>	-

Os exercícios sociais das controladas e controladas em conjunto incluídas na consolidação são coincidentes com os da controladora e as políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme nas empresas consolidadas e são consistentes com aquelas utilizadas no exercício anterior.

Os principais procedimentos de consolidação são:

- Eliminação dos saldos das contas de ativos e passivos entre as empresas consolidadas;
- Eliminação das participações no capital, reservas e lucros acumulados das empresas consolidadas;
- Quando aplicável, eliminação dos saldos de receitas e despesas, bem como de lucros não realizados, decorrentes de negócios entre as empresas; e
- Quando aplicável, apuração dos tributos sobre a parcela dos lucros não realizados, apresentados como tributos diferidos no balanço patrimonial consolidado.

Para as controladas em conjunto mediante acordo de sócios, a consolidação incorpora as contas de ativos, passivos e resultados, proporcionalmente à respectiva participação da Sociedade no seu capital social.

Na consolidação proporcional foram eliminadas as parcelas correspondentes aos saldos proporcionais dos ativos e passivos, bem como as receitas e despesas decorrentes de transações entre as sociedades. Diferenças de práticas contábeis entre as controladas e a controladora, quando aplicável, são ajustadas às práticas contábeis da controladora, para fins de consolidação.

## Espírito Santo Property Brasil S.A. e empresas controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2010 e 2009  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 5. Caixas e equivalentes de caixa

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009 (não auditado)	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009 (não auditado)
Caixa e bancos	6	671	484	984	2.819	3.763
Certificados de depósito bancário	-	8.989	500	3.939	10.944	500
	<b>6</b>	<b>9.660</b>	<b>984</b>	<b>4.923</b>	<b>13.763</b>	<b>4.263</b>

O rendimento dos certificados de depósito bancário corresponde a aproximadamente 100% da variação dos Certificados de Depósitos Interbancários – CDI e possuem vencimentos inferiores a 90 dias.

Considerando que as aplicações possuem liquidez imediata pelas taxas contratadas, que estas operações foram contratadas em condições normais com instituições financeiras e que os respectivos rendimentos ou encargos financeiros estão sendo contabilizados pela taxa efetiva de juros, tais operações já estão contabilizadas a valor de mercado.

### 6. Contas a receber – consolidado

Os valores relativos a clientes por incorporação de imóveis estão, substancialmente, atualizados pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até a entrega das chaves e posteriormente pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M.

Conforme mencionado na nota explicativa 3a, foram adotados os procedimentos estabelecidos pelo CPC 17 para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas.

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas, não está integralmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

O contas a receber pode ser assim demonstrado, por ano de vencimento:

## Espírito Santo Property Brasil S.A. e empresas controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2010 e 2009  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 6. Contas a receber – consolidado--Continuação

Ano	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
	(não auditado)		
2009	-	-	29.392
2010	-	16.643	17.128
2011	<b>31.849</b>	7.605	6.125
2012	<b>11.323</b>	5.136	3.163
2013	<b>6.567</b>	3.905	1.803
2014	<b>2.776</b>	2.756	-
Após 2014	<b>5.409</b>	13.096	-
Total	<b>57.924</b>	49.141	57.611
Ativo circulante	<b>(31.849)</b>	(16.643)	(29.392)
Ativo não circulante	<b>26.075</b>	32.498	28.219

### 7. Imóveis a comercializar

Representados substancialmente pelo custo de formação de imóveis a serem vendidos, concluídos e em construção, e terrenos para futuras incorporações, como demonstrado a seguir:

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
			(não auditado)			
Imóveis em construção	-	-	-	<b>5.447</b>	-	42.993
Imóveis concluídos	-	-	-	<b>71.215</b>	83.446	29.868
Terrenos	<b>33.382</b>	33.323	-	<b>98.367</b>	67.893	-
	<b>33.382</b>	33.323	-	<b>175.029</b>	151.339	72.861

Os terrenos para novas obras serão incorporados a partir de 2011, conforme cronograma de lançamentos em execução. Os terrenos com lançamento previsto para 2012 em diante foram classificados no ativo não circulante.

## Espírito Santo Property Brasil S.A. e empresas controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2010 e 2009

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

### 8. Títulos disponíveis para negociação – consolidado

	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009 (não auditado)
Titulos do Golfe Club	8.051	8.264	8.420
Total	8.051	8.264	8.420
Ativo circulante	(213)	(213)	(155)
Ativo não circulante	7.838	8.051	8.265

Refere-se à transação de venda do terreno utilizado para construção de campo de golfe na controlada Quintas da Baroneza Empreendimentos e Participações Ltda., cuja contrapartida, conforme Contrato de Compra e Venda, o adquirente repassará a Companhia o montante arrecado com a venda dos títulos do Golfe Clube.

Em 31 de dezembro de 2010 correspondiam a 415 títulos do Baroneza Golfe Clube com valor médio de realização de R\$ 30.000 (450 títulos com valor médio de realização de R\$ 30.000 em 2009). A administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos títulos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

### 9. Demais contas a receber

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009 (não auditado)	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009 (não auditado)
Depósitos judiciais	-	-	-	266	201	175
Dividendos antecipados - (*)	-	-	-	1.780	877	-
Adiantamento a terceiros	84	-	-	368	-	740
Outros créditos	108	265	728	2.467	290	761
<b>Total</b>	<b>192</b>	<b>265</b>	<b>728</b>	<b>4.881</b>	<b>1.368</b>	<b>1.676</b>

(\*) Refere-se a dividendos desproporcionais antecipados durante o ano de 2010 ao sócio Oscar Americano.

Os dividendos antecipados referem-se a dividendos desproporcionais que variam entre 1% e 2% das vendas dos empreendimentos Condomínio Praças Villa Lobos e Condomínio Quintas da Baroneza acordados e distribuídos aos acionistas das controladas Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Terras de Bragança Participações Ltda..

## Espírito Santo Property Brasil S.A. e empresas controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2010 e 2009  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 10. Partes relacionadas

Os saldos das transações com partes relacionadas representam recursos da Companhia para suas investidas, conforme segue:

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
			(não auditado)			(não auditado)
Ativo não circulante						
Créditos com empresas ligadas:						
<u>Acionistas:</u>						
Cisalpina Ltda	-	-	-	4.887	9.520	-
ESAI Ativos Imobiliários	-	2.303	-	704	-	-
Oscar Americano	-	-	-	-	-	3.835
<u>Controladas:</u>						
Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	3.150	-	-	-
Quintas da Baroneza Emp. e Part. Ltda	46	-	90	-	-	-
Terras de Bragança Emp. Ltda.	-	-	-	58	-	-
Espírito Santo Indaiatuba	510	148	-	46	-	-
Espírito Santo Guarujá	366	748	-	-	-	-
Espírito Santo Primavera	87	52	-	-	-	-
Espírito Santo Itatiba	154	2	-	-	-	-
ESDI – Administração	220	210	-	-	-	-
Espírito Santo Cachoeira	10	2	-	-	-	-
Lago Azul	1	-	-	1	-	-
Parque Empresarial Campinas	1	2	-	1	-	-
	<b>1.395</b>	<b>3.467</b>	<b>3.240</b>	<b>5.697</b>	<b>9.520</b>	<b>3.835</b>
Passivo circulante						
Débitos com empresas ligadas:						
<u>Acionistas:</u>						
Cisalpina Ltda	-	8.683	-	-	8.683	-
Rio Forte	-	17.367	-	-	22.483	-
Oscar Americano	-	3.850	-	-	3.850	-
<u>Controladas:</u>						
Terras de Bragança Participações Ltda	-	-	3.164	-	-	-
Passivo - não circulante						
Débitos com empresas Ligadas:						
ESAI Ativos Imobiliários	-	-	-	116	-	-
	-	29.900	3.164	116	35.016	-

Os contratos de mútuos junto a acionistas são atualizados pela variação da taxa Selic. Adicionalmente a Companhia possui, através de suas controladas, financiamento com o BES Investimento do Brasil S.A., entidade cujo controle é detido pelo acionista controlador indireto da Companhia, no montante de R\$ 25.103 (R\$ 24.176 em 2009 e R\$ 24.176 em 1º de janeiro de 2009), conforme descrito na nota 13.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2010, os Administradores da Companhia e suas controladas receberam remuneração, a título de honorários, o montante de R\$ 2.369 (R\$ 2.257 em 2009), sendo contabilizadas como honorários dos administradores. Não ocorreram benefícios adicionais aos administradores.

## Espírito Santo Property Brasil S.A. e empresas controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2010 e 2009  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 11. Investimentos e provisão para perdas com investimentos

As sociedades investidas têm como propósito a realização de empreendimentos imobiliários, relativos à construção e à comercialização de imóveis residenciais.

a) Informações sobre as investidas em 31 de dezembro de 2010

Sociedades controladas e controladas em conjunto	Participação - %		Capital social	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Lucro líquido (prejuízo) do exercício
	Direta	Indireta			
Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda	75,00%		51.438	46.404	(636)
Terras de Bragança Participações Ltda	61,09%	18,58%	55.250	90.395	26.479
Espírito Santo Primavera Desenvolvimento Imobiliários Ltda	100,00%		277	198	(34)
Espírito Santo Itatiba Desenvolvimento Imobiliários Ltda	100,00%		715	560	(152)
ESDI - Administração e Participações Ltda	100,00%		5.259	5.248	(10)
Espírito Santo Cachoeira Desenvolvimento Imobiliários Ltda	100,00%		4.109	4.098	(9)
Espírito Santo Indaiatuba Desenvolvimento Imobiliários Ltda	100,00%		4.363	4.042	(302)
Espírito Santo Guarujá Desenvolvimentos Imobiliários Ltda	100,00%		5.175	4.533	(335)
Parque Empresarial Campinas Incorporação Ltda	75,00%		8.200	7.758	(253)
Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.	33,33%		12.700	28.328	(6.221)
Quintas da Baroneza Empreendimentos e Participações Ltda	75,00%		13.452	(4.729)	2.399
MTA Engenharia Ltda.	50,00%		20	1.321	149
MZM 10 Incorporadora Ltda.	40,00%		2.718	6.678	(117)
Novo Rio Empreendimento Imobiliário S/A.	50,00%		5	(9)	(19)

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2010, a Companhia adquiriu as seguintes participações:

- Em 7 de outubro de 2010, a Companhia adquiriu 50% de participação direta da MTA Engenharia Ltda. pelo valor de R\$ 10, e adicionalmente aportou R\$ 576 a título de adiantamento para futuro aumento de capital. A Empresa fornece serviços de engenharia para o grupo;
- Em 23 de maio de 2010, a Companhia constituiu com 100% de participação indireta a Espírito Santo Itatiba II pelo valor de R\$ 1, 35% através da Terras de Bragança Participações Ltda. e 65% através da Parque Empresarial Campinas Ltda. A Empresa foi criada para o desenvolvimento de projetos imobiliários;
- Em 23 de maio de 2010, a Companhia constituiu com 100% de participação indireta a Espírito Santo Itatiba III, pelo valor de R\$ 1 através da Empresa Terras de Bragança Participações Ltda. A Empresa foi criada para o desenvolvimento de projetos imobiliários;
- Em 23 de novembro de 2010, a Companhia adquiriu 40% de participação direta da MZM Incorporadora pelo valor de R\$ 21.379 (vide nota 13). A Empresa foi incorporada devido a sua participação na SPE Raposo, uma sociedade de propósito específico que possui projetos imobiliários em desenvolvimento para os próximos anos; e
- Em 16 de julho de 2010, a Companhia adquiriu 50% de participação direta na Novo Rio Empreendimentos pelo valor de R\$ 5, e adicionalmente aportou R\$ 650 a título de adiantamento para futuro aumento de capital. A Empresa possui em desenvolvimento projetos imobiliários para os próximos anos.

Em 31 de dezembro de 2010, a Companhia possui R\$ 10.689 a pagar pela aquisição do investimento da MZM Incorporadora Ltda. com vencimento em outubro de 2011.

## Espírito Santo Property Brasil S.A. e empresas controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2010 e 2009  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 11. Investimentos e provisão para perdas com investimentos--Continuação

#### b) Movimentação dos investimentos

A provisão para perdas representa o investimento na investida Quintas da Baroneza Empreendimentos e Participações Ltda., que apresentava passivo a descoberto no montante de R\$ 3.550 em 31 de dezembro de 2010 e de R\$ 5.348 em 31 de dezembro de 2009.

Sociedade controlada	SalDOS em 01/01/2009				SalDOS em 31/12/2009				SalDOS em 31/12/2010			
	Investimentos	Provisão para perdas	Adições	Equivalência patrimonial	Investimentos	Provisão para perdas	Adições	Dividendos	Equivalência patrimonial	Investimentos	Provisão para perdas	
Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda	33.991	-	-	1.289	35.280	-	-	-	(476)	34.804	-	
Terras de Bragança Participações Ltda	42.023	-	-	9.238	51.261	-	-	(12.439)	16.175	54.997	-	
Espírito Santo Primavera Desenvolvimento Imobiliários Ltda	277	-	-	(45)	232	-	-	-	(34)	198	-	
Espírito Santo Itatiba Desenvolvimento Imobiliários Ltda	715	-	-	(2)	713	-	-	-	(152)	561	-	
Espírito Santo Itatiba II Desenvolvimento Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1	-	
Espírito Santo Itatiba III Desenvolvimento Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1	-	
ESDI - Administração e Participações Ltda	5.259	-	-	-	5.259	-	-	-	(10)	5.249	-	
Espírito Santo Cachoeira Des. Imobiliários Ltda	4.109	-	-	-	4.109	-	-	-	(9)	4.100	-	
Espírito Santo Indaiatuba Des. Imobiliários Ltda	4.364	-	-	(20)	4.344	-	-	-	(302)	4.042	-	
Espírito Santo Guarujá Des. Imobiliários Ltda	5.176	-	-	(307)	4.869	-	1.427	-	(335)	5.961	-	
Parque Emp. Campinas Incorporação Ltda	-	-	6.301	(141)	6.160	-	2.460	-	(190)	8.430	-	
Pedra Branca Emp. Imobiliários S.A.	-	-	4.233	(234)	3.999	-	-	-	(2.073)	1.926	-	
MTA Engenharia Ltda.	-	-	-	-	-	-	586	-	74	660	-	
MZM -10 Incorporadora Ltda.	-	-	-	-	-	-	2.719	-	(117)	2.602	-	
Novo Rio Empreendimento Imobiliário S/A.	-	-	-	-	-	-	655	-	(9)	646	-	
Quintas da Baroneza Emp. e Particip. Ltda	-	(6.547)	-	1.199	-	(5.348)	-	-	1.798	-	(3.550)	
<b>Total</b>	<b>95.914</b>	<b>(6.547)</b>	<b>10.534</b>	<b>10.977</b>	<b>116.226</b>	<b>(5.348)</b>	<b>7.849</b>	<b>(12.439)</b>	<b>14.340</b>	<b>124.178</b>	<b>(3.550)</b>	

## Espírito Santo Property Brasil S.A. e empresas controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2010 e 2009

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

### 12. Imobilizado

	Taxa anual de depreciação - %	Controladora				
		31/12/2010		31/12/2009	01/01/2009	
		Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido	
						(não auditado)
Imóveis	10%	-	-	-	-	
Máquinas e equipamentos	10%	117	(25)	92	105	117
Móveis e utensílios	10%	763	(156)	607	622	616
Computadores	20%	196	(75)	121	140	162
Instalações	10%	1.077	(188)	889	832	142
Veículos	20%	458	(150)	308	278	261
Outros		130	(55)	75	337	83
<b>Total</b>		<b>2.741</b>	<b>(649)</b>	<b>2.092</b>	<b>2.314</b>	<b>1.381</b>

	Taxa anual de depreciação - %	Consolidado				
		31/12/2010		31/12/2009	01/01/2009	
		Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido	
						(não auditado)
Imóveis	10%	403	-	403	595	2.048
Máquinas e equipamentos	10%	259	(115)	144	241	252
Móveis e utensílios	10%	897	(210)	687	682	674
Computadores	20%	244	(457)	(213)	140	162
Instalações	10%	2.928	(190)	2.738	832	142
Veículos	20%	1.264	(732)	532	641	626
Outros		135	(55)	80	432	91
<b>Total</b>		<b>6.130</b>	<b>(1.759)</b>	<b>4.371</b>	<b>3.563</b>	<b>3.995</b>

### 13. Intangível

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários S.A.	22.551	8.334	-	-	-	2.288
MZM 10 Incorporadora Ltda.	18.660	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>41.211</b>	<b>8.334</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.288</b>

A Companhia adquiriu em 2009 e 2010 33,33% de participação na sociedade Pedra Branca Empreendimentos S.A. e 40,00% de participação na sociedade MZM 10 Incorporadora Ltda. Nessas aquisições, foi pago um preço superior ao valor de livros desses investimentos no montante total de R\$ 41.211, tendo como fundamento econômico nas demonstrações financeiras da controladora a rentabilidade futura do empreendimento imobiliário (vida útil definida), e atribuídos no consolidado ao valor do terreno adquirido. Esse valor deverá ser realizado a partir do lançamento dos empreendimentos imobiliários nestas sociedades, tendo como expectativa média para sua realização o prazo de 15 anos.

## Espírito Santo Property Brasil S.A. e empresas controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2010 e 2009  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 14. Empréstimos e financiamentos

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
			(não auditado)			(não auditado)
BES Investimento do Brasil S.A.	-	-	-	25.103	24.176	-
Bancos Privados	53.465	-	-	53.465	-	-
Total	53.465	-	-	78.568	24.176	-
Passivo circulante	(53.465)	-	-	(67.205)	(13.095)	-
Passivo não circulante	-	-	-	11.363	11.081	-

Instituição financeira	Objetivo	Moeda	Encargos	Vencimento final	Circulante	Não circulante
Banco Espírito Santo S/A.	Desc. Recebíveis	R\$	IPGM + 11,45% a.a	Mensal	6.134	9.130
Banco Espírito Santo S/A.	Desc. Recebíveis	R\$	CDI + 3,25 a.a.	Mensal	7.606	2.233
Banco Bradesco S/A.	Capital de Giro	R\$	130% do CDI	Novembro de 2011	25.000	-
Banco ABC Brasil	Capital de Giro	R\$	CDI + 3,4122% a.a.	Setembro de 2011	11.041	-
Banco ABC Brasil	Capital de Giro	R\$	CDI + 3,4122% a.a.	Outubro de 2011	5.479	-
Banco Fibra	Capital de Giro	R\$	CDI + 5,25% a.a.	Mai de 2011	10.930	-
Banco Bradesco S/A.	Conta Garantida	R\$	CDI + 3,00% a.a.	junho de 2011	1.015	-
					67.205	11.363

Os empréstimos junto ao BES Investimento do Brasil S.A., referem-se a desconto de recebíveis (parte relacionada) com amortizações mensais e sujeitos a atualização monetária pelo IGPM + juros de 11,45% ao ano e último pagamento previsto para junho de 2019. Os próprios recebíveis são utilizados em garantia para o financiamento. Os empréstimos bancários referem-se a operações de capital de giro com atualização pelo CDI + juros que variam de 3,00% a 5,85% a.a.

As parcelas do não circulante têm o seguinte cronograma de vencimentos:

Ano	Consolidado	
	31/12/2010	31/12/2009
2011	-	4.565
2012	3.156	2.427
2013	2.638	1.733
2014	2.064	1.150
2015 a 2019	3.505	1.206
<b>Total</b>	<b>11.363</b>	<b>11.081</b>

## Espírito Santo Property Brasil S.A. e empresas controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2010 e 2009  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 15. Contas a pagar por aquisição de imóveis

Compromissos assumidos na aquisição de novos terrenos, objetivando o lançamento de novos empreendimentos pelas Companhia e suas controladas, de forma isolada ou com a participação de terceiros, representados por créditos e permutas por futuras unidades de empreendimentos imobiliários, que possui o seguinte cronograma de vencimentos :

Ano	Controladora			Consolidado		
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009 (não auditado)	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009 (não auditado)
2009	-	6.162	-	-	6.162	-
2011	5.625	-	-	5.625	-	-
2012	21.000	30.676	-	18.700	28.372	-
<b>Total</b>	<b>26.625</b>	<b>36.838</b>	<b>-</b>	<b>24.325</b>	<b>34.534</b>	<b>-</b>
Passivo circulante	(5.625)	(6.162)	-	(5.625)	(6.162)	-
Passivo não circulante	21.000	30.676	-	18.700	28.372	-

As contas a pagar por aquisição de imóveis estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M.

### 16. Impostos e contribuições a recolher

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009 (não auditado)	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009 (não auditado)
IRPJ e RET -Unificado	-	-	-	-	260	213
CSLL	-	-	-	83	42	24
PIS/COFINS	-	-	-	132	79	76
ISS	4	-	-	63	58	188
INSS	1	-	-	46	96	189
Outros	10	6	4	367	125	80
<b>TOTAL</b>	<b>15</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>691</b>	<b>660</b>	<b>770</b>

### 17. Adiantamento de clientes

Em 31 de dezembro de 2010, o montante de R\$ 2.247, (R\$ 233 em 2009) no consolidado representa os valores recebidos de clientes em excesso à evolução financeira dos empreendimentos, conforme determinado pelo CPC 17.

## Espírito Santo Property Brasil S.A. e empresas controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2010 e 2009  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 18. Impostos antecipados e diferidos

O IRPJ, a CSLL, o PIS e a COFINS diferidos são calculados tomando-se por base as receitas apropriadas ao resultado do exercício que não foram realizadas financeiramente. O recolhimento é efetuado à medida de que os respectivos recebimentos ocorrem, em conformidade com o estabelecido pela legislação fiscal. A base de apuração para o exercício é como segue:

- a) Composição das despesas de IRPJ e CSLL – correntes e diferidos – consolidado

		2010	2009
Corrente	Imposto de renda	1.294	964
	Contribuição social	696	518
		<u>1.990</u>	<u>1.482</u>
Diferido	Imposto de renda	87	488
	Contribuição social	53	264
		<u>140</u>	<u>752</u>
Total do encargo de imposto de renda e contribuição social		<u><u>2.130</u></u>	<u><u>2.234</u></u>

- b) Reconciliação das despesas de IRPJ e CSLL – correntes

	Consolidado					
	2010			2009		
	RET	Lucro presumido	Total	RET	Lucro presumido	Total
Receitas tributáveis de sociedades controladas	40.638	26.753	67.391	43.171	7.875	51.046
Alíquota combinada do imposto	2,87%	3,08%		2,87%	3,08%	
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	<b>1.166</b>	<b>824</b>	<b>1.990</b>	<b>1.239</b>	<b>243</b>	<b>1.482</b>

- c) Reconciliação das despesas de IRPJ e CSLL – diferidos

	Consolidado					
	2010			2009		
	RET	Lucro presumido	Total	RET	Lucro presumido	Total
Receita contábil	26.414	44.510	70.924	53.694	22.421	76.115
Receita fiscal	40.638	26.753	67.391	43.171	7.875	51.046
<b>Diferença entre receita contábil e fiscal</b>	<b>(14.224)</b>	<b>17.757</b>	<b>3.533</b>	<b>10.523</b>	<b>14.546</b>	<b>25.069</b>
Alíquota combinada do imposto	2,87%	3,08%		2,87%	3,08%	
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(407)</b>	<b>547</b>	<b>140</b>	<b>303</b>	<b>449</b>	<b>752</b>

## Espírito Santo Property Brasil S.A. e empresas controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2010 e 2009  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 18. Impostos antecipados e diferidos--Continuação

#### c) Reconciliação das despesas de IRPJ e CSLL – diferidos--Continuação

De acordo com a Instrução Normativa no. 84/79 Receita Federal, as incorporadoras devem efetuar o recolhimento dos tributos com base no recebimento financeiro dos empreendimentos. ° CPC 17 determina que a apropriação das receitas seja efetuada de acordo com a evolução financeira dos empreendimentos . Dessa forma, a diferença entre a receita fiscal e a societária é a base para constituição dos impostos diferidos.

#### d) Reconciliação do IRPJ e CSLL - correntes

	Controladora	
	2010	2009
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	822	2.900
Efeito sobre exclusões		
Equivalência patrimonial	(14.340)	(3.732)
Outras adições, líquidas	197	-
Prejuízo fiscal do exercício	(13.321)	(832)
Crédito fiscal calculado sobre os prejuízos fiscais à alíquota de 34%	(4.529)	(283)

Considerando o atual contexto das operações da Companhia, que se constitui, substancialmente, na participação em outras sociedades, e portanto, com limitada capacidade de gerar lucro tributável, não foi constituído crédito tributário sobre o saldo acumulado de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social no montante de R\$ 20.173 em 31 de dezembro de 2010.

### 19. Demais contas a pagar

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
			(não auditado)			(não auditado)
Caução retida - fornecedores (a)	-	-	-	935	3.625	2.927
Outros	824	-	-	703	1.035	988
Dividendos antecipados (b)	5.328	-	-	1.926	-	-
<b>Total</b>	<b>6.152</b>	-	-	<b>3.564</b>	4.660	3.915
Passivo circulante	(6.152)	-	-	(3.521)	(4.660)	(2.933)
Passivo não circulante	-	-	-	43	-	982

- a) Referem-se principalmente a cauções retidas como garantia de eventuais sinistros ocorridos com matérias de construção, das empreiteiras responsáveis pela execução de parte das obras dos empreendimentos das controladas da Companhia.
- b) Refere-se a dividendos antecipados distribuídos aos acionistas das empresas Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Terras de Bragança Participações Ltda.

## Espírito Santo Property Brasil S.A. e empresas controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2010 e 2009  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 20. Patrimônio líquido

#### a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2010 e 2009, o capital social da Companhia é de R\$ 65.588, dividido em 65.588 mil ações ordinárias sem valor nominal.

#### b. Reserva de capital

Refere-se à contribuição na subscrição de ações que ultrapassou o valor nominal do preço de emissão das ações na formação do capital social da Companhia.

#### c. Apropriações do lucro líquido do exercício

O lucro líquido do exercício, após as compensações e deduções previstas em lei e consoante previsão estatutária, será utilizado para absorver parcialmente o prejuízo acumulado da Companhia.

### 21. Contingências

A Companhia e suas controladas são partes envolvidas em processos trabalhistas, cíveis, tributários e outros andamentos, e estão discutindo essas questões tanto na esfera administrativa como na judicial.

As previsões para as eventuais perdas consideradas prováveis decorrentes desses processos são estimadas e atualizadas pela administração, amparadas na opinião de seus consultores legais.

#### Perdas possíveis

A Companhia possui ações de natureza tributária, cível e trabalhista, envolvendo riscos de perda classificados pela administração como possíveis, com base na avaliação de seus consultores jurídicos, para as quais não há provisão constituída, conforme composição a seguir, no consolidado:

	<u>2010</u>
Cíveis	5.737
Tributárias	1.670
Trabalhistas	700
<b>Total</b>	<b><u>8.107</u></b>

## Espírito Santo Property Brasil S.A. e empresas controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2010 e 2009  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 22. Participação de não controladores

	Sintra	Terras de Bragança	Quintas da Baroneza	MTA Engenharia	Parque Empresarial Campinas	Total
Saldos em 1º de janeiro de 2009 (não auditado)	11.331	17.197	(2.183)	-	2.100	28.445
Lucro líquido do exercício	430	3.781	399	-	(47)	4.563
Saldos em 31 de dezembro de 2009	11.761	20.978	(1.784)	-	2.053	33.008
Aquisição da controlada MTA Engenharia (a)	-	-	-	585	-	584
Aumento de capital em controladas	-	-	-	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	-	1.041	1.041
Pagamento de dividendos em controladas (b)	-	(5.000)	-	-	-	(5.000)
Lucro líquido do exercício	(159)	6.620	600	74	(63)	7.072
Saldos em 31 de dezembro de 2010	11.602	22.598	(1.184)	659	3.031	36.705

- (a) Aquisição de 50% das quotas da empresa MTA Engenharia Ltda.
- (b) Distribuição de lucros da controlada Terras de Bragança Participações Ltda., no montante total de R\$ 20.000, dos quais R\$ 5.000 referem-se à parcela dos quotistas não controladores.

### 23. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

Em atendimento ao Pronunciamento Técnico CPC 14, a Companhia efetuou uma avaliação de seus instrumentos financeiros.

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades e a reduzir a exposição a riscos de crédito e de taxa de juros.

Não são realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros com finalidade especulativa.

Em 31 de dezembro de 2010, os principais instrumentos financeiros estão descritos a seguir:

Caixa e equivalentes de caixa – representam os saldos de caixa, bancos, e aplicações financeiras com liquidez imediata e vencimento inferior a 90 dias. Estão apresentadas ao seu valor de mercado, que equivale ao seu valor contábil.

Contas a receber – decorrem diretamente das operações da Companhia, são classificados como mantidos até o vencimento, e estão registrados pelos seus valores originais, sujeitos a provisão para perdas e ajuste a valor presente, quando aplicável.

Demais contas a receber - referem-se a dividendos desproporcionais distribuídos aos acionistas das Empresas Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Terras de Bragança Participações Ltda.

## **Espírito Santo Property Brasil S.A. e empresas controladas**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2010 e 2009  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **23. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação**

Partes relacionadas – representados por contratos de mútuos com os acionistas remunerados pela variação da taxa selic.

Contas a pagar por aquisição de imóveis - decorrem principalmente de compromisso de entrega de apartamentos a construir, dados em permutas pela aquisição de terrenos as quais são registradas como estoque de terrenos, em contrapartida do passivo, no momento da assunção dos riscos e quando for possível mensurar o valor do empreendimento.

Fornecedores – são classificados como mantidos até o vencimento. Seus valores contábeis equivalem aos seus valores de mercado.

Adiantamento de clientes - valores recebidos de clientes em excesso à evolução financeira dos empreendimentos.

Empréstimos e financiamentos – o principal propósito desse instrumento financeiro é gerar recursos para financiar ativo imobilizado utilizados na prestação dos serviços da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2010 e 2009 a Companhia não possuía contratos de derivativos, nem operou com os mesmos durante os exercícios.

Demais contas a pagar – a cauções retidas a empreiteiras responsáveis pela execução de parte das obras dos empreendimentos das controladas da Companhia.

Risco de encargos de dívida – este risco é oriundo da possibilidade da Companhia e suas controladas vir a incorrer em perdas por conta de flutuações nas taxas de juros ou outros indexadores de dívida, que aumentem as despesas financeiras relativas a financiamentos captados no mercado, ou diminuam a receita financeira relativas às aplicações financeiras da Companhia. Devido às características dos financiamentos obtidos pela Companhia, com taxas pré-fixadas, a Companhia não avalia esse risco como significativo.

Risco de crédito – é avaliado como muito baixo em face da garantia real de recuperação de seus imóveis nos casos de inadimplência.

Risco de liquidez – a Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, de forma a manter uma forte estrutura de capital. Além disso, eventuais descasamentos entre ativos e passivos são constantemente monitorados.

## Espírito Santo Property Brasil S.A. e empresas controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2010 e 2009  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 24. Seguros

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade.

Descrição	Valor segurado	Prêmio pago
Seguro de Veículos e Equipamentos Eletrônicos	347	13

As premissas de riscos adotadas e suas respectivas coberturas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo da auditoria das demonstrações contábeis, conseqüentemente, não foram examinadas pelos nossos auditores independentes.

### 25. Avais, fianças e garantias

Em 31 de dezembro de 2010 e 2009, assim como nos exercícios findos naquelas datas, a Companhia não prestou garantias, fianças e avais.

### 26. Evento subsequente

A Companhia encontra-se em processo de emissão de debêntures simples não conversíveis em ações, em série única da espécie quirografária com garantia adicional, no valor de R\$ 100 milhões, com vencimento em 5 anos, carência de 2 anos e de juros e 3 anos para o principal a serem pagos em 3 parcelas anuais nos: 36º mês, 48º mês e 60º mês e com uma taxa de juros de CDI + 3% a.a.