

# *Lorenge S.A.*

## *Participações*

*Demonstrações Financeiras referentes aos  
exercícios findo em 31 de dezembro de  
2009 e de 2008 e Relatório dos Auditores  
Independentes*

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

## PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Acionistas e Administradores da  
Loreng S.A. Participações  
Vitória - ES

1. Examinamos os balanços patrimoniais, controladora e consolidado, da Loreng S.A. Participações (“Sociedade”), levantados em 31 de dezembro de 2009, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido (controladora) e dos fluxos de caixa, correspondentes ao exercício findo naquela data, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras.
2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil e compreenderam: a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e o sistema contábil e de controles internos da Sociedade e suas controladas; b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e c) a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela Administração da Sociedade e suas controladas, bem como da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.
3. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas no parágrafo 1 representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, controladora e consolidado, da Loreng S.A. Participações em 31 de dezembro de 2009, o resultado de suas operações, as mutações do patrimônio líquido (controladora) e os seus fluxos de caixa referentes ao exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.
4. Não examinamos, nem foram examinadas por outros auditores independentes, o balanço patrimonial em 31 de dezembro 2008 nem as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido (controladora) e do fluxo de caixa, correspondentes ao exercício findo naquela data, cujos valores são apresentados para fins comparativos. Consequentemente, não emitimos opinião sobre elas.
5. Conforme descrito na nota explicativa nº 3, a Administração da Sociedade, de forma a permitir a comparabilidade das demonstrações financeiras, elaborou balanço patrimonial levantado em 31 de dezembro de 2008 e demonstração do resultado para o exercício findo naquela data, tal como se a incorporação das participações acionárias nas entidades Loreng Construtora e Incorporadora Ltda., Loreng Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Massafix Indústria e Comércio Ltda. realizada pela Sociedade, mencionada no parágrafo acima, tivesse ocorrido a partir de 1º de janeiro de 2008. Esse balanço patrimonial e essa demonstração do resultado são informações suplementares, não requeridas como parte integrante das demonstrações financeiras e não foram examinados por nós, nem foram examinadas por outros auditores independentes. Consequentemente, não emitimos opinião sobre elas.

6. Conforme descrito na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras, a Sociedade mantém relações e transações em montantes significativos com partes relacionadas. Referidas transações são realizadas com base em condições negociadas entre a Sociedade e as empresas relacionadas, as quais poderiam ser diferentes caso fossem realizadas com terceiros.
7. Conforme descrito na nota explicativa nº 18 às demonstrações financeiras, os acionistas da Sociedade, em 30 de dezembro de 2009, com efeito retroativo a 1º de janeiro de 2009 realizaram integralização de capital, através da incorporação pela Sociedade, das participações acionárias nas entidades Lorenge Construtora e Incorporadora Ltda., Lorenge Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Massafix Indústria e Comércio Ltda., passando então a Lorenge S.A. Participações a ser acionista nestas entidades. Em decorrência desta integralização, as operações da Sociedade sofreram aumento significativo em 2009, portanto, quando da comparação entre as demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008 com as do presente exercício, deve-se levar em consideração a referida incorporação e seus efeitos nas contas patrimoniais e de resultado.

Belo Horizonte, 15 de março de 2011

*Deloitte Touche Tohmatsu*

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU  
Auditores Independentes  
CRC-2SP 011.609/O-8 F/MG

*Walmir Bolgheroni*

Walmir Bolgheroni  
Contador  
CRC-1SP 139.601/O-9 T/MG

LORENTE S.A. PARTICIPAÇÕES

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E DE 2008

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	2009		2008	PASSIVO	Nota explicativa	2009		2008
		Controladora	Consolidado	Não auditado			Controladora	Consolidado	Não auditado
<b>CIRCULANTE</b>					<b>CIRCULANTE</b>				
Caixa e equivalentes de caixa	4	49	6.032	3.568	Fornecedores		42	3.935	7
Clientes	5	-	72.262	-	Empréstimos e financiamentos	11	-	7.687	-
Estoque	6	-	33.183	-	Contas a pagar para aquisição terrenos	14	-	18.463	-
Adiantamento a terceiros		-	1.192	-	Obrigações tributárias e sociais	12	60	2.525	-
Impostos a recuperar		40	571	-	Impostos de recolhimento diferido	13	-	3.440	-
Outros créditos		27	2.338	-	Adiantamento de clientes	15	-	4.429	-
Total do ativo circulante		<u>116</u>	<u>115.578</u>	<u>3.568</u>	Provisão para manutenção de imóveis	17	-	610	-
					Dividendos propostos	18	5.417	5.417	-
					Outras contas a pagar		-	2.395	-
					Total do passivo circulante		<u>5.519</u>	<u>48.901</u>	<u>7</u>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>					<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>				
Realizável a longo prazo:					Contas a pagar para aquisição terrenos	14	-	12.375	-
Clientes	5	-	47.149	-	Adiantamento de clientes	15	-	3.712	-
Estoque	6	-	3.925	-	Impostos de recolhimento diferido	13	-	3.043	-
Créditos com empresas ligadas	7	4.420	1.690	-	Provisão para riscos	16	-	727	-
Outros créditos		190	1.575	-	Provisão para manutenção de imóveis	17	-	1.295	-
Total do realizável a longo prazo		<u>4.610</u>	<u>54.339</u>	<u>-</u>	Outras contas a pagar		<u>25</u>	<u>837</u>	<u>6</u>
Investimentos	8	106.550	155	-	Total do passivo não circulante		<u>25</u>	<u>21.989</u>	<u>6</u>
Imobilizado	9	36	10.453	-					
Intangível	10	51	516	-	<b>PARTICIPAÇÃO DE ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES</b>			<u>4.332</u>	<u>-</u>
Total do ativo não circulante		<u>111.247</u>	<u>65.463</u>	<u>-</u>	<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO E RECURSOS PARA AUMENTO DE CAPITAL</b>	18			
					Capital social		78.500	78.500	6
					Reserva de lucros		<u>21.971</u>	<u>21.971</u>	<u>(5)</u>
					Total do patrimônio líquido		<u>100.471</u>	<u>100.471</u>	<u>1</u>
					Recursos para aumento de capital		<u>5.348</u>	<u>5.348</u>	<u>3.554</u>
					Total do patrimônio líquido e dos recursos para aumento de capital		<u>105.819</u>	<u>105.819</u>	<u>3.555</u>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<u><u>111.363</u></u>	<u><u>181.041</u></u>	<u><u>3.568</u></u>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<u><u>111.363</u></u>	<u><u>181.041</u></u>	<u><u>3.568</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LORENTE S.A. PARTICIPAÇÕES

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E 2008

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	2009		2008
		Controladora	Consolidado	Não auditado
RECEITA DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA		-	130.014	-
Impostos sobre vendas, distratos e outras deduções		-	(24.881)	-
RECEITA LÍQUIDA DE VENDAS		-	105.133	-
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS		-	(52.749)	-
LUCRO BRUTO		-	52.384	-
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS				
Despesas comerciais	19	-	(5.212)	-
Despesas gerais, administrativas e tributárias	20	(807)	(14.072)	(13)
Resultado em participação societária	8	30.616	-	-
Outras despesas operacionais líquidas		(3)	(177)	-
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO, DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL E DA PARTICIPAÇÃO DE MINORITÁRIOS		29.806	32.923	(13)
RESULTADO FINANCEIRO	21	147	(374)	8
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL E DA PARTICIPAÇÃO DE MINORITÁRIOS		29.953	32.549	(5)
Impostos de renda e contribuição social correntes	13	-	(1.891)	-
Impostos de renda e contribuição social de recolhimento diferido	13	-	(1.457)	-
PARTICIPAÇÃO DOS MINORITÁRIOS NO LUCRO DO EXERCÍCIO		-	752	-
LUCRO LÍQUIDO (PREJUÍZO) DO EXERCÍCIO		29.953	29.953	(5)
LUCRO (PREJUÍZO) POR AÇÃO (EM R\$)		123,11	123,11	(16,67)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LORENTE S.A. PARTICIPAÇÕESDEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E RECURSOS PARA AUMENTO DE CAPITAL  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E DE 2008 (CONTROLADORA)

(Em milhares de reais)

		Reservas de lucros		Lucros	Total do	Recursos	Total do Patrimônio
	Nota	Capital	Legal	(prejuízos)	Patrimônio	para	liquido e recursos para
	explicativa	social		acumulados	líquido	aumento	aumento de capital
						de capital	
Emissão de ações ordinárias em 17 de outubro de 2008	18	6	-	-	-	-	6
Adiantamento para futuro aumento de capital	18	-	-	-	-	3.554	3.554
Prejuízo do exercício		-	-	-	(5)	-	(5)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 - Não auditado		<u>6</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(5)</u>	<u>3.554</u>	<u>3.555</u>
Ajustes de exercícios anteriores		-	-	(863)	-	-	(863)
Emissão de ações ordinárias e subscrição com participação em controladas	18	78.494	-	-	-	-	78.494
Adiantamento para futuro aumento de capital	18	-	-	-	-	1.794	1.794
Absorção de prejuízos acumulados para reserva de lucros	18	-	-	(5)	5	-	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	29.953	-	29.953
Destinação de lucros:							
Reserva legal	18	-	1.498	-	(1.498)	-	-
Pagamento de dividendos	18	-	-	-	(1.697)	-	(1.697)
Dividendos complementares	18	-	-	-	(5.417)	-	(5.417)
Reserva de lucros	18	-	-	21.341	(21.341)	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009		<u>78.500</u>	<u>1.498</u>	<u>20.473</u>	<u>-</u>	<u>5.348</u>	<u>105.819</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM

31 DE DEZEMBRO DE 2009 E DE 2008

(Em milhares de reais)

	Nota explicativa	2009		2008
		Controladora	Consolidado	Não auditado
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>				
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		29.953	29.953	(5)
Ajustes para reconciliar o prejuízo do exercício com o caixa:				-
Depreciação	9	1	2.673	-
Amortização	10	9	47	-
Valor residual de imobilizado baixado	9	-	3.284	-
Constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa		-	4.366	-
Constituição de ajuste a valor presente		-	2.262	-
Resultado em participação societária	8	(30.616)	-	-
Constituição e atualização monetária de provisão para riscos	16	-	286	-
Constituição de provisão para manutenção de imóveis		-	614	-
Juros empréstimos e financiamentos	21	-	331	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13	-	1.457	-
		<u>(653)</u>	<u>45.273</u>	<u>(5)</u>
(Aumento) redução dos ativos				
Clientes		-	(41.815)	-
Estoques		-	(12.261)	-
Adiantamento a terceiros		-	77	-
Impostos a recuperar		(40)	(23)	-
Outros créditos		(217)	(1.536)	-
		<u>(257)</u>	<u>(55.558)</u>	<u>-</u>
Aumento (redução) dos passivos				
Fornecedores		35	840	7
Contas a pagar para aquisição terrenos		-	4.037	-
Obrigações tributárias e sociais		60	903	-
Impostos diferidos		-	1.582	-
Adiantamento de clientes		-	(1.815)	-
Outras contas a pagar		19	2.151	6
		<u>114</u>	<u>7.698</u>	<u>13</u>
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais		<u>(796)</u>	<u>(2.587)</u>	<u>8</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>				
Aumento de créditos com empresas ligadas		(4.420)	(2.425)	-
Baixa de investimentos		1.697	-	-
Aquisição de bens do imobilizado		(37)	(7.328)	-
Aquisição de itens do intangível		(60)	(402)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		<u>(2.820)</u>	<u>(10.155)</u>	<u>-</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>				
Caixa e equivalentes de caixa adquiridos na incorporação de participações acionárias		-	5.046	-
Captação de empréstimos e financiamentos		-	5.731	-
Aumento de capital	18	-	-	6
Adiantamento para futuro aumento de capital	18	1.794	1.794	3.554
Distribuição de dividendos	18	(1.697)	(1.697)	-
Aumento dos acionistas não controladores		-	4.332	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento		<u>97</u>	<u>15.206</u>	<u>3.560</u>
(Redução) aumento líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa		<u>(3.519)</u>	<u>2.464</u>	<u>3.568</u>
<b>VARIAÇÃO DAS DISPONIBILIDADES:</b>				
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		3.568	3.568	-
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período		49	6.032	3.568
(REDUÇÃO) AUMENTO LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u>(3.519)</u>	<u>2.464</u>	<u>3.568</u>

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## LORENGE S.A. PARTICIPAÇÕES E CONTROLADAS

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E DE 2008

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

#### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Lorenge S.A. Participações (“Sociedade”) foi constituída em 17 de outubro de 2008 como uma sociedade anônima de capital fechado, e tem como objetivo participar no capital de outras sociedades, apoiando suas empresas através de: (a) estudos, análises e sugestões sobre a política operacional e os projetos de expansão das aludidas empresas, (b) mobilização de recursos para o atendimento das respectivas necessidades adicionais de capital de risco, (c) subscrição ou aquisição de valores mobiliários que emitirem, (d) arrendamento de imóveis de que necessitarem, (e) atividades correlatas ou subsidiárias de interesse das partes relacionadas.

Atualmente, as principais sociedades as quais a Lorenge S.A. Participações tem participação possuem sua operação relacionada à comercialização, incorporação, construção e administração de imóveis, com ou sem a participação de outros parceiros. A participação de parceiros ocorre de forma direta no empreendimento, por meio de sociedades com propósitos específicos (“SPEs”).

#### 2. SUMÁRIO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As demonstrações financeiras da controladora e consolidada foram elaboradas e estão apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com observância às disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações e incorporam as alterações nas práticas contábeis promovidas pelas leis nº 11.638/07 e nº 11.941/09, abrangendo os Pronunciamentos e Orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, com vigência para os exercícios de 2008 e de 2009.

Com o advento da Lei nº 11.638/07, que atualizou a legislação societária brasileira, para possibilitar o processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil, com aquelas constantes nas normas internacionais de contabilidade (IFRS), novas normas e pronunciamentos técnicos contábeis vêm sendo expedidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC em consonância com os padrões internacionais de contabilidade.

Até a data de preparação destas demonstrações financeiras, novos pronunciamentos técnicos haviam sido emitidos pelo CPC e aprovados por Resoluções do Conselho Federal de Contabilidade - CFC, para aplicação mandatória a partir de 2010. Os CPCs e ICPCs que poderão ser aplicáveis à Sociedade, considerando-se suas operações, são:

<u>CPC</u>	<u>Assunto</u>
16	Estoques
17	Contratos de construção
18	Investimento em Coligada e em Controlada
19	Investimento em Empreendimento Controlado em Conjunto
20	Custos de empréstimos
23	Políticas contábeis, mudanças de estimativa e retificação de erro
24	Evento subsequente

CPC	Assunto
25	Provisões, passivos contingentes e ativos contingentes
26	Apresentação das demonstrações contábeis
27	Ativo imobilizado
28	Propriedade para investimento
30	Receitas
32	Tributos sobre o lucro
36	Demonstrações consolidadas
37	Adoção inicial das normas internacionais de contabilidade
38	Instrumentos financeiros: Reconhecimento e mensuração
39	Instrumentos financeiros: Apresentação
40	Instrumentos financeiros: Evidenciação
41	Resultado por ação
43	Adoção inicial dos pronunciamentos CPC 15 a CPC 40
ICPC02	Contrato de construção do setor imobiliário
ICPC08	Contabilização da proposta de pagamento de dividendos
ICPC09	Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Contábeis Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método de Equivalência Patrimonial
ICPC10	Interpretação sobre a aplicação inicial ao ativo imobilizado e à propriedade para investimento dos pronunciamentos técnicos CPCs 27, 28, 37 e 43

Em 04 de dezembro de 2009 o Comitê de Pronunciamentos Técnicos aprovou a Interpretação Técnica ICPC 02 - Contrato de construção do setor imobiliário (Correlação as Normas Internacionais de Contabilidade - IFRIC 15), que trata dos contratos de construção do setor imobiliário, alterando os critérios de apropriação de receitas aplicáveis às empresas do setor aos exercícios encerrados a partir de dezembro de 2010. Esta interpretação foi aprovada pelo Conselho Federal de Contabilidade na Resolução CFC nº 1.266/09 de 10 de dezembro de 2009 e pela Comissão de Valores Mobiliários na Deliberação CVM nº 612, de 22 de dezembro 2009.

Em 03 de dezembro de 2010 o Comitê de Pronunciamentos Técnicos aprovou a Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileira, que trouxe esclarecimentos quanto a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02. Esta orientação foi aprovada pelo Conselho Federal de Contabilidade na Resolução CFC nº 1.317/10 de 09 de dezembro de 2010 e pela Comissão de Valores Mobiliários na Deliberação CVM nº 653, de 16 de dezembro 2010.

A Interpretação Técnica ICPC 02 e a Orientação OCPC 04 poderão trazer impactos significativos para o setor imobiliário, tendo em vista a potencial postergação do reconhecimento de receitas relacionadas a vendas de Unidades, pois, pela nova regra, de acordo com a característica do contrato a receita será contabilizada no momento da transferência do controle, dos riscos e dos benefícios da propriedade do imóvel ao comprador, ou de acordo com o critério adotado atualmente.

A Administração da Sociedade está analisando os impactos destas e das demais alterações introduzidas por esses novos pronunciamentos. No caso de ajustes decorrentes de adoção das novas práticas contábeis a partir de 1º de janeiro de 2010, a Sociedade irá avaliar a necessidade de remensurar os efeitos que seriam produzidos em suas demonstrações financeiras de 2009, para fins de comparação, caso esses novos procedimentos já estivessem em vigor desde o início do exercício.

As principais práticas adotadas na preparação das demonstrações financeiras são descritas como segue:

- (a) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis - As práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos e normas estabelecidas pela Resolução CFC nº 963/03, quais sejam:
- Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada com a transferência significativa dos riscos e direitos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual;
  - Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:
    - (i) as receitas de vendas, os custos de terrenos e de construção, inerentes às respectivas incorporações, são apropriados integralmente ao resultado utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
    - (ii) as receitas de vendas, apuradas conforme o item (i), incluindo as atualizações monetárias líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos. Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento;
  - Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados na rubrica “Clientes”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";
  - Os tributos incidentes sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita na rubrica “Impostos de recolhimento diferido”;
  - 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 despesa da Sociedade;
  - As demais despesas de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas, representado pela veiculação, de acordo com o regime de competência.
- (b) Capitalização de juros - Os juros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção são registrados nos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades concluídas e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária para as unidades vendidas em construção.

- (c) Ajuste a valor presente - Os elementos integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo (se relevantes) e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) juros pré-fixados; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e, (iii) reajustes somente por inflação, sem juros, são ajustados ao seu valor presente com base em taxa de juros de longo prazo, sendo suas reversões reconhecidas no resultado do exercício na rubrica de receita de incorporação imobiliária no período pré-chaves e na rubrica de receitas financeiras no período pós-chaves.
- (d) Apuração do resultado das demais atividades - As demais receitas e custos incluem os rendimentos e os encargos que foram calculados, com base em índices ou taxas oficiais, que incidem sobre ativos e passivos circulantes e não circulantes. Inclui também os ajustes de ativos a valor de mercado ou de realização, inclusive a provisão para fazer face às perdas prováveis na realização de clientes por incorporação de imóveis.
- (e) Caixa e equivalentes de caixa - Inclui caixa, contas correntes bancárias e aplicações financeiras com liquidez imediata e vencimento original igual ou menor do que 90 dias, e com baixo risco de variação no valor justo, sendo reconhecidos ao custo acrescido dos rendimentos auferidos até a data do encerramento de cada exercício, em base pro rata temporis, em linha com os valores de realização.
- (f) Contas a receber de clientes - São demonstrados ao custo, acrescidos de variação monetária, líquidos de ajuste a valor presente.

As parcelas em aberto são atualizadas com base no Custo Unitário Básico da Construção Civil - CUB, calculado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado do Espírito Santo - para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Nacional de Custo de Construção - Mercado - INCC-M ou pelo Índice Geral de Preço de Mercado - IGP-M e juros, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas.

- (g) Estoque - Está avaliado pelo menor valor entre o custo médio de compras e os valores líquidos de realização. É composto por:
- 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 contábeis enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou estágio de andamento das mesmas. A Sociedade e suas controladas adquirem parte dos terrenos por intermédio de operações de permuta, nas quais, em troca dos terrenos adquiridos, compromete-se a (a) entregar unidades imobiliárias de empreendimentos em construção ou (b) parcela das receitas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. Os terrenos adquiridos por intermédio de operações de permuta são demonstrados ao seu valor justo;
  - Materiais - Materiais de construção ainda não utilizados nas obras, sendo contabilizados separadamente;
  - Unidades concluídas ou em construção - 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.

- (h) Provisão para garantia - Representa provisão para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia. O prazo de garantia oferecido é de cinco anos a partir da entrega do empreendimento.
- (i) Demais ativos circulantes e não circulantes - São demonstrados ao custo ou pelo valor de realização, e inclui os rendimentos e as variações monetárias auferidas, quando aplicável.
- (j) Investimentos - Os investimentos em controladas estão avaliados pelo método da equivalência patrimonial, com base em balanço patrimonial levantado pelas respectivas investidas na mesma data-base do balanço da controladora.
- (k) Imobilizado - É demonstrado ao custo de aquisição, deduzidas das depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear, com base em taxas determinadas, em função do prazo de vida econômica estimada dos bens, às taxas mencionadas na nota explicativa nº 9. Especificamente, os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias, são incorporados ao ativo imobilizado da Sociedade e de suas controladas. Tais ativos são depreciados após o lançamento do empreendimento pelo prazo médio de um ano, e estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos.

A Sociedade e suas controladas executam procedimentos para assegurar que os ativos não estão registrados por valores superiores àqueles passíveis de serem recuperados pelo seu uso ou venda, conforme determinado pelo Pronunciamento Técnico CPC 01 - Redução ao Valor Recuperável de Ativos.

- (l) Intangível - Está registrado ao custo de aquisição, deduzidos da amortização acumulada e perdas por redução do valor recuperável, quando aplicáveis. Os ativos intangíveis que possuem vida útil definida são compostos de direito de uso de softwares e gastos com desenvolvimento do sistema ERP, levando-se em consideração sua vida útil de cinco anos, que reflita o benefício econômico dos referidos ativos intangíveis. A recuperação do saldo contábil é testada anualmente ou em decorrência de eventos ou circunstâncias que apresentem indicadores de perdas de valor.
- (m) Imposto de renda e contribuição social - A Sociedade e controladas adotam, como facultado pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado na incorporação imobiliária, sendo o resultado apurado utilizado na determinação do lucro tributável. Em 2009 e 2008, a Sociedade apurou o imposto de renda e contribuição social com base no lucro real.

O imposto de renda (25%) e a contribuição social sobre o lucro líquido (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que conjuntamente, totalizam 34%. O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados sobre todas as diferenças temporárias, inclusive aquelas decorrentes das mudanças das práticas contábeis.

O imposto de renda e a contribuição social têm seu recolhimento diferido em decorrência das diferenças temporárias apuradas entre o regime de caixa adotado fiscalmente e o regime de competência contábil e são registrados no circulante e não circulante, conforme projeção de sua realização. As parcelas de antecipações de imposto de renda e contribuição social estão apresentadas como redução do imposto a pagar.

Para as suas controladas, em 2009 e 2008, a sistemática fiscal adotada foi a do lucro presumido, exceto para a Lorence Construtora e Incorporadora Ltda., onde o imposto foi calculado com base no lucro real. Com base nesse critério, o resultado para fins de imposto de renda e contribuição social nas empresas onde se aplica o lucro presumido, os impostos foram calculados aplicando-se sobre a receita as alíquotas definidas para essa atividade, que são de 8% e 12%, respectivamente. Sobre o resultado presumido foram aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada exercício (25% para imposto de renda e 9% para contribuição social).

- (n) Provisão para riscos ativos e passivos - Estão registradas com base nas estimativas dos consultores jurídicos internos e externos da Sociedade e das controladas, combinado com os seguintes aspectos:
- Riscos ativos - São contabilizadas como um ativo somente no momento em que ocorre a decisão judicial mediante sentenças transitadas em julgado favorável à Sociedade e controladas;
  - Riscos passivos - São provisionadas como exigibilidades, com base nas expectativas de perda dos advogados. Esses valores refletem perdas prováveis, baseadas no melhor entendimento dos consultores jurídicos internos e externos.
- (o) Demais passivos circulantes e não circulantes - Estão apresentados pelos valores conhecidos ou estimados, e estão adicionados dos correspondentes encargos e incorporam os juros e demais encargos contratuais incorridos até a data do balanço.
- (p) Estimativas contábeis - Para a elaboração das demonstrações contábeis, de acordo com as práticas adotadas no Brasil, é necessário que a Administração da Sociedade faça estimativas contábeis baseadas em determinadas premissas. As contas de ativos e passivos sujeitos a estimativas e premissas incluem valor residual do ativo imobilizado, provisão para redução ao valor recuperável de ativos, provisão para devedores duvidosos, provisão para manutenção de imóveis, provisão para riscos e mensuração de instrumentos financeiros. 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 Sociedade revisa as estimativas e as premissas anualmente.
- (q) Consolidação das demonstrações financeiras - As demonstrações financeiras consolidadas em 31 de dezembro de 2009 incluem as demonstrações financeiras da Sociedade e das controladas, apresentadas na nota explicativa nº 8, levantadas nas mesmas datas base da Sociedade. Na consolidação foram observados os seguintes principais critérios:
- Eliminação dos saldos das contas de ativos e passivos entre as empresas consolidadas;
  - Eliminação dos investimentos e do resultado da equivalência patrimonial, contra o respectivo patrimônio líquido da empresa investida;
  - Eliminação das receitas e despesas decorrentes de transações entre as empresas consolidadas; e
  - Eliminação, quando aplicável, dos lucros não realizados de transações entre as empresas consolidadas.

### 3. DEMONSTRAÇÕES COMBINADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008

Tendo em vista que a Sociedade, a partir de 31 de dezembro de 2009, com efeito retroativo a 1º de janeiro de 2009, passou a ser a controladora das entidades Lorenge Construtora e Incorporadora Ltda., Lorenge Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Massafix Indústria e Comércio Ltda., conforme mencionado na nota explicativa nº 18, a sua Administração, buscando fornecer um melhor entendimento da evolução dos ativos, passivos e do resultado da nova entidade, decidiu por apresentar o balanço patrimonial e demonstração do resultado combinado da Lorenge S.A. Participações, considerando que fosse essa incorporação vigente a partir de 1º de janeiro de 2008.

As informações do Lorenge S.A. Participações Combinadas apresentadas a seguir não representam o que poderia ter ocorrido se a operação de incorporação tivesse acontecido anteriormente, bem como não correspondem às demonstrações contábeis da Lorenge S.A. Participações e nem indicam resultados futuros.

	Nota explicativa	31/12/2008 Não auditado	<u>PASSIVO</u>	Nota explicativa	31/12/2008 Não auditado
<b>CIRCULANTE</b>			<b>CIRCULANTE</b>		
Caixa e equivalentes de caixa	4	8.614	Fornecedores		3.094
Clientes	5	36.902	Empréstimos e financiamentos	11	1.625
Estoque	6	38.389	Contas a pagar para aquisição terrenos	14	26.719
Adiantamento a terceiros		1.269	Obrigações tributárias e sociais	12	1.622
Impostos a recuperar		548	Impostos de recolhimento diferido	13	1.628
Outros créditos		<u>1.543</u>	Adiantamento de clientes	15	9.323
Total do ativo circulante		<u>87.265</u>	Provisão para manutenção de imóveis	17	528
			Outras contas a pagar		<u>1.075</u>
			Total do passivo circulante		<u>45.614</u>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>		
Realizável a longo prazo:			Contas a pagar para aquisição terrenos	14	8.338
Clientes	5	54.559	Adiantamento de clientes	15	633
Estoque	6	3.626	Impostos de recolhimento diferido	13	1.816
Outros créditos		<u>826</u>	Débitos com empresas ligadas	7	735
Total do realizável a longo prazo		59.011	Provisão para riscos	16	441
Investimentos		155	Provisão para manutenção de imóveis	17	<u>763</u>
Imobilizado	9	9.082	Total do passivo não circulante		<u>12.726</u>
Intangível	10	<u>161</u>	<b>PARTICIPAÇÃO DE ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES</b>		6.377
Total do ativo não circulante		<u>68.409</u>	<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO E RECURSOS PARA AUMENTO DE CAPITAL</b>	18	
			Capital social		6
			Reserva de lucros		<u>87.397</u>
			Total do patrimônio líquido		87.403
			Recursos para aumento de capital		<u>3.554</u>
			Total do patrimônio líquido e dos recursos para aumento de capital		<u>90.957</u>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<u>155.674</u>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<u>155.674</u>

	Nota <u>explicativa</u>	<u>31/12/2008</u> <u>Não auditado</u>
RECEITA DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA		125.364
Impostos sobre vendas, distratos e outras deduções		<u>(6.997)</u>
RECEITA LÍQUIDA DE VENDAS		118.367
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS		<u>(69.491)</u>
LUCRO BRUTO		48.876
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS		
Despesas comerciais	19	(2.417)
Despesas gerais, administrativas e tributárias	20	(7.720)
Resultado em participação societária		-
Outras (despesas) receitas operacionais líquidas		<u>505</u>
LUCRO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO, DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL E DA PARTICIPAÇÃO DE MINORITÁRIOS		39.244
RESULTADO FINANCEIRO	21	(934)
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL E DA PARTICIPAÇÃO DE MINORITÁRIOS		38.310
Impostos de renda e contribuição social correntes	13	(2.018)
Impostos de renda e contribuição social de recolhimento diferido	13	(1.606)
PARTICIPAÇÃO DOS MINORITÁRIOS NO LUCRO DO EXERCÍCIO		<u>(19)</u>
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		<u>34.667</u>

#### 4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

A composição do saldo de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro é como segue:

	2009		2008	
	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Não auditado</u>	<u>Combinado</u> <u>Não auditado</u>
Caixa e bancos contas movimento	49	4.137	6	2.087
Títulos e valores mobiliários	<u>-</u>	<u>1.895</u>	<u>3.562</u>	<u>6.527</u>
Total	<u>49</u>	<u>6.032</u>	<u>3.568</u>	<u>8.614</u>

Os Títulos e Valores Mobiliários representam recursos aplicados em Certificados de Depósito Bancário - CDB, junto a instituições financeiras avaliadas pela Administração como de primeira linha, com liquidez imediata e rentabilidade de 95,5% da variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

5. CLIENTES

A composição do saldo em 31 de dezembro é como segue:

	2009			2008		
	Consolidado			Combinado		
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Total
			<u>Não auditado</u>	<u>Não auditado</u>		
Cientes	72.888	49.486	122.374	37.097	55.065	92.162
Ajuste a valor presente	<u>(626)</u>	<u>(2.337)</u>	<u>(2.963)</u>	<u>(195)</u>	<u>(506)</u>	<u>(701)</u>
Total	<u>72.262</u>	<u>47.149</u>	<u>119.411</u>	<u>36.902</u>	<u>54.559</u>	<u>91.461</u>

O montante a receber registrado no ativo não circulante possui a seguinte composição por vencimento:

	2009
	<u>Consolidado</u>
2011	19.934
2012	15.189
2013	8.827
2014 em diante	<u>3.199</u>
Total	<u>47.149</u>

Os valores relativos a clientes por incorporação de imóveis incluem: (i) contratos pós-fixados com reajustes somente por inflação, sem juros, ajustados a valor presente pela maior taxa entre a taxa ponderada de captação da Sociedade e a taxa de remuneração de títulos públicos, de riscos e prazos semelhantes às condições praticadas pela Sociedade. Adicionalmente, os contratos pós-fixados são atualizados por diversos índices financeiros, com predominância do INCC-M (Índice Nacional da Construção Civil) no período pré-chaves e IGP-M (Índice Geral para o Mercado) no período pós-chaves.

Conforme mencionado na nota explicativa nº2, foram adotados os procedimentos e normas estabelecidas pela Resolução CFC nº 963/03, para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Desta forma:

- O ajuste a valor presente representa a parcela relativa aos juros a serem apropriados em exercícios futuros, de acordo com o regime de competência dos exercícios;
- As contas a receber foram registradas até o montante das operações imobiliárias executadas no período;
- Os recebimentos superiores aos saldos de contas a receber reconhecidos foram registrados como adiantamentos de clientes.

6. ESTOQUES

A composição dos saldos em estoques em 31 de dezembro é como segue:

	2009			2008		
	Consolidado			Combinado		
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Total
			<u>Não auditado</u>	<u>Não auditado</u>		
Materiais	5.433	-	5.433	8.984	-	8.984
Terrenos	1.180	-	1.180	-	-	-
Unidades em construção	22.793	2.243	25.036	27.288	1.943	29.231
Unidades concluídas	<u>3.777</u>	<u>1.682</u>	<u>5.459</u>	<u>2.117</u>	<u>1.683</u>	<u>3.800</u>
Total	<u>33.183</u>	<u>3.925</u>	<u>37.108</u>	<u>38.389</u>	<u>3.626</u>	<u>42.015</u>

7. CRÉDITOS E DÉBITOS COM EMPRESAS LIGADAS

No decorrer de suas operações, direitos e obrigações foram contraídas entre a Sociedade e suas partes relacionadas, oriundas de operações de mútuo. As condições financeiras são estabelecidas de comum acordo entre a Sociedade e as partes relacionadas. Os saldos de créditos e débitos com empresas ligadas em 31 de dezembro são como segue:

	2009		2008
	Controladora	Consolidado	Combinado
			<u>Não auditado</u>
Créditos:			
Loreng Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.091	-	-
Loreng Construtora e Incorporadora Ltda.	40	-	-
Acionistas minoritários - Massafix Indústria e Comércio Ltda.	364	609	-
Centro Empresarial da Serra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	16	-	-
Everest Residence Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13	-	-
Island Service Empreendimentos Imobiliários S.A.	3	-	-
Villaggio Laranjeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda.	153	1.564	-
Villaggio Limoeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	37	-
Largo Bento Ferreira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.736	-	-
Bento Ferreira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3	-	-
Acionistas minoritários - Sefagel S.A.	-	290	81
JEL Participações S.A.	-	1	-
TGL Participações S.A.	1	1	-
ALO Participações S.A.	-	1	-
DJL Participações S.A.	-	1	-
ELO Participações S.A.	-	1	-
SCJ Participações S.A.	-	1	-
	<u>4.420</u>	<u>2.506</u>	<u>81</u>
Débitos:			
JEL Participações S.A.	-	(136)	(136)
TGL Participações S.A.	-	(136)	(136)
ALO Participações S.A.	-	(136)	(136)
DJL Participações S.A.	-	(136)	(136)
ELO Participações S.A.	-	(136)	(136)
SCJ Participações S.A.	-	(136)	(136)
	-	<u>(816)</u>	<u>(816)</u>
Total	<u>4.420</u>	<u>1.690</u>	<u>(735)</u>

As condições comerciais e financeiras são estabelecidas de comum acordo entre a Sociedade e as partes relacionadas.

A Administração da Sociedade tem a intenção de utilizar parte destes recursos a receber para aumentar sua participação nas partes relacionadas. O montante envolvido e as entidades que serão alvo deste aumento ainda estão sendo avaliados por esta Administração.

Com base no CPC 05 que trata das divulgações sobre partes relacionadas, a Sociedade considera pessoal-chave de sua Administração os membros do Conselho de Administração e os administradores eleitos pelo Conselho de Administração, em consonância com o Estatuto da Sociedade, cujas atribuições envolvem o poder de decisão e o controle das atividades da Sociedade.

8. INVESTIMENTOS

As principais informações das participações societárias estão resumidas a seguir:

	Participação em 31/12/2009	Patrimônio líquido em 31/12/2009	Resultado do exercício findo em 31/12/2009	Controladora	
				Investimento em 31/12/2009	Equivalência do exercício findo em 31/12/2009
Bento Ferreira Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	77	77	77	77
Enseada do Suá Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90%	(34)	(34)	(34)	(34)
Loreng Construtora e Incorporadora Ltda.	45,05%	7.885	(1.368)	3.553	(616)
Loreng Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,79%	103.124	31.915	102.907	31.848
Loreng Indústria e Serviços Ltda.	99,99%	12	12	12	12
Massafix Indústria e Comércio Ltda.	75,00%	47	(894)	35	(671)
Total				<u>106.550</u>	<u>30.616</u>

As principais informações das demonstrações financeiras das participações societárias estão resumidas a seguir:

	Ativo			Passivo e Patrimônio Líquido				Resultado	
	Ativo Circulante	Ativo Não Circulante	Total do Ativo	Passivo Circulante	Passivo Não Circulante	Patrimônio Líquido	Total do Passivo e do PL	Receita Líquida	Lucro Líquido
	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009
Bento Ferreira Empreendimento Imobiliário Ltda.	892	632	1.524	541	906	77	1.524	1.217	77
Enseada do Suá Empreendimento Imobiliário Ltda.	116	-	116	30	120	(34)	116	-	(34)
Loreng Construtora e Incorporadora Ltda.	4.816	8.188	13.004	188	4.931	7.885	13.004	1.683	(1.368)
Loreng Empreendimentos Imobiliários Ltda.	106.796	69.013	175.809	46.034	26.651	103.124	175.809	96.431	31.915
Loreng Indústria e Serviços Ltda.	56	332	388	82	294	12	388	-	12
Massafix Indústria e Comércio Ltda.	3.717	302	4.019	1.199	2.773	47	4.019	7.736	(894)
<b>Total</b>	<b>116.393</b>	<b>78.467</b>	<b>194.860</b>	<b>48.074</b>	<b>35.675</b>	<b>111.111</b>	<b>194.860</b>	<b>107.067</b>	<b>29.708</b>

9. IMOBILIZADO

A composição em 31 de dezembro é como segue:

	Taxa média anual de depreciação	2009						2008	
		Controladora			Consolidado			Combinado	
		Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido	Líquido
								<u>Não auditado</u>	<u>Não auditado</u>
Terrenos	0%	-	-	-	5.000	-	5.000	-	5.000
Imóveis	4%	-	-	-	1.552	(496)	1.056	-	1.056
Máquinas e equipamentos	10%	-	-	-	2.247	(653)	1.594	-	1.239
Móveis e utensílios	10%	-	-	-	594	(113)	481	-	240
Instalações	10%	-	-	-	43	(11)	32	-	22
Equipamentos de informática	25%	-	-	-	344	(104)	240	-	113
Veículos	20%	37	(1)	36	2.404	(677)	1.727	-	639
Outras imobilizações	0%	-	-	-	942	(619)	323	-	773
<b>Total</b>		<u>37</u>	<u>(1)</u>	<u>36</u>	<u>13.126</u>	<u>(2.673)</u>	<u>10.453</u>	<u>-</u>	<u>9.082</u>

A movimentação no exercício é como segue:

	Controladora				Consolidado			
	31/12/2008	Adições	Baixa	31/12/2009	31/12/2008	Adições	Baixa	31/12/2009
Terrenos	-	-	-	-	-	5.000	-	5.000
Imóveis	-	-	-	-	-	1.552	-	1.552
Máquinas e equipamentos	-	-	-	-	-	4.604	(2.357)	2.247
Móveis e utensílios	-	-	-	-	-	596	(2)	594
Instalações	-	-	-	-	-	52	(9)	43
Equipamentos de informática	-	-	-	-	-	362	(18)	344
Veículos	-	37	-	37	-	2.535	(131)	2.404
Sistema de segurança	-	-	-	-	-	5	-	5
Outras imobilizações	-	-	-	-	-	1.704	(767)	937
Depreciação	-	(1)	-	(1)	-	(2.673)	-	(2.673)
<b>Total</b>	<u>-</u>	<u>36</u>	<u>-</u>	<u>36</u>	<u>-</u>	<u>13.737</u>	<u>(3.284)</u>	<u>10.453</u>

10. INTANGÍVEL

A composição em 31 de dezembro é como segue:

	Taxa média anual de amortização	2009						2008	
		Controladora			Consolidado			Combinado	
		Custo	Amortização acumulada	Líquido	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido	Líquido
								<u>Não auditado</u>	<u>Não auditado</u>
Licença de uso de software	20%	60	(9)	51	267	(47)	220	-	161
Gastos preliminares de operação		-	-	-	296	-	296	-	-
<b>Total</b>		<u>60</u>	<u>(9)</u>	<u>51</u>	<u>563</u>	<u>(47)</u>	<u>516</u>	<u>-</u>	<u>161</u>

A movimentação no exercício é como segue:

	Controladora				Consolidado			
	2008	Adições	Baixa	2009	2008	Adições	Baixa	2009
Licença de uso de software	-	60	-	60	-	267	-	267
Amortização	-	(9)	-	(9)	-	(47)	-	(47)
Gastos preliminares de operação	-	-	-	-	-	296	-	296
Total	-	<u>51</u>	-	<u>51</u>	-	<u>516</u>	-	<u>516</u>

## 11. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	2009		2008	
	<u>Consolidado</u>		<u>Combinado</u>	
			<u>Não auditado</u>	
Financiamento à construção		7.195		1.467
FINAME - Imobilizado		<u>492</u>		<u>158</u>
Total		<u>7.687</u>		<u>1.625</u>

Financiamento a construção: a controlada Loreng Empreendimentos Imobiliários Ltda. possui linhas de financiamento junto ao SFH, com atualizações pela Taxa Referencial, acrescido de juros de 9,5% ao ano, cujos recursos são liberados ao longo do período de construção, com vencimento em até 6 meses após o final previsto da obra. A previsão de término de suas obras está programada para o exercício de 2010.

Os contratos referentes a esses financiamentos não possuem cláusulas restritivas. Entretanto, estabelecem como garantias, em caso de inadimplemento da controlada, os terrenos e as obras em questão.

FINAME - Imobilizado: as controladas Loreng Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Loreng Construtora e Incorporadora Ltda. possuem financiamentos na modalidade do FINAME do BNDES com atualizações pela Taxa Referencial, acrescido de juros de 3% ao ano e no programa PSI com taxa de juros de 4,5% a 5,5% para máquinas e equipamentos e 7% a 8% para caminhões.

## 12. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS E SOCIAIS

A composição em 31 de dezembro das obrigações tributárias e sociais é como segue:

	2009		2008	
	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Combinado</u>	
			<u>Não auditado</u>	
Obrigações tributárias:				
Imposto de renda e contribuição social	-	701		345
PIS e COFINS a recolher	-	430		268
Impostos e contribuições retidos de terceiros	-	141		162
Impostos e contribuições retidos sobre salários	<u>12</u>	<u>15</u>		-
	<u>12</u>	<u>1.287</u>		<u>775</u>

	2009		2008
	Controladora	Consolidado	Combinado <u>Não auditado</u>
Obrigações sociais:			
Salários e ordenados	23	220	5
Encargos sociais	19	260	266
Provisão para férias e encargos	-	625	439
Outros	<u>6</u>	<u>133</u>	<u>137</u>
	<u>48</u>	<u>1.238</u>	<u>847</u>
Total	<u>60</u>	<u>2.525</u>	<u>1.622</u>

### 13. IMPOSTOS DE RECOLHIMENTO DIFERIDO

São provenientes da diferença temporária apurada entre o regime de caixa adotado fiscalmente e o regime de competência contábil, apresentam a seguinte composição por natureza:

	2009	2008
	Consolidado	Combinado <u>Não auditado</u>
Imposto de renda e contribuição social	3.131	1.622
PIS e COFINS	<u>3.352</u>	<u>1.822</u>
Total	<u>6.483</u>	<u>3.444</u>
(-) Circulante	(3.440)	(1.628)
Não circulante	3.043	1.816

Para efeito do imposto de renda e contribuição social, a Sociedade em 2009 está sujeita ao regime de lucro real e suas controladas, ao regime de lucro presumido. Adicionalmente, para efeito de PIS e COFINS, a Sociedade está sujeita ao regime de não cumulatividade. Desta forma, o cálculo de PIS e COFINS de recolhimento diferido foi efetuado à alíquota conjunta de 9,25%.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2009, a controladora não apresentou base tributável de imposto de renda e contribuição social. A despesa de imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSSL) no consolidado, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2009 foi calculada conforme demonstrado a seguir:

	2009		2008	
	Consolidado		Combinado	
	IRPJ	CSSL	IRPJ	CSSL
Base de cálculo imposto presumido - Receita de incorporação imobiliária	130.014	130.014	125.364	125.364
(-) Receita de incorporação imobiliária, tributadas pelo Lucro Real - controladas	(1.855)	(1.855)	(2.713)	(2.713)
(-) Distratos e outras deduções	<u>(19.787)</u>	<u>(19.787)</u>	<u>(4.417)</u>	<u>(4.417)</u>
Base de cálculo	108.372	108.372	118.234	118.234
Lucro presumido - Percentual - Incorporação imobiliária	<u>8%</u>	<u>12%</u>	<u>8%</u>	<u>12%</u>
Lucro presumido - Valor - Incorporação imobiliária	8.670	13.005	9.459	14.188
Receitas financeiras	643	643	717	717
(-) Receitas financeiras tributadas pelo Lucro Real - controladas	(82)	(82)	(16)	(16)
(-) Outras exclusões da base de cálculo	<u>(535)</u>	<u>(525)</u>	<u>(749)</u>	<u>(769)</u>
Base de cálculo	8.696	13.041	9.411	14.120
Alíquota nominal	<u>25%</u>	<u>9%</u>	<u>25%</u>	<u>9%</u>
IRPJ e CSSL	<u>2.174</u>	<u>1.174</u>	<u>2.353</u>	<u>1.271</u>
(-) Corrente	(1.185)	(706)	(1.310)	(708)
De recolhimento diferido	989	468	1.043	563

#### 14. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE TERRENOS

A composição em 31 de dezembro é como segue:

	2009			2008		
	Consolidado			Combinado		
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Total
				<u>Não auditado</u>	<u>Não auditado</u>	
Aquisições por permuta	18.463	-	18.463	26.719	-	26.719
Aquisições a prazo	<u>-</u>	<u>12.375</u>	<u>12.375</u>	<u>-</u>	<u>8.338</u>	<u>8.338</u>
Total	<u>18.463</u>	<u>12.375</u>	<u>30.838</u>	<u>26.719</u>	<u>8.338</u>	<u>35.057</u>

O saldo de aquisições por permutas consignados nos balanços patrimoniais referem-se a passivos ou dívidas assumidos na compra de terrenos em estoque para incorporação de empreendimentos imobiliários, sendo que a liquidação ocorrerá na entrega das unidades imobiliárias concluídas ou no recebimento de parcelas resultantes das vendas dos empreendimentos, de acordo com o contrato. A classificação no passivo circulante e não circulante, conforme demonstrado acima foi efetuado de acordo com o prazo contratado, que leva em consideração a expectativa de execução de obra. Não foram firmadas garantias e cláusulas restritivas para estas operações. Os valores de permutas do não circulante têm a seguinte composição por vencimento:

	2009
	Consolidado
2011	12.225
2012	<u>150</u>
Total	<u>12.375</u>

15. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

A composição em 31 de dezembro dos adiantamentos de clientes, por vencimento, é como segue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	<u>Consolidado</u>	<u>Combinado</u>
		<u>Não auditado</u>
2010	4.429	9.323
2011	<u>3.712</u>	<u>633</u>
Total	<u>8.141</u>	<u>9.956</u>
(-) Circulante	(4.429)	(9.323)
Não circulante	3.712	633

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado de acordo com os critérios estabelecidos pela Resolução CFC n° 963/03, sendo que os recebimentos que forem superiores ao valor das receitas de vendas apropriadas, são registrados na rubrica Adiantamento de clientes, classificados no passivo circulante e não circulante, conforme demonstrado acima, de acordo com a expectativa de execução de obra. Estes saldos são representados em moeda nacional e não tem incidência de encargos financeiros, tendo a Sociedade o compromisso de construção do imóvel.

16. PROVISÃO PARA RISCOS

Os saldos em 31 de dezembro e a movimentação no exercício é como segue:

	<u>Combinado</u>					<u>Consolidado</u>
	2008	2008	Valor incorporado	Adições	Atualização	2009
	<u>Não auditado</u>	<u>Não auditado</u>	de controladas		monetária	
Tributários	441	-	441	242	44	727

A Sociedade é parte em processos tributários, no curso normal de suas operações. Estes processos referem-se a questionamentos feitos pela Sociedade quanto à validade de créditos utilizados por ela em anos anteriores na compensação de imposto de renda, contribuição e PIS, e que foram invalidados pela Receita Federal em 18 de setembro de 2006.

A Administração acompanha o desenvolvimento destes processos e, com base na opinião de seus assessores jurídicos, para todos aqueles processos cujo desfecho desfavorável é considerado provável, é constituída provisão para perda, incluindo principal e encargos. A Administração acredita que as provisões constituídas são suficientes para fazer face às perdas possíveis estimadas.

Adicionalmente, a Sociedade é parte em outros processos para os quais a Administração, com base na avaliação de seus assessores legais, internos e externos, não constituiu provisão, pois a expectativa de perda é considerada possível, conforme abaixo:

	2009	2008
	<u>Consolidado</u>	<u>Combinado</u>
		<u>Não auditado</u>
Trabalhistas	218	26
Cíveis	1.141	65
Tributárias	<u>11</u>	<u>-</u>
Total	<u>1.370</u>	<u>91</u>

Os assessores jurídicos da Sociedade acompanham permanentemente a situação desses riscos, revisando seus prognósticos em relação ao desfecho final dessas sentenças, quando necessário.

#### 17. PROVISÃO PARA MANUTENÇÃO DE IMÓVEIS

A composição em 31 de dezembro é como segue:

	2009	2008
	<u>Consolidado</u>	<u>Combinado</u>
		<u>Não auditado</u>
Circulante	610	528
Não circulante	<u>1.295</u>	<u>763</u>
Total	<u>1.905</u>	<u>1.291</u>

A Sociedade e suas controladas oferecem garantia limitada de cinco anos contra problemas na construção, em cumprimento à legislação brasileira. De forma a suportar este compromisso, sem impactar os exercícios futuros da Sociedade, e propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção, foram provisionados em bases estimadas, pelo departamento de engenharia da Sociedade, valores correspondentes a aproximadamente 1% do custo direto de construção de cada obra. Por ainda estar no início de suas atividades e não possuir empreendimentos finalizados, a Sociedade ainda fará a avaliação sobre a necessidade de aumento ou redução desta provisão, quando forem iniciados os gastos com manutenção de imóveis. A provisão é registrada à medida da evolução física da obra, aplicando-se o percentual supracitado sobre os custos contratuais reais incorridos.

#### 18. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de dezembro de 2009, o capital social autorizado da Sociedade era de R\$200, representado por 10.000 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

Em 17 de outubro de 2008, foi estabelecido em Assembléia Geral Extraordinária (AGE) a integralização do capital social de 300 ações com valor nominal de R\$20,00 (vinte reais), representando R\$6 mediante efetivação dos aportes feitos através de depósitos realizado pelos acionistas.

Em 30 de dezembro de 2009, foi estabelecido em Assembléia Geral Extraordinária (AGE), com efeito retroativo a 01 de janeiro de 2009, a integralização de 3.925 mil ações com valor nominal de R\$20,00 (vinte reais), representando R\$78.494, passando o capital para R\$78.500. A integralização deste montante foi realizada com a incorporação pela Sociedade das participações acionárias nas entidades Lorenge Construtora e Incorporadora Ltda., Lorenge Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Massafix Indústria e Comércio Ltda., passando então a Lorenge S.A. Participações a ser acionista nestas entidades, conforme abaixo:

	Patrimônio líquido das controladas na data de incorporação	Patrimônio líquido incorporado	Participação
Lorenge Construtora e Incorporadora Ltda.	11.606	5.229	45,05%
Lorenge Empreendimentos Imobiliários Ltda.	72.583	72.430	99,79%
Massafix Indústria e Comércio Ltda.	<u>1.113</u>	<u>835</u>	75,00%
Total	<u>85.302</u>	<u>78.494</u>	

Durante o mês de dezembro de 2008, os acionistas efetuaram diversos aportes de recursos na Sociedade através de Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital, no montante de R\$3.554. Durante o exercício de 2009, os acionistas efetuaram novos aportes de recursos na Sociedade através de Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital, no montante de R\$1.794.

O resultado apurado em cada exercício social é destinado de acordo com o estabelecido em reunião dos acionistas e com o Estatuto Social da Sociedade.

O prejuízo apurado no exercício de 2008, de R\$5, foi absorvido pela “Reserva de lucros” conforme proposta feita pela Administração da Sociedade e ratificada pelos seus acionistas.

Durante o exercício de 2009, a Sociedade pagou dividendos a seus acionistas, no montante de R\$1.697, sobre os lucros a serem apurados ao final deste exercício. Adicionalmente, será proposta distribuição de dividendos complementares ao montante já pago, de forma a atender ao Estatuto Social da Sociedade e a Lei das Sociedades por Ações, que determinam aos acionistas o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório de 25% do lucro líquido do exercício, reduzido do montante destinado à “Reserva Legal”.

O lucro líquido do exercício social de 2009 será destinado para as “Reservas de lucros” da Sociedade. Esta destinação foi proposta pela Administração da Sociedade e será ratificada pelos seus acionistas, em reunião.

## 19. DESPESAS COMERCIAIS

As despesas comerciais são compostas principalmente por comissões sobre vendas, gastos com propaganda e publicidade e depreciação dos stands de vendas. A evolução destas despesas em 2009 está relacionada à expansão das operações da Sociedade, com o lançamento de novos empreendimentos no exercício.

**20. DESPESAS GERAIS, ADMINISTRATIVAS E TRIBUTÁRIAS**

A composição dos gastos nos exercícios é como segue:

	2009		2008	
	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Não auditado</u>	<u>Combinado</u> <u>Não auditado</u>
Despesa com pessoal	584	4.492	-	2.331
Despesas com consultoria e assessoria	127	5.309	-	2.173
Despesas de propaganda e publicidade	-	-	-	-
Outras despesas gerais e administrativas	<u>96</u>	<u>4.271</u>	<u>13</u>	<u>3.216</u>
Total	<u>807</u>	<u>14.072</u>	<u>13</u>	<u>7.720</u>

As Outras despesas gerais e administrativas incorridas durante os exercícios de 2009 e 2008 referem-se a gastos decorrentes da manutenção das atividades da Sociedade e que, individualmente, não são materiais em relação aos demais gastos apresentados na composição acima.

**21. RESULTADO FINANCEIRO**

A composição das receitas e despesas financeiras nos exercícios é como segue:

	2009		2008	
	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Não auditado</u>	<u>Combinado</u> <u>Não auditado</u>
Receitas financeiras:				
Rendimento de aplicação financeira	173	407	8	574
Descontos obtidos	-	(6)	-	34
Multa e juros de mora	-	113	-	88
Outras receitas financeiras	<u>-</u>	<u>129</u>	<u>-</u>	<u>21</u>
	173	643	8	717
Despesas financeiras:				
Descontos concedidos	-	(402)	-	(1.262)
Varição monetária e juros sobre terrenos	-	(20)	-	(6)
Juros sobre empréstimos e financiamentos	-	(331)	-	(42)
Outras despesas financeiras	<u>(26)</u>	<u>(264)</u>	<u>-</u>	<u>(341)</u>
	(26)	(1.017)	-	(1.651)
Total	<u>147</u>	<u>(374)</u>	<u>8</u>	<u>(934)</u>

## 22. SEGUROS

A Sociedade adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31 de dezembro de 2009, está demonstrada a seguir:

<u>Itens</u>	<u>Tipo de cobertura</u>	<u>Empreendimentos</u>	<u>Importância segurada</u>
Seguro de construção (Risco de Engenharia)	Danos materiais e corporais causados involuntariamente a terceiros e decorrentes da execução da obra, instalações e montagens no local objeto do seguro.	Personal Residence Palm Hill	R\$14.726 R\$13.731

## 23. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Os principais instrumentos financeiros utilizados pela Sociedade e suas controladas são aplicações financeiras, contas a receber, contas a pagar, empréstimos e financiamentos.

A Sociedade e controladas realizam operações envolvendo instrumentos financeiros que visam reduzir sua exposição a riscos decorrentes do mercado e a captar e aplicar seus recursos. A Sociedade e controladas não tem a prática de operar com derivativos e quaisquer ativos ou passivos de risco.

As considerações sobre riscos e valorização dos instrumentos financeiros podem ser assim resumidas:

### (a) Considerações sobre riscos

- Riscos de crédito - é avaliado como muito baixo em face a garantia real de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência.
- Riscos de taxas de juros - as taxas de juros contratadas sobre os seguintes instrumentos financeiros estão mencionadas conforme abaixo:
  - Aplicações financeiras - nota explicativa nº 4;
  - Contas a receber - nota explicativa nº 5;
  - Empréstimos e financiamentos - nota explicativa nº 11;
  - Contas a pagar de terrenos - nota explicativa nº 14.
- Riscos de câmbio - a Sociedade e controladas não possuem ativos e passivos indexados em moeda estrangeira.

### (b) Valorização dos instrumentos financeiros

- Aplicações financeiras - as taxas e os prazos das operações estão compatíveis com as de mercado. Este ativo financeiro está registrado pelo valor inicial investido, acrescido do rendimento auferido, conforme mencionado na nota explicativa nº 4.

- Contas a receber - as taxas e os prazos das operações foram acordados em contrato com os clientes da Sociedade e controladas. Este ativo financeiro está registrado pelo valor inicial investido, acrescido do rendimento auferido e reduzido do efeito do valor presente, conforme mencionado na nota explicativa nº 5.
- Empréstimos e financiamentos - os passivos financeiros estão apresentados pelos valores contratados adicionados dos correspondentes encargos e variações monetárias e incorporam os juros e demais encargos contratuais incorridos até a data do balanço, conforme mencionado na nota explicativa nº 11.
- Contas a pagar de terrenos - estão apresentados pelos valores contratados adicionados dos correspondentes encargos e variações monetárias e incorporam os juros e demais encargos contratuais incorridos até a data do balanço, conforme mencionado na nota explicativa nº 14.

#### 24. EVENTOS SUBSEQUENTES

Conforme mencionado na nota explicativa nº 18, durante o mês de dezembro de 2008, os acionistas efetuaram diversos aportes de recursos na Sociedade através de Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital, no montante de R\$3.554. Durante o exercício de 2009, os acionistas efetuaram novos aportes de recursos na Sociedade através de Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital, no montante de R\$1.794. Esses Adiantamentos foram integralizados ao capital social da Sociedade em 17 de dezembro de 2010, através de decisão em Assembléia Geral Extraordinária realizada na mesma data.

#### 25. DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

Para a correta análise das demonstrações de fluxo de caixa consolidado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2009, é necessário que seja observada a incorporação pela Sociedade das participações acionárias nas entidades Lorenge Construtora e Incorporadora Ltda., Lorenge Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Massafix Indústria e Comércio Ltda., descrita na nota explicativa nº 18.

Adicionalmente, parte significativa das operações da Sociedade que envolvem a aquisição de terrenos onde serão construídos seus empreendimentos, são realizadas sem que haja desembolso de caixa, por serem realizadas através de permutas, conforme mencionado na nota explicativa nº 14.

---

Antônio Francisco Favery de Andrade Ribeiro  
Diretor Financeiro

Rita de Cássia França Gomes  
Contadora CRC-ES 011582-O-1