

# *Lorenge S.A.*

# *Participações*

*Demonstrações Financeiras referente ao  
exercício findo em 31 de dezembro de 2013 e  
Relatório dos Auditores Independentes*

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

## RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Loreng S.A. Participações (Sociedade), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2013 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, 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 Sociedade é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, assim como pelos controles internos que a Administração determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

### **Responsabilidade dos auditores independentes**

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

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Sociedade 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 Sociedade. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais, anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Lorenge S.A. Participações em 31 de dezembro de 2013, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC)

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Lorenge S.A. Participações em 31 de dezembro de 2013, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

### **Ênfases**

Conforme descrito na nota explicativa 2.2, as demonstrações financeiras individuais (controladora) e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária consideram adicionalmente a Orientação OCPC 04, editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na nota explicativa nº 2. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Conforme descrito na nota explicativa 2.4, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. No caso da Sociedade essas práticas diferem das IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, em relação às demonstrações financeiras separadas, somente no que se refere à avaliação dos investimentos em controladas e coligadas pelo método de equivalência patrimonial, enquanto que para fins de IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil seria custo ou valor justo. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Belo Horizonte, 10 de junho de 2014



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



José Ricardo Faria Gomez  
Contador  
CRC-1SP 218.398/O-1 T/MG

LORENTE S.A. PARTICIPAÇÕES

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013  
(Em milhares de reais - R\$)

ATIVOS	Nota Explicativa	CONTROLADORA		CONSOLIDADO		PASSIVOS	Nota Explicativa	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		31/12/2013	31/12/2012 Reclassificado	31/12/2013	31/12/2012 Reclassificado			31/12/2013	31/12/2012 Reclassificado	31/12/2013	31/12/2012 Reclassificado
<b>CIRCULANTES</b>						<b>CIRCULANTES</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	4	879	108	14.848	5.246	Fornecedores		209	167	8.732	11.318
Clientes	5	-	-	227.292	140.827	Empréstimos e financiamentos	11	32.498	17.758	176.678	83.432
Estoques	6	26.465	18.059	212.294	140.206	Contas a pagar para aquisição de terreno	14	-	-	19.967	10.402
Impostos a recuperar		120	67	537	469	Obrigações tributárias e sociais	12	80	142	9.366	8.172
Outros créditos		3.097	535	10.825	11.596	Adiantamento de clientes	15	-	-	35.363	32.552
<b>TOTAL DOS ATIVOS CIRCULANTES</b>		<b>30.561</b>	<b>18.769</b>	<b>465.796</b>	<b>298.344</b>	Provisão para garantia de imóveis	16	-	-	352	233
<b>ATIVOS NÃO CIRCULANTES</b>						<b>ATIVOS NÃO CIRCULANTES</b>					
Clientes	5	-	-	118.774	120.327	Dividendos propostos	19	13.313	10.144	13.313	10.144
Estoques	6	-	-	8.683	9.610	Outras contas a pagar		-	246	6.692	4.670
Operações com empresas ligadas	7	23.334	46.726	485	1.102	Débito com empresas ligadas	7	198.159	182.052	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	8	-	123.584	-	7.297	<b>TOTAL DOS PASSIVOS CIRCULANTES</b>		<b>244.259</b>	<b>210.509</b>	<b>270.463</b>	<b>160.923</b>
Outros créditos		100	-	1.926	6.935	<b>NÃO CIRCULANTES</b>					
Ativo mantido para venda		-	-	-	7.042	Contas a pagar para aquisição de terreno	14	-	-	8.756	12.050
Investimento	9	460.449	219.146	57.913	10.928	Empréstimos e financiamentos	11	25.273	18.692	58.266	46.992
Imobilizado	10	67	103	10.588	11.776	Adiantamento de clientes	15	-	-	56.294	39.499
<b>TOTAL DOS ATIVOS NÃO CIRCULANTES</b>		<b>483.950</b>	<b>389.559</b>	<b>198.369</b>	<b>175.017</b>	Impostos diferidos	13	-	-	14.396	16.171
						Provisões para riscos	17	-	1.330	940	9.086
						Provisões para perda de investimento	9	1.454	4.260	-	-
						Provisões para garantia de imóveis	16	-	-	2.543	2.072
						Outras contas a pagar		-	-	7	7
						<b>TOTAL DOS PASSIVOS NÃO CIRCULANTES</b>		<b>26.727</b>	<b>24.282</b>	<b>141.202</b>	<b>125.877</b>
						<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>					
						Capital social	19	85.451	85.451	85.451	85.451
						Reservas de lucro		153.877	88.086	153.877	88.086
						Ajuste de avaliação patrimonial		4.197	-	4.197	-
						Patrimônio líquido atribuível a proprietários da		243.525	173.537	243.525	173.537
						Participação de acionistas não controladores		-	-	8.975	13.024
						<b>TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>243.525</b>	<b>173.537</b>	<b>252.500</b>	<b>186.561</b>
<b>TOTAL DOS ATIVOS</b>		<b>514.511</b>	<b>408.328</b>	<b>664.165</b>	<b>473.361</b>	<b>TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E PASSIVOS</b>		<b>514.511</b>	<b>408.328</b>	<b>664.165</b>	<b>473.361</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LORENTE S.A. PARTICIPAÇÕES

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013  
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota Explicativa	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	21	-	-	304.422	234.543
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS	22	-	-	(222.762)	(142.900)
LUCRO BRUTO		-	-	81.660	91.643
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS					
Despesas comerciais	22	(1.984)	(1.431)	(11.101)	(13.401)
Despesas gerais, administrativas e tributárias	22	(3.172)	(3.551)	(14.543)	(21.688)
Resultado de equivalência patrimonial e ganhos (perdas) de capital	9	90.754	47.108	28.795	(78)
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas		(6.831)	66	3.536	3.136
LUCRO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO, DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL E DA PARTICIPAÇÃO DE NÃO CONTROLADORES		78.767	42.192	88.347	59.612
RESULTADO FINANCEIRO	23	(1.717)	(618)	(6.907)	(9.670)
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL E DA PARTICIPAÇÃO DE MINORITÁRIOS		77.050	41.574	81.440	49.942
Impostos de renda e contribuição social correntes	13	-	-	(4.812)	(4.982)
Impostos de renda e contribuição social de recolhimento diferido	13	-	-	443	(481)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		<u>77.050</u>	<u>41.574</u>	<u>77.071</u>	<u>44.479</u>
LUCRO ATRIBUÍVEL A:					
Acionista da controladora				77.050	41.574
Participação não controladores				21	2.905
				<u>77.071</u>	<u>44.479</u>
LUCRO POR AÇÃO (EM R\$)		<u>18,03</u>	<u>9,73</u>		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LORENTE S.A. PARTICIPAÇÕES

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013

(Em milhares de reais - R\$)

	Capital social	Reservas de lucros			Ajuste de avaliação patrimonial	Lucros acumulados	Atribuível à proprietários da controladora	Participação não controladoras	Total do patrimônio líquido
		Legal	Reserva de lucros a realizar	Retenção de lucros					
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011	85.451	3.886	-	54.500	-	-	143.837	9.808	153.645
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	41.574	41.574	2.905	44.479
Transações com acionistas, registradas diretamente no patrimônio líquido	-	-	-	-	-	-	-	311	311
Destinação de lucros:	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva legal	-	2.079	-	-	-	(2.079)	-	-	-
Pagamento de dividendos	-	-	-	-	-	(2.000)	(2.000)	-	(2.000)
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	(9.874)	(9.874)	-	(9.874)
Reserva de lucros	-	-	-	27.621	-	(27.621)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012	85.451	5.965	-	82.121	-	-	173.537	13.024	186.561
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	77.050	77.050	21	77.071
Transações com acionistas, registradas diretamente no patrimônio líquido	-	-	-	-	4.197	-	4.197	(4.070)	127
Destinação de lucros:	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva legal	-	3.853	-	-	-	(3.853)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	(11.259)	(11.259)	-	(11.259)
Constituição de reserva de lucros a realizar	-	-	28.157	-	-	(28.157)	-	-	-
Reserva de lucros	-	-	-	33.781	-	(33.781)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013	85.451	9.818	28.157	115.902	4.197	-	243.525	8.975	252.500

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LORENTE S.A. PARTICIPAÇÕES

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013

(Em milhares de reais - R\$)

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	77.050	41.574	77.071	44.479
OUTROS RESULTADOS ABRANGENTES				
Itens que não serão reclassificados subsequentemente para a demonstração do resultado	-	-	-	-
Itens que poderão ser reclassificados subsequentemente para a demonstração do resultado	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	77.050	41.574	77.071	44.479
ATRIBUÍVEL A:				
Acionistas da controladora			77.050	41.574
Participação de não controladores			21	2.905
			77.071	44.479

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013

(Em milhares de reais - R\$)

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2013	31/12/2012 Reclassificado	31/12/2013	31/12/2012 Reclassificado
<b>1. FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS:</b>				
Lucro líquido do exercício	77.050	41.574	77.071	44.479
Ajustes por:				
Depreciações e amortizações	32	29	1.486	1.043
Perda por desvalorização do ativo imobilizado - Impairment	-	-	390	455
Valor residual do imobilizado baixado	31	10	1.830	18
Constituição (reversão) de provisão para garantia de imóveis, distratos e créditos de liquidação duvidosa	-	-	18.769	1.607
Constituição (reversão) de provisão para ajuste a valor presente	-	-	1.263	(8.474)
Constituição (reversão) de provisão para riscos	(1.330)	1.065	(7.528)	7.470
Reversão de AFAC	-	-	7.297	-
Juros empréstimos com terceiros	2.278	426	7.388	5.661
Resultado de participação societária	(90.754)	(47.108)	(28.795)	78
Ganho de capital de investimentos	-	(109)	-	-
Pis e cofins diferidos	-	-	(1.332)	1.057
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	(443)	481
Outros	-	-	(613)	-
	<u>(12.693)</u>	<u>(4.113)</u>	<u>76.783</u>	<u>53.875</u>
(Aumento) redução dos ativos				
Clientes	-	-	(139.497)	(53.489)
Estoques	(1.158)	(2.290)	(40.259)	(22.096)
Dividendos recebidos	759	-	759	-
Impostos a recuperar	(53)	(19)	(67)	(27)
Outros ativos circulantes e créditos a recuperar no ativo não circulante	(2.664)	(525)	5.780	(9.820)
	<u>(3.116)</u>	<u>(2.834)</u>	<u>(173.284)</u>	<u>(85.432)</u>
Aumento (redução) dos passivos				
Fornecedores	42	(941)	(2.586)	3.549
Contas a pagar de terrenos	-	-	6.271	(6.201)
Obrigações tributárias e sociais	(62)	13	6.744	6.539
Adiantamento de clientes	-	-	19.607	17.240
Realização de Provisão para Riscos	-	-	(618)	-
Outros passivos circulantes e Débitos com empresas ligadas	(244)	246	2.091	3.104
	<u>(264)</u>	<u>(682)</u>	<u>31.509</u>	<u>24.231</u>
Pagamento de juros sobre empréstimos e financiamentos	(2.278)	(426)	(7.245)	(5.469)
Pagamento de imposto de renda e contribuição social	-	-	(5.217)	(4.450)
Caixa líquido consumido pelas atividades operacionais	<u>(18.350)</u>	<u>(8.055)</u>	<u>(77.618)</u>	<u>(17.245)</u>
<b>2. FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO:</b>				
Aumento de investimentos	(26.333)	(5.410)	(22.606)	(5.410)
Redução de capital em investimentos	-	-	7.900	-
Aumento (redução) de crédito com controladas	16.144	10.477	617	(165)
Débito com controladas	16.107	(5.810)	-	-
Realização de ativo mantido para venda	-	-	7.042	-
Aquisições de imobilizados	(27)	(11)	(1.479)	(1.789)
Caixa líquido consumido nas atividades de investimento	<u>5.891</u>	<u>(754)</u>	<u>(8.526)</u>	<u>(7.364)</u>
<b>3. FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO:</b>				
Distribuição de dividendos	(8.090)	(6.662)	(8.090)	(6.662)
Aumento (redução) dos acionistas não controladores	-	-	127	311
Empréstimos com terceiros				
Captações de empréstimos e financiamentos	45.733	19.000	205.970	96.463
Pagamentos principal	(24.412)	(3.620)	(102.425)	(64.891)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	<u>13.231</u>	<u>8.718</u>	<u>95.582</u>	<u>25.221</u>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) NO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<u>771</u>	<u>(91)</u>	<u>9.602</u>	<u>612</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	108	199	5.246	4.634
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	879	108	14.848	5.246
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) NO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<u>771</u>	<u>(91)</u>	<u>9.602</u>	<u>612</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



## 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Lorenge S.A. Participações (“Companhia”), com sede em Vitória, no estado do Espírito Santo, 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, investimentos em shopping center, 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. BASE DE ELABORAÇÃO, APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

### 2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras da Companhia compreendem:

- As demonstrações financeiras consolidadas são elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC, seguindo disposições contidas no pronunciamento técnico 37 (R1) do CPC, identificadas como Consolidado.
- As demonstrações financeiras individuais da controladora elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, identificadas como Controladora.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC.

A Sociedade optou por apresentar suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em um único conjunto, lado a lado, pois não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado atribuível aos acionistas da controladora, constantes nas demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRS, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil como aprovadas pelo CPC e pelo CFC, e as práticas contábeis adotadas no Brasil, e o patrimônio líquido e resultado da controladora, constantes nas demonstrações financeiras individuais preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### 2.2. Base de elaboração

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

Essas demonstrações financeiras consolidadas são elaboradas e apresentadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC, seguindo disposições contidas no pronunciamento técnico 37 (R1) do CPC. Estas normas incluem a Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras - no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método do percentual de execução - POC). Determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias foram incluídos para análise na agenda do *International Financial Reporting Interpretations Committee* (IFRIC). Entretanto, em função do projeto para edição de uma norma revisada para reconhecimento de receitas, que está em forma de draft para discussão, o IFRIC decidiu não continuar com esse tópico na agenda, por entender que o conceito para reconhecimento de receita deverá estar contido na norma presentemente em discussão. Assim, espera-se que o assunto seja concluído somente após a edição da norma revisada para reconhecimento de receitas. A edição dessa norma revisada pode fazer com que a Companhia tenha que revisar suas práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas.

O resumo das principais políticas contábeis adotadas pelo Grupo é como segue:

### 2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia e de entidades (incluindo entidades estruturadas) controladas diretamente pela Companhia ou indiretamente através de suas controladas. O controle é obtido quando a Companhia:

- Tem poder sobre a investida.
- Está exposta, ou tem direitos, a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida.
- Tem a capacidade de usar esse poder para afetar seus retornos.

A Companhia reavalia se retém ou não o controle de uma investida se fatos e circunstâncias indicarem a ocorrência de alterações em um ou mais de um dos três elementos de controle relacionados anteriormente.

Quando a Companhia não detém a maioria dos direitos de voto em uma investida, ela terá o poder sobre a investida quando os direitos de voto forem suficientes para capacitá-la na prática a conduzir as atividades relevantes da investida de forma unilateral. Ao avaliar se os direitos de voto da Companhia em uma investida são suficientes para lhe conferirem poder, a Companhia considera todos os fatos e circunstâncias relevantes, incluindo:

- A dimensão da participação da Companhia em termos de direitos de voto em relação à dimensão e dispersão das participações dos outros detentores de direitos de voto.
- Direitos de voto em potencial detidos pela Companhia, por outros detentores de direitos de voto ou por outras partes.
- Direitos decorrentes de outros acordos contratuais.
- Quaisquer fatos e circunstâncias adicionais que indiquem que a Companhia tem, ou não tem, a capacidade de conduzir as atividades relevantes no momento em que as decisões precisam ser tomadas, incluindo padrões de votação em assembleias anteriores.

A consolidação de uma controlada começa quando a Companhia obtém o controle sobre a controlada e termina quando a Companhia perde o controle sobre a controlada. Especificamente, as receitas e despesas de uma controlada adquirida ou alienada durante o exercício são incluídas na demonstração do resultado e outros resultados abrangentes a partir da data em que a Companhia obtém o controle até a data em que a Companhia deixa de controlar a controlada.

O resultado e cada componente de outros resultados abrangentes são atribuídos aos proprietários da Companhia e às participações não controladoras. O resultado abrangente total das controladas é atribuído aos proprietários da Companhia e às participações não controladoras, mesmo se isso gerar saldo negativo para as participações não controladoras.

Quando necessário, as demonstrações financeiras das controladas são ajustadas para adequar suas políticas contábeis àquelas estabelecidas pelo Grupo.

Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as empresas do Grupo são eliminados integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas.

Nas demonstrações financeiras individuais da Companhia as informações financeiras das controladas e dos empreendimentos controlados em conjunto são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial.

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas em conformidade com as práticas descritas na nota explicativa 2 e abrangem as demonstrações financeiras da controladora e das controladas e controladas em conjunto, inclusive sociedades de propósitos específicos (“SPE”), sediadas no Brasil, cujas demonstrações financeiras foram elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora e reconhecida nas demonstrações financeiras individuais da Companhia pelo método da equivalência patrimonial.

#### 2.3.1. Mudanças nas participações do Grupo em controladas existentes

Nas demonstrações financeiras, as mudanças nas participações do Grupo em controladas que não resultem em perda do controle do Grupo sobre as controladas são registradas como transações de capital. Os saldos contábeis das participações do Grupo e de não controladores são ajustados para refletir mudanças em suas respectivas participações nas controladas. A diferença entre o valor com base no qual as participações não controladoras são ajustadas e o valor justo das considerações pagas ou recebidas é registrada diretamente no patrimônio líquido e atribuída aos proprietários da Companhia.

#### 2.4. Demonstrações financeiras individuais

Nas demonstrações financeiras individuais, a Companhia aplica os requisitos da ICPC 09 (R1) Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método de Equivalência Patrimonial, a qual requer que qualquer montante excedente ao custo de aquisição sobre a participação da Companhia no valor justo líquido dos ativos, passivos e passivos contingentes identificáveis da adquirida na data de aquisição seja reconhecido como ágio. O ágio é acrescido ao valor contábil do investimento. Qualquer montante da participação da Companhia no valor justo líquido dos ativos, passivos e passivos contingentes identificáveis que exceda o custo de aquisição, após a reavaliação, é imediatamente reconhecido no resultado. As contraprestações transferidas, bem como o valor justo líquido dos ativos e passivos, são mensuradas utilizando-se os mesmos critérios aplicáveis às demonstrações financeiras consolidadas descritos anteriormente.

#### 2.5. Investimentos em coligadas

Uma coligada é uma entidade sobre a qual o Grupo possui influência significativa e que não se configura como uma controlada nem uma participação em um empreendimento sob controle comum (joint venture). Influência significativa é o poder de participar nas decisões sobre as políticas financeiras e operacionais da investida, sem exercer controle individual ou conjunto sobre essas políticas.

Os resultados e os ativos e passivos de coligadas são incorporados nestas demonstrações financeiras consolidadas pelo método de equivalência patrimonial, exceto quando o investimento, ou uma parcela dele, é classificado como mantido para venda, caso em que ele é contabilizado de acordo com o CPC 31. De acordo com o método de equivalência patrimonial, um investimento em uma coligada é reconhecido inicialmente no balanço patrimonial ao custo e ajustado em seguida para reconhecer a participação do Grupo no resultado e em outros resultados abrangentes da coligada ou joint venture. Quando a participação do Grupo nas perdas de uma coligada ultrapassa a participação do Grupo nessa coligada (que inclui quaisquer participações de longo prazo que, em sua essência, formam parte do investimento líquido do Grupo na coligada), o Grupo deixa de reconhecer sua participação em perdas adicionais. As perdas adicionais são reconhecidas somente na medida em que o Grupo incorreu em obrigações legais ou presumidas ou assumiu obrigações em nome da coligada.

Um investimento em uma coligada é contabilizado pelo método de equivalência patrimonial a partir da data em que a investida se torna uma coligada. Na aquisição investimento em uma coligada, qualquer excedente do custo do investimento sobre participação do Grupo no valor justo líquido dos ativos e passivos identificáveis da investida é reconhecido como ágio, que é incluído no valor contábil do investimento. Qualquer excedente da participação do Grupo no valor justo líquido dos ativos e passivos identificáveis da investida sobre o custo do investimento, após a reavaliação, é imediatamente reconhecido no resultado do período em que o investimento é adquirido.

As exigências do CPC 38 são aplicadas para determinar a necessidade de reconhecer qualquer perda por redução ao valor recuperável relacionada ao investimento do Grupo em uma coligada. Quando necessário, o valor contábil total do investimento (incluindo ágio) é submetido ao teste de redução ao valor recuperável de acordo com o CPC 01 (R1) como um único ativo comparando seu valor recuperável (que é o maior entre o valor em uso e o valor justo deduzido do custo de venda) com seu valor contábil. Qualquer perda por redução ao valor recuperável reconhecida faz parte do valor contábil do investimento. Qualquer reversão dessa perda por redução ao valor recuperável é reconhecida de acordo com o CPC 01 (R1) na extensão em que o valor recuperável do investimento aumenta posteriormente.

O Grupo descontinua o uso do método de equivalência patrimonial a partir da data em que o investimento deixa de ser uma coligada ou quando o investimento é classificado como mantido para venda. Quando o Grupo detém uma participação na coligada ou joint venture antiga e a participação detida é um ativo financeiro, o Grupo mensura a participação detida pelo valor justo naquela data e o valor justo é considerado seu valor justo no reconhecimento inicial de acordo com o CPC 38. A diferença entre o valor contábil da coligada na data em que o uso do método de equivalência patrimonial é descontinuado e o valor justo de qualquer participação detida e quaisquer resultados da alienação parcial da participação na coligada é incluída na determinação do ganho ou da perda na alienação da coligada. Além disso, o Grupo contabiliza todos os valores anteriormente reconhecidos em outros resultados abrangentes em relação a essa coligada na mesma base que seria exigida no caso de essa coligada ter alienado diretamente os ativos e passivos relacionados. Portanto, se um ganho ou uma perda anteriormente reconhecido em outros resultados abrangentes por essa coligada é reclassificado para o resultado na alienação dos ativos e passivos relacionados, o Grupo reclassifica o ganho ou a perda do patrimônio líquido para o resultado (como um ajuste de reclassificação) quando o método de equivalência patrimonial é descontinuado.

O Grupo continua a usar o método de equivalência patrimonial quando um investimento em uma coligada se torna um investimento em uma joint venture ou um investimento em uma joint venture se torna um investimento em uma coligada. Não é feita remensuração ao valor justo no caso de tais alterações em participações acionárias.

Quando o Grupo reduz sua participação acionária em uma coligada, mas continua a usar o método de equivalência patrimonial, o Grupo reclassifica para o resultado a proporção do ganho ou da perda anteriormente reconhecida em outros resultados abrangentes em relação a essa redução na participação acionária se esse ganho ou essa perda for reclassificado para o resultado na alienação dos ativos e passivos relacionados.

Quando uma entidade do Grupo realiza uma transação com uma coligada do Grupo, os lucros e prejuízos resultantes da transação com a coligada são reconhecidos nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo somente na extensão das participações na coligada que não sejam relacionadas ao Grupo.

## 2.6. Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional da Companhia e a moeda de apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas é o real. As informações financeiras são apresentadas em milhares de reais.

## 2.7. Resumo das principais práticas contábeis

As práticas contábeis descritas a seguir foram aplicadas consistentemente para a Companhia e todas as suas controladas, para todos os períodos apresentados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

### 2.7.1. Reconhecimento de receita

As práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de incorporação imobiliária, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos e orientações estabelecidas e orientações estabelecidas pela Orientação OCPC 04 do Comitê de Pronunciamento Contábeis, que trata da aplicação da interpretação Técnica ICPC 02, às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, aprovadas pela Resolução CFC nº 1.317/10 (CTG 04), 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:
  - (a) As receitas de vendas, os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações são apropriados ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência de riscos e benefícios ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento, ou seja, o reconhecimento das receitas e custos ocorre à medida que a construção avança. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos sobre as vendas contratadas;
  - (b) As receitas de vendas, apuradas conforme o item (a), incluindo as atualizações monetárias líquidas das parcelas já recebidas que são contabilizadas como contas a receber, na rubrica de “Clientes”, ou como adiantamento de clientes, na rubrica de mesmo nome, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.
- Os juros das unidades entregues e em fase de construção são apropriados ao resultado, na rubrica de receita de incorporação imobiliária, observando o regime de competência, independentemente do seu recebimento ou da entrega das chaves.
- O ajuste a valor presente é calculado apenas para as unidades em fase de construção, sendo apropriado ao resultado de acordo com a receita de incorporação imobiliária, conforme regime de competência.
- As parcelas a receber 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 ou pelo Índice Nacional de Custo de Construção - Mercado - INCC-M, para a fase de construção do projeto. Após a data de entrega das chaves das unidades concluídas, as parcelas a receber em aberto são atualizadas com base no Índice Geral de Preços Mercado - IGP-M ou pelo INCC, acrescido de juros.

- Considerando que a Companhia, por vezes, possui como parte de suas atividades operacionais o financiamento de vendas a prazo, os juros e os ajustes a valor presente são registrados como receita operacional para as unidades entregues e em fase de construção, em conformidade com o OCPC 01 (R1) - Entidades de Incorporação Imobiliária.
- 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 se constitui como despesa da Companhia.

#### 2.7.2. Custo de empréstimos

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida.

Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

#### 2.7.3. 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 utilizando como base a maior taxa entre a taxa de cotação de títulos públicos (NTN-B) cujo vencimento mais se aproxima do encerramento da obra, e o custo médio ponderado de capital da empresa subtraído da taxa acumulada anual do Custo Básico de Construção - CUB-ES, sendo suas reversões reconhecidas no resultado do exercício na rubrica de receita de incorporação imobiliária.

#### 2.7.4. Ativos não circulantes mantidos para venda

Os ativos não circulantes e os grupos de ativos são classificados como mantidos para venda caso o seu valor contábil seja recuperado principalmente por meio de uma transação de venda e não através do uso contínuo. Essa condição é atendida somente quando o ativo (ou grupo de ativos) estiver disponível para venda imediata em sua condição atual, sujeito apenas a termos usuais e costumeiros para venda desse ativo (ou grupo de ativos), e sua venda for considerada altamente provável. A Administração deve estar comprometida com a venda, a qual se espera que, no reconhecimento, possa ser considerada como uma venda concluída dentro de um ano a partir da data de classificação.

Os ativos não circulantes (ou o grupo de ativos) classificados como destinados à venda são mensurados pelo menor valor entre o contábil anteriormente registrado e o valor justo menos o custo de venda.

#### 2.7.5. Instrumentos financeiros

São inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente ao resultado.

#### 2.7.5.1. Ativos financeiros

Os ativos financeiros são classificados no momento de seu reconhecimento inicial em uma das quatro categorias a seguir: (i) mensurado pelo valor justo por meio de resultado; (ii) mantidos até o vencimento; (iii) empréstimos e recebíveis; e (iv) disponíveis para venda. A classificação do ativo financeiro em uma das quatro categorias de ativos financeiros depende de sua natureza e finalidade.

A seguir, demonstramos o resumo das principais práticas contábeis adotadas na contabilização e apresentação dos ativos financeiros da Companhia e controladas:

- (a) Caixa e equivalentes de caixa - São considerados caixa e equivalentes de caixa os valores mantidos como caixa, contas correntes bancárias e aplicações financeiras de curto prazo e alta liquidez, cujo vencimento original igual ou menor do que 90 dias e que tem baixo risco de variação no valor justo. São reconhecidos ao custo acrescido dos rendimentos auferidos até a data do encerramento do balanço, em base pro rata temporis, não superiores ao valor de realização.
- (b) Clientes - Correspondem aos valores a receber da venda das unidades imobiliárias, reconhecidos inicialmente conforme já descrito acima, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente e de provisão para devedores duvidosos, quando aplicável, e classificados como empréstimos e recebíveis.
- (c) Créditos com empresas ligadas - Correspondem a direitos e obrigações que foram contraídas entre a Companhia e suas partes relacionadas, oriundas de operações de conta corrente, cujas condições financeiras destas operações são estabelecidas de comum acordo entre a Companhia e as partes relacionadas e classificadas como empréstimos e recebíveis.

#### 2.7.5.2. Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados no momento de seu reconhecimento inicial em uma das duas categorias a seguir: (i) passivo financeiro a valor justo por meio do resultado; e (ii) outros passivos financeiros.

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é reportado no balanço patrimonial quando há um direito legalmente aplicável de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Os passivos financeiros da Companhia e de suas controladas estão classificados como outros passivos financeiros e mensurados pelo custo amortizado, utilizando método de juros efetivos, e incluem os empréstimos, financiamentos, contas a pagar a fornecedores e contas a pagar por aquisição de terrenos.

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo respectivo período. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixas futuros estimados (inclusive honorários pagos ou recebidos que constituem parte integrante da taxa de juros efetiva, custo da transação e outros prêmios ou descontos) ao longo da vida estimada do passivo financeiro ou, quando apropriado, por um período menor, para o reconhecimento inicial do valor contábil líquido.

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquido dos custos das transações. Na data do balanço, está apresentado pelo seu reconhecimento inicial, deduzido da amortização das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos. Os custos de transações estão apresentados como redutores do passivo circulante e não circulante, sendo apropriados ao resultado no mesmo prazo de pagamento do financiamento que o originou, com base na taxa efetiva de cada transação.

#### 2.7.6. Estoques

São compostos por:

- Materiais - estão avaliados pelo menor valor entre o custo de aquisição e os valores líquidos de realização. O estoque de materiais ainda não utilizados nas obras é contabilizado separadamente;
- Terrenos - os terrenos adquiridos através de operações de compras são demonstrados pelo menor valor entre o custo de aquisição e os valores líquidos de realização. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou estágio de andamento das mesmas. A Companhia e controladas também adquirem 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 proveniente das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. Os terrenos adquiridos por intermédio de operações de permuta são demonstrados ao seu valor justo. A classificação entre circulante e não circulante é feita tendo como base a expectativa de início do empreendimento. O custo efetivo de construção de unidades permutadas é diluído nas demais unidades.
- Unidades concluídas ou em construção - os estoques das unidades concluídas ou em construção e ainda não vendidas são demonstrados pelo valor do custo incorrido de cada unidade, os quais não excedem o valor de mercado. 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 ao empreendimento incorridos durante a fase de construção.

#### 2.7.7. Imobilizado

É demonstrado ao custo de aquisição, deduzidas das depreciações acumuladas. A depreciação é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo pelo método linear, de modo que o valor do custo menos o seu valor residual, quando relevante, após sua vida útil seja integralmente baixado (exceto para terrenos). A vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação são revisados no final da data do balanço patrimonial e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente. Os terrenos não sofrem depreciação. Especificamente, os gastos incorridos com a construção dos stands de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias, são incorporados ao ativo imobilizado da Companhia 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.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso contínuo ao ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado.

#### 2.7.8. Redução ao valor recuperável (*impairment*)

No fim de cada exercício, o Grupo revisa o valor contábil de seus ativos para determinar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda por redução ao valor recuperável. Se houver tal indicação, o montante recuperável do ativo é estimado com a finalidade de mensurar o montante dessa perda, se houver. Quando não for possível estimar o montante recuperável de um ativo individualmente, o Grupo calcula o montante recuperável da unidade geradora de caixa à qual pertence o ativo. Quando uma base de alocação razoável e consistente pode ser identificada, os ativos corporativos também são alocados às unidades geradoras de caixa individuais ou ao menor grupo de unidades geradoras de caixa para o qual uma base de alocação razoável e consistente possa ser identificada.



O montante recuperável é o maior valor entre o valor justo menos os custos na venda ou o valor em uso. Na avaliação do valor em uso, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao valor presente pela taxa de desconto, antes dos impostos, que reflita uma avaliação atual de mercado do valor da moeda no tempo e os riscos específicos do ativo ao qual a estimativa de fluxos de caixa futuros não foi ajustada.

Se o montante recuperável de um ativo (ou unidade geradora de caixa) calculado for menor que seu valor contábil, o valor contábil do ativo (ou unidade geradora de caixa) é reduzido ao seu valor recuperável. A perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

#### 2.7.9. Provisões

São reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável. O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa do montante requerido para liquidar a obrigação no final de cada período de relatório, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

Especificamente, a Companhia e suas controladas mantém 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.

As provisões para o custo esperado com a garantia de imóveis são reconhecidas ao resultado no mesmo critério de apropriação da receita de incorporação imobiliária, descrito no item 2.7.1, a partir da data da venda das respectivas unidades imobiliárias, com base na melhor estimativa da Administração em relação aos gastos necessários para liquidar a obrigação da Companhia.

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados para serem recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

#### 2.7.10. Tributação

A despesa com imposto de renda e contribuição social representa a soma dos impostos correntes e diferidos.

##### 2.7.10.1. Impostos correntes

A controladora apura o imposto de renda e contribuição social com base no lucro real através do regime de competência. As empresas controladas adotam, como facultado pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado na incorporação imobiliária através; do regime especial de tributação, por meio da sistemática de patrimônio de afetação; ou através da sistemática fiscal do lucro presumido, sendo o resultado apurado utilizado na determinação do lucro tributável.

Com base nessa última sistemática, o resultado para fins de imposto de renda e contribuição social de cada empresa que se enquadra na sistemática fiscal do lucro presumido, foi calculado aplicando-se 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 (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$ 240 anuais para imposto de renda, e 9% para contribuição social).

O patrimônio de afetação, nos termos da Lei nº 10.931/04, constitui-se um instrumento jurídico que determina a segregação do total do patrimônio das empresas de forma a destinar um patrimônio próprio para cada empreendimento, de modo que os recursos fiquem afetados separadamente evitando-se assim o desvio de recursos de um projeto para outro. Além disso, após adoção do patrimônio de afetação existe a opção de adoção do regime especial de tributação RET, o qual a partir de 01/01/2013, de acordo com a Medida Provisória 601/2012, para cada incorporação submetida a tal regime, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento de encargo único equivalente a 4% da receita mensal recebida, o qual unificará os seguintes impostos e contribuições: 1,71% Cofins; 0,37% Pis; 1,26% IRPJ; e 0,66% CSLL.

Desta forma, as seguintes controladas optaram pelo patrimônio de afetação, e conseqüentemente, pelo regime especial de tributação:

- Largo Bento Ferreira Empreendimento Imobiliário Ltda.;
- Villaggio Laranjeiras Empreendimento Imobiliário Ltda.;
- Enseada do Suá Empreendimentos Ltda.;
- Villaggio Limoeiro Empreendimento Imobiliário Ltda.;
- Especiale Towers Empreendimento Imobiliário Ltda.;
- Lorence SPE 117 Ltda.;
- Lorence - SPE 118 Empreendimento Imobiliário Ltda.;
- Lorence - SPE 114 Empreendimento Imobiliário Ltda.;
- Lorence - SPE 119 Empreendimento Imobiliário Ltda.;
- Lorence - SPE 123 Empreendimento Imobiliário Ltda.;
- Villa D'Ita SPE 127 Empreendimento Imobiliário Ltda.;
- Residencial Vera Cruz SPE 132 Empreendimento Imobiliário Ltda.;
- Maxxi ABC I SPE 133 Empreendimento Imobiliário Ltda.;
- Villaggio Cachoeiro SPE 134 Empreendimento Imobiliário Ltda.; e
- Lorence SPE 140 Empreendimento Imobiliário Ltda.

A provisão para imposto de renda e contribuição social está baseada no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente. A provisão para imposto de renda e contribuição social é calculada individualmente por cada empresa do Grupo com base nas alíquotas vigentes no fim do exercício.

#### 2.7.10.2. Impostos diferidos

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS são diferidos em decorrência das diferenças temporárias apuradas entre o regime de caixa adotado fiscalmente e o regime de competência contábil e são registrados no ativo ou passivo não circulante, de acordo com o CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Contábeis.

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias no final de cada período entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração do lucro tributável, incluindo prejuízos fiscais, quando aplicável. Os impostos diferidos passivos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias tributáveis. Os impostos diferidos ativos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias dedutíveis, apenas quando for provável que a empresa apresentará lucro tributável futuro em montante suficiente para que tais diferenças temporárias dedutíveis possam ser utilizadas. A recuperação do saldo dos impostos diferidos ativos é revisada no final de cada período de relatório e, quando não for mais provável que os lucros tributáveis futuros estejam disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo do ativo é ajustado pelo montante que se espera que seja recuperado.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados pelas alíquotas aplicáveis no período no qual se espera que o passivo seja liquidado ou o ativo seja realizado, com base nas alíquotas previstas na legislação tributária vigente no final de cada período de relatório, ou quando uma nova legislação tiver sido substancialmente aprovada. A mensuração dos impostos diferidos ativos e passivos reflete as conseqüências fiscais que resultariam da forma na qual a Companhia e controladas esperam, no final de período de relatório, recuperar ou liquidar o valor contábil desses ativos e passivos.

No caso da Companhia, os impostos correntes e diferidos são reconhecidos no resultado do exercício.

#### 2.8. Uso de estimativas

A preparação das demonstrações financeiras requer que a Administração efetue estimativas e adote premissas no seu melhor julgamento e baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados

relevantes, que afetam os montantes apresentados de ativos e passivos, bem como os valores das receitas, custos e despesas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras.

Estimativas e premissas significativas são utilizadas quando da contabilização da provisão para garantia de imóveis; do taxa de desconto do ajuste a valor presente, da vida útil e do valor residual das propriedades para investimento, dos bens do imobilizado e intangível; do imposto de renda - IRPJ e da contribuição social - CSLL; de provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários; do valor justo de instrumentos financeiros e da receita que considera a estimativa do custo total orçado dos empreendimentos.

A Companhia revisa suas estimativas e premissas, pelo menos, anualmente. Os efeitos decorrentes dessas revisões são reconhecidos no período em que as estimativas são revisadas se a provisão afetar apenas este período, ou também em períodos posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros.

## 2.9 Reclassificações

Para uma melhor comparabilidade entre os exercícios apresentados, a Companhia realizou as seguintes reclassificações e, em atendimento ao CPC 26 - Apresentação das Demonstrações Contábeis, o saldo referente ao exercício de 2012 está sendo reapresentado.

- Reclassificação para o passivo circulante dos valores de débitos com empresas ligadas, anteriormente apresentado no passivo não circulante no montante de R\$182.052.
- Reclassificação na demonstração dos fluxos de caixa do montante de R\$ 10.477 referente a débitos com empresas ligadas, anteriormente apresentado como de fluxos de caixa de atividades de financiamento para fluxo de caixa de atividades de investimento.

## 3. PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS E INTERPRETAÇÃO EMITIDAS RECENTEMENTE E ADOTADAS PELA COMPANHIA

Os pronunciamentos e interpretações emitidos pelo IASB - *International Accounting Standards Board* listados abaixo, entraram em vigor no presente exercício, sendo adotados pela Companhia em suas demonstrações financeiras findas em 31 de dezembro de 2013. Os referidos pronunciamentos não causaram efeitos nas presentes demonstrações financeiras:

- i) IFRS 10 - Demonstrações financeiras consolidadas;
- ii) IFRS 11- Negócios em conjunto;
- iii) IFRS 12 - Divulgação de participações em outras entidades;
- iv) IAS 28 - Investimentos em coligadas e empreendimentos em conjunto (Joint Ventures) - revisada em 2011;
- v) Alterações à IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12 - Demonstrações financeiras consolidadas, Negócios em conjunto e divulgação de participação em outras entidades: Guia de transição;
- vi) IFRS 13 - Mensuração do valor justo;
- vii) IAS 19 - Benefícios aos empregados - revisada em 2011;
- viii) Alterações à IFRS 1 - Empréstimos governamentais;
- ix) Alterações à IFRS 7 - Divulgações: compensação de ativos e passivos financeiros;

- x) Alterações à IAS 1 - Apresentação de itens de outros resultados abrangentes (aplicáveis para os exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2012);
- xi) IFRIC 20 - Custo de decapagem da fase de produção de uma mina de superfície;
- xii) Melhoria anual das IFRS de maio de 2012 (Annual Improvements to IFRSs).

Novas normas e interpretações ainda não adotadas:

- i) IFRS 9 - Instrumentos financeiros (Financial Instruments);
- ii) IFRS 9 e IFRS 7 - Data mandatória efetiva e divulgações de transição (Mandatory Effective Date and Transition Disclosures - Amendments to IFRS 9 and IFRS 7);
- iii) IAS 32 - Compensação de ativos financeiros e passivos financeiros (Offsetting Financial Assets and Financial Liabilities - Amendments to IAS 32);
- iv) IFRS 10, IFRS 12 e IAS 27 - Entidades de Investimento (Investment Entities);
- v) IFRIC 21 - Impostos (Levies);
- vi) IAS 36 - Redução ao Valor Recuperável de Ativos (Recoverable Amount Disclosures for Non-Financial Assets - Amendments to IAS 36);
- vii) IAS 39 - Mudanças em derivativos e continuidade da contabilidade de hedge (Novation of Derivatives and Continuation of Hedge Accounting - Amendments to IAS 39);
- viii) IAS 19 - Plano de Benefício Definido: Contribuições dos Funcionários (Defined Benefit Plans: Employee Contributions);
- ix) Melhoria anual das IFRS de dezembro de 2013 - Ciclo 2011-2013 (Annual Improvements to IFRSs 2011-2013 Cycle);
- x) Melhoria anual das IFRS de dezembro de 2013 - Ciclo 2010-2012 (Annual Improvements to IFRSs 2010-2012 Cycle);
- xi) Em dezembro de 2013, o IASB emitiu uma revisão das normas IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16, IAS 24 e IAS 38. Estas normas são efetivas para períodos anuais iniciando em/ou após 01/07/2014.

A Companhia está avaliando o impacto da adoção destas alterações, mas não espera ter efeitos relevantes em suas Demonstrações Financeiras.

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC ainda não editou todos os respectivos pronunciamentos e modificações correlacionadas às IFRSs novas e revisadas apresentadas acima. Em decorrência do compromisso do CPC e do Conselho Federal de Contabilidade - CFC de manter atualizado o conjunto de normas emitido com base nas atualizações feitas pelo *International Accounting Standards Board* - IASB, é esperado que esses pronunciamentos e modificações sejam editados pelo CPC e aprovados pelo CFC até a data de sua aplicação obrigatória e que seus impactos nas Demonstrações Financeiras da Companhia sejam os mesmos da adoção dos pronunciamentos do IASB descritos acima.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Caixa	-	-	297	223
Banco conta movimento	80	108	11.996	3.007
Aplicações financeiras	799	-	2.555	2.016
Total	879	108	14.848	5.246

Em 31 de dezembro de 2013, as aplicações financeiras estavam atreladas a instrumentos de renda fixa através de fundos de investimento pós-fixados, junto a instituições financeiras avaliadas pela Administração como de primeira linha, apresentando rentabilidade anual de 6,1635 %. Essas aplicações financeiras apresentam liquidez diária, podendo ser resgatadas a qualquer momento, sem perdas para a Companhia, motivo pelo qual são classificadas como caixa e equivalentes de caixa.

5. CLIENTES

	Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012
Clientes por prestação de serviços	303	187
Clientes por incorporação de imóveis - Unidades concluídas	78.682	96.454
Clientes por incorporação de imóveis - Unidades em construção	314.798	196.550
(-) PCLD	(116)	(762)
(-) Provisão para Distratos	(40.890)	(25.827)
(-) Ajuste a valor presente	(6.711)	(5.448)
Total	346.066	261.154
Circulante	227.292	140.827
Não circulante	118.774	120.327
Total	346.066	261.154

Os valores de clientes por incorporação de imóveis referem-se a contratos de vendas a prazo com: (i) parcelas pós-fixadas atualizadas mensalmente pela variação do Custo Básico de Construção - CUB-ES ou INCC-M, durante o período pré-chaves; e (ii) parcelas pós-fixadas atualizadas mensalmente pelos índices INCC-M ou IGP-M, adicionadas de juros de 1% ao mês, no período pós-chaves.

O objetivo da Administração ao mensurar certos recebíveis ao seu valor presente é apresentar suas receitas auferidas pelo valor justo na data das transações e cumprir as exigências do pronunciamento CPC 12 - Ajuste a Valor Presente.

Conforme mencionado na nota explicativa 2, item 2.7.1, foram adotados os procedimentos e orientações estabelecidos pela orientação OCPC 04, que trata da aplicação da interpretação ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, 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 das unidades em construção de acordo com o regime de competência dos exercícios, praticada pela companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013 considerando a cotação do título NTN-B para os vencimentos mais próximos da data referência de entrega dos empreendimentos, utilizando os percentuais de 4,22% a.a. e 5,77% a.a. para os vencimentos em 15/05/2014 e 15/05/2017, respectivamente (em 31 de dezembro de 2012 a taxa utilizada foi de 4,13% a.a.);
- 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.

Em decorrência do reconhecimento contábil descrito, os saldos de clientes e receita bruta das unidades vendidas e ainda não concluídas não estão refletidos nas informações, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente. Segue composição da receita a apropriar das unidades vendidas em construção:

	Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012
Receita bruta de vendas a apropriar de		
Clientes por incorporação de imóveis	278.919	365.031
Período após a data do balanço		
Até 12 meses	171.567	211.687
13 a 24 meses	82.766	105.536
25 a 36 meses	20.432	42.681
37 a 48 meses	4.154	5.127
Total	278.919	365.031

Antes de aceitar novos clientes, a Companhia utiliza um sistema de avaliação e realiza análise de crédito de cada cliente, baseada em sua documentação pessoal, nível de endividamento, restrições cadastrais e comprovantes de renda. Após confirmação é definido o limite de crédito por cliente.

Em 31 de dezembro de 2013, a Administração da Companhia e suas controladas julgaram desnecessária a constituição de provisão para fazer face a eventuais perdas na recuperação de recebíveis, devido a possuir garantia real do imóvel. Não obstante, foi constituída provisão para créditos de liquidação duvidosa para as rendas provenientes de prestação de serviços, onde foram identificados títulos vencidos há mais de 360 dias, conforme a seguinte movimentação:

	Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012
Saldo inicial	(762)	(1.143)
Adição por aumento participação societária	(42)	-
Adições	(30)	(805)
Baixas	-	442
Reversão	718	744
Total	(116)	(762)

A administração da Companhia tem como política interna, acompanhar periodicamente a carteira de recebíveis de tal maneira que possa efetuar estimativas dos efeitos de eventuais operações que possam vir a serem distratadas. Com base em dados históricos, a Companhia constituiu em 2013 provisão para unidades distratadas.

## 6. ESTOQUES

Em 31 de dezembro de 2013 e 2012, os estoques são representados pelos custos das unidades imobiliárias disponíveis para venda (imóveis concluídos e em construção), terrenos para futuras incorporações, além de estoque de materiais diversos utilizados nas obras e provisão para distrato, como demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Imóveis em construção	-	-	90.033	67.929
Imóveis concluídos	-	-	19.348	19.789
Estoque de terreno	26.465	18.059	64.251	27.936
Estoque de materiais	-	-	22.856	18.668
Provisão Distrato	-	-	24.489	15.494
<b>Total</b>	<b>26.465</b>	<b>18.059</b>	<b>220.977</b>	<b>149.816</b>
Circulante	26.465	18.059	212.294	140.206
Não circulante	-	-	8.683	9.610
<b>Total</b>	<b>26.465</b>	<b>18.059</b>	<b>220.977</b>	<b>149.816</b>

O grupo imóveis em construção contempla o custo do terreno, materiais e serviços aplicados nas unidades imobiliárias e os custos financeiros diretamente relacionado aos empreendimentos que encontram-se em fase de construção.

Em 2012, foram transferidos R\$ 9.030 para “Unidades de construção” devido ao início das obras do Complexo Prima Città, incluindo nesse montante R\$ 2.290 a título de juros de financiamento. Em 2013 a Controladora reverteu do grupo de “Unidades de construção” para “Estoques de terreno” o total de R\$ 7.248 referente ao empreendimento Villaggio Prima Città, pertencente a parte do projeto Complexo Prima Città, que teve o início da construção adiado para nova avaliação e estudos sobre a viabilidade do negócio.

Os custos de empréstimos capitalizados no período foram de R\$ 1.158 na controladora (R\$2.290 em 2012) e R\$ 12.249 no consolidado (R\$5.777 em 2012) em conformidade com o CPC 20 (Custo de Empréstimos).

## 7. CRÉDITOS E DÉBITOS COM EMPRESAS LIGADAS

Os saldos de créditos e débitos com empresas ligadas em 31 de dezembro de 2013 e 2012 são como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
<u>Créditos</u>				
Lorenge Construtora e Incorporadora Ltda.	-	368	-	-
Castello Benedetto Empreendimento Imobiliário Ltda.	52	50	-	-
Omni Towers Empreendimento Imobiliário Ltda.	4	-	-	-
Ative Centro Empresarial Empreendimento Imobiliário Ltda.	15	-	-	-
Centro Empresarial da Serra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	54	49	-	-
Everest Residence Empreendimentos Imobiliários Ltda.	207	207	-	-
Island Service Empreendimentos Imobiliários S.A.	3	3	-	-
Villaggio Laranjeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda.	245	221	-	-
Villaggio Limoeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	808	4.803	-	-
Largo Bento Ferreira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	47	75	-	-
Lorenge Indústria e Serviços Ltda.	-	4.119	-	-
Lorenge SPE 114 Empreendimento Imobiliário Ltda.	1	-	-	-
Lorenge SPE 123 Empreendimento Imobiliário Ltda.	5	-	-	-
Enseada do Suá Empreendimento Imobiliário Ltda.	10	-	-	-
Especialde Towers Empreendimento Imobiliário Ltda.	2.911	9.267	-	-
Lorenge SPE 117 Empreendimento Imobiliário Ltda.	9	-	-	-
Lorenge SPE 118 Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-
Lorenge SPE 119 Empreendimento Imobiliário Ltda.	172	250	-	-
Lorenge SPE 137 Empreendimento Imobiliário Ltda.	812	227	-	-
Sefagel S.A.	6	3	-	673
Villa D'ittá SPE 127 Empreendimento Imobiliário Ltda.	4.515	3.600	-	-
Villaggio Prima Città SPE 131 Empreendimento Imobiliário Ltda.	1.007	8.188	-	-

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Comercial Prima Cittá Empreendimento Imobiliário Ltda.	1.137	1.133	-	-
Hotel Prima Cittá Empreendimento Imobiliário Ltda.	735	1.249	-	-
Loreng Home SPE 141 Empreendimento Imobiliário Ltda.	461	1	-	-
Loreng SPE 138 Empreendimento Imobiliário Ltda.	958	629	-	-
Shopping Linhares Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	2.600	-	-
Loreng SPE 139 Empreendimento Imobiliário Ltda.	289	-	-	-
Loreng SPE 140 Empreendimento Imobiliário Ltda.	802	-	-	-
Loreng SPE 143 Empreendimento Imobiliário Ltda.	81	-	-	-
Goya Incorporações e serviços de Hotelaria Ltda.	101	-	-	-
Residencial Vera Cruz SPE 132 Empreendimento Imobiliário Ltda.	495	1.849	-	-
Villaggio Aracruz SPE 126 Empreendimento Imobiliário Ltda.	4.041	-	-	-
Maxxi ABC I Empreendimento Imobiliário Ltda.	1.505	5.832	-	-
Villaggio Cachoeiro SPE 134 Empreendimento Imobiliário Ltda.	1.505	1.767	-	-
The Place SPE 136 Empreendimento Imobiliário Ltda.	278	170	-	-
SIX Participações Ltda	9	12	425	369
JEL Participações S.A.	9	9	10	10
TGL Participações S.A.	9	9	10	10
ALO Participações S.A.	9	9	10	10
DJL Participações S.A.	9	9	10	10
ELO Participações S.A.	9	9	10	10
CSJ Participações S.A.	9	9	10	10
	<u>23.334</u>	<u>46.726</u>	<u>485</u>	<u>1.102</u>
<u>Débitos</u>				
Loreng Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(90.964)	(89.869)	-	-
Villaggio Laranjeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(8.656)	(22.136)	-	-
Enseada do Suá Empreendimento Imobiliário Ltda.	(12.030)	(11.402)	-	-
Especiale Towers Empreendimento Imobiliário Ltda.	(5.683)	(11.582)	-	-
Loreng SPE 117 Empreendimento Imobiliário Ltda.	(8.331)	(12.661)	-	-
Loreng SPE 118 Empreendimento Imobiliário Ltda.	(4.091)	(2.175)	-	-
Loreng Construtora e Incorporadora Ltda.	(3.362)	-	-	-
Omni Towers Empreendimento Imobiliário Ltda.	(32)	(32)	-	-
Ative Centro Empresarial Empreendimento Imobiliário Ltda.	(67)	(67)	-	-
Bento Ferreira Empreendimento Imobiliário Ltda.	(5.669)	(5.226)	-	-
Largo Bento Ferreira Empreendimento Imobiliário Ltda.	(30.758)	(10.796)	-	-
Loreng SPE 114 Empreendimento Imobiliário Ltda.	(3.495)	(4.629)	-	-
Loreng SPE 119 Empreendimento Imobiliário Ltda.	(1.491)	(1.264)	-	-
Loreng SPE 123 Empreendimento Imobiliário Ltda.	(1.608)	(5.265)	-	-
Villa D'ittá SPE 127 Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(848)	-	-
Villaggio Limoeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(11.789)	-	-	-
Comercial Pima Cittá Empreendimento Imobiliário Ltda.	(2.487)	(1.767)	-	-
Hotel Prima Cittá Empreendimento Imobiliário Ltda.	(565)	-	-	-
Maxxi ABC Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(304)	-	-
Residencial Vera Cruz SPE 132 Empreendimento Imobiliário Ltda.	(2.944)	(1.891)	-	-
Villaggio Cachoeiro SPE 134 Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(91)	-	-
Loreng SPE 137 Empreendimento Imobiliário Ltda.	(3.852)	-	-	-
Loreng Home SPE 141 Empreendimento Imobiliário Ltda.	(285)	-	-	-
Villaggio Aracruz SPE 126 Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(47)	-	-
	<u>(198.159)</u>	<u>(182.052)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

No decorrer de suas operações, direitos e obrigações foram contraídas entre a Companhia e suas partes relacionadas, oriundas de transações de conta corrente. Estas transações não geraram impacto no resultado abrangente da Companhia.

As condições financeiras destas operações são estabelecidas de comum acordo entre a Companhia e as partes relacionadas, as quais poderiam ser diferentes caso fossem realizadas com partes não relacionadas.

Periodicamente, a Administração avalia a possibilidade de utilizar parte dos recursos a receber para aumentar sua participação nas partes relacionadas.



Com base no pronunciamento CPC 05 que trata das divulgações sobre partes relacionadas, a Companhia 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 Companhia, cujas atribuições envolvem o poder de decisão e o controle das atividades da Companhia.

A remuneração dos Administradores da Companhia totalizou R\$1.940 em 2013 e R\$1.661 em 2012 (consolidado).

#### 8. ADIANTAMENTO PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL

A Administração decidiu utilizar os recursos a receber para aumentar sua participação nas partes relacionadas durante o exercício de 2013.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
<u>Créditos para futuro aumento de capital</u>				
Largo Bento Ferreira Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	12.200	-	-
Bento Ferreira Emp. Imobiliário Ltda.	-	3.276	-	-
Lorenge Emp. Imobiliários Ltda.	-	36.251	-	-
Villaggio Limoeiro Emp.Imobiliário Ltda.	-	6.261	-	-
Villaggio Laranjeiras Emp.Imobiliário Ltda.	-	26.241	-	-
Enseada do Suá Emp. Imobiliário Ltda.	-	8.347	-	-
Especiale Towers Emp.Imobiliário Ltda	-	11.582	-	-
Lorenge SPE 117 Ltda.	-	4.917	-	-
Lorenge SPE 114 Ltda.	-	2.487	-	-
Lorenge SPE 118 Ltda.	-	1.634	-	-
Lorenge SPE 119 Ltda.	-	1.663	-	-
Lorenge SPE 123 Emp.Imobiliário Ltda	-	2.488	-	-
Villa D'itá SPE 127 Emp.Imobiliário Ltda	-	1.133	-	-
Comercial Prima Città SPE 128 Emp.Imobiliário Ltda	-	1.767	-	-
Residencial Vera Cruz SPE 132 Emp. Imob. Ltda	-	1.891	-	-
Maxxi ABC I SPE 133 Emp. Imobiliário Ltda	-	1.356	-	-
Villaggio Cachoeiro SPE 134 Emp. Imobiliário Ltda.	-	90	-	-
SC2 ES Participações Ltda.	-	-	-	7.297
	-	123.584	-	7.297

9. INVESTIMENTOS

a) As principais informações das participações societárias dos investimentos apresentados nas informações consolidadas da Companhia estão resumidas a seguir:

	Participação		Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimento	Resultado de equivalência	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimento	Resultado de equivalência
	2013	2012								
<u>Empresa coligada</u>										
Patiomix Linhares Shopping Center SPE S.A.	24,05%	24,05%	36.918	4.029	8.879	969	22.750	253	5.471	60
SC2 Shopping Montserrat S.A.	39,93%	39,93%	74.054	-	29.571	28.027	13.003	(347)	5.201	(138)
Outros Investimentos	-	-	-	-	256	-	-	-	256	-
					<u>38.705</u>	<u>28.996</u>			<u>10.928</u>	<u>(78)</u>
<u>Ágio na aquisição de empresas</u>										
Goya Incorporações e serviços de Hotelaria Ltda.					10.503				-	-
Macaé - Goya Incorporações e serviços de Hotelaria Ltda.					8.705				-	-
					<u>19.208</u>				<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo Investimento Consolidado					<u><u>57.913</u></u>				<u><u>10.928</u></u>	

b) As principais informações das participações societárias dos investimentos apresentados nas informações da Controladora estão resumidas a seguir:

	Participação		Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimento	Resultado de equivalência	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimento	Resultado de equivalência
	2013	2012								
Controladas Loreng S.A. Participações										
<u>Empresas - controladas</u>										
Loreng Construtora e Incorporadora Ltda.	29,66%	29,66%	6.583	(336)	1.952	(100)	6.918	2.591	2.052	769
Loreng Emp. Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	148.018	(24.101)	148.018	(24.101)	135.827	(3.259)	135.827	(3.259)
Loreng Indústria e Serviços Ltda.	99,80%	99,80%	29	243	29	243	(216)	(201)	(215)	(201)
					149.999	(23.958)			137.664	(2.691)
<u>SPÉs controladas</u>										
Bento Ferreira Emp. Imobiliário Ltda.	100,00%	99,80%	7.287	373	7.287	373	3.641	1.089	3.634	1.087
Enseada do Suaú Emp. Imobiliário Ltda.	80,51%	33,85%	22.053	1.206	17.756	971	11.923	1.543	4.035	523
Especial Towers Emp. Imobiliário Ltda.	100,00%	99,80%	36.290	18.455	36.290	18.455	6.253	1.316	6.240	1.313
Loreng SPE 114 Ltda.	100,00%	99,80%	7.388	2.487	7.388	2.487	2.413	946	2.408	944
Loreng SPE 117 Ltda.	100,00%	99,80%	18.064	7.441	18.064	7.440	5.708	4.284	5.696	4.275
Loreng SPE 118 Ltda.	100,00%	99,80%	5.255	2.024	5.255	2.024	1.597	824	1.593	822
Loreng SPE 119 Ltda.	100,00%	99,80%	4.566	1.247	4.566	1.247	1.656	1.184	1.653	1.182
Villaggio Laranjeiras Emp. Imobiliário Ltda.	100,00%	99,99%	71.188	15.816	71.188	15.816	29.132	19.276	29.129	19.274
Villaggio Limoeiro Emp. Imobiliário Ltda.	100,00%	99,80%	27.774	15.284	27.774	15.284	6.230	7.324	6.217	7.309
Unique Loreng SPE 137 Empreendi. Imobiliário Ltda.	99,80%	99,80%	2.694	2.897	2.689	2.891	(203)	92	(202)	92
Loreng SPE 123 Emp. Imobiliário Ltda.	100,00%	99,80%	18.120	9.174	18.120	9.174	6.457	5.455	6.444	5.444
Shopping Linhares Empreendimento Ltda.	99,80%	99,80%	-	2.655	0	0	(2.655)	(23)	(2.649)	(23)
Villaggio Aracruz SPE 126 Emp. Imobiliário Ltda.	99,80%	99,80%	2.261	1.667	2.257	1.664	595	504	594	503
Villa D'itá SPE 127 Emp. Imobiliário Ltda.	100,00%	99,80%	4.949	2.690	4.949	2.690	1.125	956	1.123	954
Comercial Prima Città SPE 128 Emp. Imobiliário Ltda.	100,00%	99,80%	7.481	2.702	7.481	2.702	3.012	3.013	3.008	3.007
Hotel Prima Città SPE 129 Emp. Imobiliário Ltda.	99,80%	99,80%	35	263	35	263	(229)	(228)	(228)	(227)
Villaggio Prima Città SPE 131 Emp. Imobiliário Ltda.	99,80%	99,80%	(768)	(20)	(767)	(20)	(749)	(747)	(747)	(746)
Residencial Vera Cruz SPE 132 Emp. Imob. Ltda.	100,00%	99,80%	6.639	2.165	6.639	2.165	2.583	2.624	2.578	2.619
Maxxi ABC I SPE 133 Emp. Imobiliário Ltda.	100,00%	99,80%	9.098	6.386	9.098	6.386	1.356	1.356	1.352	1.353
Villaggio Cachoeiro SPE 134 Emp. Imobiliário Ltda.	99,99%	99,80%	467	287	467	287	90	90	89	89
The Place SPE 136 Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,80%	99,80%	(111)	(67)	(111)	(67)	(44)	(44)	(44)	(44)
Loreng SPE 138 Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,80%	99,80%	(574)	(400)	(572)	(399)	(172)	(12)	(172)	(12)
Loreng SPE 139 Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,80%	-	(3)	(3)	(3)	(3)	-	-	-	-
Loreng SPE 140 Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,80%	-	348	348	348	348	-	-	-	-
Loreng Home SPE 141 Empreendi. Imobiliário Ltda.	99,80%	-	1.520	1.520	1.517	1.517	-	-	-	-
Loreng SPE 143 Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,80%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Goya Incorporações e serviços de Hotelaria Ltda.	100,00%	-	1.325	(9)	1.325	(9)	-	-	-	-
Goya Incorporações e serviços de Hotelaria Ltda.	100,00%	-	1.951	(33)	1.950	(33)	-	-	-	-
Largo Bento Ferreira Empreendimento Imobiliário Ltda.	96,03%	-	31.157	1.540	29.919	17.640 (*)	-	-	-	-
					280.909	113.943			71.751	49.738
<u>Empresa coligada</u>										
Patiomix Linhares Shopping Center SPE S.A.	24,05%	24,05%	36.918	4.029	8.879	969	22.750	253	5.471	61
<u>Sub total</u>										
					439.787	90.954			214.886	47.108
<u>Ágio na aquisição de empresas</u>										
Goya Incorporações e serviços de Hotelaria Ltda.					10.503	-			-	-
Macaé - Goya Incorporações e serviços de Hotelaria Ltda.					8.705	-			-	-
					19.208	-			-	-
<u>Provisão para perda em investimento</u>										
					1.453	-			4.260	-
<u>Saldo Investimento Controladora</u>										
					460.448	-			219.146	-

(\*) Deste montante, R\$1.479 se referem ao resultado de equivalência patrimonial e R\$16.161 se referem ao ganho auferido na subscrição de quotas realizada pela Controladora durante 2013 para eliminar o efeito de perda em outra controlada. Desta forma, não foi gerado ganho ou perda em transação entre as empresas dentro do grupo econômico.

Loreng S.A. Participações

c) A movimentação dos investimentos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2013 podem ser assim apresentadas:

	Saldo em 31/12/2011	Adição/ Baixas	Ganho (perda) de investimentos	Equivalência patrimonial	Saldo em 31/12/2012	Dividendos	Adição/ Baixas	Ganho (perda) de investimentos	Transações com acionistas minoritários	Equivalência patrimonial	Saldo em 31/12/2013
<b>Empresas - controladas</b>											
Loreng Construtora e Incorporadora Ltda.	1.283	-	-	769	2.052	-	-	-	-	(100)	1.952
Loreng Emp. Imobiliários Ltda.	139.086	-	-	(3.259)	135.827	-	36.251	-	42	(24.101)	148.019
Loreng Indústria e Serviços Ltda.	(14)	-	-	(201)	(215)	-	-	-	-	243	28
	140.355	-	-	(2.691)	137.664	-	36.251	-	42	(23.958)	149.999
<b>SPEs controladas</b>											
Bento Ferreira Emp. Imobiliário Ltda.	2.547	-	-	1.087	3.634	-	3.276	-	4	373	7.287
Enseada do Suá Emp. Imobiliário Ltda.	3.404	-	109	522	4.035	-	8.347	-	4.403	971	17.756
Especial Towers Emp.Imobiliário Ltda	4.927	-	-	1.313	6.240	-	11.582	-	13	18.455	36.290
Loreng SPE 114 Ltda.	1.464	-	-	944	2.408	-	2.487	-	6	2.487	7.388
Loreng SPE 117 Ltda.	1.421	-	-	4.275	5.696	-	4.917	-	11	7.440	18.064
Loreng SPE 118 Ltda.	771	-	-	822	1.593	-	1.634	-	4	2.024	5.255
Loreng SPE 119 Ltda.	471	-	-	1.182	1.653	-	1.663	-	3	1.247	4.566
Villaggio Laranjeiras Emp.Imobiliário Ltda.	9.855	-	-	19.274	29.129	-	26.241	-	2	15.816	71.188
Villaggio Limoeiro Emp.Imobiliário Ltda.	(1.092)	-	-	7.309	6.217	-	6.261	-	12	15.284	27.774
Unique Loreng SPE 137 Empreendimento Imobiliário Ltda	(294)	-	-	92	(202)	-	-	-	-	2.891	2.689
Loreng SPE 123 Emp.Imobiliário Ltda	1.000	-	-	5.444	6.444	-	2.488	-	14	9.174	18.120
Shopping Linhares Empreendimento Ltda	(2.626)	-	-	(23)	(2.649)	-	-	-	(1)	2.650	-
Villaggio Aracruz SPE 126 Emp.Imobiliário Ltda	91	-	-	503	594	-	-	-	(1)	1.664	2.257
Villa D'itá SPE 127 Emp.Imobiliário Ltda	169	-	-	954	1.123	-	1.133	-	3	2.690	4.949
Comercial Prima Cittá SPE 128 Emp.Imobiliário Ltda	1	-	-	3.007	3.008	-	1.767	-	4	2.702	7.481
Hotel Prima Cittá SPE 129 Emp. Imobiliário Ltda	(1)	-	-	(227)	(228)	-	-	-	-	263	35
Villaggio Prima Cittá SPE 131 Emp. Imobiliário Ltda	(1)	-	-	(746)	(747)	-	-	-	-	(20)	(767)
Residencial Vera Cruz SPE 132 Emp. Imob. Ltda	(41)	-	-	2.619	2.578	-	1.891	-	5	2.165	6.639
Maxxi ABC I SPE 133 Emp. Imobiliário Ltda	(1)	-	-	1.353	1.352	-	1.357	-	3	6.386	9.098
Villaggio Cachoeiro SPE 134 Emp. Imobiliário Ltda.	-	-	-	89	89	-	90	-	1	287	467
The Place SPE 136 Empreendimento Imobiliário Ltda	-	-	-	(44)	(44)	-	-	-	-	(67)	(111)
Loreng SPE 138 Empreendimento Imobiliário Ltda.	(160)	-	-	(12)	(172)	-	-	-	(1)	(399)	(572)
Loreng SPE 139 Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3)	(3)
Bella Augusta Loreng SPE 140 Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	348	348
Loreng Home SPE 141 Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.517	1.517
Loreng SPE 143 Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Goya Incorporações e serviços de Hotelaria Ltda.	-	-	-	-	-	-	1.461	-	(127)	(9)	1.325
Macaé - Goya Incorporações e serviços de Hotelaria Ltda.	-	-	-	-	-	-	2.266	-	(283)	(33)	1.950
Largo Bento Ferreira Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	-	-	12.199	-	80	17.640	29.919
	21.905	-	109	49.737	71.751	-	91.060	-	4.155	113.943	280.909
<b>Empresa coligada</b>											
Patiomix Linhares Shopping Center SPE S.A.	-	5.410	-	61	5.471	(759)	3.398	(200)	-	969	8.879
	-	5.410	-	61	5.471	(759)	3.398	(200)	-	969	8.879
<b>Ágio na aquisição de empresas</b>											
Goya Incorporações e serviços de Hotelaria Ltda.	-	-	-	-	-	-	10.503	-	-	-	10.503
Macaé - Goya Incorporações e serviços de Hotelaria Ltda.	-	-	-	-	-	-	8.705	-	-	-	8.705
	-	-	-	-	-	-	19.208	-	-	-	19.208
Provisão para perda em investimento	4.229	-	31	-	4.260	-	-	-	-	-	1.454
<b>Total</b>	<b>166.449</b>	<b>5.410</b>	<b>140</b>	<b>47.107</b>	<b>219.146</b>	<b>(759)</b>	<b>149.917</b>	<b>(200)</b>	<b>4.197</b>	<b>90.954</b>	<b>460.449</b>

(\*) Deste montante, R\$1.479 se referem ao resultado de equivalência patrimonial e R\$16.161 se referem ao ganho auferido na subscrição de quotas realizada pela Controladora durante 2013 para eliminar o efeito de perda em outra controlada. Desta forma, não foi gerado ganho ou perda em transação entre as empresas dentro do grupo econômico.

(\*\*) Como reflexo do AFAC, houve um aumento/redução de participação dos investimentos decorrente de alteração de participação nos investimentos. Essa movimentação não foi acompanhada pelos minoritários.

Ressalta-se que o investimento na SPE “Largo Bento Ferreira Empreendimento Imobiliário Ltda.” foi apresentado de forma consolidada na empresa “Loreng Empreendimentos Imobiliários Ltda.” em 31 de dezembro de 2012. Após a subscrição de capital realizada pela Controladora, a SPE passou a ser consolidada diretamente pela mesma, apresentado um ganho no investimento da controladora, assim como uma perda no investimento da Loreng Empreendimentos Imobiliários Ltda, incluído dentro do montante de equivalência patrimonial. Diante disto, essa transação não possui efeito no resultado da controladora.

- d) Os saldos totais das contas patrimoniais e de resultados das sociedades controladas e coligadas, de forma direta ou indireta, considerados nas demonstrações contábeis consolidadas podem ser assim sumarizados:

	Ativo Circulante	Ativo não Circulante	Total Ativo	Passivo Circulante	Passivo Não Circulante	Patrimônio Líquido	Total Passivo
	2013						
<u>Controladas Loreng S.A. Participações</u>							
<u>Empresas - controladas</u>							
Loreng Construtora e Incorporadora Ltda.	3.128	8.679	11.807	4.244	980	6.583	11.807
Loreng Empreendimentos Imobiliários Ltda.	37.337	230.619	267.956	109.985	9.953	148.018	267.956
Loreng Indústria e Serviços Ltda.	-	29	29	-	-	29	29
	40.465	239.327	279.792	114.229	10.933	154.630	279.792
<u>SPEs Controladas</u>							
Bento Ferreira Emp. Imobiliário Ltda.	173	7.184	7.357	4	66	7.287	7.357
Enseada do Suá Emp. Imobiliário Ltda.	29.283	14.150	43.433	20.465	915	22.053	43.433
Especial Towers Emp. Imobiliário Ltda	22.424	35.921	58.345	19.333	2.722	36.290	58.345
Loreng SPE 114 Ltda.	14.150	3.668	17.818	9.894	536	7.388	17.818
Loreng SPE 117 Ltda.	33.792	15.584	49.376	29.749	1.563	18.064	49.376
Loreng SPE 118 Ltda.	13.307	4.328	17.635	11.870	510	5.255	17.635
Loreng SPE 119 Ltda.	11.623	2.577	14.200	9.267	367	4.566	14.200
Villaggio Laranjeiras Emp. Imobiliário Ltda.	84.799	13.497	98.296	19.973	7.135	71.188	98.296
Villaggio Limoeiro Emp. Imobiliário Ltda.	64.056	15.137	79.193	49.594	1.825	27.774	79.193
Unique Loreng SPE 137 Empreendimento Imobiliário Ltda	4.793	11.023	15.816	4.370	8.752	2.694	15.816
Loreng SPE 123 Emp. Imobiliário Ltda	10.526	36.672	47.198	6.144	22.934	18.120	47.198
Shopping Linhares Empreendimento Ltda	7.850	-	7.850	7.850	-	0	7.850
Villaggio Aracruz SPE 126 Emp. Imobiliário Ltda	7.854	6.972	14.826	8.414	4.151	2.261	14.826
Villa D'itá SPE 127 Emp. Imobiliário Ltda	11.169	14.774	25.943	9.046	11.948	4.949	25.943
Comercial Prima Città SPE 128 Emp. Imobiliário Ltda	3.422	7.340	10.762	1.919	1.362	7.481	10.762
Hotel Prima Città SPE 129 Emp. Imobiliário Ltda	2.658	752	3.410	2.446	929	35	3.410
Villaggio Prima Città SPE 131 Emp. Imobiliário Ltda	359	-	359	1.124	3	(768)	359
Residencial Vera Cruz SPE 132 Emp. Imob. Ltda	7.013	12.238	19.251	4.730	7.882	6.639	19.251
Maxxi ABC I SPE 133 Emp. Imobiliário Ltda	7.099	6.756	13.855	3.221	1.536	9.098	13.855
Villaggio Cachoeiro SPE 134 Emp. Imobiliário Ltda.	6.538	1.915	8.453	4.714	3.272	467	8.453
The Place SPE 136 Empreendimento Imobiliário Ltda	10.067	-	10.067	2.729	7.449	(111)	10.067
Loreng SPE 138 Empreendimento Imobiliário Ltda.	6.130	-	6.130	2.704	4.000	(574)	6.130
Loreng SPE 139 Empreendimento Imobiliário Ltda.	6.007	-	6.007	1.984	4.026	(3)	6.007
Bella Augusta Loreng SPE 140 Empreendimento Imobiliário Ltda	5.670	1.432	7.102	2.520	4.234	348	7.102
Loreng Home SPE 141 Empreendimento Imobiliário Ltda.	5.085	2.031	7.116	3.990	1.606	1.520	7.116
Loreng SPE 143 Empreendimento Imobiliário Ltda.	5.117	-	5.117	81	5.036	-	5.117
Goya Incorporações e serviços de Hotelaria Ltda.	1.325	-	1.325	-	-	1.325	1.325
Macaé - Goya Incorporações e serviços de Hotelaria Ltda.	2.052	-	2.052	101	-	1.951	2.052
Largo Bento Ferreira Empreendimento Imobiliário Ltda.	10.430	31.417	41.847	10.051	639	31.157	41.847
	394.771	245.368	640.139	248.287	105.398	286.454	640.139
<u>Empresa Coligada</u>							
Patiomix Linhares Shopping Center SPE S.A.	1.480	36.191	37.671	391	362	36.918	37.671
	1.480	36.191	37.671	391	362	36.918	37.671
	436.716	520.886	957.602	362.907	116.693	478.002	957.602

10. IMOBILIZADO

A movimentação do imobilizado, segregando custo e depreciação, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2013 foi como segue:

<u>CONTROLADORA</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>Adição</u>	<u>Baixa</u>	<u>Reclassificação</u>	<u>Impairment</u>	<u>31/12/2012</u>
<u>Custo</u>						
Máquinas e equipamentos	-	1	-	-	-	1
Móveis e utensílios	84	-	(12)	-	-	72
Instalações	-	-	-	-	-	-
Equipamentos de informática	3	-	-	-	-	3
Veículos	37	-	-	--	-	37
Software	60	10	-	-	-	70
Outras imobilizações	-	-	-	-	-	-
Total do custo	<u>184</u>	<u>11</u>	<u>(12)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>183</u>
<u>Depreciação acumulada</u>						
Máquinas e equipamentos	(1)	-	-	-	-	(1)
Móveis e utensílios	(4)	(8)	2	-	-	(10)
Instalações	-	-	-	-	-	-
Equipamentos de informática	-	(1)	-	-	-	(1)
Veículos	(15)	(7)	-	-	-	(22)
Software	(33)	(13)	-	-	-	(46)
Outras imobilizações	-	-	-	-	-	-
Total de depreciação acumulada	<u>(53)</u>	<u>(29)</u>	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(80)</u>
Total do imobilizado líquido	<u>131</u>	<u>(18)</u>	<u>(10)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>103</u>
<u>CONTROLADORA</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>Adição</u>	<u>Baixa</u>	<u>Reclassificação</u>	<u>Impairment</u>	<u>31/12/2013</u>
<u>Custo</u>						
Máquinas e equipamentos	1	2	-	-	-	3
Móveis e utensílios	72	-	-	-	-	72
Instalações	-	-	-	-	-	-
Equipamentos de informática	3	-	-	-	-	3
Veículos	37	-	-	-	-	37
Software	70	25	(36)	-	-	59
Outras imobilizações	-	-	-	-	-	-
Total do custo	<u>183</u>	<u>27</u>	<u>(36)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>174</u>
<u>Depreciação acumulada</u>						
Máquinas e equipamentos	(1)	(1)	-	-	-	(2)
Móveis e utensílios	(10)	(7)	-	-	-	(17)
Instalações	-	-	-	-	-	-
Equipamentos de informática	(1)	(1)	-	-	-	(2)
Veículos	(22)	(7)	-	-	-	(29)
Software	(46)	(16)	5	-	-	(57)
Outras imobilizações	-	-	-	-	-	-
Total de depreciação acumulada	<u>(80)</u>	<u>(32)</u>	<u>5</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(107)</u>
Total do imobilizado líquido	<u>103</u>	<u>(5)</u>	<u>(31)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>67</u>

CONSOLIDADO	31/12/2011	Adição	Baixa	Reclassificação	Impairment	31/12/2012
<u>Custo</u>						
Máquinas e equipamentos	3.778	1.007	(523)	873	(455)	4.680
Móveis e utensílios	1.279	718	(101)	82	-	1.978
Instalações	4.120	-	-	5	-	4.125
Equipamentos de informática	741	513	(112)	15	-	1.157
Veículos	493	888	-	(76)	-	1.305
Software	479	268	-	-	-	747
Outras imobilizações	1.534	220	(643)	(873)	-	238
Total do custo	12.424	3.614	(1.379)	26	(455)	14.230
<u>Depreciação acumulada</u>						
Máquinas e equipamentos	(311)	(370)	-	3	-	(678)
Móveis e utensílios	(199)	(129)	3	(3)	-	(328)
Instalações	-	(165)	-	-	-	(165)
Equipamentos de informática	(222)	(171)	10	-	-	(383)
Veículos	(1.786)	(90)	1.366	-	-	(510)
Software	(216)	(115)	-	-	-	(331)
Outras imobilizações	(30)	(3)	-	(26)	-	(59)
Total de depreciação acumulada	(2.764)	(1.043)	1.379	(26)	-	(2.454)
Total do imobilizado líquido	9.660	2.571	-	-	(455)	11.776

CONSOLIDADO	31/12/2012	Adição	Baixa	Reclassificação	Impairment	31/12/2013
<u>Custo</u>						
Máquinas e equipamentos	4.680	1.449	(1.928)	-	(390)	3.811
Móveis e utensílios	1.978	408	(90)	-	-	2.296
Instalações	4.125	-	-	-	-	4.125
Equipamentos de informática	1.157	261	(32)	-	-	1.386
Veículos	1.305	93	(37)	-	-	1.361
Software	747	71	(39)	-	-	779
Outras imobilizações	238	236	(11)	-	-	463
Total do custo	14.230	2.518	(2.137)	-	(390)	14.221
<u>Depreciação acumulada</u>						
Máquinas e equipamentos	(678)	(459)	223	-	-	(914)
Móveis e utensílios	(328)	(213)	30	-	-	(511)
Instalações	(165)	(165)	-	-	-	(330)
Equipamentos de informática	(383)	(228)	13	-	-	(598)
Veículos	(510)	(246)	37	-	-	(719)
Software	(331)	(133)	4	-	-	(460)
Outras imobilizações	(59)	(42)	-	-	-	(101)
Total de depreciação acumulada	(2.454)	(1.486)	307	-	-	(3.633)
Total do imobilizado líquido	11.776	(1.032)	(1.830)	-	(390)	10.588

A Administração analisou os efeitos da depreciação, decorrente da análise periódica do prazo de vida útil-econômica remanescente dos bens do ativo imobilizado e concluiu quanto a não necessidade de alteração das taxas de depreciação, mantendo-as em 31 de dezembro de 2013 e 2012 conforme segue:

	Taxa de depreciação Controladora e Consolidado
Imóveis	4%
Máquinas e equipamentos	10%
Móveis e utensílios	10%
Instalações	10%
Equipamentos de informática	25%
Veículos	20%

A Administração realizou o levantamento de evidências que caracterizassem a perda do valor recuperável das unidades geradoras de caixa, identificadas no ativo imobilizado. Os ativos são agrupados e avaliados segundo a possível deterioração, com base nos fluxos futuros de caixa projetados descontados do negócio durante a vida remanescente estimada dos ativos, conforme o surgimento de novos acontecimentos ou novas circunstâncias. 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. Com base nos testes realizados em 31 de dezembro de 2013, houve a necessidade de contabilização de perda por desvalorização do imobilizado no montante de R\$ 390 em decorrência do valor recuperável calculado pela administração ser inferior ao montante registrado contabilmente. O valor recuperável desse ativo foi determinado com base no valor em uso, através dos fluxos de caixa futuro considerando a taxa de 12% a.a. como taxa de desconto de acordo com o custo médio ponderado de capital (WACC) calculado para esse grupo de ativo.

Para os saldos remanescentes, a Administração não identificou indicadores que pudessem reduzir o valor de realização do seu ativo imobilizado, considerando os fatores indicativos de perdas conforme pronunciamento CPC 01 (Redução ao Valor Recuperável de Ativos).

Em 2013 a Companhia não possuía nenhum ativo imobilizado dado em garantia nas operações de empréstimos e financiamentos firmados.

## 11. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Financiamento à construção	-	-	148.838	77.233
FINAME - imobilizado	-	-	2.563	3.439
Financiamento para capital de giro	57.771	36.450	83.525	49.635
Leasing	-	-	18	117
<b>Total</b>	<b>57.771</b>	<b>36.450</b>	<b>234.944</b>	<b>130.424</b>
Circulante	32.498	17.758	176.678	83.432
Não circulante	25.273	18.692	58.266	46.992
<b>Total</b>	<b>57.771</b>	<b>36.450</b>	<b>234.944</b>	<b>130.424</b>

### 11.1. Resumo das características dos empréstimos

- Financiamento a construção: as controladas da controlada Lorenge Empreendimentos Imobiliários Ltda. possuem linhas de financiamento junto ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH), com atualizações pela Taxa Referencial, acrescido de juros de 9,0% a 11,5% ao ano, garantidos pelos terrenos e as edificações dos empreendimentos, cujos recursos são liberados ao longo do período de construção, com vencimento em até 12 meses após o final previsto da obra.
- FINAME - imobilizado: as controladas Lorenge Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Lorenge Construtora e Incorporadora Ltda. possuem financiamentos na modalidade do FINAME do BNDES com atualizações pela Taxa Referencial, acrescido de juros de 3,0% ao ano e no programa de sustentação do investimento (PSI), com taxa de juros de 4,5% a 8,7% para máquinas e equipamentos e 7,0% a 8,0% para caminhões.
- Financiamentos para capital de giro: com finalidade a aquisição de terrenos na cidades de Linhares-ES e Macaé-RJ e custeio das necessidades de caixa dos empreendimentos em andamento. Esses financiamentos são remunerados a variação do CDI, acrescido de juros de 2,42% a 13,15% ao ano.

Os contratos referentes a esses financiamentos não possuem cláusulas restritivas.



A tabela abaixo contempla os vencimentos contratuais remanescentes do montante a pagar registrado no passivo circulante e não circulante, incluindo os juros estimados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
<u>Período após a data do balanço</u>				
12 meses	32.498	17.758	176.678	83.432
13 a 24 meses	10.456	7.125	40.311	34.768
25 a 36 meses	9.261	477	11.664	854
37 a 48 meses	5.556	2.947	6.268	3.127
Após 48 meses	-	8.143	24	8.243
	<u>57.771</u>	<u>36.450</u>	<u>234.944</u>	<u>130.424</u>

### 11.2. Alocação dos encargos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
<u>Alocação dos encargos financeiros</u>				
Encargos financeiros brutos	3.436	2.716	19.937	11.438
Encargos financeiros capitalizados (-)	(1.158)	(2.290)	(12.549)	(5.777)
Valores registrados no resultado financeiro	<u>2.278</u>	<u>426</u>	<u>7.388</u>	<u>5.661</u>

As despesas financeiras dos empréstimos e financiamentos são capitalizadas ao custo de cada empreendimento e terreno, de acordo com a utilização dos recursos, e apropriadas ao resultado de acordo com o critério adotado para reconhecimento das receitas, ou são alocadas no resultado se os recursos não forem utilizados.

## 12. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS E SOCIAIS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
<u>Obrigações tributárias</u>				
Imposto de renda e contribuição social	-	-	919	1.493
PIS e COFINS a recolher	-	-	664	598
Impostos e contribuições retidos de terceiros	10	8	762	407
Impostos e contribuições retidos sobre salários	35	22	171	177
Outras obrigações	-	23	-	77
	<u>45</u>	<u>53</u>	<u>2.516</u>	<u>2.752</u>
<u>Obrigações sociais</u>				
Salários e ordenados	-	64	1.039	955
Encargos sociais	35	24	1.248	940
Provisão para férias e encargos	-	-	3.656	2.861
Provisão para participação nos lucros	-	-	900	650
Outras obrigações	-	1	7	14
	<u>35</u>	<u>89</u>	<u>6.850</u>	<u>5.420</u>
Total	<u>80</u>	<u>142</u>	<u>9.366</u>	<u>8.172</u>

13. IMPOSTOS COM 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:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Imposto de renda (IRPJ)	-	-	4.346	4.513
Contribuição Social (CSLL)	-	-	2.391	2.671
PIS	-	-	1.363	1.602
COFINS	-	-	6.296	7.385
Total	-	-	14.396	16.171

  

	Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012
Saldo inicial	16.171	14.633
Adições	2.992	1.538
Reversão	(4.767)	-
Saldo Final	14.396	16.171

Para efeito do imposto de renda e contribuição social, a Companhia está sujeita ao regime de lucro real e suas controladas, ao regime de lucro presumido ou através do regime especial de tributação de acordo com o patrimônio de afetação, conforme faculta a legislação tributária. Adicionalmente, para efeito de PIS e COFINS, a Companhia está sujeita ao regime de incidência cumulativa. Desta forma, o cálculo de PIS e COFINS de recolhimento diferido foi efetuado à alíquota conjunta de 3,65%.

Além disso, conforme descrito na nota 2.7.10, cabe ressaltar que algumas empresas controladas estão enquadradas no regime especial de tributação, sendo o recolhimento corrente calculado em alíquota única de 4% sob os recebimentos, englobando os impostos e encargos IRPJ, CSLL, PIS e COFINS. Para tais empreendimentos o recolhimento diferido foi realizado considerando a mesma base de cálculo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2013, a controladora não apresentou base tributável de imposto de renda e contribuição social. A despesa de imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) no consolidado, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013, foi calculada conforme demonstrado a seguir:

	Controladora			
	31/12/2013		31/12/2012	
	IRPJ	CSLL	IRPJ	CSLL
Lucro antes do IRPJ e CSLL	77.050	77.050	41.574	41.574
Exclusão de lucro de empresas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação	-	-	-	-
Base de cálculo ajustada	77.050	77.050	41.574	41.574
Alíquota	25%	9%	25%	9%
Despesa nominal	(19.263)	(6.395)	(10.394)	(3.742)
Ajustes à despesa nominal referente à:				
Resultado de equivalência patrimonial e ganhos (perdas) de investimentos	22.689	8.168	11.777	4.240
Crédito tributário não constituído	(3.426)	(1.233)	(1.383)	(498)
Impostos calculados sobre o lucro presumido	-	-	-	-
Despesa de IR e CS no Resultado	-	-	-	-

	Consolidado			
	31/12/2013		31/12/2012	
	IRPJ	CSLL	IRPJ	CSLL
Lucro antes do IRPJ e CSLL	81.440	81.440	49.942	49.942
Exclusão de lucro de empresas tributadas pelo lucro presumido ou patrimônio de afetação	(94.344)	(94.344)	(55.476)	(55.476)
Base de cálculo ajustada	(12.904)	(12.904)	(5.534)	(5.534)
Alíquota	25%	9%	25%	9%
Despesa nominal	3.226	1.161	1.384	498
Ajustes à despesa nominal referente à:				
Crédito tributário não constituído	(3.426)	(1.233)	(1.384)	(498)
Outros	200	72	-	-
Impostos calculados sobre o lucro presumido	2.853	1.516	3.208	2.255
Despesa de IR e CS no Resultado	<u>2.853</u>	<u>1.516</u>	<u>3.208</u>	<u>2.255</u>
Correntes	3.015	1.797	3.051	1.931
Diferidos	(162)	(281)	157	324

A edição da Medida Provisória 627/13 (MP 627/13) trouxe diversas alterações no tocante ao tratamento tributário das operações advindas de mudanças de práticas contábeis em decorrência da aplicação das normas de Lei 11.638/07 e Lei 11.941/09, bem como os CPC's decorrentes.

É intenção da Companhia efetuar a opção pela aplicação das normas contidas na MP 627/13 em 2014, conforme padrões a serem divulgados pela Receita Federal do Brasil, e de acordo com a Lei 12.973/14, publicada em 14 de maio de 2014.

A Administração da Companhia não identificou impactos relevantes da MP 627/13 que devam ser refletidos nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2013.

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

	Consolidado			Consolidado		
	31/12/2013			31/12/2012		
	Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Total
Aquisições a Prazo	19.967	8.756	28.723	10.402	12.050	22.452
Total	<u>19.967</u>	<u>8.756</u>	<u>28.723</u>	<u>10.402</u>	<u>12.050</u>	<u>22.452</u>

A tabela abaixo contempla os vencimentos contratuais remanescentes do passivo circulante e não circulante, incluindo os juros estimados:

	Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012
<u>Período após a data do balanço</u>		
Até 12 meses	19.967	10.402
13 a 24 meses	8.075	4.249
25 a 36 meses	681	4.249
37 a 48 meses	-	3.552
Total	<u>28.723</u>	<u>22.452</u>

15. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

	Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012
Adiantamento por Recebimento	17.640	16.530
Adiantamento por Permutas	74.017	55.521
	<u>91.657</u>	<u>72.051</u>
Circulante	35.363	32.552
Não circulante	56.294	39.499
Total	<u>91.657</u>	<u>72.051</u>

	Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012
<u>Adiantamento por Recebimento</u>		
12 meses	8.372	7.796
13 a 24 meses	4.703	3.929
Após 24 meses	4.565	4.805
Total	<u>17.640</u>	<u>16.530</u>

	Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012
<u>Adiantamento por Permutas</u>		
12 meses	26.991	24.756
13 a 24 meses	26.109	16.496
Após 24 meses	20.917	14.269
Total	<u>74.017</u>	<u>55.521</u>

Adiantamento por recebimentos

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado de acordo com os procedimentos e orientações estabelecidas pelo OCPC 04, que trata da aplicação ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Os recebimentos 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 da obra. Estes saldos são representados em moeda nacional e não têm incidência de encargos financeiros, tendo as Companhia e controladas o compromisso de construção do imóvel.

Adiantamento por permutas

O saldo de adiantamento por permutas consignados nos balanços patrimoniais referem-se a passivos ou dívidas assumidas na compra de terrenos em estoque para incorporação de empreendimentos imobiliários, sendo que a liquidação ocorre ao longo da evolução da obra até a entrega das unidades imobiliárias concluídas, de acordo com o contrato. A classificação no passivo circulante e não circulante, conforme demonstrado acima, foi efetuada 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.

16. PROVISÃO PARA GARANTIA DE IMÓVEIS

	Consolidado	
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Circulante	352	233
Não circulante	<u>2.543</u>	<u>2.072</u>
Total	<u><u>2.895</u></u>	<u><u>2.305</u></u>

A Companhia 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 Companhia, e propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção, foram provisionados em bases estimadas, pelo departamento de engenharia da Companhia, valores correspondentes a aproximadamente 1% do custo direto de construção de cada obra. A provisão é registrada à medida da evolução física da obra, aplicando-se o percentual supracitado sobre os custos contratuais reais incorridos.

17. PROVISÃO PARA RISCOS

	Consolidado				
	<u>31/12/2012</u>	<u>Adição</u>	<u>Reversão</u>	<u>Realização</u>	<u>31/12/2013</u>
Provisão para Riscos	<u>9.086</u>	<u>940</u>	<u>(8.468)</u>	<u>(618)</u>	<u>940</u>
Total	<u><u>9.086</u></u>	<u><u>940</u></u>	<u><u>(8.468)</u></u>	<u><u>(618)</u></u>	<u><u>940</u></u>

A Companhia é parte em processos tributários, no curso normal de suas operações. 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.

Em 31 de dezembro de 2012 a Companhia possuía constituída provisão para encargos de IOF sob operações de conta corrente, no montante de R\$ 8.468. Em 2013 a Companhia decidiu por reverter tal provisão pois, conforme consulta aos seus assessores jurídicos e consoante às últimas decisões do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais - CARF, entende-se que as operações de conta corrente realizadas por empresas do mesmo grupo não são passíveis de tributação pelo IOF, por não ter sido, tal hipótese, expressamente prevista na Lei. Nº 9.779/1999.

Adicionalmente, a Companhia é parte em outras ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, envolvendo questões tributárias e trabalhistas, aspectos cíveis e outros assuntos, 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:

	Consolidado	
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Trabalhistas	5.952	4.007
Cíveis	16.369	6.564
Tributárias	<u>147</u>	<u>796</u>
Total	<u><u>22.468</u></u>	<u><u>11.367</u></u>

As principais ações com esta avaliação são as seguintes:

Processos de natureza cível

Em 31 de dezembro de 2013, a Companhia era parte em processos de natureza cível que totalizavam 154 ações (91 em 31 de dezembro de 2012). Esses processos de natureza cível referem-se, principalmente, às ações indenizatórias relativas a eventuais defeitos construtivos nas unidades após a entrega das chaves, e aos pedidos de resolução do contrato de compra e venda de unidades vendidas.

Processos de natureza trabalhista

Na mesma data base, os processos de natureza trabalhista totalizavam 125 ações (67 ações em 31 de dezembro de 2012). Esses processos, em sua maioria, referem-se a ações trabalhistas envolvendo ex-empregados de empreiteiros, onde a Empresa tem responsabilidade subsidiária.

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

18. PROVISÃO PARA DISTRATOS DE VENDAS

A Companhia tem registrado distratos de vendas de imóveis em construção, decorrentes de fatores econômicos circunstanciais e, com base em dados históricos de cada empreendimento, a Administração, julgou prudente constituir provisão conforme abaixo:

	Nota explicativa	Consolidado			31/12/2013
		31/12/2012	Adições	Utilização	
Redução das contas de clientes e da receita de incorporação imobiliária	5	(25.827)	(53.968)	38.905	(40.890)
Retorno para estoque e redução dos custos dos imóveis vendidos	6	15.494	35.143	(26.148)	24.489
Efeito nos resultados do exercício		<u>(10.333)</u>	<u>(18.825)</u>	<u>12.757</u>	<u>(16.401)</u>

19. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2013 e 2012 é de R\$85.451, correspondendo a 4.273 ações ordinárias em 2013 e 2012, nominativas e sem valor nominal.

Dividendo mínimo obrigatório aos acionistas

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

O Estatuto da Companhia prevê a distribuição de dividendo mínimo obrigatório de 25% do lucro líquido do exercício, calculado após a dedução das participações referidas no Artigo 190 da Lei nº 6.404/76 e da reserva legal referida no Artigo 193 ajustado para fins de cálculo de dividendos, nos termos do Art. 202, ambos da mesma Lei.

O lucro líquido do exercício terá a seguinte destinação:

- (i) 5% para reserva legal, até atingir 20% do capital integralizado.

- (ii) 25% do saldo, após apropriação para reserva legal, descontado os lucros não realizados referente ao ganho de capital e equivalência patrimonial calculados sobre o valor justo reconhecido nas propriedades para investimento das empresas investidas, serão destinados para pagamento de dividendo mínimo obrigatório a todos os acionistas previsto no Estatuto Social da Companhia.

	Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012
Lucro líquido do exercício	77.050	41.574
Constituição da reserva legal - %	5%	5%
(-) Reserva legal	3.853	2.079
(-) Reserva de lucros a realizar (Art. 197 Lei 6404/76)	28.157	-
(=) Base de cálculo sobre o lucro líquido	45.040	39.495
Dividendo mínimo estatutário - %	25%	25%
Dividendo mínimo obrigatório sobre o lucro líquido	11.260	9.874

- (iii) Os saldos remanescentes de lucros foram transferidos para reservas de lucros. Esta reserva tem o objetivo de atender às necessidades de recursos para investimentos futuros, principalmente para capital de giro, construção e aquisição de terrenos, investimento em ativo imobilizado e intangível.

## 20. LUCRO POR AÇÃO

Conforme requerido pelo CPC 41 - Resultado por ação (IAS 33), a Companhia deve calcular o lucro básico e diluído por ação, considerando o lucro líquido atribuível aos acionistas dividido pelo número médio ponderado de ações em circulação durante o exercício.

Os cálculos de lucro por ação em 31 de dezembro de 2013 e 2012 podem ser assim demonstrados:

	Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012
Lucro líquido do exercício	77.050	41.574
Média ponderada das ações ordinárias	4.273	4.273
Lucro básico/diluído por lote de mil ações ordinárias	18,03	9,73

Não há instrumento financeiro que tenha efeito dilutivo.

## 21. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

A seguir demonstramos a conciliação entre receita bruta e a receita líquida apresentada na demonstração de resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012:

	Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012
<u>Receita operacional bruta de:</u>		
Incorporação imobiliária	398.004	302.867
Prestação de serviços	640	451
Deduções de vendas	(89.641)	(61.241)
Impostos sobre as vendas	(4.581)	(7.534)
Receita operacional líquida	304.422	234.543

Os contratos de vendas por incorporação de imóveis fazem jus a remunerações conforme descrito na nota explicativa nº 2.7.1 e estas receitas financeiras são reconhecidas no resultado do exercício como receita operacional.

## 22. INFORMAÇÕES SOBRE A NATUREZA DOS CUSTOS E DAS DESPESAS RECONHECIDOS NA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
<b>Custos dos imóveis vendidos e dos serviços prestados:</b>				
Custo das unidades vendidas de obras em andamento	-	-	(203.447)	(126.196)
Custo das unidades vendidas de obras encerradas	-	-	(23.474)	(8.551)
Custo das unidades permutadas	-	-	(20.866)	(14.943)
Custo das vendas de terrenos	-	-	(8.492)	(8.000)
Provisão para garantia	-	-	(894)	(397)
Provisão para distratos	-	-	35.143	15.496
Custo de serviços prestados	-	-	(726)	(299)
Outros Custos	-	-	(6)	(10)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(222.762)</u>	<u>(142.900)</u>
<b>Despesas com vendas, administrativas e gerais:</b>				
<b>Despesas com vendas:</b>				
Salário, encargos e benefícios	(285)	(259)	(1.724)	(1.722)
Propaganda e publicidade	(1.265)	(992)	(5.846)	(7.626)
Comissões sobre vendas	-	-	(2.020)	(1.975)
Serviços PF e PJ	(41)	(35)	(360)	(682)
Participações empregados	(19)	(13)	(121)	(107)
Outras despesas com vendas	(374)	(132)	(1.718)	(1.289)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	688	-
	<u>(1.984)</u>	<u>(1.431)</u>	<u>(11.101)</u>	<u>(13.401)</u>
<b>Despesas com administrativas:</b>				
Salário, encargos e benefícios	(2.131)	(1.550)	(10.383)	(9.173)
Reversão IOF	803	(845)	5.379	(5.638)
Serviços PF e PJ	(1.063)	(383)	(2.307)	(1.288)
Participações empregados	(109)	(195)	(1.248)	(1.750)
Autos de infração - INSS	-	-	(944)	(1)
Despesa de depreciação	(32)	(29)	(820)	(502)
Propaganda e publicidade	(86)	(30)	(657)	(441)
Elaboração de projetos	(188)	(211)	(483)	(419)
Outras despesas administrativas	(366)	(308)	(3.080)	(2.476)
	<u>(3.172)</u>	<u>(3.551)</u>	<u>(14.543)</u>	<u>(21.688)</u>
<b>Outros resultados operacionais:</b>				
Alienação de Ativo Fixo	-	-	(1.462)	(7)
Outras Despesas	(6.831)	66	5.388	3.598
Redução por perda de valor recuperável	-	-	(390)	(455)
	<u>(6.831)</u>	<u>66</u>	<u>3.536</u>	<u>3.136</u>
<b>Total</b>	<u><u>(11.987)</u></u>	<u><u>(4.916)</u></u>	<u><u>(244.870)</u></u>	<u><u>(174.853)</u></u>



23. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	269	88	388	110
Descontos obtidos	-	-	141	243
Multa e juros de mora	-	-	527	389
Outras receitas financeiras	-	-	510	314
Total	269	88	1.566	1.056
Despesas financeiras				
Juros pagos ou incorridos	(39)	(13)	(339)	(1.610)
Juros pagos de financiamentos	(2.278)	(426)	(7.388)	(5.661)
Taxas, tarifas e impostos	331	(3)	1.301	(308)
Descontos concedidos	-	-	(1.255)	(607)
Multa e juros	-	(262)	(8)	(1.954)
Outras despesas financeiras	-	(2)	(784)	(586)
Total	(1.986)	(706)	(8.473)	(10.726)
Resultado Financeiro	<u>(1.717)</u>	<u>(618)</u>	<u>(6.907)</u>	<u>(9.670)</u>

24. SEGUROS

A Companhia assegura apenas empreendimentos imobiliários quando realizados com recursos de financiamentos, na forma requerida pelos agentes credores. A cobertura dos seguros, em valores em 31 de dezembro de 2013, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Empreendimentos	Importância segurada
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.	Ative Centro Empresarial	R\$ 21.548
		Villagio Laranjeiras	R\$ 80.897
		Enseada do Suá	R\$ 12.350
		The Point	R\$ 15.015
		Villagio Limoeiro	R\$ 76.808
		Especiale Towers	R\$ 14.312
		Villagio Itaparica	R\$ 34.730
		The Wekeend	R\$ 12.133
		Modern Life	R\$ 12.860
		Villagio Campo Grande	R\$ 51.080

Ressalta-se que as premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de uma auditoria e conseqüentemente não foram revisadas pelos auditores independentes.

25. INSTRUMENTOS FINANCEIROS(a) Gestão do risco do capital

A Companhia administra seu capital, para assegurar que suas controladas e ela própria possam continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia e controladas é formada pelo endividamento líquido (dívida detalhada na nota explicativa nº 11, deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa, detalhados na nota explicativa nº 4) e pelo seu patrimônio líquido.

A Administração revisa periodicamente a estrutura de capital da Companhia e controladas. Como parte dessa revisão, a Administração considera o custo de capital, a liquidez dos ativos, os riscos associados e cada classe de capital e o grau de endividamento.

A Companhia e controladas não estão sujeitas a nenhum requerimento externo sobre sua dívida, exceto pelas obrigações contratuais descritas na nota explicativa nº 11.

(b) Categoria dos instrumentos financeiros

	Nota Explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
<u>Ativos financeiros</u>					
Empréstimos e recebíveis					
Caixa e equivalentes de caixa	4	879	108	14.848	5.246
Clientes	5	-	-	346.066	261.154
Crédito com empresas ligadas	7	23.334	46.726	485	1.102
Outros créditos			535		11.596
<u>Passivos financeiros</u>					
Outros passivos financeiros a custo amortizado					
Empréstimos e financiamentos	11	57.771	36.450	234.944	130.424
Contas a pagar para aquisição de terrenos	14	-	-	28.723	22.452
Fornecedores		209	167	8.732	11.318
Débitos com empresas ligadas	7	198.159	182.052	-	-
Outras contas a pagar		-	246	6.699	4.677

A Companhia e controladas não tem a prática de operar com derivativos ou quaisquer outros ativos que apresentem características especulativas. Em 31 de dezembro de 2013 e 2012, a Companhia e controladas não possuem instrumentos financeiros não contabilizados, bem como não possuía instrumentos financeiros derivativos.

(c) Gerenciamento de riscos

No curso normal das suas operações, a Companhia e controladas são expostas aos seguintes riscos relacionados aos seus instrumentos financeiros:

- Risco de mercado: é o risco de que o valor justo ou os fluxos de caixa futuros de determinado instrumento financeiro oscilem devido às alterações nas taxas de juros e índices de correção. O gerenciamento do risco de mercado é efetuado com o objetivo de garantir que a Companhia e controladas estejam expostas somente aos níveis considerados aceitáveis de risco no contexto de suas operações;
- Risco de liquidez: é o risco de escassez de recursos para liquidar duas obrigações. O gerenciamento do risco de liquidez é efetuado com o objetivo de garantir que a Companhia e controladas possuam os recursos necessários para liquidar seus passivos financeiros nas datas de vencimento.

(d) Risco de mercado

A Companhia e as suas controladas estão exposta a riscos normais de mercado em decorrência de mudanças nas taxas de juros e índices de correção monetária, sendo os principais instrumentos financeiros atrelados a tais índices demonstrados abaixo:

Indexadores	Ativos financeiros	Passivos financeiros
CDI	Aplicações financeiras	Empréstimo para a aquisição de terreno.
IGP-M	Contas a receber de clientes de obras concluídas e em andamento	Contas a pagar para aquisição de terrenos
INCC-M	Contas a receber de clientes de obras concluídas e em andamento	-
CUB-ES	Contas a receber de clientes de obras em andamento	-
TR	-	Empréstimos e financiamentos para produção.

A Companhia realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxa de juros e indicadores financeiros. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos mantidos em 31 de dezembro de 2013 e 2012, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todo exercício, conforme detalhado abaixo:

- Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro líquido: considerou-se a variação entre a taxa efetiva verificada no ano de 2013 e a taxa anual estimada para o ano de 2014. A taxa estimada foi obtida utilizando como premissa os indicadores macroeconômicos vigentes por ocasião do encerramento do exercício. A variação entre a taxa efetiva e a taxa estimada foi multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2013, para calcular o efeito financeiro materializável em 2014 do ativo ou passivo exposto no ano de 2013. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2014 em 25% no cenário I e 50% no cenário II.

Indicadores	Ativo	Passivo	Ativo (passivo) exposto	Taxa efetiva no ano de 2013	Taxa anual estimada para 2014	Varição da taxa efetiva para a taxa do cenário provável	Efeito financeiro total estimado
<u>Cenário provável</u>							
CDI	2.554	(83.525)	(80.971)	8,03%	10,59%	2,56%	(2.075)
IGP-M	13.932	-	13.932	5,53%	6,84%	1,32%	183
INCC-M	118.871	-	118.871	8,07%	5,80%	-2,27%	(2.699)
CUB-ES	213.072	-	213.072	13,24%	9,51%	-3,73%	(7.939)
PRÉ-FIXADA	-	(2.563)	(2.563)	-	-	-	-
TR	-	(148.838)	(148.838)	0,19%	0,92%	0,73%	(1.084)
							(13.614)
<u>Cenário I</u>							
CDI	2.554	(83.525)	(80.971)	8,03%	10,04%	2,01%	(1.626)
IGP-M	13.932	-	13.932	5,53%	6,91%	1,38%	192
INCC-M	118.871	-	118.871	8,07%	10,09%	2,02%	2.398
CUB-ES	213.072	-	213.072	13,24%	16,55%	3,31%	7.053
TR	-	(148.838)	(148.838)	0,19%	0,24%	0,05%	(71)
							7.946
<u>Cenário II</u>							
CDI	2.554	(83.525)	(80.971)	8,03%	12,05%	4,02%	(3.252)
IGP-M	13.932	-	13.932	5,53%	8,29%	2,76%	385
INCC-M	118.871	-	118.871	8,07%	12,10%	4,03%	4.796
CUB-ES	213.072	-	213.072	13,24%	19,86%	6,62%	14.105
TR	-	(148.838)	(148.838)	0,19%	0,29%	0,10%	(142)
							15.892

Risco de liquidez e juros

A responsabilidade pelo gerenciamento de risco de liquidez é do Conselho de Administração, que revisa periodicamente as projeções de fluxo de caixa através de estudo de cenários de estresse e avalia eventuais captações necessárias em linha com a estrutura de capital e nível de endividamento a serem mantidos pela Companhia.

A tabela a seguir mostra em detalhe o prazo de vencimento contratual restante dos passivos financeiros não derivativos do Grupo e os prazos de amortização contratuais, essencialmente representados por empréstimos, financiamentos, fornecedores e contas a pagar por aquisição de terrenos. A tabela foi elaborada de acordo com os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que o Grupo deve quitar as respectivas obrigações. A tabela inclui os fluxos de caixa dos juros e do principal. Na medida em que os fluxos de juros são pós-fixados, o valor não descontado foi obtido com base nas curvas de juros no encerramento do exercício. O vencimento contratual baseia-se na data mais recente em que o Grupo deve quitar as respectivas obrigações.

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total
<u>Controladora</u>					
Taxa pós-fixada	33.497	11.109	9.588	5.663	59.857
Taxa pré-fixada	-	-	-	-	-
Títulos não remunerados	198.368	-	-	-	198.368
	<u>231.865</u>	<u>11.109</u>	<u>9.588</u>	<u>5.663</u>	<u>258.225</u>
<u>Consolidado</u>					
Taxa pós-fixada	203.964	57.719	13.251	6.213	281.147
Taxa pré-fixada	1.133	914	494	222	2.763
Títulos não remunerados	26.914	7	-	-	26.921
	<u>232.011</u>	<u>58.641</u>	<u>13.745</u>	<u>6.435</u>	<u>310.831</u>

(e) Risco de câmbio

A Companhia e suas controladas não possuem ativos e passivos indexados à moeda estrangeira.

(f) Risco de crédito

Mesmo sendo avaliado como muito baixo em face das garantias de recuperação dos imóveis nos casos de inadimplência de clientes, a Companhia e suas controladas constituíram provisão para devedores duvidosos que somam R\$116 em 31 de dezembro de 2013.

(g) Risco de capital

A Companhia e suas controladas administram seu capital para assegurar a continuidade de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

O índice de endividamento é o seguinte:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Total do passivo	514.511	408.328	664.165	473.361
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(879)	(108)	(14.848)	(5.246)
Passivo líquido	513.632	408.220	649.317	468.115
Total do patrimônio líquido	243.525	173.537	252.500	186.561
Índice de endividamento líquido	2,11	2,35	2,57	2,51

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

(h) Valor justo dos instrumentos financeiros

A Administração entende que os instrumentos financeiros reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas pelos seus valores contábeis, não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores justos.

26. TRANSAÇÕES QUE NÃO ENVOLVEM CAIXA OU EQUIVALENTES DE CAIXA

Durante o exercício de 2013 e de 2012, a Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades de investimento e financiamento não envolvendo caixa, portanto, essas não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Aquisições de investimentos (i)	-	-	4.241	5.340
Adiantamento para futuro aumento de capital (ii)	123.584	-	-	7.297
Ativo mantido para venda (iii)	-	-	-	7.042
Aquisição imobilizado (iv)	-	-	1.039	-
Contas a pagar imobilizado - FINAME	-	-	-	1.825
Transferência de terrenos para controladas	7.248	9.030	-	-
Dividendos propostos	11.259	9.874	11.259	9.874
Capitalização de juros de empréstimos	1.158	2.290	12.249	5.777

(i) Refere-se à aquisição de investimentos na SPE Especial e através de ativos não-monetários.

(ii) Refere-se à adiantamentos realizados através de ativos não- monetários ou adiantamentos que não envolveram caixa no período corrente.

(iii) Refere-se à alocação de terreno de propriedade da controladora para incorporação imobiliária realizadas por controladas.

(iv) Refere-se a aquisição de imobilizado sem utilização de caixa.

27. EVENTOS SUBSEQUENTES

A Companhia realizou a deliberação sobre a aplicação do excesso do valor das reservas de lucros, no montante total de R\$153.877 mil, através da Assembleia de acionistas realizada no dia 04 de junho de 2014, em conformidade com a legislação societária brasileira que estabelece que o montante das reservas de lucro não poderá exceder ao valor do capital da Companhia. Foi deliberado um aumento de capital social no montante de R\$58.000 mil e distribuição de dividendos no montante de R\$ 12.000 mil.

28. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas para divulgação pelo Conselho de Administração em 09 de junho de 2014.

---

José Elcio Lorenzon  
Presidente

Antônio Francisco Favery de Andrade Ribeiro  
Diretor Financeiro

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