

Lorenge S.A.

Participações

*Demonstrações Financeiras referente ao
exercício findo em 31 de dezembro de 2014 e
Relatório dos Auditores Independentes*

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Loreng S.A. Participações (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2014 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 Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e 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 Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

Base para opinião com ressalva

A companhia adota a prática contábil de avaliação a valor justo para as propriedades para investimentos, entretanto uma de suas coligadas não procedeu a avaliação ao valor de mercado referente a propriedade para investimento relacionada ao Shopping Center SPE S.A. (“Patiomix”). Consequentemente, não nos foi possível concluir sobre os eventuais efeitos contábeis no valor do investimento da coligada Patiomix e no resultado de equivalência patrimonial em 31 de dezembro de 2014.


Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e 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, exceto pelos efeitos do assunto descrito no parágrafo “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada da Lorenge S.A. Participações em 31 de dezembro de 2014, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e 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 e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras individuais e 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.

Belo Horizonte, 30 de abril de 2015



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



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

LORENTE S.A. PARTICIPAÇÕES

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVOS	Nota Explicativa	CONTROLADORA		CONSOLIDADO		PASSIVOS	Nota Explicativa	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013			31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
CIRCULANTES						CIRCULANTES					
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.913	879	11.071	14.848	Fornecedores		262	209	12.994	8.732
Clientes	5	-	-	275.556	227.292	Empréstimos e financiamentos	10	26.274	32.498	221.661	176.678
Estoques	6	7.973	26.465	225.272	212.294	Contas a pagar para aquisição de terreno	13	6.123	-	31.388	19.967
Impostos a recuperar		84	120	1.429	537	Obrigações tributárias e sociais	11	187	80	8.395	9.366
Outros créditos		306	3.097	13.738	10.825	Adiantamento de clientes	14	-	-	49.492	35.363
TOTAL DOS ATIVOS CIRCULANTES		10.276	30.561	527.066	465.796	Provisão para garantia de imóveis	15	-	-	166	352
ATIVOS NÃO CIRCULANTES						ATIVOS NÃO CIRCULANTES					
Clientes	5	-	-	79.673	118.774	Dividendos propostos	18	17.733	13.313	17.733	13.313
Estoques	6	-	-	45.964	27.890	Outras contas a pagar		6	-	8.454	6.692
Operações com empresas ligadas	7	26.414	23.334	60	485	Débito com empresas ligadas	7	269.128	198.159	2.794	-
Outros créditos		20	100	1.697	1.926	TOTAL DOS PASSIVOS CIRCULANTES		319.713	244.259	353.077	270.463
Investimento	8	572.992	460.449	75.698	38.706	NÃO CIRCULANTES					
Imobilizado	9	58	67	13.148	10.588	Contas a pagar para aquisição de terreno	13	12.246	-	12.401	8.756
TOTAL DOS ATIVOS NÃO CIRCULANTES		599.484	483.950	216.240	198.369	Empréstimos e financiamentos	10	18.276	25.273	44.411	58.266
						Adiantamento de clientes	14	-	-	47.753	56.294
						Impostos diferidos	12	-	-	14.188	14.396
						Provisões para riscos	16	-	-	28	940
						Provisões para perda de investimento	8	116	1.454	-	-
						Provisões para garantia de imóveis	15	-	-	3.094	2.543
						Outras contas a pagar		-	-	7	7
						TOTAL DOS PASSIVOS NÃO CIRCULANTES		30.638	26.727	121.882	141.202
						PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
						Capital social	18	151.152	85.451	151.152	85.451
						Reservas de lucro		103.965	153.877	103.965	153.877
						Ajuste de avaliação patrimonial		4.292	4.197	4.292	4.197
						Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora		259.409	243.525	259.409	243.525
						Participação de acionistas não controladores		-	-	8.938	8.975
						TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		259.409	243.525	268.347	252.500
TOTAL DOS ATIVOS		609.760	514.511	743.306	664.165	TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E PASSIVOS		609.760	514.511	743.306	664.165

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 2014

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota Explicativa	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	20	-	-	301.072	304.422
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS	21	-	-	(236.017)	(222.762)
LUCRO BRUTO		-	-	65.055	81.660
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS					
Despesas comerciais	21	(4.244)	(1.984)	(17.097)	(11.101)
Despesas gerais, administrativas e tributárias	21	(5.470)	(3.172)	(23.407)	(14.543)
Resultado de equivalência patrimonial e ganhos (perdas) de capital	8	28.187	90.754	(596)	28.795
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas		(1.918)	(6.831)	6.879	3.536
LUCRO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO, DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL E DA PARTICIPAÇÃO DE NÃO CONTROLADORES		16.555	78.767	30.834	88.347
RESULTADO FINANCEIRO	22	(6.495)	(1.717)	(14.719)	(6.907)
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL E DA PARTICIPAÇÃO DE MINORITÁRIOS		10.060	77.050	16.115	81.440
Impostos de renda e contribuição social correntes	12	-	-	(6.215)	(4.812)
Impostos de renda e contribuição social de recolhimento diferido	12	-	-	18	443
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		10.060	77.050	9.918	77.071
LUCRO ATRIBUÍVEL A:					
Acionista da controladora				10.060	77.050
Participação não controladores				(142)	21
				9.918	77.071
LUCRO POR AÇÃO (EM R\$)		1,33	18,03		

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 2014

(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 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 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
Aumento de capital investimento SIX	7.701	-	-	-	-	-	7.701	-	7.701
Aumento de capital conforme AGE	58.000	-	-	(58.000)	-	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	10.060	10.060	(142)	9.918
Transações com acionistas, registradas diretamente no patrimônio líquido	-	-	-	-	95	-	95	105	200
Destinação de lucros:	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva legal	-	503	-	-	-	(503)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	(1.972)	(1.972)	-	(1.972)
Constituição reserva de lucros a realizar	-	-	1.669	-	-	(1.669)	-	-	-
Reserva de lucros	-	-	-	5.916	-	(5.916)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014	151.152	10.321	29.826	63.818	4.292	-	259.409	8.938	268.347

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 2014

(Em milhares de reais - R\$)

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	10.060	77.050	9.918	77.071
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	10.060	77.050	9.918	77.071
ATRIBUÍVEL A:				
Acionistas da controladora			10.060	77.071
Participação de não controladores			(142)	21
			9.918	77.050

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LORENTE S.A. PARTICIPAÇÕES

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014

(Em milhares de reais - R\$)

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
1. FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS:				
Lucro líquido do exercício	10.060	77.050	9.918	77.071
Ajustes por:				
Depreciações e amortizações	18	32	1.845	1.486
Perda por desvalorização do ativo imobilizado	-	-	-	390
Valor residual do imobilizado baixado	-	31	42	1.830
Constituição (reversão) de provisão para garantia de imóveis, distratos e créditos de liquidação duvidosa	-	-	10.467	18.769
Constituição (reversão) de provisão para ajuste a valor presente	-	-	(1.349)	1.263
Constituição (reversão) de provisão para contingências	-	(1.330)	(912)	(7.528)
Perdas com estoque	-	-	-	7.297
Juros empréstimos com terceiros	6.033	2.278	15.724	7.388
Resultado de participação societária	(28.187)	(90.754)	691	(28.795)
Pis e cofins diferidos	-	-	(189)	(1.332)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	(20)	(443)
Outros	-	-	-	(613)
	<u>(12.076)</u>	<u>(12.693)</u>	<u>36.217</u>	<u>76.783</u>
(Aumento) redução dos ativos				
Clientes	-	-	(31.617)	(139.497)
Estoques	(340)	(1.158)	(34.768)	(40.259)
Dividendos recebidos	1.054	759	1.054	759
Impostos a recuperar	36	(53)	(892)	(67)
Outros ativos circulantes e créditos a recuperar no ativo não circulante	2.871	(2.664)	(728)	5.780
	<u>3.621</u>	<u>(3.116)</u>	<u>(66.951)</u>	<u>(173.284)</u>
Aumento (redução) dos passivos				
Fornecedores	53	42	4.262	(2.586)
Contas a pagar de terrenos	-	-	15.066	6.271
Obrigações tributárias e sociais	107	(62)	914	6.744
Adiantamento de clientes	-	-	5.588	19.607
Realização provisão para riscos	-	-	-	(618)
Outros passivos circulantes e Débitos com empresas ligadas	6	(244)	955	2.091
	<u>166</u>	<u>(264)</u>	<u>26.785</u>	<u>31.509</u>
Pagamento de juros sobre empréstimos e financiamentos	(3.874)	(2.278)	(13.490)	(7.245)
Pagamento de imposto de renda e contribuição social	-	-	(1.885)	(5.217)
Caixa líquido consumido pelas atividades operacionais	<u>(12.163)</u>	<u>(18.350)</u>	<u>(19.324)</u>	<u>(77.618)</u>
2. FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO:				
Aumento de investimentos	(34.345)	(26.333)	(4.700)	(22.606)
Redução de capital em investimentos	-	-	-	7.900
Aumento (redução) de crédito com controladas	(3.080)	16.144	425	617
Débito com controladas	70.969	16.107	2.793	-
Realização de ativo mantido para venda	-	-	-	7.042
Aquisições de imobilizados	(9)	(27)	(4.447)	(1.479)
Caixa líquido consumido/originado nas atividades de investimento	<u>33.535</u>	<u>5.891</u>	<u>(5.929)</u>	<u>(8.526)</u>
3. FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO:				
Distribuição de dividendos	(5.564)	(8.090)	(7.522)	(8.090)
Aumento (redução) dos acionistas não controladores	-	-	105	127
Empréstimos com terceiros				
Captações de empréstimos e financiamentos	44.020	45.733	214.332	205.970
Pagamentos principal	(58.794)	(24.412)	(185.439)	(102.425)
Caixa líquido consumido/originado pelas atividades de financiamento	<u>(20.338)</u>	<u>13.231</u>	<u>21.476</u>	<u>95.582</u>
AUMENTO (REDUÇÃO) NO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>1.034</u>	<u>771</u>	<u>(3.777)</u>	<u>9.602</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	879	108	14.848	5.246
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	1.913	879	11.071	14.848
AUMENTO (REDUÇÃO) NO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>1.034</u>	<u>771</u>	<u>(3.777)</u>	<u>9.602</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 nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (“IFRS’s”) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* - IASB e as práticas contábeis adotadas no Brasil, identificadas como “Controladora” e “Consolidado” (IFRS e BR GAAP).

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’s* e as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil como aprovadas pelo CPC e pelo CFC e o patrimônio líquido e resultado da controladora, constantes nas demonstrações financeiras individuais preparadas de acordo com as *IFRS’s* e 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 foram preparadas de acordo com o IFRS, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC e pelo CFC, e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC. Estas normas incluem a Orientação “OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliárias 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). Em

maio de 2014, foi emitida a IFRS 15 - Receitas de Contratos com Clientes, que estabelece nova regra a ser aplicada às receitas originadas de contratos com clientes, a partir dos exercícios a se iniciarem em 1º de janeiro de 2017. Esta nova norma é aplicável a todas as entidades e substituirá todas as atuais exigências de reconhecimento de receita, nos termos da IFRS. Ainda não teve o correspondente a esta norma emitido pelo CPC no Brasil. A Companhia está atualmente avaliando o impacto da IFRS 15.

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.

Nos casos em que a Companhia não detiver 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 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 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 em fase de construção são apropriados ao resultado, na rubrica de receita de incorporação imobiliária, a título de correção monetária, observando o regime de competência, independentemente do seu recebimento ou da entrega das chaves.
- Os juros das unidades entregues e são apropriados ao resultado, na rubrica de receita financeira, 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, não 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 em fase de construção, e como receita financeira para as unidades concluídas, 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 mútuo, 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 estandes 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 os seus ativos para determinar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda por redução ao valor recuperável, através de indícios internos e externos. São exemplos de indícios:

Evidências internas: Evidência disponível sobre obsolescência ou dano física; Decisões estratégicas ou operacionais que podem trazer efeitos adversos sobre o valor recuperável do ativo (plano de descontinuar o ativo ou reestruturações operacionais); Evidências disponível revelando que a performance do ativo está abaixo do que foi inicialmente projetado.

Evidências externas: Queda significativa do valor de mercado do ativo (acima do que seria esperado como resultado da passagem do tempo ou sua utilização normal); Mudanças adversas relacionadas a aspectos tecnológicos, econômicos ou legais; Aumento significativo de taxa de juros; Os “ativos líquidos” excedam o valor de mercado da empresa.

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 2.6.1, 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:

- SPE 107 - Largo Bento Ferreira Empreendimento Imobiliário Ltda.;
- SPE 112 - Villaggio Laranjeiras Empreendimento Imobiliário Ltda.;
- SPE 113 - Enseada do Suá Empreendimentos Ltda.;
- SPE 114 - Loreng SPE 114 Empreendimento Imobiliário Ltda.;
- SPE 115 - Villaggio Limoeiro Empreendimento Imobiliário Ltda.;
- SPE 116 - Especial Towers Empreendimento Imobiliário Ltda.;
- SPE 117 - Loreng SPE 117 Empreendimento Imobiliário Ltda.;
- SPE 118 - Loreng SPE 118 Empreendimento Imobiliário Ltda.;
- SPE 119 - Loreng SPE 119 Empreendimento Imobiliário Ltda.;
- SPE 123 - Loreng SPE 123 Empreendimento Imobiliário Ltda.;
- SPE 126 - Villaggio Aracruz SPE 126 Empreendimento Imobiliário Ltda.;
- SPE 127 - Villa D'itá SPE 127 Empreendimento Imobiliário Ltda.;
- SPE 132 - Residencial Vera Cruz SPE 132 Empreendimento Imobiliário Ltda.;
- SPE 133 - Maxxi Abc SPE 133 Empreendimento Imobiliário Ltda.;
- SPE 134 - Villaggio Cachoeiro SPE 134 Empreendimento Imobiliário Ltda.;
- SPE 136 - The Place SPE 136 Empreendimento Imobiliário Ltda.;
- SPE 137 - Loreng SPE 137 Empreendimento Imobiliário Ltda.;
- SPE 138 - Loreng SPE 138 Empreendimento Imobiliário Ltda.;
- SPE 139 - Loreng SPE 139 Empreendimento Imobiliário Ltda.;
- SPE 140 - Loreng SPE 140 Empreendimento Imobiliário Ltda.;
- SPE 141 - Loreng Home SPE 141 Empreendimento Imobiliário Ltda.;
- SPE 143 - Loreng SPE 143 Empreendimento Imobiliário Ltda.;
- SPE 145 - Maxxi III SPE 145 Empreendimento Imobiliário Ltda.;
- SPE 146 - Maxxi IV SPE 146 Empreendimento Imobiliário Ltda.;
- SPE 147 - Loreng SPE 147 Empreendimento Imobiliário Ltda.; e
- SPE 148 - Loreng SPE 148 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 consequências 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 previsão afetar apenas este período, ou também em períodos posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros.

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

(a) Alterações e revisões das Normas

Diversas normas emenda a normas e interpretações IFRS emitidas pelo IASB que entraram em vigor para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2014. A aplicação das normas e interpretações listadas a seguir não teve impacto significativo nas demonstrações financeiras da Companhia.

- IFRIC 21 - (ICPC 19) "Tributos".
- IFRS 10(CPC36 - R3), IFRS 12 (CPC45) e IAS 27 (CPC 35 - R2) - "Entidades de Investimentos".
- IAS 32 (CPC 39) - "Instrumentos Financeiros".
- IAS 36 (CPC 01 - R1) - "Divulgação sobre valor recuperável de ativos não financeiros.

- IAS 39 (CPC 38) - "Instrumentos Financeiros: Novação de Derivativos e Continuação da Contabilização de Hedge".
- (b) Novos pronunciamentos emitidos e alterações nas normas, mas que não estão em vigor em 31 de dezembro de 2014, e ainda não adotados. Com exceção da IFRS 15, a Administração não espera impactos significativos nas demonstrações financeiras da Companhia quando da aplicação das normas e interpretações listadas a seguir:
- IFRS 9 - Instrumentos financeiros.
 - Modificações à IFRS 11/CPC 19 (R2) - Acordo contratual conjunto.
 - Modificações às IAS 16/CPC 27 e IAS 38/CPC 04 (R1) - Esclarecimentos dos métodos de depreciação e amortização aceitáveis.
 - Modificações à IAS 19/CPC 33 (R1) - Plano de Benefício Definido: Contribuição ao empregado.
 - Modificações à IAS 1/CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Contábeis.
 - Modificações à IFRS 10/CPC 36 (R3), IFRS 12/CPC 45 e IAS 28/CPC 18 (R2) - Demonstrações Consolidadas e Investimento em Coligada, em Controlada e em Empreendimento Controlado em Conjunto.
 - IFRS 15 - Receitas de contratos com clientes: em maio de 2014, foi emitido o IFRS 15 - Receitas de Contratos com Clientes. Os princípios no IFRS 15 contemplam uma abordagem mais estruturada para mensurar e reconhecer receita. A norma da nova receita é aplicável a todas as entidades e substituirá todas as atuais exigências de reconhecimento de receita, nos termos da IFRS. Uma aplicação retrospectiva total ou modificada é exigida para períodos anuais que tenham início em 1º de janeiro de 2017 ou após essa data, sendo permitida adoção antecipada, em análise no Brasil. A Companhia está atualmente avaliando o impacto do IFRS 15.

Não existem outras normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo no resultado ou no patrimônio líquido divulgado pela Companhia.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Caixa	-	-	288	297
Banco conta movimento	153	80	7.878	11.996
Aplicações financeiras	1.760	799	2.905	2.555
Total	1.913	879	11.071	14.848

Em 31 de dezembro de 2014, 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 11,08%. Essas aplicações financeiras apresentam liquidez diária, podendo ser resgatadas a qualquer momento, sem perdas para a Companhia, motivo pelo qual são classificadas como equivalentes de caixa.

5. CLIENTES

	Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013
Clientes por prestação de serviços	-	303
Clientes por incorporação de imóveis - Unidades concluídas	176.622	78.682
Clientes por incorporação de imóveis - Unidades em construção	208.292	314.798
(-) PCLD	(169)	(116)
(-) Provisão para Distratos	(24.154)	(40.890)
(-) Ajuste a valor presente	(5.362)	(6.711)
Total	<u>355.229</u>	<u>346.066</u>
Circulante	275.556	227.292
Não circulante	79.673	118.774
Total	<u>355.229</u>	<u>346.066</u>

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.

A Companhia registrou provisão para distrato de acordo com histórico de distratos dos empreendimentos em construção. O fator de distrato é calculado individualmente para cada empreendimento. Não são constituídas provisões para distratos para empreendimentos finalizados devido à garantia real da recuperação dos recebíveis futuramente através da comercialização dos imóveis devolvidos. O total levantando em 31 de dezembro de 2014 está demonstrado na nota explicativa 17.

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 2014 considerando a cotação do título NTN-B para os vencimentos mais próximos da data referência de entrega dos empreendimentos, utilizando os percentuais de 2,57% a.a. e 5,81% a.a. para os vencimentos em 15/05/2015 e 15/05/2017, respectivamente (em 31 de dezembro de 2013 as taxas utilizadas foram de 4,22% a.a. e 5,77% a.a. para os vencimentos em 15/05/2014 e 15/05/2017, respectivamente);
- 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	
	31/12/2014	31/12/2013
Receita bruta de vendas a apropriar de Clientes por incorporação de imóveis	263.533	278.919
Período após a data do balanço		
Até 12 meses	167.796	171.567
13 a 24 meses	65.175	82.766
25 a 36 meses	25.560	20.432
37 a 48 meses	5.002	4.154
Total	263.533	278.919

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 2014, 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	
	31/12/2014	31/12/2013
Saldo inicial	(116)	(762)
Adição por aumento participação societária	-	(42)
Adições	(56)	(30)
Baixas	-	-
Reversão	3	718
Total	(169)	(116)

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 2014 provisão para unidades distratadas.

6. ESTOQUES

Em 31 de dezembro de 2014, 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	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Imóveis em construção	-	-	125.079	90.033
Imóveis concluídos	-	-	71.701	19.348
Estoque de terreno	7.973	26.465	35.960	83.458
Estoque de materiais	-	-	24.004	22.856
Provisão Distrato	-	-	14.492	24.489
Total	7.973	26.465	271.236	240.184
Circulante	7.973	26.465	225.272	212.294
Não circulante	-	-	45.964	27.890
Total	7.973	26.465	271.236	240.184

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

A Companhia registrou provisão para distrato de acordo com histórico de distratos dos empreendimentos em construção. O fator de distrato é calculado individualmente para cada empreendimento. Não são constituídas provisões para distratos para empreendimentos finalizados devido à garantia real da recuperação dos imóveis distratados. O total levantando em 31 de dezembro de 2014 está demonstrado na nota explicativa 17.

Os custos de empréstimos capitalizados no período foram de R\$ 1.554 na controladora (R\$ 1.158 em 2013) e R\$ 14.234 no consolidado (R\$ 12.549 em 2013) 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 2014 são como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
<u>Créditos</u>				
LOC - Loreng Construtora e Incorporadora Ltda.	-	1	-	-
SPE 102 - Everest Residence Empreendimentos Imobiliários	207	207	-	-
SPE 103 - Omni Towers Empreendimento Imobiliário Ltda.	4	4	-	-
SPE 106 - Centro Empresarial da Serra Empreendimentos	54	54	-	-
SPE 107 - Largo Bento Ferreira Empreendimento Imobiliário	48	47	-	-
SPE 108 - Island Service Empreendimentos Imobiliários S.A.	3	3	-	-
SPE 109 - Castello Benedetto Empreendimento Imobiliário	52	52	-	-
SPE 110 - Ative Centro Empresarial Empreendimento	20	15	-	-
SPE 112 - Villaggio Laranjeiras Empreendimento Imobiliário	252	245	-	-
SPE 113 - Enseada do Suá Empreendimentos Ltda.	14	10	-	-
SPE 114 - Loreng SPE 114 Empreendimento Imobiliário	3	1	-	-
SPE 115 - Villaggio Limoeiro Empreendimento Imobiliário	816	808	-	-
SPE 116 - Especiale Towers Empreendimento Imobiliário	2.914	2.911	-	-
SPE 117 - Loreng SPE 117 Empreendimento Imobiliário	16	9	-	-
SPE 118 - Loreng SPE 118 Empreendimento Imobiliário	1	1	-	-
SPE 119 - Loreng SPE 119 Empreendimento Imobiliário	176	172	-	-
SPE 123 - Loreng SPE 123 Empreendimento Imobiliário	249	5	-	-
SPE 126 - Villaggio Aracruz SPE 126 Empreendimento	3	4.041	-	-
SPE 127 - Villa D'itá SPE 127 Empreendimento Imobiliário	1.101	4.515	-	-
SPE 128 - Comercial Prima Città SPE 128 Empreendimento	1.789	1.137	-	-
SPE 129 - Hotel Prima Città SPE 129 Empreendimento	952	735	-	-
SPE 132 - Residencial Vera Cruz SPE 132 Empreendimento	496	495	-	-
SPE 133 - Maxxi Abc SPE 133 Empreendimento Imobiliário	355	1.505	-	-
SPE 134 - Villaggio Cachoeiro SPE 134 Empreendimento	425	1.505	-	-
SPE 136 - The Place SPE 136 Empreendimento Imobiliário	119	278	-	-
SPE 137 - Loreng SPE 137 Empreendimento Imobiliário	839	812	-	-
SPE 138 - Loreng SPE 138 Empreendimento Imobiliário	669	958	-	-
SPE 139 - Loreng SPE 139 Empreendimento Imobiliário	953	289	-	-
SPE 140 - Loreng SPE 140 Empreendimento Imobiliário	502	802	-	-
SPE 141 - Loreng Home SPE 141 Empreendimento	519	461	-	-
SPE 142 - Loreng SPE 142 Empreendimento Imobiliário	4.025	1.007	-	-
SPE 143 - Loreng SPE 143 Empreendimento Imobiliário	431	81	-	-
SPE 144 - Goya Incorporações e serviços de Hotelaria Ltda.	1.424	101	-	-
SPE 145 - Maxxi III SPE 145 Empreendimento Imobiliário	36	-	-	-
SPE 146 - Maxxi IV SPE 146 Empreendimento Imobiliário	162	-	-	-
SPE 147 - Loreng SPE 147 Empreendimento Imobiliário	97	-	-	-
SPE 148 - Loreng SPE 148 Empreendimento Imobiliário	360	-	-	-

Loreng S.A. Participações

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
SPE 149 - Loreng SPE 149 Empreendimento Imobiliário	828	-	-	-
SPE 150 - Loreng SPE 150 Empreendimento Imobiliário	242	-	-	-
SPE 151 - Loreng SPE 151 Empreendimento Imobiliário	69	-	-	-
SPE 152 - Loreng SPE 152 Empreendimento Imobiliário	5.120	-	-	-
Sefagel S.A.	6	6	-	-
Six Participações Ltda.	9	9	-	425
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>26.414</u>	<u>23.334</u>	<u>60</u>	<u>485</u>

Débitos

LEI - Loreng Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(80.756)	(90.964)	-	-
LOC - Loreng Construtora e Incorporadora Ltda.	(4.134)	(3.362)	-	-
SPE 103 - Omni Towers Empreendimento Imobiliário Ltda.	(32)	(32)	-	-
SPE 107 - Largo Bento Ferreira Empreendimento Imobiliário	(32.358)	(30.758)	-	-
SPE 110 - Ative Centro Empresarial Empreendimento	(67)	(67)	-	-
SPE 111 - Bento Ferreira Empreendimento Imobiliário Ltda.	(5.647)	(5.669)	-	-
SPE 112 - Villaggio Laranjeiras Empreendimento Imobiliário	(50.089)	(8.656)	-	-
SPE 113 - Enseada do Suá Empreendimentos Ltda.	(14.867)	(12.030)	-	-
SPE 114 - Loreng SPE 114 Empreendimento Imobiliário	(7.465)	(3.495)	-	-
SPE 115 - Villaggio Limoeiro Empreendimento Imobiliário	(20.380)	(11.789)	-	-
SPE 116 - Especial Towers Empreendimento Imobiliário	(277)	(5.683)	-	-
SPE 117 - Loreng SPE 117 Empreendimento Imobiliário	(14.415)	(8.331)	-	-
SPE 118 - Loreng SPE 118 Empreendimento Imobiliário	(2.992)	(4.091)	-	-
SPE 119 - Loreng SPE 119 Empreendimento Imobiliário	(2.749)	(1.491)	-	-
SPE 123 - Loreng SPE 123 Empreendimento Imobiliário	-	(1.608)	-	-
SPE 126 - Villaggio Aracruz SPE 126 Empreendimento	(1.430)	-	-	-
SPE 127 - Villa D'itá SPE 127 Empreendimento Imobiliário	-	-	-	-
SPE 128 - Comercial Prima Città SPE 128 Empreendimento	-	(2.487)	-	-
SPE 129 - Hotel Prima Città SPE 129 Empreendimento	-	(565)	-	-
SPE 132 - Residencial Vera Cruz SPE 132 Empreendimento	(5.377)	(2.944)	-	-
SPE 133 - Maxxi Abc SPE 133 Empreendimento Imobiliário	(6.474)	-	-	-
SPE 134 - Villaggio Cachoeiro SPE 134 Empreendimento	-	-	-	-
SPE 137 - Loreng SPE 137 Empreendimento Imobiliário	(10.175)	(3.852)	-	-
SPE 141 - Loreng Home SPE 141 Empreendimento	(4.649)	(285)	-	-
SPE 143 - Loreng SPE 143 Empreendimento Imobiliário	(623)	-	-	-
SPE 145 - Maxxi III SPE 145 Empreendimento Imobiliário	(111)	-	-	-
SPE 147 - Loreng SPE 147 Empreendimento Imobiliário	(2.756)	-	-	-
SPE 149 - Loreng SPE 149 Empreendimento Imobiliário	(1.305)	-	-	-
Obrigações com Pessoas Ligadas	-	-	(2.794)	-
	<u>(269.128)</u>	<u>(198.159)</u>	<u>(2.794)</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 das operações entre as partes relacionadas são realizadas de acordo com os termos e condições acordados entre as partes.

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

Em 2014 o grupo Lorenge possuía uma dívida para aquisição do terreno da empresa SPE 116 - Especial Towers Empreendimento Imobiliário Ltda. Essa dívida foi transferida em maio de 2014 através de um instrumento particular de renegociação para uma parte relacionada do grupo, no total de R\$ 2.848. Em 31 de dezembro de 2014 o saldo devedor é de R\$ 2.794, após liquidações subsequentes à operação.

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 Companhia apresenta excesso de passivo circulante sobre o ativo circulante em 31 de dezembro de 2014, substancialmente em função da classificação, no passivo circulante, de contas a pagar a empresas ligadas. Esse contas a pagar com empresas ligadas é substancialmente das SPE's do Grupo e é substancialmente eliminado nas demonstrações financeiras consolidadas.

A remuneração dos Administradores da Companhia totalizou R\$2.431 em 2014 e R\$1.940 em 2013 (consolidado).

8. INVESTIMENTOS

a) As principais informações das participações societárias estão resumidas a seguir:

Participação	Patrimônio líquido		Resultado do exercício		Investimento		Resultado de equivalência		Patrimônio líquido		Resultado do exercício		Investimento		Resultado de equivalência	
	2014	2013	2014		2014		2014		2013 (Reapresentado)		2013 (Reapresentado)		2013 (Reapresentado)		2013 (Reapresentado)	
Controladas Loreng S.A. Participações																
Empresas - controladas																
LOC - Loreng Construtora e Incorporadora Ltda.	29,66%	29,66%	7.177	594	2.128	176	6.583	(336)	1.952	(100)						
LEI - Loreng Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	129.783	(18.235)	129.783	(18.235)	148.018	(24.061)	148.018	(24.101)						
LIS - Loreng Indústria e Serviços Ltda.	99,80%	99,80%	24	(5)	23	(5)	29	244	29	243						
					131.934	(18.064)			149.999	(23.958)						
SPEs controladas																
SPE 107 - Largo Bento Ferreira Empreendimento Imobiliário Ltda.	96,03%	96,03%	31.665	509	30.407	488	31.157	1.540	29.919	17.640 *						
SPE 111 - Bento Ferreira Empreendimento Imobiliário Ltda.	100,00%	100,00%	7.284	(3)	7.284	(3)	7.287	373	7.287	373						
SPE 112 - Vilaqgio Laranjeiras Empreendimento Imobiliário Ltda.	100,00%	100,00%	72.208	1.021	72.209	1.021	71.188	15.816	71.188	15.816						
SPE 113 - Enseada do Sua Empreendimentos Ltda.	80,51%	80,51%	19.525	(3.009)	15.720	(2.423)	22.053	1.205	17.756	971						
SPE 114 - Loreng SPE 114 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100,00%	100,00%	6.673	(715)	6.673	(715)	7.388	2.487	7.388	2.487						
SPE 115 - Vilaqgio Limoeiro Empreendimento Imobiliário Ltda.	100,00%	100,00%	39.213	11.439	39.213	11.439	27.774	15.284	27.774	15.284						
SPE 116 - Especial Towers Empreendimento Imobiliário Ltda.	100,00%	100,00%	27.798	(8.492)	27.798	(8.492)	36.290	18.455	36.290	18.455						
SPE 117 - Loreng SPE 117 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100,00%	100,00%	20.504	2.440	20.504	2.440	18.064	7.441	18.064	7.440						
SPE 118 - Loreng SPE 118 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100,00%	100,00%	4.385	(870)	4.385	(870)	5.255	2.024	5.255	2.024						
SPE 119 - Loreng SPE 119 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100,00%	100,00%	4.055	(510)	4.056	(510)	4.566	1.247	4.566	1.247						
SPE 123 - Loreng SPE 123 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100,00%	100,00%	25.796	7.677	25.797	7.677	18.120	9.174	18.120	9.174						
SPE 126 - Vilaqgio Aracruz SPE 126 Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,80%	99,80%	4.562	2.301	4.553	2.296	2.261	1.667	2.257	1.664						
SPE 127 - Villa D'ita SPE 127 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100,00%	100,00%	16.160	4.211	16.160	4.211	4.949	2.690	4.949	2.690						
SPE 128 - Comercial Prima Città SPE 128 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100,00%	100,00%	16.244	6.763	16.243	6.762	7.481	2.702	7.481	2.702						
SPE 129 - Hotel Prima Città SPE 129 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100,00%	99,80%	5.819	1.284	5.819	1.284	35	264	35	263						
SPE 132 - Residencial Vera Cruz SPE 132 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100,00%	100,00%	8.487	1.848	8.487	1.848	6.639	2.165	6.639	2.165						
SPE 133 - Maxi Abc SPE 133 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100,00%	100,00%	14.393	5.295	14.392	5.294	9.098	6.385	9.098	6.386						
SPE 134 - Vilaqgio Cachoeiro SPE 134 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100,00%	99,99%	4.969	1.002	4.969	1.002	4.67	286	467	287						
SPE 136 - The Place SPE 136 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100,00%	99,80%	5.295	3.107	5.296	3.107	(111)	(67)	(111)	(67)						
SPE 137 - Loreng SPE 137 Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,80%	99,80%	5.598	2.904	5.587	2.898	2.694	2.897	2.689	2.891						
SPE 138 - Loreng SPE 138 Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,80%	99,80%	1.869	(58)	1.865	(58)	(574)	(402)	(572)	(399)						
SPE 139 - Loreng SPE 139 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100,00%	99,80%	370	373	370	373	(3)	(3)	(3)	(3)						
SPE 140 - Loreng SPE 140 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100,00%	99,80%	3.281	(67)	3.282	(67)	348	348	348	348						
SPE 141 - Loreng Home SPE 141 Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,80%	99,80%	6.160	4.640	6.148	4.631	1.520	1.517	1.517	1.517						
SPE 142 - Loreng SPE 142 Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,80%	99,80%	(25)	744	(25)	742	(768)	(20)	(767)	(20)						
SPE 143 - Loreng SPE 143 Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,80%	99,80%	831	831	829	829	-	-	-	-						
SPE 144 - Goya Incorporações e serviços de Hotelaria Ltda.	99,80%	100,00%	3.033	(243)	3.025	(243)	1.325	(9)	1.325	(9)						
SPE 145 - Maxi III SPE 145 Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,80%	0,00%	195	195	194	194	-	-	-	-						
SPE 146 - Maxi IV SPE 146 Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,80%	0,00%	(3)	(3)	(3)	(3)	-	-	-	-						
SPE 147 - Loreng SPE 147 Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,80%	0,00%	105	105	105	105	-	-	-	-						
SPE 148 - Loreng SPE 148 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100,00%	99,80%	7.720	220	7.720	220	-	2.655	-	2.650						
SPE 149 - Loreng SPE 149 Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,80%	0,00%	1.968	1.965	1.964	1.964	-	-	-	-						
SPE 150 - Loreng SPE 150 Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,80%	0,00%	(88)	(88)	(88)	(88)	-	-	-	-						
SPE 151 - Loreng SPE 151 Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,80%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-						
SPE 152 - Loreng SPE 152 Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,80%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-						
Macaé - Goya Incorporações e serviços de Hotelaria Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	-	-	1.951	(33)	1.950	(33)						
Six Participações Ltda.	100,00%	0,00%	14.780	(652)	14.780 **	(652)	-	-	-	-						
					375.718	46.701			280.909	113.943						
Empresa coligada																
Façios Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	0,00%	37.378	64	18.690 ***	(2)	-	-	-	-						
Pationix Linhares Shopping Center SPE S.A.	24,05%	24,05%	37.831	5.300	27.326	1.275	36.918	4.029	8.879	969						
Sub total					553.666	29.910			439.787	90.954						
Provisão para perda em investimento																
						116			1.453							
Ágio na aquisição de empresas																
SPE 144 - Goya Incorporações e serviços de Hotelaria Ltda.					19.208				10.503							
Macaé - Goya Incorporações e serviços de Hotelaria Ltda.					-				8.705							
Total					572.992				460.449							

Lorenge S.A. Participações

- (*) 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 realizadas pela Controladora durante 2013 para eliminar o efeito da perda em outra controladora. Desta forma, não foi gerado ganho ou perda em transação entre empresas dentro do grupo econômico.
- (**) Em dezembro de 2014 a Lorenge S.A. Participações adquiriu 99,99% das quotas da empresa Six Participações Ltda. A aquisição da Six participação vislumbra uma oportunidade de obtenção de lucros através de negociação do imóvel registrado pela empresa. Antes da aquisição das quotas, a empresa Six Participações já pertencia ao grupo Lorenge pois suas quotas eram propriedade das mesmas holdings detentoras das ações da Lorenge S.A. Participações. Por conta disso suas demonstrações não eram consolidadas em 2013, e passaram a compor o quadro de consolidação em 2014.
- (***) Em julho de 2014 a Lorenge adquiriu 50,00 % das quotas da empresa Feacios Empreendimentos Imobiliários. A aquisição da empresa foi realizada devido a uma oportunidade de incorporação imobiliária de um terreno de posse da Feacios Empreendimentos Imobiliários após estudos de viabilidade do projeto. Consoante a base para elaboração das demonstrações financeiras, a aquisição do investimento caracterizou-se como um investimento em coligada por conta da transação não determinar a assunção do controle da entidade por parte da Lorenge S.A. Participações.

b) As principais informações das participações societárias não consolidadas estão resumidas a seguir:

	Participação		Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimento	Resultado de equivalência	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimento	Resultado de equivalência
	2014	2013								
Coligadas Lorenge S.A. Participações										
Empresas coligadas										
Patiomix Linhares Shopping Center SPE S.A.	24,05%	24,05%	38.484	5.261	27.326	1.275	36.918	4.029	8.879	969
Feacios Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	0,00%	37.378	64	18.689	(2)	-	-	-	-
SC2 Shopping Montserrat S.A.	40,00%	39,96%	73.564	(1.230)	29.425 *	(492)	74.054	-	29.571	28.027
Outros investimentos					258	-			256	-
					75.698	781			38.705	28.996
Total					75.698				38.705	

(*) A participação societária na empresa SC2 Shopping Montserrat resulta de um investimento indireto da Lorenge S.A. Participações através da SPE 116 - Especialle Towers Empreendimento Imobiliário Ltda.

Lorengue S.A. Participações

c) A movimentação dos investimentos da Controladora pode ser assim apresentada:

	Saldo em 31/12/2012	Dividendos	Adição/Baixas	Ganho (perda) de investimentos	Transações com acionistas minoritários	Equivalência patrimonial	Saldo em 31/12/2013	Dividendos	Adição/Baixas	Ganho (perda) de investimentos	Transações com acionistas minoritários	Equivalência patrimonial	Saldo em 31/12/2014
Empresas - controladas													
LOC - Lorengue Construtora e Incorporadora Ltda.	2.052	-	-	-	-	(100)	1.952	-	-	-	-	176	2.128
LEI - Lorengue Empreendimentos Imobiliários Ltda.	135.827	-	36.251	-	42	(24.101)	148.019	-	-	-	-	(18.235)	129.783
LIS - Lorengue Indústria e Serviços Ltda.	(215)	-	-	-	-	243	28	-	-	-	-	(5)	23
	137.664	-	36.251	-	42	(23.958)	149.999	-	-	-	-	(18.064)	131.934
SPEs controladas													
SPE 107 - Largo Bento Ferreira Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	12.199	-	80	17.640 *	29.919	-	-	-	-	488	30.407
SPE 111 - Bento Ferreira Empreendimento Imobiliário Ltda.	3.634	-	3.276	-	4	373	7.287	-	-	-	-	(3)	7.284
SPE 112 - Villaggio Laranjeiras Empreendimento Imobiliário Ltda.	29.129	-	26.241	-	2	15.816	71.188	-	-	-	-	1.021	72.209
SPE 113 - Enseada do Sua Empreendimentos Ltda.	4.035	-	8.347	-	4.403	971	17.756	-	-	-	387	(2.423)	15.720
SPE 114 - Lorengue SPE 114 Empreendimento Imobiliário Ltda.	2.408	-	2.487	-	6	2.487	7.388	-	-	-	-	(715)	6.673
SPE 115 - Villaggio Limoeiro Empreendimento Imobiliário Ltda.	6.217	-	6.261	-	12	15.284	27.774	-	-	-	-	11.439	39.213
SPE 116 - Especial Towers Empreendimento Imobiliário Ltda.	6.240	-	11.582	-	13	18.455	36.290	-	-	-	-	(8.492)	27.798
SPE 117 - Lorengue SPE 117 Empreendimento Imobiliário Ltda.	5.696	-	4.917	-	11	7.440	18.064	-	-	-	-	2.440	20.504
SPE 118 - Lorengue SPE 118 Empreendimento Imobiliário Ltda.	1.593	-	1.634	-	4	2.024	5.255	-	-	-	-	(870)	4.385
SPE 119 - Lorengue SPE 119 Empreendimento Imobiliário Ltda.	1.653	-	1.663	-	3	1.247	4.566	-	-	-	-	(510)	4.056
SPE 123 - Lorengue SPE 123 Empreendimento Imobiliário Ltda.	6.444	-	2.488	-	14	9.174	18.120	-	-	-	-	7.677	25.797
SPE 126 - Villaggio Aracruz SPE 126 Empreendimento Imobiliário Ltda.	594	-	-	-	(1)	1.664	2.257	-	-	-	-	2.296	4.553
SPE 127 - Villa D'Itá SPE 127 Empreendimento Imobiliário Ltda.	1.123	-	1.133	-	3	2.690	4.949	-	7.000	-	-	4.211	16.160
SPE 128 - Comercial Prima Città SPE 128 Empreendimento Imobiliário Ltda.	3.008	-	1.767	-	4	2.702	7.481	-	2.000	-	-	6.762	16.243
SPE 129 - Hotel Prima Città SPE 129 Empreendimento Imobiliário Ltda.	(228)	-	-	-	-	263	35	-	4.500	-	-	1.284	5.819
SPE 132 - Residencial Vera Cruz SPE 132 Empreendimento Imobiliário Ltda.	2.578	-	1.891	-	5	2.165	6.639	-	-	-	-	1.848	8.487
SPE 133 - Maxxi Abc SPE 133 Empreendimento Imobiliário Ltda.	1.352	-	1.357	-	3	6.386	9.098	-	-	-	-	5.294	14.392
SPE 134 - Villaggio Cachoeiro SPE 134 Empreendimento Imobiliário Ltda.	89	-	90	-	1	287	467	-	3.500	-	-	1.002	4.969
SPE 136 - The Place SPE 136 Empreendimento Imobiliário Ltda.	(44)	-	-	-	-	(67)	(111)	-	2.300	-	-	3.107	5.296
SPE 137 - Lorengue SPE 137 Empreendimento Imobiliário Ltda.	(202)	-	-	-	-	2.891	2.689	-	-	-	-	2.898	5.587
SPE 138 - Lorengue SPE 138 Empreendimento Imobiliário Ltda.	(172)	-	-	-	(1)	(399)	(572)	-	2.500	-	(5)	(58)	1.865
SPE 139 - Lorengue SPE 139 Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	-	(3)	(3)	-	-	-	-	373	370
SPE 140 - Lorengue SPE 140 Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	-	348	348	-	3.000	-	1	(67)	3.282
SPE 141 - Lorengue Home SPE 141 Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	-	1.517	1.517	-	-	-	-	4.631	6.148
SPE 142 - Lorengue SPE 142 Empreendimento Imobiliário Ltda.	(747)	-	-	-	-	(20)	(767)	-	-	-	-	742	(25)
SPE 143 - Lorengue SPE 143 Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	829	829
SPE 144 - Goya Incorporações e Serviços de Hotelaria Ltda.	-	-	1.461	-	(127)	(9)	1.325	-	1.950	-	(7)	(243)	3.025
SPE 145 - Maxxi III SPE 145 Empreendimento imobiliário Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	194	194
SPE 146 - Maxxi IV SPE 146 Empreendimento imobiliário Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3)	(3)
SPE 147 - Lorengue SPE 147 Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	105	105
SPE 148 - Lorengue SPE 148 Empreendimento Imobiliário Ltda.	(2.649)	-	-	-	(1)	2.650	-	-	7.500	-	-	220	7.720
SPE 149 - Lorengue SPE 149 Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.964	1.964
SPE 150 - Lorengue SPE 150 Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(88)	(88)
SPE 151 - Lorengue SPE 151 Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SPE 152 - Lorengue SPE 152 Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Macaé - Goya Empreendimentos Imobiliários.	-	-	2.266	-	(283)	(33)	1.950	-	(1.950)	-	-	-	-
Six Participações Ltda.	-	-	-	-	-	-	15.713	-	-	-	(281)	(652)	14.780
	71.751	-	91.060	-	4.155	113.943	280.909	-	48.013	-	95 **	46.701	375.719
Empresa coligada													
Fecios Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	20.410	(1.718)	-	(2)	18.690
Patiomix Linhares Shopping Center SPE S.A.	5.471	(759)	3.398	(200)	-	969	8.879	(1.054)	18.231 ****	(5)	-	1.275	9.099
	5.471	(759)	3.398	(200)	-	969	8.879	(1.054)	38.641	(1.723)	-	1.273	27.789
Ágio na aquisição de empresas													
SPE 144 - Goya Incorporações e Serviços de Hotelaria Ltda.	-	-	10.503	-	-	-	10.503	-	8.705	***	-	-	19.208
Macaé - Goya Empreendimentos Imobiliários.	-	-	8.705	-	-	-	8.705	-	(8.705)	***	-	-	-
	-	-	19.208	-	-	-	19.208	-	-	-	-	-	19.208
Provisão para perda em investimento	4.260	-	-	-	-	-	1.454	-	-	-	-	-	116
Total	219.146	(759)	149.917	(200)	4.197 **	90.954	460.449	(1.054)	86.654	(1.723)	95	29.910	554.765

Loreng S.A. Participações

- (*) 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 realizadas pela Controladora em 2013 para eliminar o efeito da perda em outra controlada. Desta forma, não foi gerado ganho ou perda na 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 investidores minoritários.
- (***) Em maio de 2014 a empresa Macaé - Goya Empreendimentos Imobiliários foi incorporado à SPE 144 - Goya Incorporações e Serviços de Hotelaria. Desta forma, todos seus ativos e passivos foram transferidos nesse ato e por conta disso seus reflexos foram reconhecidos no quadro de movimentação dos investimentos da controladora Loreng S.A. Participações.
- (****) Em 2014 a Companhia resolveu reclassificar o terreno do shopping patiomix, no montante de R\$ 18.227. No entendimento da Administração, esse terreno é na essência um investimento, não configurando-se como estoque em 31 de dezembro de 2014. Desta forma, o valor foi adicionado ao investimento em contrapartida a redução do estoque.

Loreng S.A. Participações

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 2014	Passivo Não Circulante	Patrimônio Líquido	Total Passivo
Controladas Loreng S.A. Participações							
Empresas - controladas							
LOC - Loreng Construtora e Incorporadora Ltda.	3.335	7.603	10.938	369	3.392	7.177	10.938
LEI - Loreng Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25.757	229.138	254.895	24.613	100.499	129.783	254.895
LIS - Loreng Indústria e Serviços Ltda.	-	24	24	-	-	24	24
	29.092	236.765	265.857	24.982	103.891	136.984	265.857
SPEs Controladas							
SPE 107 - Largo Bento Ferreira Empreendimento Imobiliário Ltda.	1.186	32.785	33.971	545	1.761	31.665	33.971
SPE 111 - Bento Ferreira Empreendimento Imobiliário Ltda.	163	7.162	7.325	4	38	7.284	7.325
SPE 112 - Villaggio Laranjeiras Empreendimento Imobiliário Ltda.	57.413	53.895	111.308	26.480	12.620	72.208	111.308
SPE 113 - Enseada do Suá Empreendimentos Ltda.	12.988	17.543	30.531	6.849	4.157	19.525	30.531
SPE 114 - Loreng SPE 114 Empreendimento Imobiliário Ltda.	7.042	7.608	14.650	6.876	1.101	6.673	14.650
SPE 115 - Villaggio Limoeiro Empreendimento Imobiliário Ltda.	50.906	23.231	74.137	28.442	6.482	39.213	74.137
SPE 116 - Especial Towers Empreendimento Imobiliário Ltda.	10.735	30.088	40.823	4.049	8.976	27.798	40.823
SPE 117 - Loreng SPE 117 Empreendimento Imobiliário Ltda.	34.358	18.819	53.177	28.859	3.814	20.504	53.177
SPE 118 - Loreng SPE 118 Empreendimento Imobiliário Ltda.	2.211	3.149	5.360	203	772	4.385	5.360
SPE 119 - Loreng SPE 119 Empreendimento Imobiliário Ltda.	11.666	3.868	15.534	10.108	1.371	4.055	15.534
SPE 123 - Loreng SPE 123 Empreendimento Imobiliário Ltda.	70.409	664	71.073	40.478	4.799	25.796	71.073
SPE 126 - Villaggio Aracruz SPE 126 Empreendimento Imobiliário Ltda.	33.182	1.503	34.685	28.745	1.378	4.562	34.685
SPE 127 - Villa D'Itá SPE 127 Empreendimento Imobiliário Ltda.	38.049	1.485	39.534	19.735	3.639	16.160	39.534
SPE 128 - Comercial Prima Città SPE 128 Empreendimento Imobiliário Ltda.	16.415	6.094	22.509	2.409	3.856	16.244	22.509
SPE 129 - Hotel Prima Città SPE 129 Empreendimento Imobiliário Ltda.	9.915	242	10.157	2.764	1.574	5.819	10.157
SPE 132 - Residencial Vera Cruz SPE 132 Empreendimento Imobiliário Ltda.	14.219	18.016	32.235	9.720	14.028	8.487	32.235
SPE 133 - Maxi Abc SPE 133 Empreendimento Imobiliário Ltda.	20.190	7.399	27.589	11.515	1.681	14.393	27.589
SPE 134 - Villaggio Cachoeiro SPE 134 Empreendimento Imobiliário Ltda.	17.405	4.272	21.677	4.328	12.380	4.969	21.677
SPE 136 - The Place SPE 136 Empreendimento Imobiliário Ltda.	9.839	4.264	14.103	4.069	4.739	5.295	14.103
SPE 137 - Loreng SPE 137 Empreendimento Imobiliário Ltda.	2.766	17.878	20.644	5.050	9.996	5.598	20.644
SPE 138 - Loreng SPE 138 Empreendimento Imobiliário Ltda.	6.800	1.019	7.819	2.365	3.585	1.869	7.819
SPE 139 - Loreng SPE 139 Empreendimento Imobiliário Ltda.	6.977	652	7.629	3.496	3.763	370	7.629
SPE 140 - Loreng SPE 140 Empreendimento Imobiliário Ltda.	9.224	1.000	10.224	3.124	3.819	3.281	10.224
SPE 141 - Loreng Home SPE 141 Empreendimento Imobiliário Ltda.	1.834	11.079	12.913	4.173	2.580	6.160	12.913
SPE 142 - Loreng SPE 142 Empreendimento Imobiliário Ltda.	4.021	-	4.021	21	4.025	-25	4.021
SPE 143 - Loreng SPE 143 Empreendimento Imobiliário Ltda.	2.073	3.883	5.956	1.585	3.540	831	5.956
SPE 144 - Goya Incorporações e serviços de Hotelaria Ltda.	4.690	-	4.690	61	1.596	3.033	4.690
SPE 145 - Maxi III SPE 145 Empreendimento Imobiliário Ltda.	5.964	757	6.721	6.175	351	195	6.721
SPE 146 - Maxi IV SPE 146 Empreendimento Imobiliário Ltda.	159	-	159	-	162	-3	159
SPE 147 - Loreng SPE 147 Empreendimento Imobiliário Ltda.	1.446	6.400	7.846	2.548	5.193	105	7.846
SPE 148 - Loreng SPE 148 Empreendimento Imobiliário Ltda.	7.296	1.032	8.328	90	518	7.720	8.328
SPE 149 - Loreng SPE 149 Empreendimento Imobiliário Ltda.	5.621	8.386	14.007	4.235	7.804	1.968	14.007
SPE 150 - Loreng SPE 150 Empreendimento Imobiliário Ltda.	5.326	-	5.326	1.942	3.472	-88	5.326
SPE 151 - Loreng SPE 151 Empreendimento Imobiliário Ltda.	69	-	69	-	69	-	69
SPE 152 - Loreng SPE 152 Empreendimento Imobiliário Ltda.	5.120	-	5.120	-	5.120	-	5.120
Macaé - Goya Incorporações e serviços de Hotelaria Ltda.	-	-	-	-	-	-	-
Six Participações Ltda.	23	18.857	18.880	3.674	426	14.780	18.880
	487.700	313.031	800.731	274.717	145.185	380.830	800.731
Empresa coligada							
Faecos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.885	37.373	39.258	425	1.002	37.831	39.258
Patiomix Linhares Shopping Center SPE S.A.	37.378	-	37.378	-	-	37.378	37.378
	39.263	37.373	76.636	425	1.002	75.209	76.636
	556.055	587.169	1.143.224	300.124	250.078	593.023	1.143.224

9. IMOBILIZADO

A movimentação do imobilizado, segregando custo e depreciação, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e de 2013 foi como segue:

CONTROLADORA	31/12/2012	Adição	Baixa	Reclassificação	Impairment	31/12/2013
<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	183	27	(36)	-	-	174
<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	(80)	(32)	5	-	-	(107)
Total do imobilizado líquido	103	(5)	(31)	-	-	67
CONTROLADORA	31/12/2013	Adição	Baixa	Reclassificação	Impairment	31/12/2014
<u>Custo</u>						
Máquinas e equipamentos	3	7	-	-	-	10
Móveis e utensílios	72	2	-	-	-	74
Instalações	-	-	-	-	-	-
Equipamentos de informática	3	-	-	-	-	3
Veículos	37	-	-	-	-	37
Software	59	-	-	-	-	59
Outras imobilizações	-	-	-	-	-	-
Total do custo	174	9	-	-	-	183
<u>Depreciação acumulada</u>						
Máquinas e equipamentos	(2)	-	-	-	-	(2)
Móveis e utensílios	(17)	(7)	-	-	-	(24)
Instalações	-	-	-	-	-	-
Equipamentos de informática	(2)	(1)	-	-	-	(3)
Veículos	(29)	(7)	-	-	-	(36)
Software	(57)	(3)	-	-	-	(60)
Outras imobilizações	-	-	-	-	-	-
Total de depreciação acumulada	(107)	(18)	-	-	-	(125)
Total do imobilizado líquido	67	(9)	-	-	-	58
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

CONSOLIDADO	31/12/2013	Adição	Baixa	Reclassificação	Impairment	31/12/2014
<u>Custo</u>						
Máquinas e equipamentos	3.811	3.125	(1.642)	-	-	5.294
Móveis e utensílios	2.296	175	(5)	-	-	2.466
Instalações	4.125	-	-	-	-	4.125
Equipamentos de informática	1.386	388	(27)	(1)	-	1.746
Veículos	1.361	152	(63)	-	-	1.450
Software	779	132	(3)	-	-	908
Outras imobilizações	463	475	-	-	-	938
Total do custo	14.221	4.447	(1.740)	(1)	-	16.927
<u>Depreciação acumulada</u>						
Máquinas e equipamentos	(914)	(691)	1.612	-	-	7
Móveis e utensílios	(511)	(225)	2	-	-	(734)
Instalações	(330)	(165)	-	-	-	(495)
Equipamentos de informática	(598)	(290)	20	1	-	(867)
Veículos	(719)	(255)	63	-	-	(911)
Software	(460)	(122)	1	-	-	(581)
Outras imobilizações	(101)	(97)	-	-	-	(198)
Total de depreciação acumulada	(3.633)	(1.845)	1.698	1	-	(3.779)
Total do imobilizado líquido	10.588	2.602	(42)	-	-	13.148

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 conforme segue:

	<u>Taxa de depreciação</u> <u>Controladora e Consolidado</u>
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 geradores de caixa e 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 2014 a Companhia não possuía nenhum ativo imobilizado dado em garantia nas operações de empréstimos e financiamentos firmados.

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Financiamento à construção	-	-	186.872	148.838
FINAME - imobilizado	-	-	3.067	2.563
Financiamento para capital de giro	44.550	57.771	75.771	83.525
Leasing	-	-	362	18
Total	<u>44.550</u>	<u>57.771</u>	<u>266.072</u>	<u>234.944</u>
Circulante	26.274	32.498	221.661	176.678
Não circulante	18.276	25.273	44.411	58.266
Total	<u>44.550</u>	<u>57.771</u>	<u>266.072</u>	<u>234.944</u>

10.1. Resumo das características dos empréstimos

- Financiamento a construção: as controladas da Loreng S.A. Participações 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 Loreng Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Loreng Construtora e Incorporadora Ltda. possuem financiamentos na modalidade do FINAME do BNDES com atualizações pela Taxa Referencial, acrescido de juros de 3,0% 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 nas 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. No exercício de 2014 foi adquirido empréstimos “ponte”, a título de capital de giro, com o objetivo de adiantar liquidações de empréstimos junto ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH), sendo essas obrigações remunerada a taxa de 0,9% ao ano mais variação IGPM.

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	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
<u>Período após a data do balanço</u>				
12 meses	26.274	32.498	221.661	176.678
13 a 24 meses	10.170	10.456	32.315	40.311
25 a 36 meses	4.825	9.261	8.125	11.664
37 a 48 meses	3.281	5.556	3.706	6.268
Após 48 meses	-	-	265	24
	<u>44.550</u>	<u>57.771</u>	<u>266.072</u>	<u>234.944</u>

10.2. Alocação dos encargos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
<u>Alocação dos encargos financeiros</u>				
Encargos financeiros brutos	6.551	3.436	29.504	19.937
Encargos financeiros capitalizados (-)	(518)	(1.158)	(13.197)	(12.549)
Valores registrados no resultado financeiro	<u>6.033</u>	<u>2.278</u>	<u>16.307</u>	<u>7.388</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.

11. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS E SOCIAIS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
<u>Obrigações tributárias</u>				
Imposto de renda e contribuição social	-	-	1.158	919
PIS e COFINS a recolher	-	-	905	664
Impostos e contribuições retidos de terceiros	1	10	559	762
Impostos e contribuições retidos sobre salários	44	35	294	171
Outras obrigações	1	-	55	-
	<u>46</u>	<u>45</u>	<u>2.971</u>	<u>2.516</u>
<u>Obrigações sociais</u>				
Salários e ordenados	100	-	101	1.039
Encargos sociais	41	35	1.158	1.248
Provisão para férias e encargos	-	-	3.708	3.656
Provisão para participação nos lucros	-	-	-	900
Outras obrigações	-	-	457	7
	<u>141</u>	<u>35</u>	<u>5.424</u>	<u>6.850</u>
Total	<u>187</u>	<u>80</u>	<u>8.395</u>	<u>9.366</u>

12. 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	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Imposto de renda (IRPJ)	-	-	4.371	4.346
Contribuição Social (CSLL)	-	-	2.346	2.391
PIS	-	-	1.329	1.363
COFINS	-	-	6.142	6.296
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14.188</u>	<u>14.396</u>

	Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013
Saldo inicial	14.396	16.171
Adições	3.226	2.992
Reversão	(3.504)	(4.767)
Saldo Final	<u>14.188</u>	<u>14.396</u>

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 2014, 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 2014, foi calculada conforme demonstrado a seguir:

	Controladora			
	31/12/2014		31/12/2013	
	IRPJ	CSLL	IRPJ	CSLL
Lucro antes do IRPJ e CSLL	10.060	10.060	77.050	77.050
Exclusão de lucro de empresas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação	-	-	-	-
Base de cálculo ajustada	10.060	10.060	77.050	77.050
Alíquota	25%	9%	25%	9%
Despesa nominal	(2.515)	(905)	(19.263)	(6.935)
Ajustes à despesa nominal referente à: Resultado de equivalência patrimonial e ganhos (perdas) de investimentos	7.478	2.692	22.689	8.168
Crédito tributário não constituído	(4.963)	(1.787)	(3.426)	(1.233)
Impostos calculados sobre o lucro presumido	-	-	-	-
Despesa de IR e CS no Resultado	-	-	-	-

	Consolidado			
	31/12/2014		31/12/2013	
	IRPJ	CSLL	IRPJ	CSLL
Lucro antes do IRPJ e CSLL	16.155	16.155	81.440	81.440
Exclusão de lucro de empresas tributadas pelo lucro presumido ou patrimônio de afetação	(35.965)	(35.965)	(94.344)	(94.344)
Base de cálculo ajustada	(19.850)	(19.850)	(12.904)	(12.904)
Alíquota	25%	9%	25%	9%
Despesa nominal	4.963	1.787	3.226	1.161
Ajustes à despesa nominal referente à: Crédito tributário não constituído	4.963	1.787	(3.426)	(1.233)
Outros	-	-	200	72
Impostos calculados sobre o lucro presumido	4.017	2.179	2.853	1.516
Despesa de IR e CS no Resultado	4.017	2.179	2.853	1.516
Correntes	3.991	2.224	3.015	1.797
Diferidos	26	(44)	(162)	(281)

Em 13 de maio de 2014, a Medida Provisória nº 627/13 foi convertida na Lei nº 12.973/14, confirmando a revogação do Regime Tributário de Transição (RTT) a partir de 2015, com opção de antecipar seus efeitos para 2014. A Companhia concluiu a análise dos impactos advindos das disposições contidas na referida Lei, tanto em suas demonstrações financeiras, como em sua estrutura de controles internos. Considerando que o resultado dessa análise não apresentou efeitos tributários materiais, a Companhia decidiu não antecipar a adoção das regras e disposições previstas na nova legislação no exercício de 2014.

13. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE TERRENOS

	Controladora			Controladora		
	31/12/2014			31/12/2013		
	Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Total
Aquisições a Prazo	6.123	12.246	18.369	-	-	-
Total	6.123	12.246	18.369	-	-	-

	Consolidado			Consolidado		
	31/12/2014			31/12/2013		
	Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Total
Aquisições a Prazo	31.388	12.401	43.789	19.967	8.756	28.723
Total	31.388	12.401	43.789	19.967	8.756	28.723

A tabela abaixo contempla os vencimentos contratuais remanescentes do passivo circulante e não circulante:

	Controladora	
	31/12/2014	31/12/2013
<u>Período após a data do balanço</u>		
Até 12 meses	6.123	-
13 a 24 meses	6.123	-
25 a 36 meses	6.123	-
37 a 48 meses	-	-
Total	18.369	-

	Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013
<u>Período após a data do balanço</u>		
Até 12 meses	31.388	19.967
13 a 24 meses	6.206	8.075
25 a 36 meses	6.123	681
37 a 48 meses	72	-
Total	43.789	28.723

14. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

	Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013
Adiantamento por Recebimento	22.213	17.640
Adiantamento por Permutas	75.032	74.017
	97.245	91.657
Circulante	49.492	35.363
Não circulante	47.753	56.294
Total	97.245	91.657

	Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013
<u>Adiantamento por Recebimento</u>		
12 meses	10.025	8.372
13 a 24 meses	6.187	4.703
Após 24 meses	6.001	4.565
Total	22.213	17.640

	Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013
<u>Adiantamento por Permutas</u>		
12 meses	39.467	26.991
13 a 24 meses	26.399	26.109
Após 24 meses	9.166	20.917
Total	75.032	74.017

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.

15. PROVISÃO PARA GARANTIA DE IMÓVEIS

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Circulante	166	352
Não circulante	3.094	2.543
Total	<u>3.260</u>	<u>2.895</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, percentual que está alinhado com o gasto histórico dos empreendimentos entregues pelo Grupo Loreng. A provisão é registrada à medida da evolução física da obra, aplicando-se o percentual supracitado sobre os custos contratuais reais incorridos.

16. PROVISÃO PARA RISCOS

	<u>Consolidado</u>				
	<u>31/12/2013</u>	<u>Adição</u>	<u>Reversão</u>	<u>Realização</u>	<u>31/12/2014</u>
Provisão para Riscos	940	28	(940)	-	28
Total	<u>940</u>	<u>28</u>	<u>(940)</u>	<u>-</u>	<u>28</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 provisão constituída em 2013 com base no parecer dos nossos assessores jurídicos foi revertida em 2014 pois o processo foi arquivado pela Receita Federal neste ano. A Administração acredita que as provisões constituídas são suficientes para fazer face às perdas possíveis estimadas.

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:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Trabalhistas	5.568	5.952
Cíveis	14.303	16.369
Tributárias	-	147
Total	<u>19.871</u>	<u>22.468</u>

As principais ações com esta avaliação são as seguintes:

Processos de natureza cível

Em 31 de dezembro de 2014, a Companhia era parte em processos de natureza cível que totalizavam 264 ações (154 em 31 de dezembro de 2013). Esses processos de natureza cível referem-se, principalmente, às ações indenizatórias relativas a 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 137 ações (125 ações em 31 de dezembro de 2013). 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.

17. 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:

	<u>Consolidado</u>			
	<u>31/12/2013</u>	<u>Adições</u>	<u>Utilização</u>	<u>31/12/2014</u>
Redução das contas de clientes e da receita de incorporação imobiliária	(40.890)	(23.750)	40.488	(24.154)
Retorno para estoque e redução dos custos dos imóveis vendidos	24.489	14.511	(24.508)	14.492
Efeito nos resultados do exercício	<u>(16.401)</u>	<u>(9.239)</u>	<u>15.890</u>	<u>(9.662)</u>

18. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2014 é de R\$ 151.152, correspondendo a 7.558 ações ordinárias e 11 ações preferenciais, nominativas e sem valor nominal (em 31 de dezembro de 2013 é de 85.451, correspondendo a 4.273 ações ordinárias, 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	
	31/12/2014	31/12/2013
Lucro líquido do exercício	10.060	77.050
Constituição da reserva legal - %	5%	5%
(-) Reserva legal	503	3.853
(-) Reserva de lucros a realizar (Art. 197 Lei 6404/76)	1.669	28.157
(=) Base de cálculo sobre o lucro líquido	7.888	45.040
Dividendo mínimo estatutário - %	25%	25%
Dividendo mínimo obrigatório sobre o lucro líquido	<u>1.972</u>	<u>11.260</u>

- (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.

Ações preferenciais

Em AGE - Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 05 de dezembro de 2013, a Lorenge S.A. participações aprovou a emissão de ações preferenciais sem direito a voto, com valor nominal de R\$1,00, as quais serão remuneradas através de dividendos fixos e não cumulativos. As ações preferenciais emitidas não possuem prazo de resgate e a Companhia poderá, a qualquer momento, resgatar as ações preferenciais, de qualquer classe, pelo valor nominal unitário de cada ação, atribuído no momento de sua emissão.

Conforme referida AGE, as ações preferenciais classe “A” garantem ao seu detentor o direito de retirada de dividendo fixo e não-cumulativo na ordem de R\$28.000,00 ao mês. As ações preferenciais classe “B” garantem ao seu detentor o direito de retirada de dividendo fixo e não-cumulativo na ordem de R\$14.000,00 ao mês. As ações preferenciais classe “C” garantem ao seu detentor o direito de retirada de dividendo fixo e não-cumulativo na ordem de R\$10.000,00 ao mês.

A Companhia classifica os valores correspondentes às suas ações preferenciais resgatáveis como passivo e os dividendos distribuídos como despesa no exercício em que se originam, uma vez que a Administração da Companhia entende que, considerando as características dessas ações em 31 de dezembro de 2014, tais ações preferenciais devem ser tratados como títulos de dívida.

19. 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 2014 podem ser assim demonstrados:

	Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013
Lucro líquido do exercício	10.060	77.050
Média ponderada das ações ordinárias	7.558	4.273
Lucro básico/diluído por lote de mil ações ordinárias	1,33	18,03

Não há instrumento financeiro que tenha efeito dilutivo.

20. 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 2014:

	Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013
<u>Receita operacional bruta de</u>		
Incorporação imobiliária	426.932	398.004
Prestação de serviços	198	640
Descontos e devoluções de vendas	(119.412)	(89.641)
Impostos sobre as vendas	(6.646)	(4.581)
Receita operacional líquida	301.072	304.422

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.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Custos dos imóveis vendidos e dos serviços prestados:				
Custo das unidades vendidas de obras em andamento	-	-	(121.862)	(203.447)
Custo das unidades vendidas de obras encerradas	-	-	(100.721)	(23.474)
Custo das unidades permutadas	-	-	(26.408)	(20.866)
Custo das vendas de terrenos	-	-	-	(8.492)
Provisão para garantia	-	-	(1.165)	(894)
Provisão para distratos	-	-	14.511	35.143
Custo de serviços prestados	-	-	(296)	(726)
Outros Custos	-	-	(76)	(6)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(236.017)</u>	<u>(222.762)</u>
Despesas com vendas, administrativas e gerais:				
Despesas com vendas:				
Salário, encargos e benefícios	(530)	(285)	(2.055)	(1.724)
Propaganda e publicidade	(3.468)	(1.265)	(10.175)	(5.846)
Comissões sobre vendas	-	-	(2.502)	(2.020)
Serviços PF e PJ	(122)	(41)	(469)	(360)
Participações empregados	-	(19)	(95)	(121)
Outras despesas com vendas	(124)	(374)	(1.801)	(1.718)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	-	688
	<u>(4.244)</u>	<u>(1.984)</u>	<u>(17.097)</u>	<u>(11.101)</u>
Despesas com administrativas:				
Salário, encargos e benefícios	(2.511)	(2.131)	(13.334)	(10.383)
Reversão IOF	-	803	-	5.379
Serviços PF e PJ	(1.092)	(1.063)	(2.489)	(2.307)
Participações empregados	-	(109)	125	(1.248)
Autos de infração - INSS	(5)	-	(1)	(944)
Despesa de depreciação	(18)	(32)	(1.022)	(820)
Propaganda e publicidade	(124)	(86)	(158)	(657)
Elaboração de projetos	(151)	(188)	(208)	(483)
Outras despesas administrativas	<u>(1.569)</u>	<u>(366)</u>	<u>(6.320)</u>	<u>(3.080)</u>
	<u>(5.470)</u>	<u>(3.172)</u>	<u>(23.407)</u>	<u>(14.543)</u>
Outros resultados operacionais:				
Alienação de ativo fixo	-	-	14	(1.462)
Dividendos preferenciais	(1.957)	-	(1.957)	-
Outras receitas e despesas	39	(6.831)	8.822	5.388
Redução por perda de valor recuperável	-	-	-	(390)
	<u>(1.918)</u>	<u>(6.831)</u>	<u>6.879</u>	<u>3.536</u>
Total	<u><u>(11.632)</u></u>	<u><u>(11.987)</u></u>	<u><u>(269.642)</u></u>	<u><u>(244.870)</u></u>

22. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	36	269	346	388
Descontos obtidos	2	-	135	141
Multa e juros de mora	-	-	6.796	527
Outras receitas financeiras	-	-	741	510
Total	38	269	8.018	1.566
Despesas financeiras				
Juros de financiamentos	(6.033)	(2.278)	(16.307)	(7.388)
Outras despesas com juros	(5)	(39)	(307)	(339)
Taxas, tarifas e impostos	(493)	331	(1.780)	1.301
Descontos concedidos	-	-	(3.570)	(1.255)
Multa e juros	(2)	-	(11)	(8)
Outras despesas financeiras	-	-	(762)	(784)
Total	(6.533)	(1.986)	(22.737)	(8.473)
Resultado Financeiro	(6.495)	(1.717)	(14.719)	(6.907)

23. 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 2014 está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Empreendimentos	Importância segurada
(Risco de Engenharia)	Involuntariamente a terceiros e decorrente da execução da obra, instalações e montagens no local objeto do seguro.	Villaggio Laranjeiras	R\$ 80.897
		The Point	R\$ 12.350
		Villaggio Limoeiro	R\$ 15.015
		Especiale Towers	R\$ 76.808
		Villaggio Itaparica	R\$ 14.312
		Modern Life	R\$ 34.730
		Villaggio Campo Grande	R\$ 12.133
		Enseada do Suá	R\$ 12.860
		The Wekeend	R\$ 51.080
		Villaggio Aracruz	R\$ 45.099
		Villa D'itá	R\$ 32.989
		Vera Cruz	R\$ 48.375
		Maxxi	R\$ 7.653
		Villaggio Cachoeiro	R\$ 39.699
		Unique Home e Corporate	R\$ 38.238
Bella Augusta	R\$ 28.834		
Bauhaus	R\$ 13.170		

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

24. 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 10, 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 10.

(b) Categoria dos instrumentos financeiros

	Nota Explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
<u>Ativos financeiros</u>					
Empréstimos e recebíveis					
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.913	879	11.071	14.848
Clientes	5	-	-	355.229	346.066
Crédito com empresas ligadas	7	26.414	23.334	60	485
Outros créditos		306	3.097	13.737	10.825
<u>Passivos financeiros</u>					
Outros passivos financeiros a custo amortizado					
Empréstimos e financiamentos	10	44.550	57.771	266.072	234.944
Contas a pagar para aquisição de terrenos	13	18.369	-	43.789	28.723
Fornecedores		262	209	12.994	8.732
Débitos com empresas ligadas	7	269.128	198.159	2.794	-
Outras contas a pagar		5	-	8.461	6.699

A Companhia e controladas não tem a prática de operar com derivativos ou quaisquer outros ativos que apresentam características especulativas. Em 31 de dezembro de 2014 e 2013, 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 expostas 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	Contas a pagar para aquisição de terrenos
INCC-M	Contas a receber de clientes de obras concluídas	-
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 2014, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todo exercício, conforme detalhado abaixo:

- Ativo financeiro líquido e passivo financeiro líquido expostos: considerou-se a variação entre a taxa efetiva verificada no ano de 2014 e a taxa anual estimada para o ano de 2015, multiplicado pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2014, para calcular o efeito financeiro materializável em 2015 do ativo ou passivo exposto. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2015 em 25% no cenário I e 50% no cenário II.

Indicadores	Ativo	Passivo	Ativo (passivo) exposto	Taxa efetiva no ano de 2014	Taxa anual estimada para 2015	Variação da taxa efetiva para a taxa do cenário provável	Efeito financeiro total estimado	Efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido
<u>Cenário provável</u>								
CDI	2.905	(75.771)	(72.866)	10,79%	12,25%	1,47%	(1.068)	(1.068)
IGP-M	115.421	-	115.421	3,67%	6,07%	2,40%	2.765	2.765
INCC-M	141.980	(18.369)	123.612	6,74%	5,23%	-1,51%	(1.871)	(1.871)
CUB-ES	97.827	(7.444)	90.383	10,62%	8,24%	-2,38%	(2.156)	(2.156)
PRÉ-FIXADA	-	(3.067)	(3.067)	-	-	-	-	-
TR	-	(186.872)	(186.872)	0,86%	1,62%	0,76%	(1.425)	(1.425)
<u>Cenário I</u>								
CDI	2.905	(75.771)	(72.866)	10,79%	13,48%	2,70%	(1.965)	(1.965)
IGP-M	115.421	-	115.421	3,67%	2,76%	-0,92%	(1.060)	(1.060)
INCC-M	141.980	(18.369)	123.612	6,74%	5,06%	-1,69%	(2.083)	(2.083)
CUB-ES	97.827	(7.444)	90.383	10,62%	7,97%	-2,66%	(2.400)	(2.400)
TR	-	(186.872)	(186.872)	0,86%	1,07%	0,21%	(401)	(401)
<u>Cenário II</u>								
CDI	2.905	(75.771)	(72.866)	10,79%	16,18%	5,39%	(3.930)	(3.930)
IGP-M	115.421	-	115.421	3,67%	1,84%	-1,84%	(2.121)	(2.121)
INCC-M	141.980	(18.369)	123.612	6,74%	3,37%	-3,37%	(4.166)	(4.166)
CUB-ES	97.827	(7.444)	90.383	10,62%	5,31%	-5,31%	(4.799)	(4.799)
TR	-	(186.872)	(186.872)	0,86%	1,29%	0,43%	(803)	(803)

(e) 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 companhia apresenta excesso de passivo circulante sobre o ativo circulante em 31 de dezembro de 2014, substancialmente em função da classificação, no passivo circulante, de contas a pagar a empresas ligadas. Esse contas a pagar com empresas ligadas é substancialmente das SPE's do Grupo e é substancialmente eliminado nas demonstrações financeiras consolidadas.

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	34.931	17.324	12.158	3.311	67.214
Taxa pré-fixada	-	-	-	-	-
Títulos não remunerados	269.394	-	-	-	269.394
	<u>304.325</u>	<u>17.324</u>	<u>12.158</u>	<u>3.311</u>	<u>337.118</u>
<u>Consolidado</u>					
Taxa pós-fixada	209.482	161.580	50.530	3.311	424.903
Taxa pré-fixada	6.109	969	806	727	8.611
Títulos não remunerados	39.424	2.741	-	-	42.165
	<u>255.015</u>	<u>165.290</u>	<u>51.336</u>	<u>4.038</u>	<u>475.679</u>

(f) Risco de câmbio

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

(g) 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\$56 em 31 de dezembro de 2014.

(h) 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:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Total do passivo	609.760	514.511	743.306	664.165
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(1.913)	(879)	(11.071)	(14.848)
Passivo líquido	607.847	513.632	732.235	649.317
Total do patrimônio líquido	259.409	243.525	268.347	252.500
Índice de endividamento líquido	2,34	2,11	2,73	2,57

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

(i) 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.

25. TRANSAÇÕES QUE NÃO ENVOLVEM CAIXA OU EQUIVALENTES DE CAIXA

Durante o exercício de 2014 e de 2013, 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	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Aquisições de investimentos (i)	34.081	-	18.369	4.241
Adiantamento para futuro aumento de capital (ii)	-	123.584	-	-
Aquisição de estoques (iii)	-	-	18.038	-
Aquisição de imobilizado (iv)	-	-	930	1.039
Transferência de terrenos para controladas	-	7.248	-	-
Dividendos propostos	1.972	11.259	1.972	11.259
Capitalização de juros de empréstimos	-	1.158	13.197	12.549

- (i) Refere-se à aquisição de investimentos na SPE SIX no montante de R\$15.712 (controladora) e SPE Feacios no montante de R\$18.369 (controladora e consolidado) 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 aquisição de estoques na empresa SPE SIX envolvendo ativos não monetários.
- (iv) Refere-se a aquisição de imobilizado sem utilização de caixa.

26. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas para divulgação pelo Conselho de Administração em 30 de abril de 2015.

José Elcio Lorenzon
Presidente

Antônio Francisco Favery de Andrade Ribeiro
Diretor Financeiro

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