

Lorenge S.A.

Participações

*Demonstrações Financeiras referentes ao
exercício findo em 31 de dezembro de 2012 e
Relatório dos Auditores Independentes*

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Loreng S.A. Participações (Sociedade), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração da Sociedade é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, assim como pelos controles internos que a Administração determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

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

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

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

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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras, individuais (controladora) e consolidadas, anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Lorenge S.A. Participações em 31 de dezembro de 2012, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Lorenge S.A. Participações em 31 de dezembro de 2012, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Ênfase


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

Conforme descrito na nota nº 2.3, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. No caso da Sociedade essas práticas diferem das IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, em relação às demonstrações financeiras separadas, somente no que se refere à avaliação dos investimentos em controladas, coligadas e controladas em conjunto pelo método de equivalência patrimonial, enquanto que para fins de IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil seria custo ou valor justo. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto

Belo Horizonte, 1º de setembro de 2013

Deloitte Touche Tohmatsu.

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


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

LORENTE S.A. PARTICIPAÇÕES E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVOS	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011			31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
CIRCULANTES						CIRCULANTES					
Caixa e equivalentes de caixa	4	108	199	5.246	4.634	Fornecedores		167	1.108	11.318	7.769
Clientes	5	-	-	140.827	92.353	Empréstimos e financiamentos	11	17.758	2.485	83.432	42.482
Estoques	6	18.059	24.799	140.206	129.009	Contas a pagar para aquisição terrenos	14	-	-	10.402	7.403
Impostos a recuperar		67	48	469	442	Obrigações tributárias e sociais	12	142	129	8.172	6.083
Outros créditos		535	10	11.596	6.837	Adiantamento de clientes	15	-	-	32.552	20.191
Total dos ativos circulantes		<u>18.769</u>	<u>25.056</u>	<u>298.344</u>	<u>233.275</u>	Provisão para manutenção de imóveis	16	-	-	233	317
						Dividendos propostos	19	10.144	4.932	10.144	4.932
NÃO CIRCULANTE						Outras contas a pagar		246	-	4.670	1.565
Clientes	5	-	-	120.327	110.177	Total dos passivos circulantes		<u>28.457</u>	<u>8.654</u>	<u>160.923</u>	<u>90.742</u>
Estoque	6	-	-	9.610	16.299	PASSIVO NÃO CIRCULANTES					
Créditos com empresas ligadas	7	46.726	48.173	1.102	937	Débito com empresas ligadas	7	182.052	64.278	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	8	123.584	-	7.297	-	Contas a pagar para aquisição terrenos	14	-	-	12.050	21.250
Outros créditos		-	-	6.935	1.874	Empréstimos e financiamentos	11	18.692	18.585	46.992	54.353
Ativo mantido para venda		-	-	7.042	-	Adiantamento de clientes	15	-	-	39.499	34.620
Investimentos	9	219.146	166.488	10.928	256	Impostos diferidos	13	-	-	16.171	14.633
Imobilizado	10	103	131	11.776	9.660	Provisão para riscos	17	1.330	265	9.086	1.616
Intangível		-	-	-	18	Provisão para perdas em investimentos	9	4.260	4.229	-	-
Total do ativo não circulante		<u>389.559</u>	<u>214.792</u>	<u>175.017</u>	<u>139.221</u>	Provisão para manutenção de imóveis	16	-	-	2.072	1.629
						Outras contas a pagar		-	-	7	8
						Total dos passivos não circulantes		<u>206.334</u>	<u>87.357</u>	<u>125.877</u>	<u>128.109</u>
						PATRIMONIO LIQUIDO	19				
						Capital social		85.451	85.451	85.451	85.451
						Reservas de lucros		88.086	58.386	88.086	58.386
						Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora		173.537	143.837	173.537	143.837
						Participação de não controladores		-	-	13.024	9.808
						TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>173.537</u>	<u>143.837</u>	<u>186.561</u>	<u>153.645</u>
TOTAL DOS ATIVOS		<u>408.328</u>	<u>239.848</u>	<u>473.361</u>	<u>372.496</u>	TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>408.328</u>	<u>239.848</u>	<u>473.361</u>	<u>372.496</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LORENTE S.A. PARTICIPAÇÕES E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	21	-	-	234.543	178.659
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS	22	-	-	(142.900)	(106.974)
LUCRO BRUTO		-	-	91.643	71.685
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS					
Despesas comerciais	22	(1.431)	(1.224)	(13.401)	(8.903)
Despesas gerais, administrativas e tributárias	22	(3.551)	(2.181)	(21.688)	(14.365)
Resultado em participação societária	9	47.108	38.837	(78)	-
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas	22	66	(2.527)	3.136	(5.493)
LUCRO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO, DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL E DA PARTICIPAÇÃO DE NÃO CONTROLADORES		42.192	32.905	59.612	42.924
RESULTADO FINANCEIRO	23	(618)	(4)	(9.670)	(2.712)
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL E DA PARTICIPAÇÃO DE MINORITÁRIOS		41.574	32.901	49.942	40.212
Imposto de renda e contribuição social correntes	13	-	-	(4.982)	(2.924)
Imposto de renda e contribuição social de recolhimento diferido	13	-	-	(481)	(2.582)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		41.574	32.901	44.479	34.706
LUCRO ATRIBUÍVEL A:					
Acionistas da controladora				41.574	32.901
Participação de não controladores				(2.905)	1.805
				44.479	34.706
LUCRO POR AÇÃO (EM R\$)		9,73	7,70		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LORENGE S.A. PARTICIPAÇÕES E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Reservas de lucros		Lucros (prejuízos) acumulados	Atribuível à proprietários da controladora	Participação não controladoras	Total do Patrimônio Líquido	
		Capital social	Legal					Retenção de lucros
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010	19	<u>85.451</u>	<u>2.241</u>	<u>31.058</u>	<u>-</u>	<u>118.750</u>	<u>4.581</u>	<u>123.333</u>
Lucro líquido do exercício		-	-	-	32.901	32.901	1.805	34.706
Transações com acionistas, registradas diretamente no patrimônio líquido		-	-	-	-	-	3.422	3.422
Destinação de lucros:								
Reserva legal		-	1.645	-	(1.645)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios		-	-	-	(7.814)	(7.814)	-	(7.814)
Reserva e retenção de lucros		-	-	23.442	(23.442)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011	19	<u>85.451</u>	<u>3.886</u>	<u>54.500</u>	<u>-</u>	<u>143.837</u>	<u>9.808</u>	<u>153.647</u>
Lucro líquido do exercício		-	-	-	41.574	41.574	2.905	44.479
Transações com acionistas, registradas diretamente no patrimônio líquido		-	-	-	-	-	311	311
Destinação de lucros:								
Reserva legal		-	2.079	-	(2.079)	-	-	-
Pagamento de dividendos		-	-	-	(2.000)	(2.000)	-	(2.000)
Dividendos mínimos obrigatórios		-	-	-	(9.874)	(9.874)	-	(9.874)
Reserva de lucros		-	-	27.621	(27.621)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012	19	<u>85.451</u>	<u>5.965</u>	<u>82.121</u>	<u>-</u>	<u>173.537</u>	<u>13.024</u>	<u>186.563</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LORENTE S.A. PARTICIPAÇÕES E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	41.574	32.901	44.479	34.706
OUTROS RESULTADOS ABRANGENTES	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	<u>41.574</u>	<u>32.901</u>	<u>44.479</u>	<u>34.706</u>
RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	<u>41.574</u>	<u>32.901</u>	<u>44.479</u>	<u>34.706</u>
ATRIBUÍVEL A:				
Acionista da controladora			41.574	32.901
Participação de não controladores			<u>2.905</u>	<u>1.805</u>
			<u>44.479</u>	<u>34.706</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011

(Em milhares de reais - R\$)

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS:				
Lucro líquido do exercício	41.574	32.901	44.479	34.706
Ajustes por:	-	-	-	-
Depreciações e amortizações	29	22	1.043	785
Perda por desvalorização de ativo imobilizado	-	-	455	-
Valor residual de investimento baixado	-	2.531	-	-
Valor residual de imobilizado e do intangível baixado	10	-	18	1.958
Constituição de provisão para garantia, distratos e provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	1.607	3.975
Constituição (reversão) de provisão para ajuste a valor presente	-	-	(8.474)	4.010
Reversão de receita cujas contas a receber foi permutado com bens destinados a venda	-	-	-	323
Constituição de provisão para contingências	1.065	-	7.470	-
Juros de empréstimos com terceiros	426	-	5.661	1.431
Resultado de participação societária	(47.108)	(38.837)	78	-
Ganho de capital de investimentos	(109)	-	-	-
Pis e Cofins diferidos	-	-	1.057	3.038
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	481	2.582
	<u>(4.113)</u>	<u>(3.383)</u>	<u>53.875</u>	<u>52.808</u>
 (Aumento) redução dos ativos				
Clientes	-	-	(53.489)	(85.402)
Estoques	(2.290)	-	(22.096)	(7.883)
Impostos a recuperar	(19)	(4)	(27)	51
Outros ativos circulantes e créditos a recuperar no ativo não circulante	(525)	568	(9.820)	(2.423)
	<u>(2.834)</u>	<u>564</u>	<u>(85.432)</u>	<u>(95.657)</u>
 Aumento (redução) dos passivos				
Fornecedores	(941)	956	3.549	3.490
Adiantamento de clientes	-	-	17.240	1.158
Contas a pagar de terrenos	-	-	(6.201)	(3.449)
Obrigações tributárias e sociais	13	47	6.539	5.385
Outros passivos	246	-	3.104	(1.099)
	<u>(682)</u>	<u>1.003</u>	<u>24.231</u>	<u>5.485</u>
 Pagamento de juros sobre empréstimos e financiamentos	(426)	(2.662)	(5.469)	(5.763)
Pagamento de imposto de renda e contribuição social	-	-	(4.450)	(2.684)
 Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	<u>(8.055)</u>	<u>(4.478)</u>	<u>(17.245)</u>	<u>(45.811)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO:				
Aumento de investimentos	(5.410)	-	(5.410)	-
Aumento (redução) de crédito com empresas ligadas	10.477	(33.882)	(165)	1.027
Aumento de Adiantamento para futuro aumento de capital	(123.584)	-	-	-
Aquisições de imobilizado	(11)	(82)	(1.789)	(4.508)
Caixa líquido aplicados nas atividades de investimento	<u>(118.528)</u>	<u>(33.964)</u>	<u>(7.364)</u>	<u>(3.481)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO:				
Distribuição de dividendos	(6.662)	(8.580)	(6.662)	(8.580)
Aumento de acionistas não controladores	-	-	311	3.420
Redução de capital em investida	-	1.736	-	-
Débito com empresas ligadas	117.774	45.505	-	-
Empréstimos com terceiros				
Captações de empréstimos e financiamentos	19.000	-	96.463	61.344
Pagamentos de principal sobre empréstimos e financiamentos	(3.620)	(65)	(64.891)	(5.406)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	<u>126.492</u>	<u>38.596</u>	<u>25.221</u>	<u>50.778</u>
(REDUÇÃO) AUMENTO NO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(91)</u>	<u>154</u>	<u>612</u>	<u>1.486</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	199	45	4.634	3.148
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	108	199	5.246	4.634
(REDUÇÃO) AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(91)</u>	<u>154</u>	<u>612</u>	<u>1.486</u>

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LORENGE S.A. PARTICIPAÇÕES E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FIMDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Lorenge S.A. Participações (“Sociedade”), 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 centers*, com ou sem a participação de outros parceiros. A participação de parceiros ocorre de forma direta no empreendimento, por meio de sociedades com propósito específico (“SPEs”).

2. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras, controladora e consolidado, estão apresentadas e resumidas conforme a seguir. Estas práticas foram aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados.

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras da Sociedade compreendem:

- As demonstrações financeiras consolidadas preparadas em conformidade com as práticas adotadas no Brasil, aplicáveis à entidades de incorporação imobiliária, bem como em observância aos Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), identificadas como Consolidado.
- As demonstrações financeiras individuais da controladora preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, identificadas como Controladora.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas 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 atribuíveis aos acionistas da controladora, constantes

nas demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRS, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e as práticas contábeis adotadas no Brasil, e o patrimônio líquido e resultado da controladora, constantes nas demonstrações financeiras individuais preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

2.2. Base de elaboração

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

Essas demonstrações financeiras consolidadas são elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC, seguindo disposições contidas no pronunciamento técnico 37 (R1) do CPC. Estas normas incluem a Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras - no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método do percentual de execução - POC). Determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias foram incluídos para análise na agenda do *International Financial Reporting Interpretations Committee* (IFRIC). Entretanto, em função do projeto para edição de uma norma revisada para reconhecimento de receitas, que está em forma de draft para discussão, ao longo de 2011, o IFRIC decidiu não continuar com esse tópico na agenda, por entender que o conceito para reconhecimento de receita deverá estar contido na norma presentemente em discussão. Assim, espera-se que o assunto seja concluído somente após a edição da norma revisada para reconhecimento de receitas. A edição dessa norma revisada pode fazer com que a Sociedade tenha que revisar suas práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas.

O resumo das práticas contábeis adotadas pelo grupo é como segue:

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

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas em conformidade com as práticas descritas na nota explicativa 2.6 e abrangem as demonstrações financeiras da controladora e das controladas e controladas em conjunto, inclusive sociedades de propósito específico (“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 Sociedade pelo método da equivalência patrimonial.

A Sociedade apresenta nas suas demonstrações financeiras consolidadas, suas participações em controladas usando o método de consolidação integral. As participações nos ativos, passivos e resultados das controladas são combinados com os correspondentes itens nas demonstrações financeiras consolidadas da Sociedade, linha a linha.

Na consolidação foram eliminadas as participações da controladora nos patrimônios líquidos das controladas, bem como os saldos de ativos e passivos, receitas, custos, despesas e lucros não realizados, decorrentes de transações efetuadas entre as empresas. As controladas direta e indiretas da Sociedade incluídas na consolidação estão relacionadas na nota explicativa 9.

2.3.1. Participação em empreendimentos em conjunto (joint ventures)

Os acordos de empreendimentos em conjunto que envolvem a constituição de uma entidade separada na qual cada empreendedor detenha uma participação são chamados de empresas ou SPE com controle compartilhado.

A Sociedade apresenta suas participações em empresas com controle compartilhado, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, usando o método de consolidação proporcional. As participações da Sociedade nos ativos, passivos e resultados das controladas em conjunto são combinados com os correspondentes itens nas demonstrações financeiras consolidadas da Sociedade, linha a linha. As controladas em conjunto e suas principais informações financeiras estão relacionadas na nota explicativa 9.

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as participações em entidades controladas em conjunto são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial.

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

2.3.2. Mudanças nas participações da Sociedade em controladas existentes

Nas demonstrações financeiras consolidadas, as mudanças nas participações da Sociedade em controladas que não resultem em perda do controle da Sociedade sobre controladas são registradas como transações de capital. Os saldos contábeis das participações da Sociedade e de não controladores são ajustados para refletir mudanças em suas respectivas participações nas controladas. A diferença entre 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 Sociedade.

2.4. 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 manutenção de imóveis; da vida útil e do valor residual dos bens do imobilizado; 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 Sociedade 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.

2.5. Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional da Sociedade e a moeda de apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas é o Real. As informações financeiras são apresentadas em milhares de reais, exceto onde indicado de outra forma.

2.6. Resumo das principais práticas contábeis

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

2.6.1. 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 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 pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), 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 e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado, na rubrica de receita de incorporação imobiliária, observando o regime de competência, independentemente do seu recebimento.

- 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, para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Nacional de Custo de Construção - Mercado - INCC-M, ou pelo Índice Geral de Preços Mercado - IGP-M, e juros, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas.
- As variações monetárias e os rendimentos sobre o saldo de contas a receber das unidades entregues e em fase de construção são registrados no resultado do exercício como receita de incorporação imobiliária, na rubrica “Receita operacional líquida”.
- Os gastos de corretagem e comissão 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 Sociedade.
- As demais despesas de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas, representado pela veiculação, de acordo com o regime de competência.
- As receitas e despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

Caso necessário, é constituída a provisão para devedores duvidosos, com base na avaliação da Administração quanto a eventuais perdas na realização de contas a receber.

2.6.2. 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.

2.6.3. 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 com base em taxa de juros praticada pela empresa, sendo suas reversões reconhecidas no resultado do exercício na rubrica de receita de incorporação imobiliária.

2.6.4. Apuração do resultado das demais atividades

As demais receitas e despesas resultantes das atividades da Sociedade e controladas são apropriadas ao resultado quando incorridas, de acordo com o regime de competência.

2.6.5. 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 acrescentados 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.

2.6.5.1. 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 Sociedade 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.

As aplicações financeiras são classificadas como empréstimos e recebíveis.

- (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 Sociedade e suas partes relacionadas, oriundas de operações de mútuo, cujas condições financeiras destas operações são estabelecidas de comum acordo entre a Sociedade e as partes relacionadas e classificadas como empréstimos e recebíveis.

2.6.5.2. 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.

Os passivos financeiros da Sociedade 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.

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.

2.6.6. 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 Sociedade e controladas também adquirem terrenos por intermédio de operações de permuta, nas quais, em troca dos terrenos adquiridos, compromete-se a entregar unidades imobiliárias de empreendimentos em construção. 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.

2.6.8. Demais ativos circulantes e não circulantes

São demonstrados ao custo ou pelo valor de realização, e inclui os rendimentos e as variações monetárias auferidas, quando aplicável.

2.6.9. Investimentos

Os investimentos em controladas e coligadas estão avaliados pelo método da equivalência patrimonial, com base em balanço patrimonial levantado pelas respectivas investidas na mesma data-base do balanço da controladora.

2.6.10. 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 Sociedade e de suas controladas. Tais ativos são depreciados após o lançamento do empreendimento pelo prazo médio de um ano, e estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos.

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.

A Administração da Sociedade optou por não adotar o custo atribuído para seus ativos imobilizados na data de transição, em função de o seu imobilizado ter sido adquirido recentemente e da expectativa de pouca diferença entre o valor justo e o custo reconhecido.

2.6.11. Intangível

Está registrado ao custo de aquisição, deduzidos da amortização acumulada e perdas por redução do valor recuperável, quando aplicáveis. Os ativos intangíveis que possuem vida útil definida são compostos de direito de uso de softwares e gastos com desenvolvimento do sistema ERP, e são amortizados pelo método linear, com base em taxas determinadas em função do prazo de vida útil, que reflitam o benefício econômico do referidos ativos intangíveis.

Um ativo intangível é baixado na alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso ou da alienação. Os ganhos ou perdas resultantes da baixa de um ativo intangível, mensurados como a diferença entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil ao ativo, são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado.

2.6.12. Redução ao valor recuperável (*impairment*)

No fim de cada exercício, a Sociedade e controladas revisam o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis, inclusive as unidades geradoras de caixa, para determinar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda por redução ao valor recuperável. Se houver tal indicação, o montante recuperável do ativo é estimado com a finalidade de mensurar o montante dessa perda, se houver, conforme critérios definidos no pronunciamento CPC 01 (Redução ao Valor Recuperável de Ativos). A perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

2.6.13. Imposto de renda e contribuição social

Impostos correntes

A Sociedade e controladas adotam, como facultado pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado na incorporação imobiliária, sendo o resultado apurado utilizado na determinação do lucro tributável.

A Sociedade, a sua controlada em conjunto Sefagel S.A. apuram o imposto de renda e contribuição social com base no lucro real e as demais controladas adotam a sistemática fiscal do lucro presumido. Com base nessa última sistemática, o resultado para fins de imposto de renda e contribuição social de cada empresa foi calculado aplicando-se sobre a receita as alíquotas definidas para essa atividade, que são de 8% e 12%, respectivamente. Sobre 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).

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 as receitas e 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 com base nas alíquotas vigentes no fim do exercício.

Impostos diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças intertemporais 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 e são mensurados pelas alíquotas aplicáveis no período no qual se espera que o passivo seja liquidado, 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 passivos reflete as consequências fiscais que resultariam da forma na qual a Sociedade e controladas esperam, no final de cada período de relatório, liquidar o valor contábil desses passivos.

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.

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

2.6.14. 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. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas da administração e de seus assessores legais quanto aos riscos envolvidos.

Especificamente, a Sociedade 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.

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.

2.6.15. Demais passivos circulantes e não circulantes

Estão apresentados pelos valores conhecidos ou estimados, e estão adicionados dos correspondentes encargos e incorporam os juros e demais encargos contratuais incorridos até a data do balanço.

3. NORMAS E INTERPRETAÇÕES NOVAS E REVISADAS JÁ EMITIDAS E AINDA NÃO ADOTADAS PELA SOCIEDADE

Os pronunciamentos contábeis do IASB a seguir foram publicados e ou revisados mas não possuem adoção obrigatória, dessa forma, não foram aplicados antecipadamente pela Sociedade em suas demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012. A Sociedade implementará tais pronunciamentos e interpretações à medida que suas aplicações se tornem obrigatórias, com a normatização pelo CPC. Considerando as atuais operações da Sociedade e de suas controladas, a Administração não espera que essas novas normas, interpretações e alterações tenham um efeito relevante sobre as demonstrações contábeis a partir de sua adoção, exceto pelos pronunciamentos IFRS 10, 11 e 12, vigentes para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013, para os quais se espera que os investimentos em controladas em conjunto da Sociedade passem a ser reconhecidos pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações consolidadas, não havendo efeitos no patrimônio líquido e lucro do exercício. A Administração ainda está concluindo a análise detalhada dessas normas e não quantificou os eventuais efeitos sobre os demais grupos das demonstrações financeiras.

Loreng S.A. Participações

IRFS 7 - Instrumentos Financeiros: Divulgação.	Aumento nas exigências de divulgação das transações envolvendo ativos financeiros, visando transparência às exposições de risco quando um ativo financeiro é transferido, mas ainda existe algum risco de exposição retido na Sociedade. As alterações também exigem a divulgação da transferência de ativos financeiros quando não forem igualmente distribuídos no período.	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2013.
IRFS 9 - Instrumentos Financeiros.	Introduz novas exigências para a classificação, mensuração e baixa de ativos e passivos financeiros. Esclarece outras questões referentes ao IAS 39.	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2015.
IFRS 10 - Demonstrações Financeiras Consolidadas.	Substitui o IAS 27 em relação aos requerimentos aplicáveis às demonstrações financeiras consolidadas e a SIC 12. O IFRS 10 determinou um único modelo de consolidação baseado em controle, independentemente da natureza do investimento. Adicionalmente, a IFRS 10 incluiu uma nova definição de controle que contém três elementos: (a) poder sobre uma investida; (b) exposição, ou direitos, a retornos variáveis da sua participação na investida e (c) capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor.	Aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013.
IFRS 11 - Contratos Compartilhados.	Eliminou o modelo de consolidação proporcional para as entidades com controle compartilhado, mantendo apenas o modelo pelo método da equivalência patrimonial. Eliminou também o conceito de “ativos com controle compartilhado”, mantendo apenas “operações com controle compartilhado”.	Aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013.
IRFS 12 - Divulgações de Participações em Outras Entidades.	Expande os requerimentos de divulgação das entidades que são ou não consolidadas nas quais as entidades possuem influência.	Aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013.
IRFS 13 - Mensuração ao valor justo.	Substitui e consolida todas as orientações e requerimentos relacionados à mensuração ao valor justo contidos nos demais pronunciamentos das IFRSs em um único pronunciamento. A IFRS 13 define valor justo, orienta como determinar o valor justo e os requerimentos de divulgação relacionados à mensuração do valor justo. Entretanto, ela não introduz nenhum novo requerimento ou alteração com relação aos itens que devem ser mensurados ao valor justo, os quais permanecem nos pronunciamentos originais.	Aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013.
IAS 1- Apresentação das Demonstrações Financeiras.	Introduz o requerimento de que os itens registrados em outros resultados abrangentes sejam segregados e totalizados entre itens que são e os posteriormente reclassificados para lucros e perdas.	Aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de julho de 2012.
IAS 16 - Imobilizado.	Esclarece que as principais peças de reposição e equipamentos de prestação de serviços que satisfazem a definição de imobilizado não fazem parte dos estoques.	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2013.
IAS 19 (revisada em 2011).	Alteram a contabilização dos planos de benefícios definidos e dos benefícios de rescisão.	Aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013.
IAS 27 - Demonstrações Financeiras Separadas.	Requerimento do IAS 27 relacionados às demonstrações financeiras consolidadas são substituídos pelo IFRS 10. Requerimentos para demonstrações financeiras separadas são mantidos.	Aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013.
IAS 28 - Investimentos em Coligadas e Entidades Controladas em Conjunto.	Revisão do IAS 28 para incluir as alterações introduzidas pelos IFRSs 10,11 e 12. Esclarece os conceitos de “influência significativa”, exemplos para aplicação do método de equivalência patrimonial e como realizar testes por <i>impairment</i> coligadas e coligadas em conjunto.	Aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013.
Modificações à IAS 32 - Classificação de direitos.	Aborda a classificação de determinados direitos denominados em moeda estrangeira como instrumento patrimonial ou passivo financeiro.	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2011.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Caixa	-	-	223	154
Banco conta movimento	108	199	3.007	4.230
Aplicações financeiras (CDB's)	-	-	<u>2.016</u>	<u>250</u>
	<u>108</u>	<u>199</u>	<u>5.246</u>	<u>4.634</u>

As aplicações financeiras representam recursos aplicados em Certificados de Depósito Bancário - CDB, junto a instituições financeiras avaliadas pela Administração como de primeira linha, com liquidez imediata e rentabilidade de 100% da variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

5. CLIENTES

	Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011
Clientes por prestação de serviços	187	143
Clientes por incorporação de imóveis	293.004	239.879
PCLD (-)	(762)	(1.143)
Provisão para Distratos (-)	(25.827)	(22.427)
Ajuste a valor presente (-)	<u>(5.448)</u>	<u>(13.922)</u>
	<u>261.154</u>	<u>202.530</u>
Circulante	<u>140.827</u>	<u>92.353</u>
Não circulante	<u>120.327</u>	<u>110.177</u>

A provisão para devedores duvidosos movimentou-se da seguinte forma:

	31/12/2012	31/12/2011
Saldo inicial	1.143	6.243
Adições	805	-
Baixas	(442)	-
Reversão	<u>(744)</u>	<u>(5.100)</u>
Saldo final	<u>762</u>	<u>1.143</u>

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

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

Conforme mencionado na nota explicativa 2, 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, de acordo com o regime de competência dos exercícios;
- As contas a receber foram registradas até o montante das operações imobiliárias executadas no período;
- Os recebimentos superiores aos saldos de contas a receber reconhecidos foram registrados como adiantamentos de clientes.

Em decorrência do reconhecimento contábil descrito anteriormente, os saldos de receita bruta não contabilizada de transações de vendas de imóveis já contratadas, incluindo a respectiva receita financeira pelas condições descritas acima conforme aplicável, referentes a imóveis não concluídos, são como segue:

	Consolidado	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Receita bruta de vendas a apropriar de clientes por incorporação de imóveis	<u>365.211</u>	<u>334.417</u>
Período após a data do balanço		
Até 12 meses	211.687	162.907
13 a 24 meses	105.536	114.389
25 a 36 meses	42.681	46.091
37 a 48 meses	<u>5.127</u>	<u>11.030</u>
	<u>365.211</u>	<u>334.417</u>

Antes de aceitar novos clientes, a Sociedade 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.

A Sociedade reverteu o saldo de provisão para devedores duvidosos, tendo em vista que os valores a receber de clientes são garantidos pelos próprios imóveis e não há histórico de perdas reais sobre os valores a receber.

Adicionalmente, a Sociedade constituiu em 2012 a provisão para distratos de vendas, em complemento à provisão para devedores duvidosos, conforme explicado na nota explicativa nº 18.

6. ESTOQUES

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Imóveis em construção	-	-	83.423	64.256
Imóveis concluídos	-	-	19.789	15.454
Estoque de terrenos	18.059	24.799	27.936	51.824
Estoque de materiais	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>18.668</u>	<u>13.774</u>
	<u>18.059</u>	<u>24.799</u>	<u>149.816</u>	<u>145.308</u>
Circulante	<u>18.059</u>	<u>24.799</u>	<u>140.206</u>	<u>129.009</u>
Não circulante	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9.610</u>	<u>16.299</u>

Esta rubrica inclui os apartamentos, salas comerciais, vagas de garagem e lojas a serem vendidos, concluídos e em construção, terrenos para futuras incorporações e materiais. O valor contábil de um terreno é transferido para a rubrica “Unidades em construção” no momento em que é iniciada a construção do empreendimento.

A controladora adquiriu, em 11 de agosto de 2010, um terreno pelo valor de R\$21.000, a ser liquidado em noventa e nove parcelas a partir de 25 de fevereiro de 2011, registrado em seu estoque para construção do empreendimento Prima Città na Cidade de Linhares - ES.

Em 2012, foram transferidos R\$9.030 para “unidades em construção”, devido ao início das obras do complexo Prima Città, incluindo nesse montante R\$2.290 a título de juros de financiamento. Há ainda um saldo de R\$18.059 para ser transferido, assim que as outras unidades do complexo Prima Città se iniciarem.

7. CRÉDITOS E DÉBITOS COM EMPRESAS LIGADAS

Os saldos de créditos e débitos com empresas ligadas em 31 de dezembro de 2012 e 2011 são como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Créditos:				
Loreng Construtora e Incorporadora Ltda.	368	-	-	-
Castello Benedetto Empreendimento Imobiliário Ltda.	50	66	-	-
Omni Towers Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	27	-	-
Ative Centro Empresarial Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	9	-	-
Centro Empresarial da Serra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	49	43	-	-
Everest Residence Empreendimentos Imobiliários Ltda.	207	201	-	-
Island Service Empreendimentos Imobiliários S.A.	3	3	-	-
Villaggio Laranjeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda.	221	9.979	-	-
Villaggio Limoeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.803	1.522	-	-
Largo Bento Ferreira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	75	8.017	-	-
Loreng Indústria e Serviços Ltda.	4.119	4.123	-	-
Loreng SPE 114 Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	89	-	-
Loreng SPE 123 Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	655	-	-
Enseada do Suá Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	873	-	-
Especial Towers Empreendimento Imobiliário Ltda.	9.267	13.053	-	-
Loreng SPE 117 Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	304	-	-
Loreng SPE 118 Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	132	-	-
Loreng SPE 119 Empreendimento Imobiliário Ltda.	250	146	-	-
Villaggio Mestre Álvaro Empreendimento Imobiliário Ltda.	227	313	-	-
Bento Ferreira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	22	-	-
Acionistas minoritários - Sefagel S.A.	3	6	673	752
Villa D'ittá SPE 127 Empreendimento Imobiliário Ltda.	3.600	2.020	-	-
Villaggio Prima Città SPE 131 Empreendimento Imobiliário Ltda.	8.188	172	-	-
Comercial Prima Città Empreendimento Imobiliário Ltda.	1.133	34	-	-
Hotel Prima Città Empreendimento Imobiliário Ltda.	1.249	19	-	-
Supermercado Prima Città Empreendimento Imobiliário Ltda.	1	10	-	-
Villaggio Lagoa SPE 125 Empreendimento Imobiliário Ltda.	629	469	-	-
Shopping Linhares Empreendimento Imobiliário Ltda.	2.600	2.582	-	-
Residencial Vera Cruz SPE 132 Empreendimento Imobiliário Ltda.	1.849	465	-	-
Villaggio Aracruz SPE 126 Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	913	-	-
Maxxi ABC I Empreendimento Imobiliário Ltda.	5.832	1.868	-	-
Villaggio Cachoeiro SPE 134 Empreendimento Imobiliário Ltda.	1.767	-	-	-
The Place SPE 136 Empreendimento Imobiliário Ltda.	170	-	-	-
SIX Participações Ltda	12	9	369	155
JEL Participações S.A.	9	5	10	5
TGL Participações S.A.	9	5	10	5
ALO Participações S.A.	9	5	10	5
DJL Participações S.A.	9	5	10	5
ELO Participações S.A.	9	5	10	5
CSJ Participações S.A.	9	4	10	5
	<u>46.726</u>	<u>48.173</u>	<u>1.102</u>	<u>937</u>

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Débitos:				
Loreng Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(89.869)	(48.620)	-	-
Villaggio Laranjeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(22.136)	-	-	-
Enseada do Suá Empreendimento Imobiliário Ltda.	(11.402)	(5.179)	-	-
Especial Towers Empreendimento Imobiliário Ltda.	(11.582)	-	-	-
Loreng SPE 117 Empreendimento Imobiliário Ltda.	(12.661)	(384)	-	-
Loreng SPE 118 Empreendimento Imobiliário Ltda.	(2.175)	-	-	-
Loreng Construtora e Incorporadora Ltda.	-	(259)	-	-
Omni Towers Empreendimento Imobiliário Ltda.	(32)	(64)	-	-
Ative Centro Empresarial Empreendimento Imobiliário Ltda.	(67)	(80)	-	-
Bento Ferreira Empreendimento Imobiliário Ltda.	(5.226)	(719)	-	-
Largo Bento Ferreira Empreendimento Imobiliário Ltda.	(10.796)	(5.663)	-	-
Castello Benedetto Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	(22)	-	-
Loreng SPE 114 Empreendimento Imobiliário Ltda.	(4.629)	(1.010)	-	-
Loreng SPE 119 Empreendimento Imobiliário Ltda.	(1.264)	(371)	-	-
Loreng SPE 123 Empreendimento Imobiliário Ltda.	(5.265)	(1.680)	-	-
Villa D'ittá SPE 127 Empreendimento Imobiliário Ltda.	(848)	-	-	-
Comercial Prima Città Empreendimento Imobiliário Ltda.	(1.767)	-	-	-
Maxxi ABC Empreendimento Imobiliário Ltda.	(304)	-	-	-
Residencial Vera Cruz SPE 132 Empreendimento Imobiliário Ltda.	(1.891)	-	-	-
Villaggio Cachoeiro SPE 134 Empreendimento Imobiliário Ltda.	(91)	-	-	-
Villaggio Aracruz SPE 126 Empreendimento Imobiliário Ltda.	(47)	(227)	-	-
	<u>(182.052)</u>	<u>(64.278)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>(135.326)</u>	<u>(16.105)</u>	<u>1.102</u>	<u>937</u>

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

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

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

Com base no pronunciamento CPC 05 (Divulgação sobre Partes Relacionadas), a Sociedade considera pessoal-chave de sua Administração os membros do Conselho de Administração e os administradores eleitos pelo Conselho de Administração em consonância com o Estatuto da Sociedade, cujas atribuições envolvem o poder de decisão e o controle das atividades da Sociedade.

A remuneração dos Administradores da Sociedade totalizou R\$1.661 em 2012 e R\$1.412 em 2011 (consolidado).

8. ADIANTAMENTO PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL

A Administração decidiu utilizar parte dos recursos a receber para aumentar sua participação nas partes relacionadas.

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

9. INVESTIMENTOS

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

	<u>Participação</u>		<u>Patrimônio líquido</u>	<u>Resultado do exercício</u>	<u>Patrimônio líquido</u>	<u>Resultado do exercício</u>	<u>Investimento</u>	<u>Resultado de equivalência</u>	<u>Investimento</u>	<u>Resultado de equivalência</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
<u>Controladas Loreng S.A. Participações</u>										
<u>Empresas - controladas</u>										
Loreng Construtora e Incorporadora Ltda.	29,66%	29,66%	6.918	2.591	4.326	(2.175)	2.052	769	1.283	(645)
Loreng Emp. Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	135.827	(3.259)	139.086	21.907	135.827	(3.259)	139.086	21.907
Loreng Indústria e Serviços Ltda.	99,80%	99,80%	(216)	(201)	(14)	(21)	(215)	(201)	(14)	(21)
							<u>137.664</u>	<u>(2.691)</u>	<u>140.355</u>	<u>21.241</u>
<u>SPEs Controladas</u>										
Bento Ferreira Emp. Imobiliário Ltda.	99,80%	99,80%	3.641	1.089	2.552	1.461	3.634	1.087	2.547	1.458
Enseada do Suá Emp. Imobiliário Ltda.	33,85%	33,85%	11.923	1.543	10.053	4.866	4.035	523	3.403	1.647
Especiale Towers Emp. Imobiliário Ltda.	99,80%	99,80%	6.253	1.316	4.937	5.391	6.240	1.313	4.927	5.380
Loreng SPE 114 Ltda.	99,80%	99,80%	2.413	946	1.467	1.467	2.408	944	1.464	1.464
Loreng SPE 117 Ltda.	99,80%	99,80%	5.708	4.284	1.424	839	5.696	4.275	1.421	837
Loreng SPE 118 Ltda.	99,80%	99,80%	1.597	824	773	643	1.593	822	771	642
Loreng SPE 119 Ltda.	99,80%	99,80%	1.656	1.184	472	472	1.653	1.182	471	471
Villaggio Laranjeiras	99,99%	99,99%	29.132	19.276	9.856	7.181	29.129	19.274	9.855	7.180
Villaggio Limoeiro Emp. Imobiliário Ltda.	99,80%	99,80%	6.230	7.324	(1.094)	383	6.217	7.309	(1.092)	383
Loreng SPE 121 Emp. Imobiliário Ltda.	99,80%	99,80%	(203)	92	(295)	(295)	(202)	92	(294)	(294)
Loreng SPE 123 Emp. Imobiliário Ltda.	99,80%	99,80%	6.457	5.455	1.002	1.002	6.444	5.444	1.000	1.000
Shopping Linhares Empreendimento Ltda.	99,80%	99,80%	(2.655)	(23)	(2.632)	(2.632)	(2.649)	(23)	(2.626)	(2.626)
Villa D'ittá SPE 127 Emp. Imobiliário Ltda.	99,80%	99,80%	1.125	956	169	169	1.123	954	169	169
Villaggio Lagoa SPE 125 Emp. Imobiliário Ltda.	99,80%	99,80%	(172)	(12)	(160)	(160)	(172)	(12)	(160)	(160)
Villaggio Aracruz SPE 126 Emp. Imobiliário Ltda.	99,80%	99,80%	595	504	91	91	594	503	91	91
Comercial Prima Città SPE 128 Emp. Imobiliário Ltda.	99,80%	99,80%	3.012	3.013	1	1	3.008	3.007	1	1
Hotel Prima Città SPE 129 Emp. Imobiliário Ltda.	99,80%	99,80%	(229)	(228)	(1)	(1)	(228)	(227)	(1)	(1)
Supermercado Prima Città SPE 130 Emp. Imobiliário Ltda.	99,80%	99,80%	-	-	-	-	-	-	-	-
Villaggio Prima Città SPE 131 Emp. Imobiliário Ltda.	99,80%	99,80%	(749)	(747)	(1)	(1)	(747)	(746)	(1)	(1)
Residencial Vera Cruz SPE 132 Emp. Imob. Ltda.	99,80%	99,80%	2.583	2.624	(41)	(41)	2.578	2.619	(41)	(41)
Maxxi ABC I SPE 133 Emp. Imobiliário Ltda.	99,80%	99,80%	1.356	1.356	(1)	(1)	1.352	1.353	(1)	(1)
Villaggio Cachoeiro SPE 134 Emp. Imobiliário Ltda.	99,80%	-	90	90	-	-	89	89	-	-
The Place SPE 136 Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,80%	-	(44)	(44)	-	-	(44)	(44)	-	-
							<u>71.751</u>	<u>49.738</u>	<u>21.904</u>	<u>17.599</u>
<u>Coligadas</u>										
Patiomix Linhares Shopping Center SPE S.A.	24,05%	-	22.750	253	-	-	5.471	61	-	-
							<u>5.471</u>	<u>61</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
							<u>214.886</u>	<u>47.108</u>	<u>162.259</u>	<u>38.839</u>
							<u>(4.260)</u>	<u>-</u>	<u>(4.229)</u>	<u>-</u>
							<u>219.146</u>	<u>166.488</u>	<u>166.488</u>	<u>166.488</u>

b) A movimentação dos investimentos pode ser assim apresentada:

	Saldo em 31/12/2011	Subscrição de capital	Perda (Ganho) Investimentos	Equivalência Patrimonial	Saldo em 31/12/2012
Loreng Construtora	1.283	-	-	769	2.052
Loreng Empreendimentos	139.086	-	-	(3.259)	135.827
Loreng Indústria	(14)	-	-	(201)	(215)
SPEs	26.133	5.410	140	49.799	81.482
Bento Ferreira	2.547	-	-	1.087	3.634
Enseada do Suá	3.403	-	109	523	4.035
Especial Towers	4.927	-	-	1.313	6.240
Loreng SPE 117	1.421	-	-	4.275	5.696
Loreng SPE 118	771	-	-	822	1.593
Villaggio Laranjeiras	9.855	-	-	19.274	29.129
Villaggio Limoeiro	(1.092)	-	-	7.309	6.217
Loreng SPE 114	1.464	-	-	944	2.408
Loreng SPE 119	471	-	-	1.182	1.653
Loreng SPE 121	(294)	-	-	92	(202)
Loreng SPE 123	1.000	-	-	5.444	6.444
Shopping Linhares	(2.626)	-	-	(23)	(2.649)
Villa D'itá	169	-	-	954	1.123
Villaggio Lagoa	(160)	-	-	(12)	(172)
Villaggio Aracruz	91	-	-	503	594
Comercial Prima Città	1	-	-	3.007	3.008
Hotel Prima Città	(1)	-	-	(227)	(228)
Supermercado Prima Città	-	-	-	-	-
Villaggio Prima Città	(1)	-	-	(746)	(747)
Residencial Vera Cruz	(41)	-	-	2.619	2.578
Maxxi ABC	(1)	-	-	1.353	1.352
Villaggio Cachoeiro SPE 134	-	-	-	89	89
The Place SPE 136	-	-	-	(44)	(44)
Patiomix Linhares Shopping	-	5.410	-	61	5.471
Provisão para perda	4.229	-	31	-	4.260
	166.488	5.410	140	47.108	219.146

c) Os saldos totais das contas patrimoniais e de resultados das sociedades controladas, considerados nas demonstrações contábeis consolidadas podem ser assim sumarizados:

	Ativo Circulante		Ativo não Circulante		Total Ativo		Passivo Circulante		Passivo não Circulante		Patrimônio Líquido		Passivo e Patrimônio Líquido	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Controladas Loreng S.A. Participações														
Empresas - controladas														
Loreng Construtora e Incorporadora Ltda.	6.059	3.620	7.090	6.017	13.149	9.637	620	334	5.611	4.976	6.918	4.326	13.149	9.637
Loreng Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90.166	109.570	277.802	197.393	367.968	306.963	49.774	49.456	182.217	118.325	135.977	139.182	367.968	306.963
Loreng Indústria e Serviços Ltda.	35	39	5.084	5.094	5.119	5.133	-	1	5.335	5.146	(216)	(14)	5.119	5.133
	96.260	113.229	289.976	208.504	386.236	321.733	50.394	49.791	193.163	128.447	142.679	143.494	386.236	321.732
SPEs Controladas														
Bento Ferreira Emp. Imobiliário Ltda.	2.250	8.736	6.735	3.118	8.985	11.854	1.208	2.307	4.136	6.995	3.641	2.552	8.985	11.854
Enseada do Suá Emp. Imobiliário Ltda.	27.109	7.410	13.046	18.308	40.155	25.718	14.846	3.862	13.386	11.803	11.923	10.053	40.155	25.718
Especial Towers Emp. Imobiliário Ltda.	3.989	24.425	39.486	6.713	43.475	31.138	6.581	4.120	30.641	22.081	6.253	4.937	43.475	31.138
Loreng SPE 114 Ltda.	1.590	746	10.703	4.781	12.293	5.527	2.809	1.665	7.071	2.395	2.413	1.467	12.293	5.527
Loreng SPE 117 Ltda.	4.353	2.780	27.968	7.322	32.321	10.102	5.770	3.978	20.843	4.700	5.708	1.424	32.321	10.102
Loreng SPE 118 Ltda.	8.358	533	2.463	2.996	10.821	3.529	1.878	1.221	7.346	1.535	1.597	773	10.821	3.529
Loreng SPE 119 Ltda.	4.771	2.024	2.576	2.003	7.347	4.027	2.614	1.346	3.077	2.209	1.656	472	7.347	4.027
Villaggio Laranjeiras Emp. Imobiliário Ltda.	56.615	15.880	37.855	15.560	94.470	31.440	23.603	2.979	41.735	18.605	29.132	9.856	94.470	31.440
Villaggio Limoeiro Emp. Imobiliário Ltda.	17.324	3.740	8.456	1.536	25.780	5.276	4.086	760	15.464	5.610	6.230	(1.094)	25.780	5.276
Loreng SPE 121 Emp. Imobiliário Ltda.	51	59	-	-	51	59	-	16	254	338	(203)	(295)	51	59
Loreng SPE 123 Emp. Imobiliário Ltda.	3.690	7.093	21.696	8.171	25.386	15.264	3.368	2.293	15.561	11.969	6.457	1.002	25.386	15.264
Shopping Linhares Empreendimento Ltda.	-	14	-	-	-	14	-	9	2.655	2.637	(2.655)	(2.632)	-	14
Villa D'itá SPE 127 Emp. Imobiliário Ltda.	4.027	4.193	7.800	3.466	11.827	7.659	2.265	1.951	8.437	5.539	1.125	169	11.827	7.659
Villaggio Lagoa SPE 125 Emp. Imobiliário Ltda.	677	314	-	-	677	314	160	5	689	469	(172)	(160)	677	314
Villaggio Aracruz SPE 126 Emp. Imobiliário Ltda.	4.503	4.914	3.782	3.533	8.285	8.447	2.404	1.871	5.286	6.485	595	91	8.285	8.447
Comercial Prima Città SPE 128 Emp. Imobiliário Ltda.	1.640	33	5.321	-	6.961	33	171	-	3.778	34	3.012	1	6.961	35
Hotel Prima Città SPE 129 Emp. Imobiliário Ltda.	1.268	18	36	-	1.304	18	167	-	1.366	19	(229)	(1)	1.304	18
Supermercado Prima Città SPE 130 Emp. Imobiliário Ltda.	2	10	-	-	2	10	1	-	1	10	-	-	2	10
Villaggio Prima Città SPE 131 Emp. Imobiliário Ltda.	7.509	172	49	-	7.558	172	7	1	8.300	172	(749)	(1)	7.558	172
Residencial Vera Cruz SPE 132 Emp. Imobiliário Ltda.	7.891	497	9.837	-	17.728	499	3.556	73	11.589	465	2.583	(41)	17.728	497
Maxxi ABC ISPE 133 Emp. Imobiliário Ltda.	9.990	11.399	2.097	-	12.087	11.399	1.497	3.840	9.234	7.560	1.356	(1)	12.087	11.399
Villaggio Cachoeiro SPE 134 Emp. Imobiliário Ltda.	5.700	-	1.969	-	7.669	-	2.685	-	4.894	-	90	-	7.669	-
The Place SPE 136 Empreendimento Imobiliário Ltda.	10.008	-	-	-	10.008	-	2.436	-	7.616	-	(44)	-	10.008	-
	183.315	94.990	201.875	77.507	385.190	172.499	82.112	32.297	223.359	111.630	79.719	28.572	385.190	172.499
	279.575	208.219	491.851	286.011	771.426	494.232	132.465	82.088	416.522	240.748	222.398	172.066	771.426	494.232

Observação: Para todos os quadros do itens (a) a (c) acima, alguns percentuais e outros valores incluídos foram arredondados para facilitar sua apresentação. Assim alguns dos totais constantes das tabelas aqui apresentadas podem não representar a soma aritmética exata dos valores que o precedem.

10. IMOBILIZADO

A movimentação do imobilizado, segregando custo e depreciação, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011 foi como segue:

Controladora:

Custo:	31/12/2011	Adições	Baixas	31/12/2012
Máquinas e equipamentos	-	1	-	1
Móveis e utensílios	84	-	(12)	72
Equipamentos de informática	3	-	-	3
Veículos	37	-	-	37
Software	<u>60</u>	<u>10</u>	<u>-</u>	<u>70</u>
Total do custo	<u>184</u>	<u>11</u>	<u>(12)</u>	<u>183</u>
Depreciação acumulada				
Máquinas e equipamentos	(1)	-	-	(1)
Móveis e utensílios	(4)	(8)	2	(10)
Equipamentos de informática	-	(1)	-	(1)
Veículos	(15)	(7)	-	(22)
Software	(33)	(13)	-	(46)
Total de depreciação acumulada	<u>(53)</u>	<u>(29)</u>	<u>2</u>	<u>(80)</u>
Total do imobilizado líquido	<u>131</u>	<u>(18)</u>	<u>(10)</u>	<u>103</u>

Consolidado:

Custo:	31/12/2011	Adições	Baixas	Reclassificações	Impairment	31/12/2012
Máquinas e equipamentos	3.778	1.007	(523)	873	(455)	4.680
Móveis e utensílios	1.279	718	(101)	82	-	1.978
Instalações	4.120	-	-	5	-	4.125
Equipamentos de informática	741	513	(112)	15	-	1.157
Veículos	493	888	-	(76)	-	1.305
Software	479	268	-	-	-	747
Outras imobilizações	<u>1.534</u>	<u>220</u>	<u>(643)</u>	<u>(873)</u>	<u>-</u>	<u>238</u>
Total do custo	<u>12.424</u>	<u>3.614</u>	<u>(1.379)</u>	<u>26</u>	<u>(455)</u>	<u>14.230</u>
Depreciação acumulada						
Imóveis	(3)	(3)	-	-	-	(6)
Máquinas e equipamentos	(311)	(370)	-	3	-	(678)
Móveis e utensílios	(196)	(126)	3	(3)	-	(322)
Instalações	-	(165)	-	-	-	(165)
Equipamentos de informática	(222)	(171)	10	-	-	(383)
Veículos	(1.786)	(90)	1.366	-	-	(510)
Software	(216)	(115)	-	-	-	(331)
Outras imobilizações	<u>(30)</u>	<u>(3)</u>	<u>-</u>	<u>(26)</u>	<u>-</u>	<u>(59)</u>
Total de depreciação acumulada	<u>(2.764)</u>	<u>(1.043)</u>	<u>1.379</u>	<u>(26)</u>	<u>-</u>	<u>(2.454)</u>
Total do imobilizado líquido	<u>9.660</u>	<u>2.571</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(455)</u>	<u>11.776</u>

As taxas médias anuais de depreciação dos bens do ativo imobilizado são como segue:

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

Durante o exercício, a Administração realizou a revisão do valor recuperável do conjunto de máquinas e equipamentos de uma de suas controladas. Com base nos testes realizados em 31 de dezembro de 2012, houve a necessidade de contabilização de perda por desvalorização do imobilizado no montante de R\$455 em decorrência do valor recuperável calculado pela administração ser inferior ao montante registrado contabilmente. O valor recuperável desse ativo foi determinado com base no valor em uso.

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

11. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Financiamento à construção	-	-	77.233	64.957
FINAME - imobilizado	-	-	3.439	1.870
Financiamento para capital de giro	36.450	21.070	49.635	28.974
Leasing	-	-	117	1.034
	<u>36.450</u>	<u>21.070</u>	<u>130.424</u>	<u>96.835</u>
Circulante	<u>17.758</u>	<u>2.485</u>	<u>83.432</u>	<u>42.482</u>
Não circulante	<u>18.692</u>	<u>18.585</u>	<u>46.992</u>	<u>54.353</u>

11.1. Resumo das características dos empréstimos

- Financiamento a construção: as controladas da Lorenge S.A. Participações possuem linhas de financiamento junto ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH), com atualizações pela Taxa Referencial, acrescido de juros de 8,7% a 11% ao ano, garantidos pelos terrenos e as edificações dos empreendimentos, cujos recursos são liberados ao longo do período de construção, com vencimento em até 12 meses após o final previsto da obra.
- FINAME - imobilizado: as controladas Lorenge Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Lorenge Construtora e Incorporadora Ltda. possuem financiamentos na modalidade do FINAME do BNDES com atualizações pela Taxa Referencial, acrescido de juros de 3% ao ano e no programa de sustentação do investimento (PSI), com taxa de juros de 4,5% a 5,5% para máquinas e equipamentos e 7% a 8% para caminhões, tendo os bens financiados dados em garantia.
- Financiamento para capital de giro: referente a aquisição de um terreno na Cidade de Linhares-ES onde será construído o empreendimento Prima Città, que congrega oito torres residenciais, duas torres de salas comerciais, um hotel e um shopping center, adquirido em noventa e nove prestações, com seis meses de carência e taxa de juros calculada com base na variação do CDI mais 0,2% ao mês, garantido pelo próprio terreno.

Os contratos referentes a esses financiamentos não possuem cláusulas restritivas.

O montante a pagar registrado no passivo circulante e não circulante possui a seguinte composição por vencimento:

Período após a data do balanço	Controladora		Consolidado	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
12 meses	17.758	2.485	83.432	42.482
13 a 24 meses	7.125	2.424	34.768	32.420
25 a 36 meses	477	2.424	854	7.243
37 a 48 meses	2.947	2.424	3.127	3.160
após 48 meses	<u>8.143</u>	<u>11.313</u>	<u>8.243</u>	<u>11.530</u>
	<u>36.450</u>	<u>21.070</u>	<u>130.424</u>	<u>96.835</u>

11.2. Alocação dos encargos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Alocação dos encargos financeiros				
Encargos financeiros brutos	2.716	2.662	11.438	7.111
Encargos financeiros capitalizados (-)	<u>(2.290)</u>	<u>(2.662)</u>	<u>(5.777)</u>	<u>(5.680)</u>
Valores registrados no resultado financeiro	<u>426</u>	<u>-</u>	<u>5.661</u>	<u>1.431</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. Em 2012, foram capitalizados encargos financeiros, na rubrica de estoque, no montante de R\$5.777 (R\$5.680 em 2011).

12. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS E SOCIAIS

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Obrigações tributárias:				
Imposto de renda e contribuição social	-	-	1.493	916
PIS e COFINS a recolher	-	-	598	541
Impostos e contribuições retidos de terceiros	8	-	407	233
Impostos e contribuições retidos sobre salários	22	63	177	178
Outras obrigações	23	-	77	311
	<u>53</u>	<u>63</u>	<u>2.752</u>	<u>2.179</u>
Obrigações sociais:				
Salários e ordenados	64	60	955	665
Encargos sociais	24	6	940	643
Provisão para férias e encargos	-	-	2.861	2.074
Provisão para participação nos lucros	-	-	650	512
Outras obrigações	1	-	14	10
	<u>89</u>	<u>66</u>	<u>5.420</u>	<u>3.904</u>
	<u>142</u>	<u>129</u>	<u>8.172</u>	<u>6.083</u>

13. IMPOSTOS DIFERIDOS

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:

	Consolidado	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Passivo:		
Imposto de renda (IRPJ)	4.513	4.353
Contribuição social (CSLL)	2.671	2.350
PIS	1.602	1.413
COFINS	<u>7.385</u>	<u>6.517</u>
	<u>16.171</u>	<u>14.633</u>

Para efeito do imposto de renda e contribuição social, a Sociedade e sua controlada em conjunto Sefagel S.A., estão sujeitas ao regime de lucro real e suas demais controladas, ao regime de lucro presumido, conforme faculta a legislação tributária. Adicionalmente, para efeito de PIS e COFINS, a Sociedade 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%.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2012, 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 2012, foi calculada conforme demonstrado a seguir:

	Controladora			
	31/12/2012		31/12/2011	
	<u>IRPJ</u>	<u>CSLL</u>	<u>IRPJ</u>	<u>CSLL</u>
Lucro antes do IRPJ e CSLL	41.574	41.574	32.901	32.901
Exclusão de lucro de empresas tributadas pelo lucro presumido				
Base de cálculo ajustada:	41.574	41.574	32.901	32.901
Alíquota	25%	9%	25%	9%
Despesa nominal	(10.394)	(3.742)	(8.225)	(2.961)
Ajustes à despesa nominal referentes à:				
Resultado em participação societária	11.777	4.240	9.709	3.495
Crédito tributário não constituído	(1.383)	(498)	(1.484)	(534)
Impostos calculados sobre lucro presumido	-	-	-	-

	Consolidado			
	31/12/2012		31/12/2011	
	<u>IRPJ</u>	<u>CSLL</u>	<u>IRPJ</u>	<u>CSLL</u>
Lucro antes do IRPJ e CSLL	49.942	49.942	40.212	40.212
Exclusão de lucro de empresas tributadas pelo lucro presumido	(55.476)	(55.476)	(46.148)	(46.148)
Base de cálculo ajustada:	(5.534)	(5.534)	(5.936)	(5.936)
Alíquota	25%	9%	25%	9%
Despesa nominal	1.383	498	1.484	534
Ajustes à despesa nominal referentes à:				
Crédito tributário não constituído	(1.383)	(498)	(1.484)	(534)
Impostos calculados sobre lucro presumido	3.208	2.255	3.431	2.075
Despesa de IR e CS no Resultado	3.208	2.255	3.431	2.075
Correntes	3.051	1.931	1.745	1.179
Diferidos	157	324	1.686	896

14. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE TERRENOS

	31/12/2012			31/12/2011		
	Consolidado			Consolidado		
	<u>Circulante</u>	<u>Não circulante</u>	<u>Total</u>	<u>Circulante</u>	<u>Não circulante</u>	<u>Total</u>
Aquisições a prazo	10.402	12.050	22.452	7.403	21.250	28.653

A classificação no passivo circulante e não circulante, foi feita de acordo com a data de vencimento das parcelas dos contratos.

Período após o balanço	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
12 meses	10.402	7.403
13 a 24 meses	4.249	15.693
25 a 36 meses	4.249	3.419
36 a 48 meses	<u>3.552</u>	<u>2.138</u>
	<u>22.452</u>	<u>28.653</u>

15. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

	Consolidado	Consolidado
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Adiantamento por recebimento	16.530	10.473
Adiantamento por permutas	<u>55.521</u>	<u>44.338</u>
	<u>72.051</u>	<u>54.811</u>
Circulante	32.552	20.191
Não circulante	39.499	34.620

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

	Consolidado	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
12 meses	7.796	3.143
13 a 24 meses	3.929	4.354
Após 24 meses	<u>4.805</u>	<u>2.976</u>
	<u>16.530</u>	<u>10.473</u>

A composição dos adiantamentos de permutas, por vencimento, é como segue:

	Consolidado	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
12 meses	24.756	17.048
13 a 24 meses	16.496	11.560
Após 24 meses	<u>14.269</u>	<u>15.730</u>
	<u>55.521</u>	<u>44.338</u>

Adiantamento por recebimentos

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado de acordo com os procedimentos e orientações estabelecidas pelo OCPC 04, que trata da aplicação ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas, conforme mencionado na nota explicativa nº 2. 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 sociedade 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 assumidos na compra de terrenos em estoque para incorporação de empreendimentos imobiliários, sendo que a liquidação ocorre ao longo da evolução da obra até a entrega das unidades imobiliárias concluídas, de acordo com o contrato. A classificação no passivo circulante e não circulante, conforme demonstrado acima, foi efetuada de acordo com o prazo contratado, que leva em consideração a expectativa de execução de obra. Não foram firmadas garantias e cláusulas restritivas para estas operações.

16. PROVISÃO PARA MANUTENÇÃO DE IMÓVEIS

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
	<u>Consolidado</u>	<u>Consolidado</u>
Circulante	233	317
Não circulante	<u>2.072</u>	<u>1.629</u>
	<u>2.305</u>	<u>1.946</u>

A Sociedade e suas controladas oferecem garantia limitada de cinco anos contra problemas na construção, em cumprimento à legislação brasileira. De forma a suportar este compromisso, sem impactar os exercícios futuros da Sociedade, e propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção, foram provisionados em bases estimadas, pelo departamento de engenharia da Sociedade, valores correspondentes a aproximadamente 1% do custo direto de construção de cada obra. A provisão é registrada à medida da evolução física da obra, aplicando-se o percentual supracitado sobre os custos contratuais reais incorridos.

17. PROVISÃO PARA RISCOS

	Consolidado			31/12/2012
	31/12/2011	Adições	Reversão	
Provisão para riscos	<u>1.616</u>	<u>7.485</u>	(15)	<u>9.086</u>

A Sociedade é parte em processos tributários, no curso normal de suas operações. A Administração acompanha o desenvolvimento destes processos e, com base na opinião de seus assessores jurídicos, para todos aqueles processos cujo desfecho desfavorável é considerado provável, é constituída provisão para perda, incluindo principal e encargos. A Administração acredita que as provisões constituídas são suficientes para fazer face às perdas possíveis estimadas.

Adicionalmente, a Sociedade 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:

	31/12/2012	31/12/2011
	Consolidado	Consolidado
Trabalhistas	4.007	2.843
Cíveis	6.564	1.880
Tributárias	<u>796</u>	<u>11</u>
	<u>11.367</u>	<u>4.734</u>

As principais ações com esta avaliação são as seguintes:

Processos de natureza cível

Em 31 de dezembro de 2012, a Sociedade era parte em processos de natureza cível que totalizavam 91 ações (59 em 31 de dezembro de 2011). 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 67 ações (29 em 31 de dezembro de 2011). Esses processos, em sua maioria, referem-se a ações trabalhistas envolvendo ex-empregados de empreiteiros, onde a Companhia tem responsabilidade subsidiária.

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

18. PROVISÃO PARA DISTRATOS DE VENDAS

A sociedade 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>31/12/2011</u>		<u>31/12/2012</u>
	<u>Consolidado</u>	<u>Adições</u>	<u>Consolidado</u>
Redução das contas de clientes e da receita de incorporação imobiliária	(22.427)	(3.400)	(25.827)
Retorno para estoques e redução dos custos dos imóveis vendidos	<u>13.403</u>	<u>2.091</u>	<u>15.494</u>
Efeito nos resultados do exercício	<u>9.024</u>	<u>(1.309)</u>	<u>10.333</u>

19. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2012 e 2011 é de R\$85.451, correspondendo a 4.273 ações ordinárias em 2012 e 2011, 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 Sociedade.

O Estatuto da Sociedade 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, serão destinados para pagamento de dividendo mínimo obrigatório a todos os acionistas previsto no Estatuto Social da sociedade.

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Lucro líquido do exercício	41.574	32.901
Constituição da reserva legal - %	<u>5%</u>	<u>5%</u>
(-) Reserva Legal	<u>2.079</u>	<u>1.645</u>
(=) Base de cálculo sobre o lucro líquido	39.495	31.256
Dividendo mínimo estatutário - %	<u>25%</u>	<u>25%</u>
Dividendo mínimo obrigatório sobre o Lucro líquido	<u>9.874</u>	<u>7.814</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.

Além dos dividendos mínimos obrigatórios, a Sociedade registrou o pagamento de dividendos adicionais no valor de R\$ 2.000 mil.

Participações de não controladores

	<u>Consolidado</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo no início do exercício	9.808	4.583
Participação nos lucros do exercício	2.905	1.805
Aportes líquidos de acionistas não controladores	311	-
Mudanças na participação de controladas	<u>-</u>	<u>3.420</u>
Saldo no fim do exercício	<u>13.024</u>	<u>9.808</u>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2012, o efeito líquido nas participações não controladoras foi um ganho de R\$3.216 (R\$ 5.224 em 2011).

20. LUCRO POR AÇÃO

Conforme requerido pelo CPC 41 - Resultado por ação (IAS 33), a Sociedade 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 2012 e de 2011 podem ser assim demonstrados:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Lucro líquido do exercício	44.479	34.706
Média ponderada das ações ordinárias	4.273	4.273
Lucro básico/diluído por lote de mil ações ordinárias	<u>10,41</u>	<u>8,12</u>

Não há instrumentos financeiros que tenham efeito dilutivo.

21. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

A seguir demonstramos a conciliação entre receita bruta e a receita líquida apresentada na demonstração de resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011:

	Consolidado	
	2012	2011
Receita operacional bruta de:		
Incorporação imobiliária	302.867	240.919
Prestação de serviços	451	259
Deduções das vendas	(61.241)	(55.443)
Impostos sobre as vendas	<u>(7.533)</u>	<u>(7.076)</u>
Receita operacional líquida	<u>234.543</u>	<u>178.659</u>

Os contratos de vendas por incorporação de imóveis fazem jus a remunerações, conforme descrito na nota explicativa nº 2 e estas receitas financeiras são reconhecidas no resultado do exercício como receita operacional.

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

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Natureza:				
Materiais	-	-	33.448	43.781
Terrenos	-	-	51.759	15.812
Salários e encargos	448	148	27.395	28.855
Encargos financeiros	-	-	1.910	3.018
Serviços de terceiros	739	627	36.458	23.869
Água, energia e comunicação	1	-	617	301
Aluguéis de máquinas e equipamentos	5	27	3.410	3.635
Impostos e taxas	864	31	5.879	1.867
Depreciação (nota explicativa nº 10)	29	45	1.043	785
Despesas com marketing	1.031	857	7.942	10.452
Provisão para devedores duvidosos (nota explicativa nº 5)	-	-	61	(5.100)
Perda de investimento (nota explicativa nº 9)	-	2.531	-	2.531
Honorário da administração	1.428	1.412	1.661	1.412
Participação no resultado de administradores	195	197	195	357
Outros gastos	242	57	6.762	4.160
	<u>4.982</u>	<u>5.932</u>	<u>178.540</u>	<u>135.735</u>
Custo dos imóveis vendidos	-	-	142.900	106.974
Despesas comerciais	1.431	1.224	13.401	8.903
Despesas gerais, administrativas e tributárias	3.551	2.181	21.688	14.365
Outras despesas operacionais	(-)	2.527	551	5.493
	<u>4.982</u>	<u>5.932</u>	<u>178.540</u>	<u>135.735</u>

23. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	88	-	110	92
Descontos obtidos	-	-	243	36
Multa e juros de mora	-	-	389	342
Outras receitas financeiras	-	-	314	3
	<u>88</u>	<u>-</u>	<u>1.056</u>	<u>473</u>
Despesas financeiras:				
Juros Pagos ou incorridos	(13)	-	(1.610)	-
Juros Pagos de financiamento	(426)	-	(5.661)	(1.431)
Taxas, tarifas e impostos	(3)	-	(308)	-
Descontos concedidos	-	-	(607)	(963)
Multa e juros	(262)	-	(1.954)	(312)
Outras despesas financeiras	(2)	(4)	(586)	(479)
	<u>(706)</u>	<u>(4)</u>	<u>(10.726)</u>	<u>(3.185)</u>
Resultado financeiro	<u>(618)</u>	<u>(4)</u>	<u>(9.670)</u>	<u>(2.712)</u>

24. SEGUROS

A Sociedade assegura apenas empreendimentos imobiliários quando realizados com recursos de financiamentos, na forma requerida pelos agentes financiadores. A cobertura dos seguros, em valores de 31 de dezembro de 2012, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Empreendimentos	Importância segurada
Seguro de construção (Risco de Engenharia)	Danos materiais e corporais causados involuntariamente a terceiros e decorrentes da execução da obra, instalações e montagens no local objeto do seguro.	Ative Centro Empresarial	R\$21.548
		Villaggio Laranjeiras	R\$80.897
		Enseada do Suá	R\$12.350
		The Point	R\$15.015
		Villaggio Limoeiro	R\$76.808
		Especiale Towers	R\$14.312
		Villaggio Itaparica	R\$34.730
		The Wekeend	R\$12.133
		Modern Life	R\$12.860
		Villaggio Campo Grande	R\$51.080

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

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

A Administração revisa periodicamente a estrutura de capital da Sociedade 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 Sociedade e controladas não estão sujeitas a nenhum requerimento externo sobre sua dívida, exceto pelas obrigações contratuais descritas na nota explicativa nº 11.

(b) Categoria dos instrumentos financeiros

	Nota Expli- cativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Ativos Financeiros:					
Mensurados ao custo amortizado					
Caixa e equivalentes de caixa	4	108	199	5.246	4.634
Clientes	5	-	-	261.154	202.530
Crédito com empresas ligadas	7	46.726	48.173	1.102	937
Outros créditos		535	10	11.596	6.837
Passivos Financeiros:					
Mensurados pelo custo amortizado:					
Empréstimos e financiamentos	11	36.450	21.070	130.424	96.835
Contas a pagar para aquisição de terrenos	14	-	-	22.452	28.653
Fornecedores		167	1.108	11.316	7.767
Débito com empresas ligadas	7	182.052	64.278	-	-
Outras contas a pagar		246	-	4.670	1.565

A Sociedade e controladas não tem a prática de operar com derivativos ou quaisquer outros ativos que apresentem características especulativas. Em 31 de dezembro de 2012, a Sociedade 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 Sociedade 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 Sociedade 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 Sociedade e controladas possuam os recursos necessários para liquidar seus passivos financeiros nas datas de vencimento.

(d) Risco de mercado

A Sociedade 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 Sociedade 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 2012, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todo exercício de 2012, conforme detalhado abaixo:

- Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro líquido: considerou-se a variação entre a taxa efetiva verificada no ano de 2012 e a taxa anual estimada para o ano de 2013, multiplicado pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2012, para calcular o efeito financeiro caso o cenário provável se materializasse no ano de 2012. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2012 em 25% no cenário I e 50% no cenário II.

Indicadores	Ativo	Passivo	Ativo (passivo) exposto	Taxa efetiva no ano 2012	Taxa anual estimada para 2013	Varição 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	2.016	(49.635)	(47.619)	8,37%	9,40%	-1,03%	(490)	(490)
IGP-M	32.079	-	32.079	7,81%	6,50%	-1,31%	(420)	(420)
INCC-M	71.387	-	71.387	7,26%	6,30%	-0,96%	(685)	(685)
CUB-ES	157.544	-	157.544	8,46%	12,80%	-4,34%	6.837	6.837
PRÉ-FIXADA	-	(3.322)	(3.322)	-	-	-	-	-
TR	-	(77.233)	(77.233)	0,29%	0,28%	-0,01%	8	8
							<u>5.249</u>	<u>5.249</u>
<u>Cenário I</u>								
CDI	2.016	(49.635)	(47.619)	8,37%	10,46%	2,09%	(996)	(996)
IGP-M	32.079	-	32.079	7,81%	9,76%	1,95%	626	626
INCC-M	71.387	-	71.387	7,26%	9,08%	1,82%	1.296	1.296
CUB-ES	157.544	-	157.544	8,46%	10,58%	2,12%	3.332	3.332
TR	-	(77.233)	(77.233)	0,29%	0,36%	0,07%	(56)	(56)
							<u>4.202</u>	<u>4.202</u>
<u>Cenário II</u>								
CDI	2.016	(49.635)	(47.619)	8,37%	12,56%	4,19%	(1.993)	(1.993)
IGP-M	32.079	-	32.079	7,81%	11,72%	3,91%	1.253	1.253
INCC-M	71.387	-	71.387	7,26%	10,89%	3,63%	2.591	2.591
CUB-ES	157.544	-	157.544	8,46%	12,69%	4,23%	6.664	6.664
TR	-	(77.233)	(77.233)	0,29%	0,44%	0,15%	(112)	(112)

O efeito financeiro total estimado, exceto sobre CUB-ES, seria reconhecido nos imóveis a comercializar e alocados no resultado na medida das vendas das unidades imobiliárias. Desta forma, o efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido está líquido da parcela ainda remanescente nos imóveis a comercializar.

A administração apresentou as taxas efetivas realizadas no exercício de 2012.

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 Sociedade.

Tabela do risco de liquidez e juros

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.

	<u>Em até 1 ano</u>	<u>De 1 a 2 anos</u>	<u>De 2 a 3 anos</u>	<u>Acima de 3 anos</u>	<u>Total</u>
<u>Controladora</u>					
Taxa pós-fixada	8.258	10.775	-	-	19.033
Taxa pré-fixada	9.500	7.917	-	-	17.417
Títulos não remunerados	<u>411</u>	<u>182.052</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>182.463</u>
	<u>18.169</u>	<u>200.744</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>218.913</u>
<u>Consolidado</u>					
Taxa pós-fixada	18.682	13.536	-	-	32.218
Taxa pré-fixada	71.829	33.310	1.174	-	106.313
Títulos não remunerados	<u>19.534</u>	<u>3.243</u>	<u>5.474</u>	<u>2.159</u>	<u>30.410</u>
	<u>110.045</u>	<u>50.089</u>	<u>6.648</u>	<u>2.159</u>	<u>168.941</u>

(e) Risco de câmbio

A Sociedade e suas controladas não possuem ativos e passivos indexados a moeda estrangeira.

(f) Risco de crédito

Mesmo sendo avaliado como muito baixo em face das garantias de recuperação dos imóveis nos casos de inadimplência de clientes, a Sociedade e suas controladas constituíram provisão para devedores duvidosos que somam R\$762.

(g) 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 de mercado, exceto pelos créditos e débitos com partes relacionadas, cujas condições financeiras são estabelecidas de comum acordo entre a Sociedade e as partes relacionadas, as quais poderiam ser diferentes caso fossem realizadas com partes não relacionadas.

26. TRANSAÇÕES QUE NÃO ENVOLVEM CAIXA OU EQUIVALENTES DE CAIXA

Durante o exercício de 2012 e de 2011, a Sociedade 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	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Aquisição de investimentos (i)	-	-	5.340	-
Adiantamento para futuro aumento de capital (ii)	-	-	7.297	-
Ativo mantido para venda	-	-	7.042	-
Compras de terrenos a prazo	-	-	-	10.563
Reclassificação de estoque	-	-	-	902
Contas a pagar de imobilizado - Finame	-	-	1.825	775
Transferência de terreno para controladas	9.030	-	-	-
Dividendos propostos	9.874	7.814	9.874	7.814

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

(ii) Refere-se à adiantamentos realizados através de ativos não-monetários.

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

27. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas para publicação pelo Conselho de Administração em 30 de agosto de 2013.

José Elcio Lorenzon
Diretor Presidente

Antônio Francisco Favery de Andrade Ribeiro
Diretor Financeiro

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