

MDL Realty Incorporadora S.A.
Demonstrações Contábeis acompanhadas do
Parecer dos Auditores Independentes

Em 31 de dezembro de 2009 e de 2008

Parecer dos auditores independentes

Aos administradores e acionistas da MDL Realty Incorporadora S.A.:

1. Examinamos os balanços patrimoniais (individual e consolidado) da MDL Realty Incorporadora S.A., levantados em 31 de dezembro de 2009 e de 2008 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa correspondentes aos exercícios findos naquelas datas, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre estas demonstrações contábeis.
2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas brasileiras de auditoria e compreenderam: o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e o sistema contábil e de controles internos da Companhia, a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados e a avaliação das práticas e estimativas contábeis mais representativas adotadas pela Administração da Companhia, bem como da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.
3. Em nossa opinião, as demonstrações contábeis referidas em epígrafe representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira (individual e consolidado) da MDL Realty Incorporadora S.A., em 31 de dezembro de 2009 e de 2008, o resultado de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido e os fluxos de caixa referentes aos exercícios findos naquelas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Rio de Janeiro, 12 de março de 2010.

MDL Realty Incorporadora S.A.

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2009 e 2008

(Em milhares de Reais)

ATIVO

| | Notas | Controladora | | Consolidado | |
|---|-------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| Ativo circulante | | | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 4 | 45.579 | 3.737 | 52.483 | 7.331 |
| Contas a receber de clientes | 5 | - | 421 | 15.787 | 30.144 |
| Valores a receber | 6 | 322 | 919 | 322 | 934 |
| Imóveis a comercializar | 7 | 3.386 | 869 | 61.363 | 58.883 |
| Créditos diversos | - | 524 | - | 4.693 | 4.036 |
| Dividendos antecipados | - | 4 | - | 4 | 140 |
| Impostos a recuperar | - | 311 | 461 | 369 | 465 |
| Despesas comerciais a apropriar | - | - | - | - | 252 |
| Total do ativo circulante | | 50.126 | 6.407 | 135.021 | 102.185 |
| Ativo não circulante | | | | | |
| Realizável a longo prazo | | | | | |
| Contas a receber de clientes | 4 | - | - | 48.277 | 8.307 |
| Imóveis a comercializar | 7 | - | - | 40.102 | 10.954 |
| Despesas antecipadas | - | - | 2 | 2.933 | 689 |
| Depósitos judiciais | - | - | - | 4 | - |
| Créditos diversos | - | 6.054 | - | 10.208 | 27 |
| Partes relacionadas | 9 | 355 | 14.225 | 774 | 4.465 |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | 9 | 60.506 | 24.778 | 4.289 | 378 |
| Investimentos | 7 | 4.227 | 902 | - | - |
| Consórcio em empreendimentos imobiliários | 8 | - | - | 9.241 | 8.222 |
| Investimentos | 10 | 82.318 | 52.544 | 394 | 759 |
| Imobilizado líquido | 11 | 61 | 34 | 4.308 | 3.019 |
| Intangível | 12 | 3.921 | 1.298 | 3.921 | 1.298 |
| Total do ativo não circulante | | 157.442 | 93.783 | 124.451 | 38.118 |
| Total do ativo | | 207.568 | 100.190 | 259.472 | 140.303 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

MDL Realty Incorporadora S.A.

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2009 e 2008

(Em milhares de Reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

| | Notas | Controladora | | Consolidado | |
|--|-------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| Passivo circulante | | | | | |
| Empréstimos e financiamentos | 13 | 1.777 | - | 4.625 | 20.021 |
| Fornecedores | - | - | - | 2.632 | 1.044 |
| Obrigações trabalhistas e tributárias | - | 98 | 315 | 1.671 | 974 |
| Contas a pagar | - | 4.781 | 3.041 | 6.749 | 5.438 |
| Antecipações de clientes | 15 | - | - | 34.991 | 1.278 |
| Dividendos a pagar | 17 | 2.164 | 2.143 | 2.749 | 2.739 |
| Credores por imóveis compromissados | 14 | - | - | 7.736 | 7.744 |
| Total do passivo circulante | | 8.820 | 5.499 | 61.153 | 39.238 |
| Passivo não circulante | | | | | |
| Empréstimos e financiamentos | 13 | - | 5.206 | 5.777 | 5.206 |
| Partes relacionadas | - | 77.608 | 28.773 | 68.974 | 21.627 |
| Credores por imóveis compromissados | 14 | - | - | - | 6.053 |
| Antecipações de clientes | 15 | - | - | 607 | 5.575 |
| Provisão de garantia de obra | - | - | - | - | 552 |
| Obrigações trabalhistas e tributárias | - | - | - | - | 86 |
| Obrigações tributárias diferidas | - | - | - | 1.821 | 1.254 |
| Total do passivo não circulante | | 77.608 | 33.979 | 77.179 | 40.353 |
| Patrimônio líquido | | | | | |
| Capital social | 17 | 102.000 | 50.395 | 102.000 | 50.395 |
| Reserva legal | - | 907 | 451 | 907 | 451 |
| Reserva lucros | - | 18.233 | 9.866 | 18.233 | 9.866 |
| | | 121.140 | 60.712 | 121.140 | 60.712 |
| Total do passivo e patrimônio líquido | | 207.568 | 100.190 | 259.472 | 140.303 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

MDL Realty Incorporadora S.A.

Demonstrações de resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2009 e de 2008

(Em milhares de Reais)

| | Notas | Controladora | | Consolidado | |
|---|-------|--------------|---------|-------------|----------|
| | | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| Receita na venda de imóveis | - | 2.169 | 4.295 | 64.436 | 45.899 |
| Impostos incidentes | - | - | (86) | (2.092) | (1.413) |
| Receita líquida | | 2.169 | 4.209 | 62.344 | 44.486 |
| Custo dos imóveis vendidos | - | (700) | (3.083) | (41.756) | (31.394) |
| Resultado bruto | | 1.469 | 1.126 | 20.588 | 13.092 |
| <i>Despesas e receitas operacionais:</i> | | | | | |
| Despesas administrativas | - | (5.037) | (3.587) | (5.886) | (4.583) |
| Despesas comerciais | - | - | - | (3.087) | (4.318) |
| Despesas tributárias e não dedutíveis | - | (1.202) | (599) | (1.314) | (848) |
| Despesas financeiras | - | (2.790) | (1.187) | (2.243) | (862) |
| Receitas financeiras | - | 402 | 1.666 | 1.405 | 4.478 |
| Outras receitas e despesas operacionais | 18 | 4.104 | 281 | 1.620 | 281 |
| Resultado da equivalência patrimonial | 10 | 12.167 | 8.488 | - | 99 |
| | | 7.644 | 5.062 | (9.505) | (5.753) |
| Resultado antes das provisões tributárias | | 9.113 | 6.188 | 11.083 | 7.339 |
| Contribuição social | | - | - | (505) | (348) |
| Provisão para imposto de renda | | - | - | (1.465) | (803) |
| Lucro líquido do exercício | | 9.113 | 6.188 | 9.113 | 6.188 |
| (=) Lucro líquido por ação (em Reais) | | 0,0893 | 0,1238 | 0,0893 | 0,1238 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

MDL Realty Incorporadora S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2009 e de 2008

(Em milhares de Reais)

| | <u>Reserva de lucros</u> | | | | | | <u>Total</u> |
|--|--------------------------|----------------------|--------------------------|--|--------------------------|-----------------------------------|----------------|
| | <u>Capital social</u> | <u>Reserva legal</u> | <u>Reserva de lucros</u> | <u>Reserva para dividendos obrigatórios não distribuídos</u> | <u>Lucros acumulados</u> | <u>Total de reserva de lucros</u> | |
| Saldos em 31 de dezembro de 2007 | 50.000 | 142 | - | - | 8.242 | 8.242 | 58.384 |
| <i>Ajustes exercícios anteriores - Lei nº 11.638/07</i> | - | - | - | - | (2.785) | (2.785) | (2.785) |
| <i>Integralização de capital</i> | 395 | - | - | - | - | - | 395 |
| <i>Lucro líquido do exercício</i> | - | - | - | - | 6.188 | 6.188 | 6.188 |
| <i>Constituição de reserva legal</i> | - | 309 | - | - | (309) | (309) | - |
| <i>Dividendos propostos</i> | - | - | - | - | (1.470) | (1.470) | (1.470) |
| <i>Constituição de reserva de lucro</i> | - | - | 9.866 | - | (9.866) | - | - |
| Saldos em 31 de dezembro de 2008 | <u>50.395</u> | <u>451</u> | <u>9.866</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>9.866</u> | <u>60.712</u> |
| <i>Integralização de capital</i> | 51.605 | - | - | - | - | - | 51.605 |
| <i>Dividendos obrigatórios reclassificados (nota explicativa 17.2)</i> | - | - | - | 1.874 | - | 1.874 | 1.874 |
| <i>Lucro líquido do exercício</i> | - | - | - | - | 9.113 | 9.113 | 9.113 |
| <i>Constituição de reserva legal</i> | - | 456 | - | - | (456) | (456) | - |
| <i>Dividendos propostos</i> | - | - | - | - | (2.164) | (2.164) | (2.164) |
| <i>Constituição de reserva de lucro</i> | - | - | 6.493 | - | (6.493) | - | - |
| Saldos em 31 de dezembro de 2009 | <u>102.000</u> | <u>907</u> | <u>16.359</u> | <u>1.874</u> | <u>-</u> | <u>18.233</u> | <u>121.140</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

MDL Realty Incorporadora S/A

Demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2009 e de 2008

(Em milhares de Reais)

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------------|----------|--------------------|----------|
| | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| <i>Lucro líquido do exercício</i> | 9.113 | 6.188 | 9.113 | 6.188 |
| <i>Resultado da equivalência patrimonial</i> | (12.167) | (8.488) | - | (99) |
| <i>Ganhos/perdas de capital em controladas</i> | (6.273) | (653) | (6.273) | (653) |
| <i>Impostos e contribuições diferidos</i> | - | - | (567) | (475) |
| | (9.327) | (2.953) | 2.273 | 4.961 |
| <i>Variações nos ativos e passivos</i> | | | | |
| <i>Despesas antecipadas</i> | (2) | (2) | (2.245) | (689) |
| <i>Valores a receber</i> | 597 | 2.838 | (109) | 2.823 |
| <i>Impostos a recuperar</i> | 150 | (449) | 96 | (372) |
| <i>Contas a receber de clientes</i> | (421) | 8.741 | (25.614) | (45.259) |
| <i>Estoque a comercializar</i> | 2.518 | - | (31.628) | - |
| <i>Despesas comerciais a apropriar</i> | - | - | 252 | 3.872 |
| <i>C/C com parceiros de empreendimentos</i> | - | - | (1.019) | (4.685) |
| <i>Adiantamento para futuro aumento de capital</i> | (35.728) | (20.315) | (2.059) | 1.247 |
| <i>Valores a receber de sociedade ligadas</i> | 13.870 | (12.455) | 3.691 | (2.644) |
| <i>Outros créditos</i> | - | (33) | 132 | 382 |
| <i>Adiantamentos de clientes</i> | - | - | 28.745 | 5.684 |
| <i>Dividendos a pagar;</i> | 21 | 1.470 | 11 | 2.066 |
| <i>Obrigações por aquisição de imóveis</i> | - | (4.610) | (6.053) | 235 |
| <i>Obrigações fiscais e trabalhistas</i> | (218) | 297 | 612 | 451 |
| <i>Contas a pagar</i> | 1.743 | 3.010 | 1.313 | 1.594 |
| <i>Outros</i> | (568) | (911) | (1.204) | (221) |
| <i>Fluxo de caixa aplicado nas operações</i> | (27.365) | (25.372) | (32.806) | (30.555) |
| <i>Caixa líquido atividades de investimento</i> | | | | |
| <i>Aquisição de investimentos</i> | (26.504) | (11.664) | (2.258) | (2.276) |
| <i>Aquisição e baixa do imobilizado</i> | (27) | (34) | (1.289) | (3.014) |
| <i>Aquisição intangível</i> | (2.623) | (1.298) | (2.623) | (1.298) |
| <i>Caixa líquido atividades de investimento</i> | (29.154) | (12.996) | (6.170) | (6.588) |
| <i>Caixa líquido atividades de financiamentos</i> | | | | |
| <i>Empréstimos e financiamentos</i> | (3.429) | 26.582 | (14.825) | 25.875 |
| <i>Partes relacionadas (passivo)</i> | 50.185 | - | 47.348 | - |
| <i>Aumento de capital social</i> | 51.605 | (395) | 51.605 | (488) |
| <i>Caixa líquido atividades de financiamentos</i> | 98.361 | 26.187 | 84.128 | 25.387 |
| <i>Aumento/(redução) de caixa e equivalentes</i> | 41.842 | (12.181) | 45.152 | (11.756) |
| <i>Saldo inicial de caixa e equivalentes</i> | 3.737 | 15.918 | 7.331 | 19.087 |
| <i>Saldo final de caixa e equivalentes</i> | 45.579 | 3.737 | 52.483 | 7.331 |
| <i>Aumento/(redução) de caixa e equivalentes</i> | 41.842 | (12.181) | 45.152 | (11.756) |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2009 e de 2008

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

1. Contexto operacional

A MDL Realty Incorporadora S.A. ("MDL Realty ou Companhia") é uma Companhia anônima de capital fechado, fundada em 10 de outubro de 2007, tendo como objeto social a promoção e administração de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, próprios ou de terceiros, compra, venda e negociação com imóveis de qualquer natureza para venda, aluguel, desenvolvimento, investimento, incorporação de empreendimentos imobiliários, com construção e venda de unidades, realizadas por meio de terceiros contratados para este fim.

Em 07 de dezembro de 2007, foram capitalizados ao valor de custo pela Modal Participações S.A. ("Modal Participações"), então acionista majoritária da Companhia, a totalidade dos ativos voltados para o segmento de incorporação imobiliária que ela detinha. Esta operação teve como finalidade a integração das atividades de incorporação imobiliária em uma estrutura exclusiva.

Em 23 de junho de 2008, a Modal Participações vende ao valor de custo a Companhia para a MDL Participações Ltda. ("MDL Participações"). O objetivo desta operação foi facilitar a estrutura operacional e societária da Companhia.

Em 2009, a MDL Participações capitalizou R\$51.604 na Companhia, com intuito de viabilizar a expansão das atividades para os anos de 2010 e 2011.

2. Apresentação das demonstrações contábeis e principais práticas contábeis adotadas

2.1. Base de apresentação

As presentes demonstrações contábeis foram aprovadas pela diretoria da Companhia em 24 de março de 2010.

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, requeridas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2009 e de 2008, que levam em consideração as disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76 alteradas pelas Leis nº 11.638/07 e 11.941/09, nos Pronunciamentos, nas Orientações e nas Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), homologados pelos órgãos reguladores.

2.2. Principais práticas contábeis aplicadas na elaboração destas demonstrações contábeis

a) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e demais receitas e despesas

O resultado da venda de imóveis é apurado, considerando as receitas contratuais acrescidas de variações monetárias até a entrega das chaves e reduzidos dos seguintes custos: gastos com aquisição e regularização de terrenos, custos diretos e indiretos relacionados aos projetos e à construção, impostos e taxas não recuperáveis e encargos financeiros decorrentes de financiamento de obras.

O resultado da venda de imóveis é apropriado, considerando:

- (i)** Nas vendas a prazo de unidade concluída: no momento em que a venda é efetivada, independente do prazo de recebimento do valor contratual;
- (ii)** Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado de acordo com os critérios estabelecidos pela Resolução CFC nº 963/03 e alterações da OCPC - 01 emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), a saber:
 - 1.** As receitas de vendas, os custos de terrenos e de construção são apropriados ao resultado utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo este percentual mensurado em razão do custo incorrido contratado em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos, incluindo os custos de projetos e terreno;
 - 2.** As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), incluindo a atualização monetária, líquida das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber. Valores recebidos superiores às receitas contabilizadas são registradas como adiantamento de clientes;
 - 3.** As demais receitas e despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

Os juros pré-fixados, incidentes após a entrega das chaves, são apropriados ao resultado, observando o regime de competência, independente de seu recebimento.

As informações dos saldos das operações de incorporação imobiliária e venda de unidades em construção estão demonstradas em detalhes na Nota 16, de acordo com os critérios estabelecidos pela referida Resolução OCPC - 01.

b) Estimativas contábeis

Na preparação das demonstrações contábeis são adotadas premissas para o reconhecimento das estimativas para registro de certos ativos, passivos e outras operações como: provisões para contingências, provisão para créditos de liquidação duvidosa, provisão para distratos, vida útil dos bens do imobilizado, percentual de andamento de obra, resultado de incorporação e venda de imóveis e imposto de renda sobre receitas corrente e diferido, classificação de curto e longo prazo, entre outros. Os resultados a serem apurados, quando da concretização dos fatos que resultaram no reconhecimento destas estimativas, poderão ser diferentes dos valores reconhecidos nas presentes demonstrações. A administração monitora e revisa periodicamente e tempestivamente estas estimativas e suas premissas.

c) Caixa e equivalentes de caixa

Referem-se a recursos em caixa, em contas bancárias e em aplicações financeiras. As aplicações financeiras são compostas por aplicações em títulos e valores mobiliários, denominados em reais, demonstradas pelo valor aplicado, acrescido das remunerações contratadas e reconhecidas proporcionalmente até a data do balanço, sendo ajustados aos respectivos valores de mercado, quando aplicável.

d) Clientes por incorporação e venda de imóveis

São apresentadas a valor presente e de realização, reconhecidas de acordo com o critério descrito na Nota Explicativa nº 2.2.a. A Administração considera que o contas a receber de clientes por incorporação e venda de imóveis, dotados de garantia real dos imóveis por ela financiados, não ensejam perdas potenciais, pois são representados substancialmente por imóveis em construção, cujas chaves ainda não foram entregues aos promitentes compradores. Assim, não foi constituída provisão para créditos de liquidação duvidosa.

São classificadas como receita de imóveis vendidos durante o período de construção das unidades e após a entrega das chaves (habite-se), uma vez que o estatuto social prevê o financiamento dos adquirentes dos imóveis, conforme as determinações previstas na OCPC - 01.

e) Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita e em certos casos, implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, estes efeitos são realocados nas linhas de receita com venda de imóveis, despesas e receitas financeiras, no resultado, por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

f) Imóveis a comercializar

Demonstrados ao custo de aquisição dos terrenos acrescidos dos custos incorridos de construção e outros custos relacionados aos projetos em construção e concluídos, cujas unidades ainda não foram vendidas. O custo de terrenos mantidos para desenvolvimento inclui o preço de compra, bem como os custos incorridos para aquisição e o desenvolvimento do terreno, que não supera o valor justo. A Companhia e suas controladas capitalizam juros quando um projeto está em desenvolvimento, limitados à despesa financeira em empréstimos, cujos recursos foram utilizados para financiar desenvolvimentos específicos e levados ao resultado proporcionalmente à fração ideal vendida.

Os terrenos adquiridos por meio da permuta destes por unidades a serem construídas, foram contabilizados com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues.

Quando das vendas das unidades, os custos são baixados desta conta em contrapartida à conta “Custos operacionais - custo de incorporação e venda de imóveis”.

g) Capitalização de encargos financeiros

Os juros incorridos com empréstimos e financiamentos atrelados à construção de empreendimentos são ativados e reconhecidos como custo dos imóveis vendidos proporcionalmente à fração ideal vendida.

h) Despesas com vendas a apropriar

As despesas com vendas a apropriar são representadas por despesas com comissões sobre as vendas realizadas, sendo apropriadas ao resultado, observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos das unidades vendidas.

i) Investimentos

Os investimentos em empresas controladas e coligadas (nas quais a Companhia possui influência significativa) são avaliados pelo método de equivalência patrimonial. Os investimentos em controladas que representam, na essência, uma extensão da Companhia no exterior, foram incluídas, linha a linha, nas demonstrações individuais e consolidadas. Os demais investimentos permanentes são registrados pelo custo de aquisição deduzido de provisão para desvalorização, quando aplicável.

j) Imobilizado

Bens patrimoniais são registrados pelo custo de aquisição. As depreciações são computadas pelo método linear, levando em consideração as taxas descritas na Nota 11 e reconhecidas no resultado do exercício.

As despesas com estande de vendas e apartamento-modelo são registradas no ativo imobilizado e depreciadas pela vida útil, quando esta for superior a 12 meses. Os gastos registrados no ativo imobilizado estão sendo amortizados pela vida útil estimada do bem.

k) Intangível

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e perdas do valor recuperável, quando aplicável. Os ágios gerados nas aquisições de investimentos ocorridas até 31 de dezembro de 2008, que têm como fundamento econômico a rentabilidade futura, foram amortizados pelo método linear até aquela data. A partir de 01 de janeiro de 2009 não serão mais amortizados, devendo apenas ser submetidos a teste anual de avaliação do valor recuperável (conforme a Nota 12).

Intangíveis gerados internamente, excluídos os valores capitalizados de gastos com desenvolvimento de produtos, são reconhecidos no resultado do exercício em que surgiram.

Os ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados de acordo com sua vida útil-econômica estimada e, quando são identificadas indicações de perda de seu valor recuperável, submetidos a teste de avaliação do valor recuperável. Os ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados, porém, são submetidos a teste anual de redução do valor recuperável.

l) Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

m) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

n) Empréstimos e financiamentos

Registrados pelo valor de principal, acrescido de juros incorridos até a data do balanço. Os juros incorridos diretamente ligados aos empreendimentos imobiliários são capitalizados como custo dos imóveis na rubrica “Imóveis a comercializar” e apropriado ao resultado, utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento. Os referidos encargos financeiros não impactam o cálculo da evolução da obra para fins de reconhecimento da receita imobiliária.

o) Provisão para garantias

Devem fazer parte do custo dos imóveis vendidos, entretanto, a Companhia não registrou provisão, uma vez que os empreendimentos são construídos por terceiros e estes assumem a responsabilidade pelas garantias de pós-obras.

p) Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes: (i) Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa, (ii) Passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados, nem divulgados e (iii) Obrigações legais são registradas como exigíveis, independente da avaliação sobre as probabilidades de êxito, de processos em que a Companhia questionou a inconstitucionalidade de tributos.

q) Imposto de renda e contribuição social

Conforme permitido pela legislação fiscal, a receita relacionada às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base no critério descrito anteriormente para reconhecimento desta receita.

O imposto de renda e a contribuição social são calculados, observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. Conforme facultado pela legislação tributária, certas subsidiárias optaram pelo regime de lucro presumido. Para estas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% (incorporação imobiliária), a da contribuição social à razão de 12% (incorporação imobiliária) e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

r) Instrumentos financeiros e derivativos

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão (quando aplicável). Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros, conforme descrito na Nota 18.

Instrumentos financeiros derivativos

Os instrumentos financeiros derivativos são classificados de acordo com a intenção da Administração em utilizá-los como instrumentos destinados a “hedge” ou não. As operações efetuadas que não atendam os critérios de efetividade de “hedge” contábil são contabilizados pelo valor de mercado, com os ganhos e perdas realizados e não realizados, reconhecidos no resultado do exercício.

Os instrumentos financeiros derivativos designados como parte de uma estrutura de proteção contra riscos “hedge” podem ser classificados como: **(i)** “hedge” de valor justo e **(ii)** “hedge” de fluxo de caixa.

Os instrumentos financeiros derivativos destinados a “hedge” e os respectivos objetos de “hedge” são ajustados ao valor de mercado, observando os seguintes critérios:

- (i) “Hedge” de valor justo:** a valorização ou desvalorização é registrada em contrapartida à adequada conta de receita e despesa, líquida dos efeitos tributários, no resultado do exercício;
- (ii) “Hedge” de fluxo de caixa:** a valorização ou desvalorização é registrada em contrapartida à conta de ajuste de avaliação patrimonial, no patrimônio líquido.

s) Lucro por ação

O lucro por ação é calculado considerando-se o número de ações em circulação na data de encerramento do exercício.

2.3. Pronunciamentos contábeis com impacto em 2010

No transcorrer de 2009 o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu diversos pronunciamentos com implementação obrigatória para o ano 2010 e facultativa para o ano de 2009.

A Companhia não antecipou a adoção de nenhum dos pronunciamentos contábeis emitidos pelo CPC e homologados pelos órgãos reguladores. Quando da elaboração das demonstrações contábeis do exercício a findar-se em 31 de dezembro de 2010, as demonstrações contábeis de 2009 apresentadas serão reapresentadas com vistas à comparabilidade entre os exercícios, conforme requerido pelas práticas contábeis adotadas no Brasil.

Apresentamos a seguir os principais pronunciamentos que podem ter efeitos na preparação das demonstrações contábeis de 2010:

| CPC | Objetivo |
|---|--|
| <i>CPC 17 - Contratos de construção</i> | <i>Tratamento contábil de receitas e custos associados aos contratos de construção.</i> |
| <i>CPC 18 - Investimentos em coligada e controlada</i> | <i>Determina como devem ser contabilizados os investimentos em coligadas nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas do investidor e em controladas nas demonstrações contábeis da controladora.</i> |
| <i>CPC 19 - Investimento em empreendimento controlado em conjunto (joint venture)</i> | <i>Determina como contabilizar as participações em empreendimentos controlados em conjunto (joint ventures) e na divulgação dos ativos, passivos, receitas e despesas destes empreendimentos nas demonstrações contábeis dos investidores.</i> |
| <i>CPC 20 - Custos de empréstimos</i> | <i>Tratamento de custos de empréstimos e a possibilidade de inclusão no ativo quando atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo.</i> |
| <i>CPC 27 - Ativo imobilizado</i> | <i>Estabelece o tratamento contábil para ativos imobilizados no que tange o reconhecimento, mensuração, depreciação e as perdas por desvalorização.</i> |
| <i>CPC 33 - Benefícios a empregados</i> | <i>Estabelece a contabilização e a divulgação dos benefícios concedidos aos empregados.</i> |
| <i>CPC 39 - Instrumentos financeiros: apresentação</i> | <i>Este pronunciamento tem como objetivo estabelecer os princípios para a apresentação de instrumentos financeiros como passivos ou instrumentos patrimoniais e para a compensação de ativos e passivos financeiros.</i> |
| <i>CPC 40 - Instrumentos financeiros: evidênciação</i> | <i>Estabelece que as entidades apresentem evidências em suas demonstrações contábeis que permitam que os usuários avaliem a significância dos instrumentos financeiros para a posição patrimonial e performance da entidade, a natureza e a extensão dos riscos oriundos de instrumentos financeiros aos quais a entidade está exposta e a forma pela qual a entidade gerencia estes riscos.</i> |

ICPC - 02 - Contrato de construção do setor imobiliário

Em 22 de dezembro de 2009, foi aprovada a Interpretação Técnica ICPC - 02 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que trata dos contratos de construção do setor imobiliário. A referida interpretação estabelece os critérios de contabilização das receitas e dos correspondentes custos das entidades que realizam a incorporação e/ou construção de imóveis diretamente ou por meio de subempreiteiras, a serem implementadas para o exercício de 2010.

Como entidade que possui como atividade a incorporação de imóveis residenciais e comerciais, a Companhia entende que é possível que este pronunciamento traga impacto em suas demonstrações contábeis, quais sejam:

| Descrição | Resolução CFC nº 963/03 (aplicável até o exercício findo em 31/12/09) | ICPC - 02 (aplicável a partir do exercício a findar-se em 31/12/10) |
|-------------------------------------|--|--|
| <i>Receita com imóveis vendidos</i> | <i>Contabilizada ao resultado de acordo com o percentual de evolução financeira da obra.</i> | <i>Contabilizada ao resultado quando da transferência da posse, dos riscos e dos benefícios ao comprador do imóvel (normalmente após a conclusão da obra e mediante a entrega das chaves do imóvel).</i> |
| <i>Custo com imóveis vendidos</i> | <i>Contabilizado ao resultado, quando incorrido, na proporção das unidades vendidas.</i> | <i>Contabilizado ao resultado na proporção das unidades vendidas, levando em consideração o mesmo critério de reconhecimento da receita com imóveis vendidos.</i> |

Acredita-se, atualmente, que as rubricas que poderão sofrer impactos, são: contas a receber e receita dos imóveis vendidos, despesas comerciais (comissões), impostos diferidos e correntes incidentes sobre as receitas e sobre o lucro, estoque e custo dos imóveis vendidos e provisão para garantia

Considerando a extensão da complexidade das alterações requeridas pela referida interpretação técnica, a Companhia está avaliando os seus reflexos nas suas demonstrações contábeis, ao tempo em que acompanha as discussões e debates no mercado, em especial nos órgãos e associações da classe contábil e junto aos reguladores, que possivelmente se manifestarão sobre aspectos para aplicação da referida instrução técnica.

A Companhia está estudando a melhor oportunidade de aplicar esta interpretação técnica no transcorrer de 2010 e, neste momento, até que haja um maior esclarecimento sobre a aplicação prática da referida instrução técnica, a Companhia entende que não é possível avaliar e quantificar com razoável segurança os eventuais efeitos nas demonstrações contábeis.

3. Demonstrações contábeis consolidadas

As demonstrações contábeis consolidadas da Companhia, que incluem as demonstrações contábeis da MDL Realty e das controladas indicadas na nota explicativa 9 foram elaboradas em conformidade com as práticas de consolidação e dispositivos legais aplicáveis. Assim sendo, são eliminados os saldos de contas, as receitas e despesas entre Empresas. As controladas em conjunto são consolidadas proporcionalmente pelo percentual de participação da Controladora.

4. Caixa e equivalentes de caixa

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|------------------------------|---------------------|--------------|--------------------|--------------|
| | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| Caixa | 19 | 8 | 32 | 18 |
| Bancos conta movimento | 142 | 99 | 5.625 | 2.358 |
| Aplicações financeiras (*) | 45.418 | 3.630 | 46.826 | 4.955 |
| Total | 45.579 | 3.737 | 52.483 | 7.331 |

(*) As aplicações financeiras referem-se a aplicações em CDB com remuneração de 102,5% a 106 % do CDI e LCA com remuneração a partir de 40% do CDI. As aplicações possuem características de liquidez imediata.

5. Contas a receber de clientes

São compostos por:

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|-------------------------------|---------------------|-------------|--------------------|---------------|
| | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| Unidades concluídas | - | 421 | 11.092 | 20.640 |
| Unidades não concluídas | - | - | 55.225 | 18.141 |
| Ajuste a valor presente | - | - | (2.253) | (330) |
| Total | - | 421 | 64.064 | 38.451 |
| <i>Parcela circulante</i> | - | 421 | 15.787 | 30.144 |
| <i>Parcela não circulante</i> | - | - | 48.277 | 8.307 |

Conforme mencionado na Nota 2.2.a, a Companhia e suas controladas e coligadas adotaram os procedimentos e as normas estabelecidos pela Resolução CFC nº 963/03, para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas.

Em decorrência, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas demonstrações contábeis, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. Na Nota 16 são apresentados os saldos a receber não reconhecidos nas demonstrações contábeis.

As contas a receber de venda de imóveis estão atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves. Após a entrega das chaves são atualizadas pelo IGP-M e há a incidência de juros de 12% a.a.

O cálculo do ajuste a valor presente do contas a receber financeiro para unidades não concluídas apropriado proporcionalmente pelo critério descrito no Nota 2.2.a, utilizando uma taxa de desconto média de 6,89% em 2009 e 6,92% em 2008.

6. Valores a receber

Referem-se aos custos iniciais de incorporações imobiliárias que serão objeto de reembolso por parte dos parceiros.

7. Imóveis a comercializar

| <i>Descrição</i> | <i>Controladora</i> | | <i>Consolidado</i> | |
|-------------------------------|---------------------|-------------|--------------------|---------------|
| | <i>2009</i> | <i>2008</i> | <i>2009</i> | <i>2008</i> |
| <i>Terrenos</i> | <i>887</i> | <i>869</i> | <i>50.506</i> | <i>51.422</i> |
| <i>Imóveis em construção</i> | <i>-</i> | <i>-</i> | <i>44.068</i> | <i>16.335</i> |
| <i>Imóveis concluídos</i> | <i>2.499</i> | <i>-</i> | <i>6.891</i> | <i>2.080</i> |
| <i>Total</i> | <i>3.386</i> | <i>869</i> | <i>101.465</i> | <i>69.837</i> |
| <i>Parcela circulante</i> | <i>3.386</i> | <i>869</i> | <i>61.363</i> | <i>58.883</i> |
| <i>Parcela não circulante</i> | <i>-</i> | <i>-</i> | <i>40.102</i> | <i>10.954</i> |

8. Consórcios de empreendimentos imobiliários

Refere-se à conta corrente que há entre a Klabin Segall RJ 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a Klassel Empreendimentos Imobiliários Ltda. A Companhia tem participação de 20% da Klabin Segall RJ 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda., não ocorrendo a eliminação deste saldo na consolidação das demonstrações.

9. Operações com partes relacionadas

9.1. Operações de mútuo

Os saldos a receber representam principalmente operações de empréstimos em forma de mútuo, celebrados entre a Companhia, suas controladas e parceiros, atualizados monetariamente, em sua maioria, com base em 107% do CDI. Em 31 de dezembro de 2009 e de 2008, os saldos ativos e passivos com partes relacionadas estão assim apresentados:

| Descrição | Controladora | | Consolidado | | |
|--|---------------------|-------------|--------------------|-------------|--------------|
| | Ativo | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| Agra Empreendimentos Imobiliários, Abyara Empreendimentos Imobiliários S.A. e Setin Empreendimentos Imobiliários Ltda. | | 355 | 430 | 355 | 430 |
| Incorporadora Pinheiro Pereira Ltda. | | - | 453 | - | 453 |
| Paineira Incorporadora Ltda. | | - | - | 381 | 3.544 |
| Jaguariuna Emp. Imob. Ltda. | | - | - | 38 | 38 |
| Condor São Cristovão Emp. Imob. Ltda. | | - | 296 | - | - |
| Sáira-Sapucaia Emp. Imob. Ltda. | | - | 10.497 | - | - |
| Sáira-Ouro Emp. Imob. Ltda. | | - | 1.144 | - | - |
| Sáira-Diamante Emp. Imob. Ltda. | | - | 332 | - | - |
| Sáira-Viúva Emp. Imob. Ltda. | | - | 1.072 | - | - |
| Coruja Emp. Imob. Ltda. | | - | 1 | - | - |
| Total | | 355 | 14.225 | 774 | 4.465 |

| Descrição | Controladora | | Consolidado | | |
|---|---------------------|---------------|--------------------|---------------|---------------|
| | Passivo | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| Paineira Incorporadora Ltda. | | 498 | 7.246 | - | - |
| IEPE - Investimentos Imobiliários Ltda. | | 8.132 | 444 | - | - |
| MD Colonial Emp. Imob. Ltda. | | - | - | - | 118 |
| PRS Botafogo Emp. Imob. Ltda. | | - | - | - | 426 |
| Rouxinol Salvador Allende Ltda. | | - | - | 280 | - |
| Modal Participações S.A. | | 68.694 | 21.083 | 68.694 | 21.083 |
| Coruja Emp. Imob. Ltda. | | 284 | - | - | - |
| Total | | 77.608 | 28.773 | 68.974 | 21.627 |

9.2. Adiantamento para futuro aumento de capital

| Ativo | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------------|-------------|--------------------|-------------|
| | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| Sáira Verde | 349 | 349 | - | 349 |
| Klabin Segal – Arena | 5.906 | 4.356 | 313 | - |
| Tucano Santa Efigênia | 9.893 | - | 1.957 | - |
| Condor São Cristovão | 790 | 1.919 | - | - |
| Klabin Segal Participações | 8.192 | 3.072 | (156) | 45 |
| Falcão Manoel Telles - Duque de Caxias | 6.659 | 1.094 | - | - |
| Rouxinol Salvador Alende | 1.781 | 376 | 1.165 | - |
| Quero-Quero Barros Junior | 4.229 | 1.022 | - | - |
| Lhasa Incorporadora | - | 3.020 | - | - |
| Lalibela Incorporadora | - | 355 | - | - |
| Papagaio João Pessoa | 1.946 | 1.794 | 941 | - |
| Cassiopéia Incorporadora | 51 | 53 | 11 | - |
| Jaguariúna Pendotiba | 2.370 | 2.109 | 19 | (53) |
| Sáira-Diamante | 3.520 | 523 | - | - |
| Sáira-Viúva | 1.874 | 431 | - | - |
| Gavião Francisco Baroni | 711 | 456 | - | 195 |
| Sáira-Sapucaia | 521 | 794 | 114 | - |
| Lake Garden | 297 | 434 | - | - |
| Coruja | - | 831 | - | - |
| Arara | 318 | 132 | - | - |
| Beija-Flor | 73 | 133 | - | - |
| Andorinha | 170 | 593 | - | - |
| Sáira-Ouro | 2.599 | 558 | - | - |
| Sáira-Pintada | 35 | 5 | - | - |
| Canário Quinta do Conde | 226 | 201 | - | - |

| Ativo | Controladora | | Consolidado | |
|--------------------------------|---------------------|---------------|--------------------|-------------|
| | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| <i>Sabia Salvador Allende</i> | 5 | 5 | - | - |
| <i>Albatroz Vargem Pequena</i> | 174 | 148 | - | - |
| <i>PRS Botafogo</i> | 15 | 15 | 8 | - |
| <i>SPE Solala</i> | 1.215 | - | (83) | (158) |
| <i>MD Colonial</i> | - | - | - | - |
| <i>Paineira</i> | - | - | - | - |
| <i>Iepê</i> | 5.901 | - | - | - |
| <i>Saí Azul</i> | 686 | - | - | - |
| Total | 60.506 | 24.778 | 4.289 | 378 |

Refere-se aos aportes realizados pela Companhia em suas Companhias controladas e coligadas.

As diferenças temporais são ajustadas mensalmente, mediante o aporte dos demais participantes nas empresas e no processo de conciliação das informações mensais.

9.3. Remuneração dos administradores

Foi fixado em Assembléia geral o montante de R\$2.000 correspondentes à remuneração dos administradores (honorários) para exercício de 2009.

Os administradores da Companhia receberam um total de R\$ 1.385, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2009, a título de remuneração, participação nos lucros, dividendos e/ou benefícios em geral.

10. Investimentos

10.1. Movimentação dos investimentos

A movimentação dos investimentos de 2009 está assim apresentada:

| Companhia | No início do exercício | Compra/ venda de participação societária | Novo aporte de capital | Redução de capital | Dividendo | Ajuste de exercício anterior | Equivalência patrimonial | No final do exercício |
|---|-------------------------------|---|-------------------------------|---------------------------|------------------|-------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|
| IEPE - Investimentos Imobiliários Ltda. | 3.029 | - | - | - | - | - | (3.215) | (186) |
| Saíra Verde Ltda. | 41 | - | - | - | (360) | - | 146 | (173) |
| Saí Amarela S.A. | 2.097 | - | - | - | (220) | - | 346 | 2.223 |
| Saí Azul S.A. | 4.460 | - | - | - | (1.351) | - | 1.418 | 4.527 |
| Paineira Incorporadora Ltda. | 11.669 | - | - | - | (600) | - | 72 | 11.141 |
| Albatroz Vargem Pequena | 1.281 | 1.469 | - | - | - | - | (15) | 2.735 |
| Klabin Segal RJ 2 Empreendimentos Ltda. | 5.997 | - | - | - | - | - | 2.475 | 8.472 |
| Condor São Cristóvão Empreendimentos | 3.736 | (1.948) | 2.732 | - | - | - | 789 | 5.309 |
| Tucano Santa Efigênia Empreendimentos | 608 | 1.074 | - | - | - | - | (234) | 1.448 |
| Rouxinol Salvador Alende Empreendimentos | 4.587 | - | - | - | - | - | (98) | 4.489 |
| Quero Quero Barros Júnior Empreendimentos | (407) | 1.283 | 1.022 | - | - | - | 526 | 2.424 |
| Cassiopéia Incorporadora Ltda. | (147) | (13) | 87 | - | - | - | 1.925 | 1.852 |
| Falcão Manoel Telles Empreend. Imobiliários | (348) | 1.822 | 1.761 | - | - | - | 1.618 | 4.853 |
| Klabin Segall Investimentos e Participações | 2.258 | - | - | - | - | - | 3.232 | 5.490 |
| Lalibela Incorporadora Ltda. | (513) | 513 | - | - | - | - | - | - |
| Lhasa Incorporadora Ltda. | (90) | 90 | - | - | - | - | - | - |
| Saíra-Viúva Empreendimentos Imobiliários | 1.243 | - | - | - | - | - | (1) | 1.242 |
| Saíra-Sapucaia Empreendimentos Imobiliários | (190) | (7.508) | 11.901 | - | - | - | 946 | 5.149 |

| Companhia | No início do exercício | Compra/venda de participação societária | Novo aporte de capital | Redução de capital | Dividendo | Ajustes de exercício anterior | Equivalência patrimonial | No final do exercício |
|--|-------------------------------|--|-------------------------------|---------------------------|------------------|--------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|
| Saíra-Pintada Empreendimentos Imobiliários | 2 | - | - | - | - | - | (1) | 1 |
| Saíra-Ouro Empreendimentos Imobiliários | 1 | - | 558 | - | - | - | (2) | 557 |
| Saíra-Diamante Empreendimentos Imobiliários | - | - | 523 | - | - | - | (2) | 521 |
| Gavião Francisco Baroni Empreend. Imobiliários | 1.568 | - | 65 | - | - | - | (732) | 901 |
| Andorinha Empreendimentos Imobiliários | 227 | - | 593 | - | - | - | 397 | 1.217 |
| Arara Empreendimentos Imobiliários | 197 | - | 132 | - | - | - | 69 | 398 |
| Beija-Flor Empreendimentos Imobiliários | 174 | - | 133 | - | - | - | 21 | 328 |
| Canário Empreendimentos Imobiliários | 2.803 | - | 181 | - | (317) | - | 259 | 2.926 |
| Coruja Empreendimentos Imobiliários | (1) | - | 831 | - | - | - | (542) | 288 |
| Lake Garden Empreendimentos Imobiliários | 1.185 | - | 434 | - | (71) | - | 458 | 2.006 |
| Papagaio Empreendimentos Imobiliários | 1 | - | - | - | - | - | 147 | 148 |
| SPE Solaia Empreendimentos Imobiliários | 1.110 | - | - | - | - | - | 1.292 | 2.402 |
| MD Colonial Empreendimentos Imobiliários | 6.538 | - | - | - | (750) | - | 924 | 6.712 |
| Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários | (579) | - | - | - | - | - | (31) | (610) |
| PRS Botafogo Empreendimentos Imobiliários | 7 | - | 424 | - | - | - | (17) | 414 |
| Araponga Participações | - | 3.114 | - | - | - | - | - | 3.114 |
| Total | 52.544 | (170) | 21.377 | - | (3.669) | - | 12.170 | 82.318 |

A movimentação dos investimentos de 2008 está assim apresentada:

| Companhias | No início do exercício | Novo aporte de capital | Redução de capital | Dividendo | Reclassificação de ágio e deságio de exercícios anteriores para intangível | Ajuste de exercício anterior | Equivalência patrimonial | No final do exercício |
|--|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------|------------------|---|-------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|
| IEPE - Investimentos Imobiliários Ltda. | 6.346 | - | - | - | (272) | (1.093) | (1.952) | 3.029 |
| Saíra Verde Ltda. | 854 | - | - | (840) | - | (56) | 83 | 41 |
| Saí Amarela S.A. | 2.834 | - | - | (750) | 126 | (657) | 544 | 2.097 |
| Saí Azul S.A. | 6.416 | - | (1.483) | (1.400) | (216) | (1.502) | 2.645 | 4.460 |
| Paineira Incorporadora Ltda. | 6.297 | - | - | (600) | - | 984 | 4.988 | 11.669 |
| Albatroz Vargem Pequena | 1.299 | - | - | - | 3 | (19) | (2) | 1.281 |
| Klabin Segal RJ 2 Empreendimentos Ltda. | 4.454 | - | - | - | - | (9) | 1.552 | 5.997 |
| Condor São Cristóvão Empreendimentos | 3.741 | - | - | - | - | - | (5) | 3.736 |
| Tucano Santa Efigênia Empreendimentos | 793 | 177 | - | - | (204) | (64) | (94) | 608 |
| Rouxinol Salvador Alende Empreendimentos | 1.217 | 3.304 | - | - | (284) | 574 | (224) | 4.587 |
| Quero Quero Barros Júnior Empreendimentos | 21 | - | - | - | - | (64) | (364) | (407) |
| Cassiopeia Incorporadora Ltda. | 561 | - | - | - | 1 | (416) | (293) | (147) |
| Falcão Manoel Telles Empreend. Imobiliários | 41 | - | - | - | - | (60) | (329) | (348) |
| Klabin Segall Investimentos e Participações | 641 | 1.923 | - | - | (315) | (1.092) | 1.101 | 2.258 |
| Lalibela Incorporadora Ltda. | - | - | - | - | - | (114) | (399) | (513) |
| Lhasa Incorporadora Ltda. | - | - | - | - | - | (13) | (77) | (90) |
| Saíra-Viúva Empreendimentos Imobiliários | 1 | 1.270 | - | - | - | - | (28) | 1.243 |
| Saíra-Sapucaia Empreendimentos Imobiliários | 1 | - | - | - | - | - | (191) | (190) |
| Saíra-Pintada Empreendimentos Imobiliários | 1 | - | - | - | - | - | - | 2 |
| Saíra-Ouro Empreendimentos Imobiliários | 1 | - | - | - | - | - | - | 1 |
| Saíra-Diamante Empreendimentos Imobiliários | 1 | - | - | - | - | - | (1) | - |
| Gavião Francisco Baroni Empreend. Imobiliários | 1 | 2.026 | - | - | - | - | (459) | 1.568 |
| Andorinha Empreendimentos Imobiliários | - | 30 | - | - | - | - | 197 | 227 |
| Arara Empreendimentos Imobiliários | - | 104 | - | - | - | - | 93 | 197 |
| Beija-Flor Empreendimentos Imobiliários | - | 66 | - | - | - | - | 108 | 174 |
| Canário Empreendimentos Imobiliários | - | 2.705 | - | - | - | - | 98 | 2.803 |
| Coruja Empreendimentos Imobiliários | 1 | - | - | - | - | - | (2) | (1) |
| Lake Garden Empreendimentos Imobiliários | - | 1.055 | - | (341) | - | - | 471 | 1.185 |
| Papagaio Empreendimentos Imobiliários | - | - | - | - | - | 5 | (4) | 1 |
| SPE Solaia Empreendimentos Imobiliários | - | 1.133 | - | - | - | - | (24) | 1.110 |
| MD Colonial Empreendimentos Imobiliários | - | 5.005 | - | - | - | - | 1.533 | 6.538 |
| Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários | - | - | - | - | - | 3 | (582) | (579) |
| PRS Botafogo Empreendimentos Imobiliários | - | - | - | (94) | - | - | 101 | 7 |
| Total | 35.523 | 18.798 | (1.483) | (4.025) | (1.161) | (3.593) | 8.485 | 52.544 |

O sumário das demonstrações contábeis das coligadas e controladas, encerradas em 31 de dezembro de 2009, está assim apresentado:

| Companhias | Circulante | | Não circulante | | | Vendas líquidas | Lucro bruto | Despesas/Receitas (não) operacionais líquidas | IRPJ/CSLL | Lucro líquido |
|---|------------|---------|-------------------------|----------|--------------------|-----------------|-------------|---|-----------|---------------|
| | Ativo | Passivo | Realizável /Imobilizado | Exigível | Patrimônio líquido | | | | | |
| <i>Iepe – Investimentos Imobiliários Ltda.</i> | 14.864 | 3.572 | 61.922 | 54.159 | 19.055 | (418) | (2.113) | (8.603) | - | (10.716) |
| <i>Saíra Verde Ltda.</i> | 361 | 115 | 311 | 27 | 530 | 662 | 497 | 2 | (11) | 488 |
| <i>Sai Amarela S.A.</i> | 3.458 | 1.237 | 2.364 | 138 | 4.447 | 620 | 532 | 211 | (46) | 697 |
| <i>Sai Azul S.A.</i> | 26.505 | 14.958 | 59 | 545 | 11.061 | 12.010 | 5.741 | (1.821) | (374) | 3.546 |
| <i>Paineira Incorporadora Ltda.</i> | 6.737 | 2.170 | 94.121 | 59.554 | 39.134 | (234) | (191) | 1.308 | (878) | 239 |
| <i>Albatroz Vargem Pequena</i> | 6.855 | 2 | 150 | 1.214 | 5.789 | - | - | (30) | - | (30) |
| <i>Klabin Segall Rj 2 Empreendimentos Ltda.</i> | 23.009 | 1.431 | 26.328 | 183 | 47.723 | 16.925 | 13.037 | (71) | (590) | 12.376 |
| <i>Condor São Cristóvão Empreendimentos Ltda.</i> | 8.616 | 40 | 464 | 188 | 8.852 | 1.927 | 1.432 | (220) | (85) | 1.127 |
| <i>Tucano Santa Efigênia Empreendimentos Ltda.</i> | 14.407 | 2.885 | 1.704 | 1.117 | 12.109 | 4.672 | (263) | (39) | - | (302) |
| <i>Rouxinol Salvador Alende Empreendimentos Ltda.</i> | 10.818 | 3.029 | 3.724 | 561 | 10.952 | - | - | (197) | - | (197) |
| <i>Quero Quero Barros Junior Empreendimentos Ltda</i> | 7.367 | 824 | 263 | 80 | 6.726 | 4.253 | 936 | (283) | (127) | 526 |
| <i>Cassiopéia Incorporadora Ltda.</i> | 3.840 | 1.317 | 1.598 | 1.679 | 2.442 | 2.432 | 2.850 | (291) | (75) | 2.484 |
| <i>Falcão Manoel Telles Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i> | 12.255 | 934 | 610 | 418 | 11.513 | 6.450 | 2.198 | (391) | (189) | 1.618 |
| <i>Saíra-Viúva Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i> | 5.613 | 2.534 | 37 | - | 3.116 | - | - | (1) | - | (1) |
| <i>Saíra-Sapucaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i> | 11.108 | 345 | 348 | - | 11.111 | 3.335 | 1.553 | (3) | (107) | 1.443 |
| <i>Saíra-Pintada Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i> | 20.036 | 20.001 | - | - | 35 | - | - | (1) | - | (1) |
| <i>Saíra-Ouro Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i> | 4.463 | 1.308 | - | - | 3.155 | - | - | (2) | - | (2) |
| <i>Saíra-Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i> | 4.041 | - | - | - | 4.041 | - | - | (2) | - | (2) |
| <i>Gavião Francisco Baroni Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i> | 3.227 | 4 | - | - | 3.223 | (99) | (198) | (1.266) | - | (1.464) |
| <i>Klabin Segall Investimentos e Participações SPE S.A.</i> | 47.349 | 5.039 | 4.180 | 265 | 46.225 | 45.549 | 13.051 | (853) | (1.424) | 10.774 |

| Companhias | Circulante | | Não circulante | | | Vendas líquidas | Lucro bruto | Despesas/Receitas (não) operacionais líquidas | IRPJ/CSLL | Lucro líquido |
|--|-------------------|----------------|--------------------------------|-----------------|---------------------------|------------------------|--------------------|--|------------------|----------------------|
| | Ativo | Passivo | Realizável /Imobilizado | Exigível | Patrimônio líquido | | | | | |
| <i>Andorinha Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i> | 6.308 | 3.933 | 619 | 220 | 2.774 | 2.582 | 1.494 | (558) | (143) | 793 |
| <i>Arara Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i> | 3.709 | 2.354 | 190 | 112 | 1.433 | 994 | 467 | (274) | (55) | 138 |
| <i>Beija-Flor Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i> | 3.955 | 3.332 | 179 | - | 802 | - | - | 41 | - | 41 |
| <i>Canário Quinta do Conde Empreendimentos Imob. Ltda.</i> | 7.503 | 1.809 | 769 | 159 | 6.304 | 2.947 | 1.505 | (795) | (192) | 518 |
| <i>Coruja Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i> | 290 | 1 | - | - | 289 | - | - | (542) | - | (542) |
| <i>Lake Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i> | 4.604 | 517 | 525 | 17 | 4.595 | 1.699 | 1.351 | (333) | (103) | 915 |
| <i>Papagaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i> | 2.278 | 266 | 433 | 31 | 2.414 | 823 | 790 | (450) | (47) | 293 |
| <i>SPE Solaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i> | 12.750 | 3.532 | 398 | 289 | 9.327 | 3.476 | 4.196 | (742) | (223) | 3.231 |
| <i>MD Colonial Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i> | 20.714 | 6.649 | 8.745 | 8.523 | 14.287 | 3.246 | 1.478 | 607 | (236) | 1.849 |
| <i>Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i> | 18.742 | 13.309 | 2.436 | 90 | 7.779 | 3.761 | 1.167 | (388) | (89) | 690 |
| <i>Araponga Participações Ltda.</i> | 3.114 | - | - | - | 3.114 | - | - | - | - | - |
| <i>PRS Botafogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i> | 22 | - | 787 | 808 | 1 | - | - | (3) | - | (3) |

O sumário das demonstrações contábeis das coligadas e controladas, encerradas em 31 de dezembro de 2008 está assim apresentada:

| Companhias | Circulante | | Não circulante | | | 01 de janeiro a 31 de dezembro | | | | |
|--|------------|---------|-------------------------|----------|--------------------|--------------------------------|-------------|---|-----------|---------------|
| | Ativo | Passivo | Realizável /Imobilizado | Exigível | Patrimônio líquido | Vendas líquidas | Lucro bruto | Despesas/Receitas (não) operacionais líquidas | IRPJ/CSLL | Lucro líquido |
| lepe – Investimentos Imobiliários Ltda. | 46.906 | 53.397 | 57.203 | 40.613 | 10.099 | 31.852 | (7.329) | 826 | (2) | (6.505) |
| Saíra Verde Ltda. | (581) | 863 | 1.637 | 55 | 138 | 309 | 288 | (13) | 2 | 277 |
| Sai Amarela S.A. | 4.482 | 2.679 | 2.547 | 155 | 4.195 | 1.729 | 1.115 | 15 | (41) | 1.089 |
| Sai Azul S.A. | 24.864 | 13.415 | 52 | 351 | 11.150 | 19.506 | 6.455 | 866 | (708) | 6.613 |
| Paineira Incorporadora Ltda. | 32.308 | 836 | 64.498 | 57.075 | 38.895 | 15.884 | 15.727 | 2.259 | (1.361) | 16.625 |
| Albatroz Vargem Pequena | 6.794 | 1 | - | 1.668 | 5.125 | - | - | (7) | - | (7) |
| Klabin Segall Rj 2 Empreendimentos Ltda. | 6.822 | 43 | 28.075 | 4.868 | 29.986 | 9.352 | 8.072 | (67) | (243) | 7.762 |
| Condor São Cristóvão Empreendimentos Ltda. | 5.953 | 298 | - | 1.919 | 3.736 | - | - | (5) | - | (5) |
| Tucano Santa Efigênia Empreendimentos Ltda. | 3.664 | 595 | 1.523 | 2.718 | 1.874 | 94 | (247) | (41) | - | (288) |
| Rouxinol Salvador Alende Empreendimentos Ltda. | 17.555 | 38 | 2.277 | 10.937 | 8.857 | - | - | (449) | - | (449) |
| Quero Quero Barros Junior Empreendimentos Ltda | 2.501 | 526 | 204 | 3.401 | (1.222) | 1.056 | 145 | (1.331) | (26) | (1.212) |
| Cassiopéia Incorporadora Ltda. | 1.139 | 332 | 1.201 | 2.461 | (453) | 53 | (80) | (820) | - | (900) |
| Sabiá Salvador Alende Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 6 | - | - | 5 | 1 | - | - | - | - | - |
| Falcão Manoel Telles Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 3.336 | 1.073 | 472 | 3.775 | (1.040) | 1.512 | 53 | (1.204) | (38) | (1.189) |
| Saíra-Viúva Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 5.389 | 3.715 | - | 431 | 1.243 | - | - | (28) | - | (28) |
| Saíra-Sapucaia Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 11.108 | 10.505 | - | 794 | (191) | - | - | (191) | - | (191) |
| Saíra-Pintada Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 7 | 1 | - | 5 | 1 | - | - | - | - | - |
| Saíra-Ouro Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 4.266 | 3.707 | - | 558 | 1 | - | - | - | - | - |
| Saíra-Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 3.407 | 2.883 | - | 523 | 1 | - | - | (1) | - | (1) |
| Gavião Francisco Baroni Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 2.656 | 76 | 1.077 | 521 | 3.136 | (2) | (2) | (914) | (2) | (918) |
| Klabin Segall Investimentos e Participações SPE S.A. | 8.533 | 1.479 | 11.361 | 3.828 | 14.587 | 20.946 | 6.637 | (2.286) | (682) | 3.669 |
| Lhasa Incorporadora Ltda. | 14.004 | 699 | 2.624 | 10.256 | 5.673 | 2.509 | (470) | (67) | - | (537) |
| Lalibela Incorporadora Ltda. | 894 | 339 | 1.319 | 4.403 | (2.529) | 1.055 | 1.055 | (3.020) | (28) | (1.993) |
| Andorinha Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 5.759 | 18 | 120 | 5.407 | 454 | 1.428 | 526 | (131) | - | 395 |
| Arara Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 3.039 | 8 | 63 | 2.699 | 395 | 754 | 268 | (81) | - | 187 |

| Companhia | Circulante | | Não circulante | | 01 de janeiro a 31 de dezembro | | | | | |
|--|-------------------|----------------|------------------------------------|-----------------|---------------------------------------|--------------------------|------------------------|--|-----------------------|--------------------------|
| | Ativo | Passivo | Realizável/ Imobilizado | Exigível | Patrimônio líquido | Venda líquida | Lucro Bruto | Despesas/Receitas Operacionais líquidas | IRPJ/ CSLL | Lucro líquido |
| <i>Beija-Flor Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i> | 3.866 | 12 | 91 | 3.597 | 348 | 953 | 299 | (83) | | 216 |
| <i>PRS Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i> | 6.463 | 591 | 166 | 432 | 5.606 | 1.515 | 539 | (336) | (6) | 197 |
| <i>Coruja Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i> | 832 | 2 | - | 831 | (1) | - | - | (2) | - | (2) |
| <i>Lake Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i> | 2.521 | 4 | 742 | 888 | 2.371 | 3.426 | 1.513 | (523) | (48) | 942 |
| <i>Papagaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i> | 1.841 | 26 | 175 | 1.988 | 2 | - | - | (8) | - | (8) |
| <i>SPE Solaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i> | 4.491 | 1.324 | 1 | 394 | 2.774 | - | - | (60) | - | (60) |
| <i>MD Colonial Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i> | 7.242 | 181 | 6.657 | 641 | 13.077 | 6.734 | 2.888 | 438 | (259) | 3.067 |
| <i>Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i> | 9.779 | 937 | 150 | 11.309 | (2.317) | - | - | (2.322) | - | (2.322) |
| <i>PRS Botafogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i> | 13 | 3 | 883 | 865 | 28 | 40 | 40 | 165 | (3) | 202 |

11. Imobilizado

Os saldos compõem-se da seguinte forma:

| | Taxa anual de depreciação | Controladora | | Consolidado | |
|-------------------------|---------------------------|--------------|-----------|--------------|--------------|
| | | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| Máquinas e equipamentos | 10% | 12 | 12 | 12 | 12 |
| Moveis e utensílios | 10% | 31 | 11 | 31 | 11 |
| Computadores | 20% | 17 | 11 | 17 | 11 |
| Software | 20% | 1 | - | 1 | - |
| Estandes de vendas | (*) | - | - | 4.247 | 2.985 |
| Total | | 61 | 34 | 4.308 | 3.019 |

(*) A taxa de depreciação depende da vida útil de cada estande. As taxas variam de 33% a 76% ao ano.

12. Intangível – controladora e consolidado

| | Controladora | | |
|-------------------------------|-------------------------------|------------------|-------------------------------|
| | Intangível líquido - 31/12/08 | Adição/ Exclusão | Intangível líquido - 31/12/09 |
| Ágios | | | |
| lepe Inv. Imob. | 53 | 16 | 69 |
| Saí Azul SA | 206 | 10 | 216 |
| Tucano Santa Efigênia | 204 | 142 | 345 |
| Klabin Segall Inv. Part. Ltda | 315 | - | 315 |
| PRS Brasil Emp. Imob. | 44 | 120 | 164 |
| Rouxinol Salvador Allende | 256 | - | 256 |
| SPE Solaia | 247 | - | 247 |
| Quero Quero Barros Junior | - | 906 | 906 |
| Falcao Manoel Telles | - | 890 | 890 |
| Cassiopeia Incorporadora | - | 543 | 543 |
| Total | 1.325 | 2.627 | 3.951 |
| Deságios | | | |
| Saí Amarela | (26) | (2) | (28) |
| Albatroz Vargem Pequena | (3) | - | (3) |
| Cassiopeia Incorporadora | (1) | 1 | - |
| | (30) | (1) | (31) |
| Outros intangíveis | | | |
| | 1 | - | 1 |
| Total | 1.296 | 2.625 | 3.921 |

Todos os ágios foram apurados quando da aquisição e/ou aumento de capital nas respectivas controladas e estão fundamentos na expectativa de rentabilidade futura gerada pelos ativos dessas controladas.

De acordo com a definição do CPC 04 - Ativo Intangível, os ágios e/ou deságios não possuem um prazo de vida útil definidos, sendo que a Administração da Companhia revisa anualmente os valores de tais ativos mediante o teste de recuperação de ativos, conforme previsto no CPC 01 – Redução ao Valor Recuperável de Ativos.

13. Empréstimos e financiamentos

| | Controladora | | Consolidado | |
|-------------------------------------|---------------------|--------------|--------------------|---------------|
| | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| <i>Financiamentos a pagar – SFH</i> | - | - | 8.625 | 20.019 |
| <i>Capital de Giro</i> | 1.777 | 5.206 | 1.777 | 5.206 |
| <i>Outros</i> | - | - | - | 2 |
| Total | 1.777 | 5.206 | 10.402 | 25.227 |
| <i>Parcela circulante</i> | 1.777 | - | 4.625 | 20.021 |
| <i>Parcela não circulante</i> | - | 5.206 | 5.777 | 5.206 |

Os empréstimos e financiamentos foram obtidos para a aplicação no custo de obra das unidades em construção, denominadas no ativo circulante por imóveis destinados à venda. As taxas de juros praticadas estão entre 10% e 12% ao ano mais taxa referencial e as garantias são os terrenos incorporados objeto de financiamento e os recebíveis das SPE's. O vencimento dos financiamentos a pagar – SFH são:

| Descrição | Vencimento | Consolidado |
|--------------------|-------------------|--------------------|
| <i>MD Colonial</i> | 08/11 | 4.000 |
| <i>Saí Azul</i> | 06/11 | 4.625 |
| Total | | 8.625 |

O capital de giro liberado é atualizado por taxa de juros de CDI mais 3% ao ano e a garantia é uma aplicação financeira na própria instituição financeira. O vencimento desse empréstimo é 30/04/2010.

No segundo semestre de 2009, a Moura Dubeux Engenharia S.A., sócia da MDL na MD Colonial Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("MD Colonial"), efetuou a sua 1ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, com garantia real e garantias adicionais. Dos R\$ 200 milhões emitidos, a Moura Dubeux Engenharia S.A. se comprometeu a utilizar R\$ 40 milhões para o financiamento do Beach Class Colonial, projeto este desenvolvido pela MD Colonial.

14. Credores por imóveis compromissados - consolidado

Representam o saldo a pagar na compra de terrenos para incorporação de empreendimentos imobiliários, conforme demonstramos a seguir:

| Descrição | 2009 | 2008 |
|--|--------------|---------------|
| <i>Obrigação por aquisição de terrenos</i> | - | - |
| <i>Terreno Canário</i> | 61 | - |
| <i>Terreno Santa Efigênia</i> | 2.178 | 852 |
| <i>Terreno Falcão Manoel Telles</i> | - | 43 |
| <i>Terreno MD Colonial</i> | 3.250 | - |
| <i>Terreno Rouxinol Salvador Allende</i> | - | 4.962 |
| <i>Terreno Saíra-Diamante</i> | - | 1.878 |
| <i>Terreno Saíra-Ouro</i> | 1.307 | 2.554 |
| <i>Terreno Saíra-Viuva</i> | 434 | 2.642 |
| <i>Terreno SPE Solaia</i> | 506 | 515 |
| <i>Terreno Jaguaríuna</i> | - | 351 |
| Total | 7.736 | 13.797 |
| <i>Total parcela circulante</i> | 7.736 | 7.744 |
| <i>Total parcela não circulante</i> | - | 6.053 |

Os valores a pagar são utilizados a taxa IGP-M e CDI.

15. Antecipações de clientes - consolidado

| Empreendimento | 2009 | 2008 |
|--|-------------|-------------|
| <i>IEPÉ – Investimentos Imobiliários Ltda.</i> | 573 | - |
| <i>Paineira Incorporadora Ltda.</i> | 295 | - |
| <i>Tucano Santa Efigênia Emp. Imob. Ltda.</i> | 479 | 117 |
| <i>Cassiopéia Incorporadora Ltda.</i> | 261 | 63 |
| <i>Lhasa Incorporadora Ltda.</i> | - | 122 |
| <i>Lalibela Incorporadora Ltda</i> | - | 52 |
| <i>Albatroz Vargem Pequena Emp. Ltda</i> | 607 | 268 |
| <i>Andorinha Emp. Imob. Ltda</i> | 1.900 | 2.116 |
| <i>Arara Emp. Imob. Ltda</i> | 1.155 | 1.217 |
| <i>Beija-Flor Emp. Imob. Ltda</i> | 1.666 | 1.666 |
| <i>Jaguaríuna Emp. Imob. Ltda</i> | 2.619 | 433 |
| <i>Klabin Segall RJ 2 Emp. Imob. Ltda</i> | - | 1 |
| <i>Klabin Segall Inv, Part. SPE</i> | 102 | 55 |
| <i>Canário Quinta do Conde</i> | 744 | 222 |
| <i>Gavião Francisco Baroni Emp. Imob</i> | - | 33 |
| <i>Falcão Manoel Telles Emp. Imob. Ltda</i> | 906 | 290 |
| <i>Quero Quero Barros Júnior Emp. Imob</i> | 669 | 163 |
| <i>Saí Amarela AS</i> | 445 | 17 |
| <i>Saíra Verde Ltda</i> | - | 18 |
| <i>SPE Solaia</i> | 813 | - |

| Empreendimento | 2009 | 2008 |
|-------------------------------------|----------------------|---------------------|
| <i>Saíra-Viúva</i> | <i>2.100</i> | |
| <i>Saíra-Pintada</i> | <i>20.000</i> | |
| <i>Papagaio</i> | <i>98</i> | |
| <i>Lake Garden</i> | <i>166</i> | |
| <i>Total</i> | <i>35.598</i> | <i>6.853</i> |
| <i>Total parcela circulante</i> | <i>34.991</i> | <i>1.278</i> |
| <i>Total parcela não circulante</i> | <i>607</i> | <i>5.575</i> |

As antecipações de clientes englobam as permutas físicas e o excedente entre o valor recebido e o valor reconhecido na demonstração do resultado do exercício.

16. Operações com projetos imobiliários em desenvolvimento

Conforme mencionado na Nota 2.2.a, são adotados os procedimentos e as normas estabelecidas pela Resolução CFC nº 963/03 para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias. Desta forma, os saldos de custos orçados das unidades vendidas em construção e a receita de vendas de imóveis a apropriar, oriundo dos empreendimentos efetivados, não estão refletidos nas demonstrações contábeis, cujos valores estão demonstrados a seguir:

| Descrição | 2009 | | 2008 | |
|---------------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| | Controladora | Consolidado | Controladora | Consolidado |
| <i>Vendas contratadas a apropriar</i> | - | <i>164.011</i> | <i>431</i> | <i>108.288</i> |
| <i>Compromissos de construção</i> | - | <i>(101.465)</i> | - | <i>(83.633)</i> |

17. Patrimônio líquido

17.1. Capital social

O capital social subscrito e integralizado em 31 de Dezembro de 2009 foi de R\$ 102.000 (R\$ 50.395 em 2008), representado por 102.000.000 (50.395.340 em 2008) de ações ordinárias e nominativas, sem valor nominal.

Em 23 de dezembro de 2009, houve a capitalização de R\$ 51.604, representado por 51.604.000 de ações ordinárias e nominativas, sem valor nominal.

17.2 Destinação dos lucros

O lucro líquido do exercício, em conformidade com o estatuto social da Companhia, tem a seguinte destinação: (i) importância de 5% destinada à constituição da reserva legal; (ii) uma distribuição de dividendos mínima obrigatória não inferior a 25% do lucro líquido do exercício, diminuído ou acrescido de importância destinada à formação de reserva para contingências e da reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores; e (iii) destinação do saldo remanescente dos lucros para a constituição da reserva de retenção de lucros visando a continuidade de expansão das atividades da Companhia.

A diretoria propõe a seguinte distribuição do lucro líquido do exercício de 2009:

| | |
|--|----------------|
| <i>Lucro líquido do exercício</i> | <i>9.112</i> |
| <i>(i) Reserva legal (5%)</i> | <i>(456)</i> |
| <i>(=) Base de cálculo para dividendo mínimo</i> | <i>8.656</i> |
| <i>(ii) Dividendos propostos (25%)</i> | <i>(2.163)</i> |
| <i>(iii) Reserva de retenção de lucros</i> | <i>6.493</i> |
| <i>Dividendo proposto por ação(R\$)</i> | <i>0,0212</i> |

De acordo com a AGO de 30 de abril de 2009, o conselho de administração deliberou que os dividendos obrigatórios de 31 de dezembro de 2008 não seriam distribuídos por força do Parágrafo 4º do artigo 202 da Lei das Sociedades Anônimas, o qual foi estornado para o Patrimônio líquido, na rubrica “Reserva para dividendos obrigatórios não distribuídos”.

18. Outras receitas e despesas operacionais

| <i>Descrição</i> | <i>Controladora</i> | | <i>Consolidado</i> | |
|-------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
| | <i>2009</i> | <i>2008</i> | <i>2009</i> | <i>2008</i> |
| <i>Venda de quotas Condor</i> | <i>1.129</i> | <i>-</i> | <i>-</i> | <i>-</i> |
| <i>Indenização Albatroz</i> | <i>1.469</i> | <i>-</i> | <i>-</i> | <i>-</i> |
| <i>Venda quotas Sapucaia</i> | <i>639</i> | <i>-</i> | <i>-</i> | <i>-</i> |
| <i>Outras despesas</i> | <i>-</i> | <i>-</i> | <i>(3.059)</i> | <i>-</i> |
| <i>Outras receitas</i> | <i>867</i> | <i>281</i> | <i>1.439</i> | <i>281</i> |
| <i>Total</i> | <i>4.104</i> | <i>281</i> | <i>1.620</i> | <i>281</i> |

- Venda de quotas Condor – Venda de 30% da quotas do Empreendimento Condor para Conx.

-Indenização Albatroz – Ressarcimento pela participação nos empreendimentos originados pela MDL.

- Venda de quotas Sapucaia – Compra de 50% das quotas da Sapucaia pela Living.

19. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto participam de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis.

A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste em acompanhamento ativo das taxas contratadas versus as vigentes no mercado.

A Companhia e suas controladas restringem sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e com alta remuneração em títulos de curto prazo. Com relação a contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínuas. Em 31 de dezembro de 2009, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

A Companhia e suas controladas não operam com derivativos no exercício findo em 31 de dezembro de 2009. A Administração entende que o valor contábil dos instrumentos financeiros na data do balanço, representados substancialmente por aplicações financeiras e empréstimos e financiamentos, se aproximam dos valores estimados de mercado, dadas as características pós-fixadas da maior parte das operações.

Os principais riscos financeiros são:

Risco de taxas de juros

As receitas e despesas da Companhia e suas controladas são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas seguintes contas:

- Parcelas de vendas a receber;
- Despesas de juros provenientes dos instrumentos de dívida com taxas variáveis; e
- Receitas de juros geradas a partir dos saldos de disponibilidades e aplicações financeiras.

Risco de liquidez

A Companhia e suas controladas gerenciam os riscos de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, mantendo uma forte estrutura de capital e um baixo grau de alavancagem. Além disso, eventuais descasamentos entre ativos e passivos são constantemente monitorados.

Risco cambial

Em 31 de dezembro de 2009, a Companhia e suas controladas não possuíam dívidas denominadas em moedas estrangeiras. Adicionalmente, nenhum dos custos relevantes da Companhia são denominados em moedas estrangeiras.

A Companhia e suas controladas não efetuaram aplicações de caráter especulativo em derivativos ou quaisquer outros ativos de riscos no transcorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2009.

20. Seguros

A Companhia e suas controladas mantém seguros para as obras que possuem financiamentos imobiliários, cobertura esta considerada suficiente pela Administração para cobrir os riscos possíveis de seus ativos e/ou responsabilidades.

As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos. Consideramos que temos um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitar os riscos, buscando no mercado coberturas compatíveis com o nosso porte e operações, sendo a nossa cobertura de seguros consistentes com as outras empresas de dimensão semelhante operando no setor.

As premissas de riscos adotadas, dada as suas naturezas, não fazem parte do escopo da auditoria das informações trimestrais, conseqüentemente, não foram auditadas pelos nossos auditores independentes.