

Demonstrações Financeiras

MDL Realty Incorporadora S.A.

31 de dezembro de 2010 e 2009
com Relatório dos Auditores Independentes sobre as
Demonstrações Financeiras

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2010 e 2009

Índice

Parecer dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanços patrimoniais	4
Demonstrações do resultado	6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstrações dos fluxos de caixa	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos administradores e acionistas da
MDL Realty Incorporadora S.A.
Rio de Janeiro - RJ

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas do MDL Realty Incorporadora S.A. (“Companhia”), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2010 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

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

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

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

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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da MDL Realty Incorporadora S.A. em 31 de dezembro de 2010, 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.

Ênfases

Conforme descrito na Nota 2, as demonstrações financeiras individuais (controladora) e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que consideram a Orientação OCPC04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata do reconhecimento da receita do setor de incorporação imobiliária, conforme descrito em maiores detalhes na Nota 2.9.

Determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias serão analisados pelo International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC) e pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC. Os resultados dessa análise podem fazer com que as incorporações imobiliárias tenham que revisar suas práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas.

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da MDL Realty Incorporadora S.A. referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2009 foram examinadas pela Terco Grant Thornton Auditores Independentes S.S. (Terco), entidade separada legalmente da Ernst & Young Auditores Independentes S.S., que emitiu relatório em 12 de março de 2010 sem modificação sobre estas demonstrações financeiras. Em 01 de outubro de 2010, a Terco foi incorporada pela Ernst & Young Auditores Independentes S.S. Após esta incorporação, a Ernst & Young Auditores Independentes S.S. passou a ser denominada Ernst & Young Terco Auditores Independentes S.S.

Rio de Janeiro, 20 de abril de 2011.

ERNST & YOUNG TERCO
Auditores Independentes S.S.
CRC - 2SP 015.199/O-6-F-RJ



Eduardo José Ramón Leverone
Contador CRC - 1RJ 067.460/O-6

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Balancos patrimoniais
31 de dezembro de 2010 e 2009
(Em milhares de reais)

	Nota	Controladora			Consolidado		
		31/12/2010	31/12/2009 (Reapresentado)	01/01/2009 (Reapresentado)	31/12/2010	31/12/2009 (Reapresentado)	01/01/2009 (Reapresentado)
Ativo							
Circulante							
Caixa e equivalentes de caixa	5	9.243	45.579	3.737	32.135	52.483	7.331
Contas a receber de clientes	6	9.687	-	421	148.500	15.787	30.144
Valores a receber	7	14.849	322	919	16.832	322	934
Imóveis a comercializar	8	23.547	3.386	869	72.242	61.363	58.883
Créditos diversos	-	266	528	-	-	4.697	4.176
Impostos a recuperar	-	280	311	461	454	369	465
Despesas comerciais a apropriar	-	-	-	-	-	-	252
Total do ativo circulante		57.872	50.126	6.407	270.163	135.021	102.185
Ativo não circulante							
Realizável a longo prazo							
Contas a receber de clientes	6	-	-	-	40.575	48.277	8.307
Imóveis a comercializar	8	-	-	-	31.031	40.102	10.954
Créditos diversos	-	-	10.281	904	9.088	13.145	716
Partes relacionadas	9	399	355	14.225	1.180	774	4.465
Adiantamento para futuro aumento de capital	9	34	60.506	24.778	13.460	4.289	378
Consórcio em empreendimentos imobiliários	-	-	-	-	-	9.241	8.222
Investimentos	10	105.610	86.239	53.842	-	394	759
Imobilizado líquido	11	1.641	61	34	5.125	4.308	3.019
Intangível	12	203	-	-	947	3.921	1.298
Total do ativo não circulante		200.287	157.442	93.783	101.406	124.451	38.118
Total do ativo		258.159	207.568	100.190	371.569	259.472	140.303

	Nota	Controladora			Consolidado		
		31/12/2010	31/12/2009 (Reapresentado)	01/01/2009 (Reapresentado)	31/12/2010	31/12/2009 (Reapresentado)	01/01/2009 (Reapresentado)
Passivo e patrimônio líquido							
Circulante							
Empréstimos e financiamentos	13	3.238	1.777	-	40.014	4.625	20.021
Fornecedores	-	4.294	4.781	3.041	14.800	9.381	6.482
Obrigações trabalhistas e tributárias	-	824	98	315	2.962	1.671	974
Impostos e contribuições a recolher	17	34	-	-	6.236	449	983
Antecipações de clientes	15	-	-	-	22.969	34.991	1.278
Securitização de recebíveis	-	-	-	-	4.300	-	-
Dividendos a pagar	-	10.105	2.164	2.143	10.872	2.749	2.739
Credores por imóveis compromissados	14	-	-	-	2.402	7.736	7.744
Total do passivo circulante		18.495	8.820	5.499	104.555	61.602	40.221
Passivo não circulante							
Empréstimos e financiamentos	13	44.884	-	5.206	68.467	5.777	5.206
Partes relacionadas	9	46.140	77.608	28.773	46.179	68.974	21.627
Credores por imóveis compromissados	14	-	-	-	8	-	6.053
Antecipações de clientes	15	-	-	-	2.016	607	5.575
Contas a pagar	-	-	-	-	-	-	552
Obrigações trabalhistas e tributárias	-	-	-	-	-	-	86
Impostos diferidos	17	467	-	-	467	-	-
Impostos e contribuições a recolher	17	-	-	-	1.704	1.372	271
Total do passivo não circulante		91.491	77.608	33.979	118.841	76.730	39.370
Patrimônio líquido							
Capital social	19	102.000	102.000	50.395	102.000	102.000	50.395
Reserva legal	-	2.750	907	451	2.750	907	451
Reserva lucros	-	46.661	18.233	9.866	46.661	18.233	9.866
Ajuste de avaliação patrimonial	-	(3.238)	-	-	(3.238)	-	-
		148.173	121.140	60.712	148.173	121.140	60.712
Total do passivo e patrimônio líquido		258.159	207.568	100.190	371.569	259.472	140.303

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Demonstrações de resultado

31 de dezembro de 2010 e de 2009

(Em milhares de reais, exceto lucro por ação – Básico e diluído)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
Receita líquida	22	9.694	2.169	201.701	62.344
Custo dos imóveis vendidos	-	(9.467)	(700)	(154.307)	(41.756)
Resultado bruto	-	227	1.469	47.394	20.588
Despesas e receitas operacionais:					
Despesas administrativas	-	(6.195)	(3.652)	(8.909)	(5.886)
Honorários da diretoria	9	(1.229)	(1.385)	-	-
Despesas comerciais	-	(408)	-	(9.116)	(3.087)
Despesas tributárias	-	(211)	(1.202)	(559)	(1.314)
Despesas financeiras	-	(8.994)	(2.790)	(4.431)	(2.243)
Receitas financeiras	-	4.198	402	7.237	1.405
Outras receitas e despesas operacionais	23	12.088	4.104	11.779	1.620
Resultado da equivalência patrimonial	10	38.321	12.167	-	-
		37.570	7.644	(3.999)	(9.505)
Resultado antes da provisão para imposto de renda e contribuição social		37.797	9.113	43.395	11.083
Contribuição social	17	(248)	-	(1.788)	(505)
Provisão para imposto de renda	17	(688)	-	(4.746)	(1.465)
Lucro líquido do exercício		36.861	9.113	36.861	9.113
Lucro por ação (em Reais) – Básico e diluído		0,3614	0,0893	0,3614	0,0893
Quantidade de ações em circulação no final do exercício (em milhares)		102.000	102.000		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
31 de dezembro de 2010 e de 2009
(Em milhares de reais)

	Reserva de lucros							Total
	Capital social	Reserva legal	Reserva de lucros	Reserva para dividendos obrigatórios não distribuídos	Lucros acumulados	Total de reserva de lucros	Ajuste de avaliação patrimonial	
Saldos em 1 de janeiro de 2009	50.395	451	9.866	-	-	9.866	-	60.712
Integralização de capital	51.605	-	-	-	-	-	-	51.605
Dividendos obrigatórios reclassificados (Nota 19)	-	-	-	1.874	-	1.874	-	1.874
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	9.113	9.113	-	9.113
Constituição de reserva legal	-	456	-	-	(456)	(456)	-	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	(2.164)	(2.164)	-	(2.164)
Constituição de reserva de lucro	-	-	6.493	-	(6.493)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2009	102.000	907	16.359	1.874	-	18.233	-	121.140
Dividendos obrigatórios reclassificados (Nota 19)	-	-	-	2.165	-	2.165	-	2.165
Ajuste de avaliação patrimonial (nota 20)	-	-	-	-	-	-	(3.238)	(3.238)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	36.861	36.861	-	36.861
Constituição de reserva legal	-	1.843	-	-	(1.843)	(1.843)	-	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	(8.755)	(8.755)	-	(8.755)
Constituição de reserva de lucro	-	-	26.263	-	(26.263)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2010	102.000	2.750	42.622	4.039	-	46.661	(3.238)	148.173

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa 31 de dezembro de 2010 e de 2009 (Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2010	2009	2010	2009
Lucro antes da provisão para imposto de renda e contribuição social	37.797	9.113	43.395	11.083
Resultado da equivalência patrimonial	(38.321)	(12.167)	-	-
Depreciação e amortização	3.423	-	3.423	-
Ganhos/perdas de capital em controladas	9.836	(6.273)	9.836	(6.273)
Impostos e contribuições pagos	(469)	-	(6.534)	(2.537)
	12.266	(9.327)	50.120	2.273
Variações nos ativos				
Contas a receber de clientes	(9.687)	(421)	(125.011)	(25.614)
Valores a receber	(14.527)	597	(16.510)	(109)
Imóveis a comercializar	(20.161)	2.518	(1.808)	(31.628)
Outros créditos	10.543	-	8.754	132
Impostos a recuperar	31	150	(85)	96
Despesas comerciais a apropriar	-	(2)	-	(1.993)
C/C com parceiros de empreendimentos	-	-	9.241	(1.019)
Valores a receber de sociedade ligadas	(44)	13.870	(406)	3.691
Variações nos passivos				
Fornecedores	(487)	-	5.419	-
Obrigações tributárias e trabalhistas	760	(218)	1.291	612
Obrigações tributárias diferidas	-	-	(6.586)	-
Antecipações de clientes	-	-	(10.613)	28.745
Contas a pagar	-	1.743	50	1.313
Securitização de recebíveis	-	-	4.300	-
Credores por imóveis compromissados	-	-	(5.326)	(6.053)
Dividendos pagos	(814)	-	(632)	-
Outros	-	(568)	-	(1.204)
Fluxo de caixa aplicado nas operações	(22.120)	8.342	(87.802)	(30.758)
Caixa líquido atividades de investimento				
Aquisição de investimentos	2.439	(26.504)	-	(2.258)
Aquisição e baixa do imobilizado	(1.822)	(27)	(1.059)	(1.289)
Aquisição intangível	(206)	(2.623)	(206)	(2.623)
Caixa líquido atividades de investimento	411	(29.154)	(1.265)	(6.170)
Caixa líquido atividades de financiamentos				
Empréstimos e financiamentos	46.345	(3.429)	98.079	(14.825)
Partes relacionadas (passivo)	(28.230)	50.185	(19.557)	47.348
Aumento de capital social	-	51.605	-	51.605
Dividendos a pagar	(814)	21	(632)	11
Adiantamento para futuro aumento de capital	(31.928)	(35.728)	(9.171)	(2.059)
Caixa líquido atividades de financiamentos	(14.627)	62.654	68.719	82.080
Aumento/redução de caixa e equivalentes	(36.336)	41.842	(20.348)	45.152
Saldo inicial de caixa e equivalentes	45.579	3.737	52.483	7.331
Saldo final de caixa e equivalentes	9.243	45.579	32.135	52.483
Aumento/redução de caixa e equivalentes	(36.336)	41.842	(20.348)	45.152

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2010 e de 2009 e 01 de janeiro de 2009
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma 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.

A emissão destas demonstrações financeiras da Companhia foi autorizada pelo Conselho de Administração em 20 de abril de 2011.

2. Políticas contábeis e CPC´s

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as políticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as normas, interpretações e pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados.

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras da Companhia compreendem as demonstrações financeiras da MDL Realty e de suas controladas, conforme indicadas na Nota 9, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010.

As demonstrações financeiras da controladora para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e 2009 e 1º de janeiro de 2009 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem e os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e as demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), incluindo a Orientação OCPC 04 - Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras.

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2010 e de 2009 e 01 de janeiro de 2009

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

2. Políticas contábeis e CPC's--Continuação

2.2. Base de apresentação

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a seleção de vidas úteis do ativo imobilizado e de sua recuperabilidade nas operações, avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente, análise do risco de crédito para determinação da provisão para crédito de liquidação duvidosa, análise do custo orçado para reconhecimento de resultados dos empreendimentos imobiliários, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para contingências.

Os valores contábeis de ativos e passivos reconhecidos que representam itens objeto de hedge a valor justo que, alternativamente, seriam contabilizados ao custo amortizado, são ajustados para demonstrar as variações nos valores justos atribuíveis aos riscos que estão sendo objeto de hedge.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.

A Companhia revisa suas estimativas e premissas, pelo menos, anualmente.

2.3. Ativos e passivos financeiros

Os ativos financeiros são classificados a valor justo por meio do resultado, empréstimos e recebíveis, investimentos mantidos até o vencimento, ativos financeiros disponíveis para venda ou derivativos classificados como instrumentos de hedge eficazes, conforme a situação. A Companhia determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do instrumento.

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2010 e de 2009 e 01 de janeiro de 2009
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Políticas contábeis e CPC's--Continuação

2.3. Ativos e passivos financeiros--Continuação

Os ativos financeiros são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos, no caso de investimentos não designados a valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro.

Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber de clientes e outras contas a receber, debêntures ativas, empréstimos e financiamentos.

A mensuração subsequente de ativos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado

▶ Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins, sendo que a Companhia considera equivalente de caixa, conforme a descrição do CPC 03, uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor, sendo que estão representadas por aplicações financeiras em fundos DI, Certificados de Depósito Bancário, e operações compromissadas (operações com compromisso de recompra), e são resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações.

▶ Aplicações financeiras

As aplicações financeiras devem ser classificadas nas seguintes categorias: títulos mantidos até o vencimento, títulos disponíveis para venda e títulos para negociação a valor justo reconhecido com contrapartida no resultado (títulos para negociação). A classificação depende do propósito para qual o investimento foi adquirido.

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2010 e de 2009 e 01 de janeiro de 2009
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Políticas contábeis e CPC's--Continuação

2.3. Ativos e passivos financeiros--Continuação

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado--Continuação

▶ Aplicações financeiras

Quando o propósito da aquisição do investimento é a aplicação de recursos para obter ganhos de curto prazo, estes são classificados como títulos para negociação; quando a intenção é efetuar aplicação de recursos para manter as aplicações até o vencimento, estes são classificados como títulos mantidos até o vencimento, desde que a Administração tenha a intenção e possua condições financeiras de manter a aplicação financeira até seu vencimento. Quando a intenção, no momento de efetuar a aplicação, não é nenhuma das anteriores, tais aplicações são classificadas como títulos disponíveis para venda.

Quando aplicável, os custos incrementais diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo financeiro são adicionados ao montante originalmente reconhecido, exceto pelos títulos para negociação, os quais são registrados pelo valor justo com contrapartida no resultado.

As aplicações financeiras da Companhia são títulos disponíveis para negociação e são mensuradas pelo custo de aquisição acrescido por juros e correção monetária incorridos até a data das demonstrações financeiras. A abertura destas aplicações financeiras está na Nota 5.

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2010 e de 2009 e 01 de janeiro de 2009
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Políticas contábeis e CPC's--Continuação

2.3. Ativos e passivos financeiros--Continuação

Recebíveis

▶ Contas a receber de clientes

São apresentadas pelo valor nominal ou de realização, sujeitos ao ajuste a valor presente (AVP), incluindo atualizações monetárias e juros, quando aplicável. A Companhia constitui provisão para crédito de liquidação duvidosa para valores cuja recuperação é considerada remota, em montante considerado suficiente pela Administração. As estimativas utilizadas para a constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa são baseadas nos contratos que são considerados de difícil realização e para os quais não há garantias reais, que no caso da Companhia está diretamente ligado à transferência da unidade imobiliária ao comprador.

A variação monetária e os rendimentos sobre o saldo de contas a receber das unidades em fase de construção são registrados no resultado do exercício como "Receitas de incorporação imobiliária". Após o período de construção, os juros são contabilizados como "Receitas Financeiras".

Passivos financeiros

Passivos financeiros são classificados como passivos financeiros a valor justo por meio do resultado, empréstimos e financiamentos, ou como derivativos classificados como instrumentos de hedge, conforme o caso. A Companhia determina a classificação dos seus passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial.

Passivos financeiros são inicialmente reconhecidos a valor justo e, no caso de empréstimos e financiamentos, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado.

Os passivos financeiros da Companhia incluem principalmente contas a pagar a fornecedores, outras contas a pagar, empréstimos e financiamentos, instrumentos financeiros derivativos, custos e prêmios na emissão de títulos e valores mobiliários e obrigações por aquisição de imóveis.

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2010 e de 2009 e 01 de janeiro de 2009
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Políticas contábeis e CPC's--Continuação

2.3. Ativos e passivos financeiros--Continuação

Passivos financeiros--Continuação

▶ Instrumentos financeiros passivos e derivativos

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos mesmos. 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 e características de cada tipo de ativos e passivos financeiros.

▶ Empréstimos e financiamentos

De acordo com o CPC 38 - Instrumentos Financeiros Reconhecimento e Mensuração, após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Os empréstimos e financiamentos estão atualizados pelas variações monetárias, acrescidos dos respectivos encargos contratuais incorridos até a data do balanço. As debêntures estão atualizadas em conformidade com os índices previstos nos contratos até a data do balanço.

Passivos financeiros

▶ Obrigações por aquisição de imóveis

As obrigações estabelecidas contratualmente para aquisições de terrenos são registradas pelo valor original acrescido, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridos.

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2010 e de 2009 e 01 de janeiro de 2009
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Políticas contábeis e CPC's--Continuação

2.4. Imóveis a comercializar

▶ Terrenos, imóveis em construção e imóveis concluídos

Os imóveis em construção ou prontos para serem comercializados são registrados ao custo incorrido de construção que não excede ao seu valor líquido realizável.

O custo compreende: o terreno; materiais; mão-de-obra contratada; e outros custos de construção relacionados, incluindo, o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos, operações de crédito imobiliário incorridos durante o período de construção e os juros de operação de emissão de debênture, os quais são capitalizados na rubrica de "Estoque de imóveis a comercializar" e levados ao resultado da Companhia na proporção dos custos incorridos na rubrica "Custo de bens e/ou serviços vendidos").

O valor líquido realizável é o preço estimado de venda em condições normais de negócios, deduzidos os custos de execução.

Os terrenos são registrados ao custo de aquisição, acrescidos dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar.

▶ Permutas físicas registradas pelo valor justo

As permutas físicas na compra de terreno com unidades a serem construídas, são registradas pelo valor justo, avaliadas pelo valor de venda das unidades permutadas, contabilizados na rubrica de estoque com contrapartida na rubrica de adiantamentos de clientes, sendo a receita da venda de imóveis reconhecida de acordo com o critério de reconhecimento de receitas descrito na Nota 2.9.

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2010 e de 2009 e 01 de janeiro de 2009
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Políticas contábeis e CPC's--Continuação

2.5. Ativos intangíveis

De acordo com o CPC 04 - Ativo Intangível, ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e perdas do valor recuperável, quando aplicável. O custo de ativos intangíveis adquiridos em uma combinação de negócios corresponde ao valor justo na data da aquisição.

A vida útil de ativo intangível é avaliada como definida ou indefinida.

Ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados ao longo da vida útil econômica e avaliados em relação à perda por redução ao valor recuperável sempre que houver indicação de perda de valor econômico do ativo.

Ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados, e sim testados anualmente em relação a perdas por redução ao valor recuperável, individualmente ou no nível da unidade geradora de caixa.

2.6. Ajuste a valor presente

Os elementos integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo, se relevantes, e de longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (a) juros pré-fixados; (b) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (c) reajustes somente por inflação, sem juros, são ajustados ao seu valor presente com base em taxa de juros de longo prazo, sendo suas reversões reconhecidas no resultado do exercício na rubrica de "receita de incorporação imobiliária" no período pré-chaves e na rubrica de "receitas financeiras" no período pós-chaves.

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2010 e de 2009 e 01 de janeiro de 2009
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Políticas contábeis e CPC's--Continuação

2.7. Provisões

▶ Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

São calculados com base nas alíquotas vigentes de Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e de Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (CSLL).

A Controladora optou pelo regime de lucro real que considera a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, para fins de determinação de exigibilidade. Portanto, as adições ao lucro contábil de despesas temporárias não dedutíveis ou exclusões de receitas temporárias não tributáveis, consideradas para apuração do lucro tributável corrente, geram créditos ou débitos tributários diferidos conforme Nota 17.

Conforme facultado pela legislação tributária, algumas investidas que tiveram receita bruta anual do exercício imediatamente anterior inferior a R\$ 48.000 optaram pelo regime de lucro presumido. A provisão para imposto de renda é constituída trimestralmente, à alíquota de 15%, acrescido o adicional de 10% (sobre a parcela que exceder R\$ 60 do lucro presumido por trimestre), aplicada sobre a base de 8% das receitas de vendas.

▶ Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

A CSLL é calculada à alíquota de 9% sobre a base de 12% das receitas de vendas. As receitas financeiras e demais receitas são tributadas integralmente de acordo com as alíquotas vigentes de IRPJ e CSLL. Para mais detalhes sobre impostos diferidos, vide Nota 17.

▶ Participação nos lucros de empregados e administradores

A Companhia e suas controladas possuem planos de benefícios a funcionários, na forma de participação nos lucros, encontra-se reconhecido em resultado na rubrica "despesas gerais e administrativas".

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2010 e de 2009 e 01 de janeiro de 2009
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Políticas contábeis e CPC's--Continuação

2.8. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

▶ Valor justo de instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível. Contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

A Companhia reconhece provisão para causas tributárias, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos.

As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alteração nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2010 e de 2009 e 01 de janeiro de 2009
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Políticas contábeis e CPC's--Continuação

2.8. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas --Continuação

▶ Avaliação do valor recuperável de ativos

De acordo com o CPC 01 - Redução ao valor recuperável de ativos, a Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos da Companhia com o objetivo de identificar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de valor recuperável de seus ativos. Caso tais evidências sejam identificadas, realiza-se um cálculo do valor recuperável do ativo e se o valor contábil líquido exceder o valor recuperável constitui-se provisão para deterioração, ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável, quando aplicável.

As premissas utilizadas para determinação dos valores dos ativos baseiam-se na avaliação ou na indicação de que o ativo registrado a valor contábil excede o seu valor recuperável. Essas indicações levam em consideração a obsolescência do ativo, a redução significativa e inesperada de seu valor de mercado, alteração no ambiente macro econômico em que a Companhia atua, e flutuação das taxas de juros que possam impactar os fluxos de caixa futuros das unidades geradoras de caixa.

Os principais ativos da Companhia que têm seus valores de recuperação anualmente testados no final de cada exercício social são os estoques de imóveis a comercializar

2.9. Reconhecimento de receita

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.

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2010 e de 2009 e 01 de janeiro de 2009
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Políticas contábeis e CPC's--Continuação

2.9. Reconhecimento de receita--Continuação

A apropriação do resultado das vendas de imóveis se dá da seguinte forma:

- ▶ Nas vendas a prazo de unidade concluída: no momento em que a venda é efetivada, independente do prazo de recebimento do valor contratual; e
- ▶ Nas vendas de unidades não concluídas, de acordo com os critérios estabelecidos pela Resolução CFC nº 963/03 e alterações introduzidas pela OCPC - 01 - Entidades de Incorporação Imobiliária emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Resolução CFC nº 1.154/09 de 23 de janeiro de 2009, como também pela OCPC - 04 - Interpretação da Orientação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras emitida pelo CPC, aprovada pela Resolução CFC no 1.317/10 de 09 de dezembro de 2010 a saber:
 - (i) 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 esse percentual mensurado em razão do custo incorrido contratado em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos, incluindo os custos de projetos e terreno.
 - (ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i) acima, incluindo a atualização monetária, líquida das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber. Valores recebidos e superiores às receitas contabilizadas são registrados como adiantamento de clientes e os juros pré-fixados, incidentes após a entrega das chaves, são apropriados ao resultado observando o regime de competência, independente de seu recebimento.

A Companhia avaliou os seus contratos de venda de unidades imobiliárias e os contratos realizados por suas Sociedades controladas, tendo como base as análises trazidas pelo OCPC 04, entendendo que os contratos celebrados encontram-se dentro do escopo do CPC 17 - Contratos de construção, uma vez que a medida que a construção avança, há a transferência dos riscos e benefícios de forma contínua ao promitente comprador do imóvel.

As informações dos saldos das operações de incorporação imobiliária e venda de unidades em construção estão demonstradas em detalhes na Nota 16.

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2010 e de 2009 e 01 de janeiro de 2009
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Políticas contábeis e CPC's--Continuação

2.10. Imobilizado

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, formação ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear à taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens.

2.11. Investimentos em controladas e controladas em conjunto

Os investimentos da Companhia em controladas e controladas em conjunto são contabilizados com base no método da equivalência patrimonial. Uma controlada em conjunto é uma entidade sobre a qual a Companhia exerça influência significativa em sua Administração. Uma controlada é uma entidade sobre a qual a Companhia tem a gestão financeira e operacional das atividades.

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento na coligada é contabilizado no balanço patrimonial ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária na coligada.

A participação societária na coligada será demonstrada na demonstração do resultado como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível aos seus acionistas.

As demonstrações financeiras das controladas e controladas em conjunto são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia. Quando necessário, são realizados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

2.12. Demais receitas e custos

As demais receitas e custos incluem os rendimentos, os encargos e as variações monetárias e cambiais, que foram calculados com base em índices ou taxas oficiais e que incidem sobre ativos e passivos circulantes e não circulantes. Incluem também os ajustes de ativos a valor de mercado ou de realização.

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2010 e de 2009 e 01 de janeiro de 2009
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

3. Adoção inicial dos CPCs

Em todos os períodos anteriores, incluindo o exercício findo em 31 de dezembro de 2009, a Companhia preparou suas demonstrações financeiras de acordo com as políticas contábeis adotadas no Brasil (BRGAAP). As presentes demonstrações financeiras, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2010, são as primeiras preparadas de acordo com o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

A transição das práticas contábeis brasileiras para as práticas internacionais não afetou de forma significativa a divulgação e/ou apresentação das demonstrações financeiras da Companhia. Assim sendo, não houve ajustes no patrimônio líquido e no prejuízo do exercício, nem no primeiro ano de adoção, incluindo os exercícios findos em 2009 e 2010.

4. Base de consolidação

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição, sendo esta a data na qual a Companhia obtém controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixe de existir.

Todos os saldos intragrupo, receitas, despesas, ganhos e perdas não realizados, oriundos de transações intragrupo, são eliminados por completo.

As controladas em conjunto são apresentadas nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia de forma proporcional.

As demonstrações financeiras das controladas e controladas em conjunto são usualmente elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora, utilizando políticas contábeis consistentes.

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2010 e de 2009 e 01 de janeiro de 2009

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

5. Caixa e equivalente de caixa

Referem-se substancialmente a saldos bancários e aplicações financeiras de liquidez imediata relativas à certificados de depósitos bancários e aplicações automáticas. A Companhia tem políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em valores mobiliários de baixo risco e aplicações em instituições financeiras de primeira linha e, remunerados pelo CDI:

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Caixa	27	19	8	169	32	18
Bancos conta movimento	1.322	142	99	16.392	5.625	2.358
Aplicações financeiras CDB (a)	7.894	45.418	3.630	15.574	46.826	4.955
Total	9.243	45.579	3.737	32.135	52.483	7.331

(a) 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

6. Contas a receber de clientes

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Unidades concluídas	9.687	-	421	20.766	11.092	20.640
Unidades não concluídas	-	-	-	170.121	55.225	18.141
Ajuste a valor presente	-	-	-	(1.812)	(2.253)	(330)
Total	9.687	-	421	189.075	64.064	38.451
Parcela circulante	9.687	-	421	148.500	15.787	30.144
Parcela não circulante	-	-	-	40.575	48.277	8.307

Conforme mencionado na Nota 2.9, a Companhia e suas controladas adotam os procedimentos e normas estabelecidos pelas Orientações OCPC 01 e OCPC 04 e Interpretação Técnica ICPC 02 do CPC - Comitê de Pronunciamentos Contábeis 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 refletido nas demonstrações financeiras, 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 financeiras.

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2010 e de 2009 e 01 de janeiro de 2009
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

6. Contas a receber de clientes--Continuação

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 2.9., utilizando uma taxa de desconto média de 6,74% em 2010 e 6,89% em 2009.

7. Valores a receber

Os valores a receber em 31 de dezembro de 2010 referem-se basicamente à venda de 70% da participação societária do empreendimento imobiliário constituído na SPE Saíra Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda. para a empresa BTG Pactual para a formação da parceria e diluição do risco na construção do empreendimento.

O valor da venda do investimento, datado em 19 de novembro de 2010, é de R\$ 19.134 gerando um ganho de R\$ 16.116 (Nota 21). Até 31 de dezembro de 2010 foram recebidos R\$ 4.434.

O saldo será pago através de 2 (duas) parcelas no valor de R\$ 3.675 na seguintes condições: 1ª parcela, quando da efetiva aquisição de CPAC's (Certificados de Potencial Adicional de Construção), em Leilão a ser designado pela Prefeitura do Rio de Janeiro para este fim e apresentação da LMP (Licença Municipal Prévia) emitida Secretaria do Meio Ambiente; e a 2ª parcela, quando da aprovação do projeto do Empreendimento pela Municipalidade do Rio de Janeiro, incluindo a aprovação dos demais órgãos competentes. Caso tais condições não se consolidem até 19 de maio de 2011, deverá ser considerada esta data como a efetivação do pagamento. Adicionalmente, serão recebidas 12 parcelas iguais de R\$ 613, mensais e sucessivas, corrigidas pelo IGPM-FGV com vencimento inicial em 19 de junho de 2011.

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2010 e de 2009 e 01 de janeiro de 2009

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

8. Imóveis a comercializar

Representados pelos custos das unidades imobiliárias concluídas e em construção, bem como pelos terrenos para futuras incorporações, conforme demonstramos a seguir:

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Terrenos	12.896	887	869	43.927	50.506	51.422
Imóveis em construção	658	-	-	48.360	44.068	16.335
Imóveis concluídos	9.993	2.499	-	10.986	6.891	2.080
Total	23.547	3.386	869	103.273	101.465	69.837
Parcela circulante	23.547	3.386	869	72.242	61.363	58.883
Parcela não circulante	-	-	-	31.031	40.102	10.954

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 2010 e de 2009, os saldos ativos e passivos com partes relacionadas estão assim apresentados:

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Ativo						
Abyara Empreendimentos Imobiliários S.A. e Setin Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	355	430	-	355	430
Condor São Cristovão Emp. Imob. Ltda.	-	-	296	-	-	-
Conx Empreendimentos Imobiliários Ltda.	399	-	-	399	-	-
Coruja Empreendimentos Imobiliários. Ltda.	-	-	1	-	-	-
Falcão Manoel Teles Emp Imob. Ltda.	-	-	-	2	-	-
Gavião Francisco Baroni Emp. Imob. Ltda.	-	-	-	195	-	-
IEPE Investimentos Imobiliários Ltda e Paineira Incorporadora Ltda.	-	-	-	584	-	-
Incorporadora Pinheiro Pereira Ltda.	-	-	453	-	-	453
Jaguariuna Emp. Imob. Ltda.	-	-	-	-	38	38

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2010 e de 2009 e 01 de janeiro de 2009
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

9. Operações com partes relacionadas--Continuação

9.1. Operações de mútuo--Continuação

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Ativo						
Paineira Incorporadora Ltda.	-	-	-	-	381	3.544
Saira Diamante Emp. Imob. Ltda.	-	-	332	-	-	-
Saira-Ouro Emp. Imob. Ltda.	-	-	1.144	-	-	-
Saira-Sapucaia Emp. Imob. Ltda.	-	-	10.497	-	-	-
Saira-Viúva Emp. Imob. Ltda.	-	-	1.072	-	-	-
Total	399	355	14.225	1.180	774	4.465
	Controladora			Consolidado		
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Passivo						
Coruja Emp. Imob. Ltda.	-	284	-	-	-	-
IEPE - Investimentos Imobiliários Ltda.	1.398	8.132	444	-	-	-
Jaguariúna Emp. Imob. Ltda.	-	-	-	1.057	-	-
Klabin Segall Inv. Part. SPE S.A.	-	-	-	105	-	-
MD Colonial Emp. Imob. Ltda.	-	-	-	-	-	118
Modal Investments (a)	44.742	-	-	44.742	-	-
Modal Participações S.A.	-	68.694	21.083	-	68.694	21.083
Paineira Incorporadora Ltda.	-	498	7.246	-	-	-
PRS Botafogo Emp. Imob. Ltda.	-	-	-	-	-	426
Rouxinol Salvador Allende Ltda.	-	-	-	-	280	-
Saira-Sapucaia Emp. Imob. Ltda.	-	-	-	275	-	-
Total	46.140	77.608	28.773	46.179	68.974	21.627

- (a) Os recursos foram captados em 14 de dezembro de 2010, com vencimento em 18 de novembro de 2019. O empréstimo é denominado em dólares norte-americanos, atualizado pela Libor Anual acrescido de 3,30% ao ano e a operação não possui garantia.

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2010 e de 2009 e 01 de janeiro de 2009
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

9. Operações com partes relacionadas--Continuação

9.2. Adiantamento para futuro aumento de capital--Continuação

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

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Ativo						
Albatroz Vargem Pequena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.265	174	148	174	-	-
Alfa África Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.011	-	-	202	-	-
Andorinha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.259	170	593	-	-	-
Araponga Participações Ltda.	25	-	-	-	-	-
Arara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.310	318	132	-	-	-
Beija-Flor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	74	73	133	-	-	-
Canário Quinta do Conde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.304	226	201	83	-	-
Cassiopeia Incorporadora Ltda.	-	51	53	-	11	-
Cardeal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.159	-	-	-	-	-
Condor São Cristóvão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	773	790	1.919	(94)	-	-
Coruja Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	831	-	-	-
Falcão Manoel Telles Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.115	6.659	1.094	-	-	-
Gavião Francisco Baroni Empreendimentos Imobiliários Ltda.	26	711	456	-	-	195
Guará Empreendimentos Imobiliários Ltda.	267	-	-	-	-	-
Hampton Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.348	-	-	(449)	-	-
IEPÉ - Investimentos Imobiliários Ltda.	6.266	5.901	-	427	-	-
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.820	2.370	2.109	1.130	19	(53)
Jandaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5	-	-	3.677	-	-
Klabin Segall Investimentos e Participações SPE S.A.	8.449	8.192	4.356	-	(156)	45
Klabin Segall Rio de Janeiro 2 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	5.906	3.072	-	313	-
Lhasa Incorporadora Ltda.	-	-	3.020	-	-	-
Lalibela Incorporadora Ltda.	-	-	355	-	-	-
Lake Garden Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.	901	297	434	-	-	-
Mainá Participações Ltda.	736	-	-	735	-	-
Paineira Incorporadora Ltda.	-	-	-	926	-	-
Papagaio João Pessoa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.107	1.946	1.794	1.034	941	-
PRS Botafogo Incorporadora Ltda.	15	15	15	(364)	8	-
Quero Quero Barros Júnior Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.151	4.229	1.022	-	-	-

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2010 e de 2009 e 01 de janeiro de 2009
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

9. Operações com partes relacionadas--Continuação

9.2. Adiantamento para futuro aumento de capital--Continuação

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Ativo						
Rouxinol Salvador Alende Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.308	1.781	376	(185)	1.165	-
Sabiá Salvador Alende	-	5	5	-	-	-
Saf Azul S.A.	1.327	686	-	1.576	-	-
Saíra Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda.	84	3.520	523	5	-	-
Saíra-Ouro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.612	2.599	558	-	-	-
Saíra-Pintada Empreendimentos Imobiliários Ltda.	86	35	5	5	-	-
Saíra-Sapucaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.094	521	794	371	114	-
Saíra Verde Empreendimentos imobiliários Ltda.	349	349	349	349	-	349
Saíra-Viúva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.182	1.874	431	6	-	-
SJB Incorporações Imobiliárias Ltda.	2.039	-	-	(96)	-	-
SPE Solaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.215	1.215	-	297	(83)	(158)
Tucano Santa Efigênia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	16.488	9.893	-	3.441	1.957	-
Tuim Empreendimentos Imobiliários Ltda.	54	-	-	-	-	-
ZA7 Participações Ltda.	210	-	-	210	-	-
Total	92.434	60.506	24.778	13.460	4.289	378

Os saldos em aberto decorrem de diferenças nas datas dos aportes da Companhia e seus parceiros. No período subsequente, a Companhia realiza a compensação financeira do aporte para manter equalizada a participação entre a Companhia e o parceiro no empreendimento imobiliário.

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 2010.

Os administradores da Companhia receberam um total de R\$ 1.229, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2010, a título de remuneração, participação nos lucros, dividendos e/ou benefícios em geral.

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2010 e de 2009 e 01 de janeiro de 2009
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

10. Investimentos

10.1. Movimentação dos investimentos

- a) Movimentação dos investimentos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2010, 2009 e 01 de janeiro de 2009

Investimentos	Controladora		
	31/12/2010	31/12/2009	1/1/2009
Saldos iniciais	82.318	52.544	35.522
Novos aportes de capital	327	21.375	18.799
Redução de capital	(388)	-	(1.483)
Baixas	-	-	-
Ajustes de exercícios anteriores	-	-	(4.754)
Dividendos	(14.328)	(3.669)	(4.025)
Perda de capital	(1.364)	(102)	-
Resultado de equivalência	38.321	12.170	8.485
Saldos finais	104.886	82.318	52.544
Ágios/deságios			
Saldos iniciais	3.921	1.298	796
Adições	-	2.623	502
Amortizações	(3.177)	-	-
Saldos finais	744	3.921	1.298
	105.630	86.239	53.842

A movimentação dos investimentos em 2010 está assim apresentada:

	No início do exercício	Compra/venda de participação societária	Novo aporte de capital	Dividendo	Equivalência patrimonial	No final do exercício
IEPE - Investimentos Imobiliários Ltda.	(185)	-	-	-	299	114
Saira Verde Ltda.	(172)	-	-	-	360	188
Saí Amarela S.A.	2.223	-	-	(1.114)	(58)	1.051
Saí Azul S.A.	4.527	-	-	(4.209)	3.390	3.708
Paineira Incorporadora Ltda.	11.140	-	-	(1.110)	(9.942)	88
Albatroz Vargem Pequena	2.735	1.653	-	-	1.728	6.116
Condor São Cristóvão Empreendimentos	5.308	-	-	-	2.575	7.883
Rouxinol Salvador Alende Empreendimentos	4.488	-	-	-	2.106	6.594
Quero Quero Barros Júnior Empreendimentos	2.425	-	-	-	9.645	12.070
Cassiopéia Incorporadora Ltda.	1.853	-	-	(4.192)	7.634	5.295
Falcão Manoel Telles Empreend. Imobiliários	4.853	-	-	-	4.365	9.218
Klabin Segall Investimentos e Participações	5.489	-	-	(4.245)	5.437	6.681
Klabin Segal RJ 2 Empreendimentos Ltda.	8.472	(8.472)	-	-	-	-

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2010 e de 2009 e 01 de janeiro de 2009
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

10. Investimentos--Continuação

10.1. Movimentação dos investimentos--Continuação

a) Movimentação dos investimentos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2010, 2009 e 01 de janeiro de 2009--Continuação

	No início do exercício	Compra/ venda de participação societária	Novo aporte de capital	Dividendo	Equivalência patrimonial	No final do exercício
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários	(610)	-	-	-	610	-
Saíra-Sapucaia Empreendimentos Imobiliários	5.149	-	-	-	931	6.080
Saíra-Pintada Empreendimentos Imobiliários	1	-	-	-	2	3
Saíra-Ouro Empreendimentos Imobiliários	556	-	-	-	(556)	-
Saíra-Viúva Empreendimentos Imobiliários	1.242	-	-	-	(1.242)	-
Saíra-Diamante Empreendimentos Imobiliários	521	(3.017)	297	-	3.796	1.597
Gavião Francisco Baroni Empreend. Imobiliários	901	-	-	-	704	1.605
Andorinha Empreendimentos Imobiliários	1.217	-	-	-	438	1.655
Arara Empreendimentos Imobiliários	399	-	-	-	204	603
Beija-Flor Empreendimentos Imobiliários	327	-	-	(41)	-	286
Canário Empreendimentos Imobiliários	2.926	-	-	-	2.096	5.022
Coruja Empreendimentos Imobiliários	287	-	-	-	29	316
Lake Garden Empreendimentos Imobiliários	2.007	-	-	-	1.557	3.564
Tucano Santa Efigênia Empreendimentos Imobiliários	1.449	-	-	-	(1.449)	-
Papagaio Empreendimentos Imobiliários	148	-	-	(20)	(128)	-
SPE Solaia Empreendimentos Imobiliários	2.402	-	-	(784)	(104)	1.514
MD Colonial Empreendimentos Imobiliários	6.712	-	-	-	2.784	9.496
PRS Botafogo Empreendimentos Imobiliários	414	-	-	(414)	-	-
Araponga Participações	3.114	-	-	-	(3)	3.111
Mainá Participações Ltda.	-	-	-	-	1	1
Tuim Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	1	1
SJB Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	7.035	-	(4)	7.031
Hampton Empreendimentos Imobiliários - SPE Ltda.	-	-	2.880	-	1.115	3.995
Total	82.318	(9.836)	10.212	(16.129)	38.321	104.886

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2010 e de 2009 e 01 de janeiro de 2009
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

10. Investimentos--Continuação

O sumário das demonstrações financeiras das coligadas e controladas, encerradas em 31 de dezembro de 2010, está assim apresentado:

	Circulante		Não circulante		Patrimônio líquido	Vendas líquidas	Lucro bruto	Despesas/receitas operacionais líquidas	IRPJ/CSLL	Lucro líquido
	Ativo	Passivo	Realizável /imobilizado	Exigível						
Albatroz Vargem Pequena Empreend. Imob. Ltda.	9.005	2.296	498	-	7.207	3.187	800	(372)	(102)	327
Alfa Africa Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	3.952	1.128	-	2.017	807	-	-	-	-	-
Alfa Antartida Incorporadora SPE Ltda.	1	-	-	1	-	-	-	(1)	-	(1)
Andorinha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.719	2.879	73	-	2.913	4.297	960	(312)	(137)	510
Araponga Participações Ltda.	3.141	5	-	-	3.136	-	-	(4)	-	(4)
Arara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.769	900	44	-	2.913	3.081	575	(171)	(97)	307
Beija-Flor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.968	1.666	58	-	360	-	-	(42)	-	(42)
Canário Quinta do Conde Empreendimentos Imob. Ltda.	12.234	4.169	179	-	8.244	10.124	2.994	(921)	(324)	1.749
Cardeal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.047	888	-	-	1.159	-	-	(1)	-	(1)
Cassiopéia Incorporadora Ltda.	11.554	6.307	48	-	5.295	7.980	7.640	(398)	(255)	6.987
Condor São Cristóvão Empreend. Imob. Ltda.	15.301	1.700	270	5.121	8.750	14.011	4.382	(1.225)	(448)	2.709
Coruja Empreendimentos Imobiliários Ltda.	317	2	-	-	315	-	-	27	-	27
Falcão Manoel Telles Empreend. Imob. Ltda.	41.327	3.071	40	20.962	17.334	26.649	7.997	(2.003)	(850)	5.144
Gavião Francisco Baroni Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.631	1	1	-	1.631	-	-	(2)	-	(2)
Hampton Empreendimentos Imobiliários - SPE Ltda.	6.754	284	322	-	6.792	3.266	1.171	(26)	-	1.145
Iepe - Investimentos Imobiliários Ltda.	6.059	1.308	1.202	-	5.953	568	449	(181)	(31)	237
Jaguariúna Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.943	3.897	58	34	3.070	955	294	(267)	(40)	(12)
Klabin Segall Investimentos e Participações SPE S.A.	24.254	4.202	105	8.704	11.453	37.369	12.557	(1.612)	(940)	10.006

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2010 e de 2009 e 01 de janeiro de 2009
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

10. Investimentos--Continuação

	Circulante		Não circulante		Patrimônio líquido	Vendas líquidas	Lucro bruto	Despesas/receitas operacionais líquidas	IRPJ/CSLL	Lucro líquido
	Ativo	Passivo	Realizável /imobilizado	Exigível						
Lake Garden Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	4.885	439	18	-	4.464	4.459	1.876	(279)	(143)	1.454
MD Colonial Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.383	4.912	3.342	317	9.496	5.931	2.115	501	(250)	2.366
Paineira Incorporadora Ltda.	3.412	3.597	638	-	453	383	378	133	(26)	484
Papagaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.589	1.032	451	-	1.008	2.074	892	(449)	(66)	377
PRS Botafogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	378	-	-	-	378	-	-	(1)	-	(1)
Quero Quero Barros Junior Empreend. Imob. Ltda.	27.648	2.605	67	(110)	25.220	24.115	6.477	(472)	(780)	5.226
Rouxinol Salvador Alende Empreend. Imob. Ltda.	17.097	10.095	1.085	-	8.087	9.658	3.521	(732)	(309)	2.480
Sai Amarela S.A.	3.247	1.726	(397)	73	1.051	182	139	(138)	(8)	(8)
Sai Azul S.A.	8.981	803	21	4.740	3.459	5.142	1.112	(246)	(160)	706
Saíra Verde Ltda.	242	(135)	(181)	8	188	39	36	2	4	43
Saíra-Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.411	62	-	-	1.349	-	-	(20)	-	(20)
Saíra-Ouro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.929	1.014	85	-	4.000	-	-	(168)	-	(168)
Saíra-Pintada Empreendimentos Imobiliários Ltda.	84	-	-	-	84	-	-	(2)	-	(2)
Saíra-Sapucaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.334	1.421	158	268	10.803	9.092	2.657	(1.303)	(519)	835
Saíra-Viúva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.456	2.278	435	-	1.613	448	(28)	(129)	(14)	(171)
SJB Incorporações Imobiliárias Ltda.	8.901	(170)	100	-	9.171	-	-	(4)	-	(4)
SPE Solaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.469	1.280	1.244	-	2.433	3.209	1.021	(286)	(103)	633
Tucano Santa Efigênia Empreend. Imob. Ltda.	28.529	4.535	2	11.766	12.230	15.786	(4.170)	(815)	-	(4.986)

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2010 e de 2009 e 01 de janeiro de 2009

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

11. Imobilizado

Os saldos compõem-se da seguinte forma:

	Taxa anual de depreciação	Controladora			Consolidado		
		31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Máquinas e equipamentos	10%	558	14	12	559	14	12
Moveis e utensílios	10%	415	33	11	415	33	11
Edificações	4%	731	-	-	731	-	-
Computadores	20%	-	21	11	-	21	11
Software	20%	-	1	-	-	1	-
Estandes de vendas	(*)	-	-	-	9.316	4.247	2.985
Depreciação Acumulada		(63)	(8)	-	(5.896)	(8)	-
Total		1.641	61	34	5.125	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 - Consolidado

	Intangível líquido - 31/12/2009	Adições	Amortização	Intangível líquido - 31/12/2010
Ágios				
Canário Quinta do Conde Empreend. Imob. Ltda.	164	-	(90)	74
Cassiopéia Incorporadora Ltda.	543	-	(517)	26
Falcão Manoel Telles Empreend. Imob. Ltda.	890	-	(784)	106
Iepe Invest. Imob. Ltda.	69	-	(69)	-
Klabin Segall Inv. Part. SPE Ltda.	315	-	(293)	22
Quero Quero Barros Junior Empreend. Imob. Ltda.	906	-	(717)	189
Saí Azul S.A.	216	-	(216)	-
Tucano Santa Efigênia Empreend. Imob. Ltda.	345	-	(329)	16
SPE Solaia Empreend. Imob. Ltda.	247	-	(125)	122
Rouxinol Salvador Allende Empreend. Imob. Ltda.	256	-	(42)	214
Total	3.951	-	(3.182)	769
Deságios				
Albatroz Vargem Pequena Empreend. Imob. Ltda.	(3)	-	-	(2)
Cassiopéia Incorporadora Ltda.	-	(31)	12	(19)
Saí Amarela S.A.	(28)	-	28	-
Tucano Santa Efigênia Empreend. Imob. Ltda.	-	(4)	-	(4)
Total	(31)	(35)	40	(25)
Softwares	1	202	-	203
Total	3.921	167	(3.141)	947

Todos os ágios foram apurados quando da aquisição e/ou aumento de capital nas respectivas controladas e estão fundamentadas na expectativa de rentabilidade futura gerada pelos ativos dessas controladas. Possuem vida útil definida e estão sendo amortizados de acordo com a evolução de obra de cada empreendimento.

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2010 e de 2009 e 01 de janeiro de 2009

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

13. Empréstimos e financiamentos

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Financiamentos - SFH	-	-	-	60.359	8.625	20.019
Capital de Giro	-	1.777	5.206	-	1.777	5.206
Empréstimo no exterior	44.884	-	-	44.884	-	2
Swap a pagar	3.238	-	-	3.238	-	-
Total	48.122	1.777	5.206	108.481	10.402	25.227
Parcela circulante	3.238	1.777	-	40.014	4.625	20.021
Parcela não circulante	44.884	-	5.206	68.467	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 a comercializar. A média da taxa de juros praticada está em 10% 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 - SFH são:

	Vencimento	Consolidado
Andorinha Empreend. Imob. Ltda.	11/2011	1.380
Canário Quinta do Conde Empreend. Imob. Ltda.	03/2013	2.531
Condor São Cristóvão Empreend. Imob. Ltda.	10/2012	5.121
Falcão Manoel Telles Empreend. Imob. Ltda.	11/2011	20.962
Klabin Segall Invest. e Part. SPE S.A.	03/2012	10.242
Papagaio João Pessoa Empreend. Imob. Ltda.	-	1
Quero Quero Barros Junior Empreend. Imob. Ltda.	-	502
Saí Azul S.A.	09/2013	5.186
Tucano Santa Efigênia Empreend. Imob. Ltda.	06/2011	14.434
Total		60.359

O empréstimo no exterior firmado entre a Companhia e o Banco Bradesco New York é atualizado pela Libor Anual acrescido de 3,30% ao ano e a operação não possui garantia. Os juros são pagos anualmente. O vencimento desse empréstimo é 18/11/2019.

A Companhia na mesma data realizou um Swap para cobrir eventuais oscilações na taxa de câmbio, cujo impacto está registrado na rubrica de "Empréstimos e financiamentos - Swap a pagar" e na rubrica "Ajuste de avaliação patrimonial" no Patrimônio líquido. A análise de sensibilidade está demonstrada na nota 21.

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2010 e de 2009 e 01 de janeiro de 2009
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

14. Credores por imóveis comprometidos - consolidado

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

	Consolidado		
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Numerários	2.410	7.736	13.797
Circulante	2.402	7.736	7.744
Não circulante	8	-	6.053

Em primeiro de janeiro de 2009, o saldo a pagar na compra de terrenos estava composto pela aquisição dos seguintes terrenos:

	01/01/2009
Falcão Manoel Telles Empreend. Imob. Ltda.	43
Jaguariuna Empreend. Imob. Ltda.	351
Rouxinol Salvador Alende Empreend. Imob. Ltda.	4.962
Saíra-Diamante Empreend. Imob. Ltda.	1.878
Saíra-Ouro Empreend. Imob. Ltda.	2.554
Saíra-Viúva Empreend. Imob. Ltda.	2.642
SPE Solaia Empreend. Imob. Ltda.	515
Tucano Santa Efigênia Empreend. Imob. Ltda.	852
Total	13.797

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

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2010 e de 2009 e 01 de janeiro de 2009

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

15. Antecipações de clientes - consolidado

	Consolidado		
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Excedente ao reconhecimento de receita	17.494	35.598	6.853
Permuta física	7.491	-	-
Total	24.985	35.598	6.853
Circulante	22.969	34.991	1.278
Não circulante	2.016	607	5.575

As antecipações de clientes englobam as permutas físicas e o excedente entre o valor recebido e o valor de receita reconhecido.

16. Operações com projetos imobiliários em desenvolvimento

Conforme mencionado na Nota 2.9, 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 as receitas de vendas de imóveis a apropriar, oriundo dos empreendimentos efetivados, não estão refletidos nas demonstrações financeiras, cujos valores estão demonstrados a seguir:

	Consolidado		
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Vendas contratadas a apropriar	257.115	164.011	108.288
Compromissos de construção	(170.419)	(101.465)	(83.633)
Total	86.696	62.546	24.655

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2010 e de 2009 e 01 de janeiro de 2009

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

17. Imposto de renda e contribuição social

Despesas com imposto de renda e contribuição social

A despesa consolidada de imposto de renda e contribuição social é substancialmente decorrente do método do lucro presumido, no qual são aplicadas as alíquotas dos impostos diretamente sobre a receita de prestação de serviços.

A Companhia apura seu imposto de renda e contribuição social pelo método de Lucro Real. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2010, a apuração pelo Lucro Real gerou despesas de Imposto de Renda e Contribuição Social na Companhia, conforme quadro a seguir:

	31/12/2010		31/12/2009	
	IR	CSLL	IR	CSLL
Empresas tributadas pelo lucro presumido				
Receitas de serviços tributadas pelo lucro presumido	162.722	162.722	56.793	56.793
Alíquota 8% sobre prestações de serviços IR e 12% CSLL	13.018	19.527	4.543	6.815
Demais receitas	340	340	882	882
Base de cálculo	13.358	19.867	5.425	7.697
Alíquota de 15% para IRPJ e 9% para CSLL	2.004	1.788	813	692
Adicional de IRPJ - Alíquota de 10%	1.336	-	542	-
Despesas de imposto de renda e contribuição social das controladas pelo lucro presumido	3.340	1.788	1.515	692
Empresas tributadas pelo lucro real				
Prejuízo em controladas tributadas pelo lucro real	(4.170)	(4.170)	(2.822)	(2.822)
Lucro antes da tributação e após participação dos empregados no lucro na controladora	37.797	37.797	9.113	9.113
Lucro antes da tributação e após participação dos empregados no lucro nas controladas	449	449	-	-
Resultado da equivalência patrimonial - controladora	(38.321)	(38.321)	(12.167)	(12.167)
Diferenças permanentes adicionadas (excluídas) à base de cálculo - controladas	(181)	(181)	-	-
Base de cálculo controladora	(524)	(524)	(3.054)	(3.054)
Base de cálculo negativa das controladas	(4.986)	(4.986)	(3.449)	(3.449)
Base de cálculo positiva das controladas	268	268	-	-
Alíquota de 15% para IRPJ e 9% para CSLL	-	-	-	-
Adicional de IRPJ - Alíquota de 10%	-	-	-	-
Despesas de imposto de renda e contribuição social das Controladas pelo lucro real	20	11	-	-
Despesa no resultado				
Corrente	1.354	569	1.515	692
Diferido	3.392	1.219	(50)	(187)

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2010 e de 2009 e 01 de janeiro de 2009
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

17. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

Impostos e contribuições a recolher - diferenças temporárias

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação pelo regime de caixa, (Instrução Normativa SRF nº 84/79) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário (Nota 2.9), estão demonstrados como segue:

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
IRPJ e CSLL	-	-	-	4.144	563	388
PIS e COFINS	34	-	-	3.796	1.258	866
Total		-	-	7.940	1.821	1.254
Parcela circulante	34	-	-	6.236	449	983
Parcela não circulante	-	-	-	1.704	1.372	271
	34	-	-	7.940	1.821	1.254

Impostos diferidos – variações cambiais

A Companhia possui imposto de renda e contribuição social diferido, na controladora, no valor de R\$ 467, decorrente das variações cambiais ativas dos empréstimos em moeda estrangeira, cujo recolhimento dar-se-á pelo regime de caixa.

18. Provisão para contingências

A Companhia não possui contingências consideradas avaliadas por seus assessores jurídicos como de perda provável e, portanto, passíveis de registro nas demonstrações financeiras.

As causas com chance de perdas consideradas “possíveis” pelos assessores jurídicos da Companhia são compostas por:

	Consolidado		
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Natureza			
Cíveis	770	200	-
Total	770	200	-

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2010 e de 2009 e 01 de janeiro de 2009
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

19. Patrimônio líquido

19.1. Capital social

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2010 e 2009 é de R\$ 102.000, representado por 102.000.000 (cento e dois milhões) ações ordinárias e nominativas, sem valor nominal.

Segundo o Estatuto, o limite de aumento autorizado do capital da Companhia, sem que seja necessária uma Assembléia, é de R\$ 50.000. As emissões de ações para aumento do capital são deliberadas pelo Conselho de Administração e prevêm a exclusão do direito de preferência.

Não houve movimentação na quantidade de ações da Companhia no período.

19.2. 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 2010:

Lucro líquido do exercício	36.861
(i) Reserva legal (5%)	(1.843)
(=) Base de cálculo para dividendo mínimo	35.018
(ii) Dividendos propostos (25%)	(8.755)
(iii) Reserva de retenção de lucros	26.263
Dividendo proposto por ação (R\$)	0,0858

Na Assembléia Geral Ordinária de 07 de abril de 2011, os acionistas aprovaram por unanimidade que os dividendos obrigatórios de 31 de dezembro de 2009 não seriam distribuídos por força do Parágrafo 4º do artigo 202 da Lei das Sociedades Anônimas, sendo transferidos para o Patrimônio líquido, na rubrica "Reserva para dividendos obrigatórios não distribuídos".

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2010 e de 2009 e 01 de janeiro de 2009
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

19. Patrimônio líquido--Continuação

19.3. Direitos das ações ordinárias

O titular de cada ação ordinária tem direito a um voto em qualquer Assembléia Geral de Acionistas, direito ao recebimento de dividendos e/ou outras distribuições. Os acionistas não estão obrigados a subscrever futuros aumentos de capital que venham a ser realizados, tendo, contudo, direito de preferência na subscrição de novas ações conforme disposto na Lei das Sociedades por Ações.

19.4. Lucro por ação

Conforme requerido pelo CPC 41 - Resultado por ação, nas tabelas a seguir estão reconciliados o lucro líquido e a média ponderada das ações em circulação com os montantes usados para calcular o lucro por ação básico e diluído da controladora e do consolidado:

► **Lucro por ação básico e diluído**

	31/12/2010	31/12/2009
Lucro líquido do exercício disponível para as ações ordinárias	36.861	9.113
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (em milhares)	102.000	102.000
Lucro líquido por ação (em R\$) – básico e diluído	0,3614	0,0893

20. Instrumentos financeiros

A Companhia, 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 no acompanhamento ativo das taxas contratadas versus as vigentes no mercado.

Os principais instrumentos financeiros usualmente utilizados pela Companhia e suas controladas e controladas em conjunto são aqueles registrados nas rubricas de “Disponibilidades”, “Captações de empréstimos” e para financiar os empreendimentos em construção, captação de debêntures e de capital de giro, todas em condições normais de mercado. Esses instrumentos estão todos reconhecidos pelos critérios descritos na Nota 2.

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2010 e de 2009 e 01 de janeiro de 2009

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

A Companhia restringe 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 às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e realização contínua de análises de crédito. Em 31 de dezembro de 2010, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

A Companhia contratou uma operação de Swap “tradicional” com o mesmo valor de referência da captação vinculada, contabilizada pelo seu valor justo com seus efeitos no resultado.

O valor justo foi obtido através da utilização de curvas de juros disponíveis no mercado, divulgadas pela BM&F.

Em 31 de dezembro de 2010 a operação detida pela Companhia é demonstrada conforme segue:

	Valor original	Ponta ativa (MDL)	Ponta passiva (Banco Bradesco)	Valor justo posição MDL 31/12/2010	Valor justo posição Banco Bradesco 31/12/2010
Swap de fluxo de caixa vinculado à captação	31.997	Dólar	CDI	30.710	32.178

A operação teve início em 13 de dezembro de 2010, com vencimento em 18 de novembro de 2019, e a posição pro rata contabilizada em 31 de dezembro de 2010 foi de R\$ 30.710 (MDL) e R\$ 32.178 (Banco Bradesco).

	Valor original	Ponta ativa (MDL)	Ponta Passiva (Modal Investments)	Valor justo posição MDL 31/12/2010	Valor Justo Posição Modal Investments 31/12/2010
Swap de fluxo de caixa vinculado à captação	45.884	Dólar	CDI	44.354	46.124

A operação teve início em 14 de dezembro de 2010, com vencimento em 18 de novembro de 2019, e a posição pro rata contabilizada em 31 de dezembro de 2010 foi de R\$ 44.354 (MDL) e R\$ 46.124 (Modal Investments).

O valor justo foi determinado por meio de informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliações, estabelecidas pela administração.

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2010 e de 2009 e 01 de janeiro de 2009

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

Análise de sensibilidade:

<u>Operação</u>	<u>Risco</u>	<u>Cenário Provável MTM</u>	<u>Cenário Possível - stress 25%</u>	<u>Cenário Remoto - stress 50%</u>
Dívida em CDI	Alta do CDI			
Swap (ponta ativa em dólar)	Alta do CDI	75.064	93.830	112.596
Swap (ponta passiva em CDI e TJLP)	Alta do CDI e TJLP	78.302	97.877	117.453
Efeito líquido (MtM)		3.238	4.047	4.857

Os resultados demonstrados nos cenários possível (stress de 25%) e remoto (stress de 50%) foram apurados com base no valor justo em 31 de dezembro de 2010, aplicando o stress sobre a variação do CDI e TJLP (dívida e ponta passiva do Swap) e no Dólar (ponta ativa do Swap).

As informações do CDI foram obtidas do site da BM&FBOVESPA em 31 de dezembro de 2010 com referência aos vencimentos solicitados.

Previsão para vencimento em 25 de junho de 2014 com taxa efetiva:

<u>Cenário</u>	<u>CDI + TJLP</u>	<u>CDI</u>
Provável (esperado)	13,16%	13,51%
Possível stress 25%	17,87%	16,38%
Remoto stress 50%	22,57%	19,25%

O valor contábil dos instrumentos financeiros na data do balanço, representados substancialmente por aplicações financeiras e empréstimos e financiamentos, se aproximam dos seus valores de mercado estimados, dado que a maior parte das operações são pós-fixadas.

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2010 e de 2009 e 01 de janeiro de 2009
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

20. Instrumentos financeiros--Continuação

a) Considerações sobre riscos sobre instrumentos financeiros

Risco de taxas de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, sendo substancialmente às variações da taxa CDI que remunera suas aplicações financeiras em Certificado de Depósito Bancário. A Companhia também está exposta a juros sobre empréstimos bancários contratados a Libor + 5,25% a.a., e empréstimos contratados junto ao Sistema Nacional de Habitação com taxa em média a 10% a.a acrescida de TR.

Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, mantendo uma forte estrutura de capital e um baixo grau de alavancagem. Adicionalmente, a Companhia monitora os ativos e passivos para mitigar os riscos de eventuais descasamentos.

b) Considerações sobre riscos sobre instrumentos financeiros

Risco cambial

Em 31 de dezembro de 2010, a Companhia possuía dívidas em moeda estrangeira, para as quais realizou operação de hedge, visando cobrir a exposição de caixa no encerramento das demonstrações financeiras.

Risco de crédito

Instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam a Companhia à concentração de risco de crédito consistem, principalmente, em saldo em bancos, aplicações financeiras (substancialmente em títulos públicos) e contas a receber de clientes. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e existe a garantia real dos imóveis correspondentes.

Valor de mercado de instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros, representados substancialmente por aplicações financeiras e financiamentos estão apresentados nos balanços patrimoniais de 31 de dezembro de 2010 e 2009 por valores que se aproximam ao valor de mercado considerando operações similares.

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2010 e de 2009 e 01 de janeiro de 2009
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

21. Gerenciamento de risco de negócio

a) Implementação do sistema de controle de risco

Para conseguir administrar de forma eficiente o sistema de controle de risco, a Companhia exerce o controle operacional de todos os empreendimentos do seu portfólio, que possibilita, por exemplo, acelerar as vendas das unidades para reduzir a sua exposição de risco em relação a determinados empreendimentos. Tal aceleração ocorre geralmente mediante a redução do preço de venda, alterações nos veículos de mídia empregados, em incentivos aos corretores por meio de prêmios, etc.

b) Sistema de controle de risco

O controle de risco abrange a análise individual do risco de cada empreendimento e a análise do risco de nosso portfólio de investimentos. No modelo, calculamos as perdas potenciais em um cenário de stress para cada empreendimento individual e para o portfólio como um todo, bem como a exposição máxima de caixa exigida pelo portfólio.

c) Controle do risco de perdas

O risco de um novo empreendimento é calculado considerando-se o quanto poderá perder caso, em condições limite, decida liquidar este investimento. Para tanto, é estabelecido um preço de liquidação o qual é possível de ser estimado somente em mercados cuja formação de preço é consistente, sendo tal consistência definida como a sensibilidade da demanda a variações de preço. A perda máxima esperada em cada projeto é calculada e é destacada uma parcela de capital próprio para suportar este risco.

O risco total da Companhia é representado pelo somatório dos riscos individuais de cada projeto. Após o lançamento, o risco do empreendimento é reduzido na proporção da venda das unidades. A Companhia busca o máximo de eficiência para o seu capital, e acredita que tal eficiência é alcançada quando o somatório do risco dos projetos individuais é próximo ao total do seu capital disponível.

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2010 e de 2009 e 01 de janeiro de 2009
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

21. Gerenciamento de risco de negócio--Continuação

d) Controle da exposição máxima de caixa

O sistema de controle de risco monitora a necessidade futura de caixa para executar os empreendimentos programados em nosso portfólio, baseando-se em estudo de viabilidade econômica de cada empreendimento, bem como na necessidade de fluxos de caixa individuais em relação ao fluxo de caixa projetado do portfólio como um todo. Esta projeção auxilia na definição de sua estratégia de financiamento e na tomada de decisões em relação à quais empreendimentos incluir no seu portfólio.

e) Atuação em mercado com liquidez

Por meio do conhecimento de mercado e com a ajuda de seus parceiros, a Companhia consegue determinar a necessidade de novos empreendimentos em diferentes regiões, bem como a faixa de renda dos potenciais compradores a serem atendidos. Concentra os projetos de acordo com a liquidez de cada localidade geográfica, ou seja, o potencial que cada região apresenta em absorver determinada quantidade de imóveis e de responder as variações de preço. A Companhia não pretende atuar em mercados em que não existam dados disponíveis nem onde não existam parceiros que detenham conhecimentos específicos sobre esses mercados. Deste modo, acredita reduzir o risco de seus investimentos, por atuar em regiões líquidas, com dados de mercado conhecidos e por se associar a parceiros locais.

f) Riscos operacionais

O gerenciamento de riscos operacionais visa ao acompanhamento: (i) do contrato de construção, em relação ao custo máximo de obra garantido; (ii) de obras, sendo que contratamos empresas especializadas para fiscalizar os serviços prestados pelas construtoras contratadas (qualidade e o cronograma físico-financeiro da obra); (iii) das auditorias financeira e contábil, realizadas pelas principais empresas independentes de auditoria; (iv) de documentação e riscos jurídicos; e (v) do risco de crédito dos adquirentes de unidades mediante a gestão ativas dos recebíveis dos empreendimentos.

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2010 e de 2009 e 01 de janeiro de 2009

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

22. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	2010	2009	2010	2009
Receita Bruta	9.694	2.169	208.683	64.436
(-) Impostos sobre venda	-	-	(6.982)	(2.092)
Receita operacional líquida	9.694	2.169	201.701	62.344

23. Outras receitas e despesas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	2010	2009	2010	2009
Venda de quotas Fisher (a)	16.116	-	16.116	-
Venda total de participação Arena (b)	(547)	-	(547)	-
Venda de quotas Condor (c)	-	1.129	-	-
Indenização Albatroz (d)	-	1.469	-	-
Venda quotas Sapucaia (e)	-	639	-	-
Outras despesas	(3.481)	-	(3.790)	(3.059)
Outras receitas	-	867	-	1.439
Total	12.088	4.104	11.779	1.620

(a) Venda das quotas no empreendimento Saíra Diamante (Fisher) - venda de 70% da participação no Empreendimento para o BTG Pactual conforme descrito na Nota 6.

(b) Venda total da participação da MDL no Empreendimento Klabin Segall 2 (Arena).

(c) Venda de 30% da quotas no Empreendimento Condor para a Conx.

(d) Indenização Albatroz - ressarcimento pela participação nos empreendimentos originados pela MDL.

(e) Venda de 50% quotas no empreendimento Sapucaia para a Living.

24. Seguros

A Companhia, controladas e controladas em conjunto adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados pela administração como suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. 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.

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2010 e de 2009 e 01 de janeiro de 2009
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

24. Seguros

A cobertura dos seguros, em valores de 31 de dezembro de 2010, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada em R\$
Seguro de construção (Risco Engenharia e Responsabilidade Civil)	Danos materiais e corporais causados involuntariamente a terceiros decorrentes da execução da obra, instalações e montagens no local objeto do seguro; cobertura de danos indiretos causados por possíveis erros de projeto; e despesas extraordinárias como desentulho, tumultos, greves etc.	32.261
Seguro garantia de entrega do imóvel	Garante a entrega da obra aos promitentes compradores	154.493
Empresarial	Danos materiais causados por danos elétricos, incêndio, vendaval, tumulto e assegura a perda do aluguel	2.000

Não está incluída no escopo dos trabalhos de nossos auditores a revisão da suficiência da cobertura de seguros, a qual foi determinada e avaliada quanto a sua adequação pela Administração da Companhia.

25. Eventos subsequentes

25.1. Novos empréstimos

No dia 7 de abril de 2011 a Companhia captou através de uma CCB um montante de R\$ 30.000. Este crédito possui prazo de 42 meses, com pagamento de juros semestrais a partir de 09/05/2011 e vencimento do principal no dia 07/10/2014.

No dia 15 de abril de 2011 a Companhia captou através de uma CCB Imobiliária, um montante de R\$ 30.000 a ser utilizado para aquisição de terrenos e investimento em empreendimentos residenciais. Este crédito possui prazo de 48 meses, com carência de principal de 24 de meses. Após a carência, o pagamento será realizado em parcelas semestrais sendo a primeira no dia 23/09/2013 e a última no dia 23/03/2015.

Os financiamentos serão remunerados a taxa do CDI + 3,5% a CDI + 5,5% ao ano.

MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2010 e de 2009 e 01 de janeiro de 2009
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

25. Eventos subsequentes--Continuação

25.2. Outorga do plano de opções de ações

Em 05 de janeiro de 2011, o Conselho de Administração da Companhia estabeleceu o plano de opção de compra de ações, através do Contrato de Opção, indicando os empregados em posição de comando, com o objetivo de alinhar os interesses e objetivos de tais pessoas com as estratégias e os resultados esperados pela Companhia.

A concessão de opções, através da instituição dos Programas, deve respeitar o limite máximo de 2,6% das ações de emissão da Companhia existentes na data de concessão do Programa.

As ações emitidas no âmbito do Plano terão os mesmos direitos das ações existentes nas respectivas datas de emissão, inclusive direito de recebimento integral de dividendos e juros sobre capital próprio.

O preço de exercício das opções é o valor de patrimônio líquido da ação pelo método de valor econômico ("PL Econômico"), corrigido desde 31 de dezembro de 2007 até a data de exercício à taxa de 100% (cem por cento) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) multiplicado pela quantidade de ações objeto de cada opção.

O início do exercício das opções deu-se em março de 2011 e vencimento previsto para março de 2014, sendo que a Administração está efetuando a avaliação do PL Econômico e do valor justo das opções para determinação do preço de exercício e do valor das despesas que serão incorridas com o plano.