

# **Demonstrações Financeiras**

## **MDL Realty Incorporadora S.A.**

31 de dezembro de 2011 e 2010  
com Relatório dos Auditores Independentes sobre as  
Demonstrações Financeiras

# **MDL Realty Incorporadora S.A.**

## Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e 2010

### Índice

Parecer dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanços patrimoniais.....	3
Demonstrações dos resultados .....	5
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	6
Demonstrações dos fluxos de caixa .....	7
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	8

## **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras**

Aos  
Acionistas e Diretores da  
**MDL Realty Incorporadora S.A.**  
Rio de Janeiro - RJ

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da MDL Realty Incorporadora S.A., identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2011 e as respectivas demonstrações do resultado, 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.

### **Responsabilidade dos auditores independentes--Continuação**

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida 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 2011, 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.

### **Reapresentação das demonstrações financeiras do ano anterior**

Em 20 de abril de 2011, emitimos originalmente nosso relatório de auditoria sem modificações sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010. Conforme descrito na nota explicativa 2.12, as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2010 foram ajustadas em certas rubricas, com o objetivo de reconhecer os ajustes na contabilização da operação de swap relacionados aos empréstimos em moeda estrangeira. Consequentemente, nossa opinião considera estas mudanças e se sobrepõe à opinião anteriormente emitida.

Rio de Janeiro, 30 de agosto de 2012

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Eduardo José Ramón Leverone'.

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

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Balancos patrimoniais  
31 de dezembro de 2011 e 2010  
(Em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2011	31/12/2010 (Reapresentado)	31/12/2011	31/12/2010 (Reapresentado)
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	22.789	9.243	56.149	32.135
Títulos e valores mobiliários	5	69.423	-	80.107	-
Contas a receber de clientes	6	6.262	9.687	116.772	148.500
Valores a receber	7	15.028	14.849	21.152	21.659
Imóveis a comercializar	8	32.284	18.720	151.102	68.159
Créditos diversos		679	266	3.740	9.088
Impostos a recuperar		1.596	280	2.186	454
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>148.061</b>	<b>53.045</b>	<b>431.208</b>	<b>279.995</b>
Ativo não circulante					
Títulos e valores mobiliários	5	-	-	10.007	-
Contas a receber de clientes	6	-	-	162.569	40.575
Imóveis a comercializar	8	-	-	36.134	31.031
Créditos diversos		-	-	225	-
Partes relacionadas	9	2.076	399	2.289	1.180
Contas correntes com parceiros	9	-	-	16.110	14.658
Adiantamento para futuro aumento de capital	9	78.920	92.434	-	-
Investimentos	10	169.317	105.610	-	-
Juros a apropriar	8	14.240	4.827	-	-
Imobilizado líquido	11	1.634	1.641	3.399	5.125
Intangível		374	203	394	203
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>266.561</b>	<b>205.114</b>	<b>231.127</b>	<b>92.772</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>414.622</b>	<b>258.159</b>	<b>662.335</b>	<b>372.767</b>

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
			(Reapresentado)		(Reapresentado)
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	12	22.175	3.238	119.308	40.014
Fornecedores		1.402	4.294	5.285	7.857
Obrigações trabalhistas e tributárias		1.287	824	4.429	2.962
Impostos e contribuições a recolher	16	-	501	10.879	6.703
Adiantamentos de clientes	14	-	-	29.714	22.969
Securitização de recebíveis		-	-	-	4.310
Dividendos a pagar	18	8.451	10.105	10.613	10.872
Credores por imóveis					
compromissados	13	8.714	-	62.626	2.402
Outros contas a pagar		536	-	536	-
Total do passivo circulante		<b>42.565</b>	18.962	<b>243.390</b>	98.089
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	12	95.872	44.884	127.623	68.467
Partes relacionadas	9	53.682	46.140	55.140	46.179
Contas correntes com parceiros	9	-	-	1.993	1.188
Credores por imóveis					
compromissados	13	-	-	-	8
Adiantamentos de clientes	14	-	-	1.769	2.016
Contas a pagar		-	-	5.192	6.943
Impostos e contribuições a recolher	16	-	-	4.725	1.704
Total do passivo não circulante		<b>149.554</b>	91.024	<b>196.442</b>	126.505
Patrimônio líquido					
Capital social	18	152.000	102.000	152.000	102.000
Reserva de lucros		70.503	46.173	70.503	46.173
		<b>222.503</b>	148.173	<b>222.503</b>	148.173
Total do passivo e patrimônio líquido		<b>414.622</b>	258.159	<b>662.335</b>	372.767

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## MDL Realty Incorporadora S.A.

### Demonstrações dos resultados

31 de dezembro de 2011 e 2010

(Em milhares de reais, exceto lucro por ação - básico e diluído)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
		(Reapresentado)		(Reapresentado)	
Receita líquida	22	1.817	9.694	250.172	201.701
Custo dos imóveis vendidos		(1.560)	(9.467)	(198.111)	(154.307)
Resultado bruto		257	227	52.061	47.394
Despesas e receitas operacionais					
Despesas administrativas	23	(11.343)	(6.195)	(13.222)	(7.680)
Honorários da diretoria	9	(1.225)	(1.229)	(1.225)	(1.229)
Despesas comerciais		(183)	(408)	(11.143)	(9.116)
Despesas tributárias		(377)	(211)	(464)	(559)
Despesas financeiras	25	(18.598)	(12.232)	(12.255)	(7.669)
Receitas financeiras	25	9.919	4.198	13.046	7.237
Depreciações e amortizações		(1.647)	-	(1.647)	-
Outras receitas e despesas operacionais	24	12.157	12.088	11.896	11.779
Resultado da equivalência patrimonial	10	40.249	38.321	-	-
		28.952	34.332	(15.014)	(7.237)
Resultado antes da provisão para imposto de renda e contribuição social		29.209	34.559	37.047	40.157
Contribuição social	16	124	(248)	(3.070)	(1.788)
Provisão para imposto de renda	16	343	(688)	(4.301)	(4.746)
Lucro líquido do exercício		29.676	33.623	29.676	33.623
Lucro por ação (em reais) - básico e diluído		0,2797	0,3296		
Quantidade média de ações em circulação no final do exercício (em milhares)		106.110	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 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

	Capital social	Reserva de lucros			Lucros Acumulados	Total
		Reserva Legal	Reserva de lucros	Total de reserva de lucros		
Saldos em 31 de dezembro de 2009	102.000	907	18.233	19.140	-	121.140
Dividendos obrigatórios reclassificados	-	-	2.165	2.165	-	2.165
Destinação do lucro líquido do exercício						
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	33.623	33.623
Constituição de reserva legal	-	1.843	-	1.843	(1.843)	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	(8.755)	(8.755)
Constituição de reserva de lucro	-	-	23.025	23.025	(23.025)	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2010 (reapresentado)</b>	<b>102.000</b>	<b>2.750</b>	<b>43.423</b>	<b>46.173</b>	<b>-</b>	<b>148.173</b>
Integralização de capital	50.000	-	-	-	-	50.000
Dividendos obrigatórios reclassificados (Nota 17)	-	-	1.755	1.755	-	1.755
Destinação do lucro líquido do exercício						
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	29.676	29.676
Constituição de reserva legal	-	1.495	-	1.495	(1.495)	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	(7.101)	(7.101)
Constituição de reserva de lucro	-	-	21.080	21.080	(21.080)	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2011</b>	<b>152.000</b>	<b>4.245</b>	<b>66.258</b>	<b>70.503</b>	<b>-</b>	<b>222.503</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



## MDL Realty Incorporadora S.A.

### Demonstrações dos fluxos de caixa 31 de dezembro de 2011 e de 2010 (Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
		(Reapresentado)		(Reapresentado)
Lucro antes da provisão para imposto de renda e contribuição social	29.209	37.797	37.047	43.395
Resultado da equivalência patrimonial	(40.249)	(38.321)	-	-
Depreciação e amortização	1.647	3.423	3.773	3.423
Custo da alienação de investimentos	(659)	9.836	-	9.836
Impostos e contribuições pagos	-	(469)	(7.838)	(6.534)
	<b>(10.052)</b>	<b>12.266</b>	<b>32.982</b>	<b>50.120</b>
Variações nos ativos				
Contas a receber de clientes	3.425	(9.687)	62.296	(125.011)
Valores a receber	(179)	(14.527)	(13.733)	(16.510)
Imóveis a comercializar	(13.564)	(20.161)	(75.433)	(2.014)
Outros créditos	(413)	9.729	5.123	8.122
Impostos a recuperar	(1.316)	31	(1.732)	(85)
C/C com parceiros de empreendimentos	(1.677)	(44)	(1.109)	8.835
Variações nos passivos				
Fornecedores	(2.892)	(487)	(2.572)	5.419
Obrigações tributárias e trabalhistas	709	760	1.467	1.291
Obrigações tributárias diferidas	35	-	7.664	(6.586)
Antecipações de clientes	-	-	7.858	(10.613)
Contas a pagar	536	-	(1.215)	50
Securitização de recebíveis	-	-	(4.310)	4.300
Credores por imóveis compromissados	8.714	-	60.216	(5.326)
Fluxo de caixa aplicado nas operações	<b>(16.674)</b>	<b>(22.120)</b>	<b>77.502</b>	<b>(88.008)</b>
Fluxo de caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos				
Aquisição de investimentos	(24.527)	2.439	-	-
Juros a apropriar	(9.413)	-	-	-
Aplicação em títulos e valores mobiliários	(69.423)	-	(242.676)	-
Aquisição de imobilizado	(185)	(1.822)	(576)	(1.059)
Aquisição de intangível	(212)	(206)	-	-
Fluxo de caixa líquido (aplicado)/gerado nas atividades de investimentos	<b>(103.760)</b>	<b>411</b>	<b>(243.252)</b>	<b>(1.059)</b>
Fluxo de caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos				
Empréstimos e financiamentos	69.924	45.531	138.450	97.447
Partes relacionadas (passivo)	7.542	(28.230)	9.766	(19.557)
Aumento de capital social	50.000	-	50.000	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	13.514	(31.928)	(1.452)	(9.171)
Dividendos pagos	(7.000)	-	(7.000)	-
Fluxo de caixa líquido (aplicado)/gerado atividades de financiamentos	<b>133.980</b>	<b>(14.627)</b>	<b>189.764</b>	<b>68.719</b>
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes	<b>13.546</b>	<b>(36.336)</b>	<b>24.014</b>	<b>(20.348)</b>
Saldo inicial de caixa e equivalentes	9.243	45.579	32.135	52.483
Saldo final de caixa e equivalentes	<b>22.789</b>	<b>9.243</b>	<b>56.149</b>	<b>32.135</b>
Aumento (redução) de caixa e equivalentes	<b>13.546</b>	<b>(36.336)</b>	<b>24.014</b>	<b>(20.348)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **MDL Realty Incorporadora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e 2010

(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, com sede no Rio de Janeiro à Rua Voluntários da Pátria, nr. 113, 8º andar, 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 pela diretoria em 30 de agosto de 2012.

### **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) incluindo a Orientação OCPC 04, e a Interpretação Técnica ICPC 02 aplicáveis às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados.

#### **2.1. 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.

## **MDL Realty Incorporadora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e 2010

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

### **2. Políticas contábeis e CPC's--Continuação**

#### **2.1. Base de apresentação--Continuação**

Os resultados a serem apurados, quando da concretização dos fatos que resultaram no reconhecimento destas estimativas, poderão ser diferentes dos valores reconhecidos nas presentes demonstrações. A Administração monitora e revisa periodicamente e tempestivamente estas estimativas e suas premissas pelo menos, anualmente.

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

#### **2.2. 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.

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.

## **MDL Realty Incorporadora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e 2010

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

### **2. Políticas contábeis e CPC's--Continuação**

#### **2.2. Ativos e passivos financeiros--Continuação**

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. Em conformidade com o CPC 03 (R2) - Demonstração dos fluxos de caixa, a Companhia considera como equivalente de caixa as aplicações financeiras de conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa. As aplicações financeiras da Companhia são representadas por fundos DI, Certificados de depósito bancário (CDB), e operações compromissadas (operações com compromisso de recompra), com resgate em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações.

▶ Títulos e valores mobiliários

A Companhia classifica suas aplicações financeiras na categoria de mantidas para negociação, considerando o propósito para qual o investimento foi adquirido.

As aplicações financeiras mantidas para negociação são mensuradas pelo seu valor justo. Os juros, variação monetária e cambial, quando aplicável, são reconhecidos no resultado quando incorridos. A abertura dessas aplicações por tipo de classificação está apresentada na Nota 5.

## **MDL Realty Incorporadora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2011 e 2010

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

### **2. Políticas contábeis e CPC's--Continuação**

#### **2.2. 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 2011 e 2010

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

## **2. Políticas contábeis e CPC's--Continuação**

### **2.2. 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.

▶ 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 2011 e 2010

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

### **2. Políticas contábeis e CPC's--Continuação**

#### **2.3. Imóveis a comercializar**

- ▶ Terrenos, imóveis em construção e imóveis concluídos

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

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.

- ▶ 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 2.10.

## **MDL Realty Incorporadora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e 2010

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

### **2. Políticas contábeis e CPC's--Continuação**

#### **2.4. 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.

#### **2.5. 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.

#### **2.6. 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 nas controladas e controladas em conjunto 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.



## **MDL Realty Incorporadora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e 2010

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

### **2. Políticas contábeis e CPC's--Continuação**

#### **2.7. 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.

#### **2.8. 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 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.

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.

## **MDL Realty Incorporadora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e 2010

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

### **2. Políticas contábeis e CPC's--Continuação**

#### **2.8. Provisões--Continuação**

- ▶ Participação nos lucros de empregados e administradores

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

- ▶ Provisão para garantias

Os custos com garantias para o período pós-obra fazem parte do custo dos imóveis vendidos. Para empreendimentos com construção própria, a Companhia registra provisão baseada no orçamento e histórico de gastos. Para os empreendimentos em que a Companhia contrata terceiros para a construção, estes assumem a responsabilidade pelas garantias para o período pós-obras.

#### **2.9. 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.

## **MDL Realty Incorporadora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e 2010

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

### **2. Políticas contábeis e CPC's--Continuação**

#### **2.9. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas**

--Continuação

- ▶ Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas.

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.

- ▶ Orçamento de obras

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado.

- ▶ 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.

## **MDL Realty Incorporadora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e 2010

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

### **2. Políticas contábeis e CPC's--Continuação**

#### **2.9. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas**

--Continuação

► **Avaliação do valor recuperável de ativos**

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 e o ativo intangível.

#### **2.10. 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.

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado.

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

## **MDL Realty Incorporadora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2011 e 2010

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

## **2. Políticas contábeis e CPC's--Continuação**

### **2.10. Reconhecimento de receita--Continuação**

- ▶ 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.

### **2.11. 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 2011 e 2010

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

### 2. Políticas contábeis e CPC's--Continuação

#### 2.12. Reapresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Durante o transcorrer de 2011 a administração da Companhia reavaliou os procedimentos de contabilização da operação de swap, tendo concluído que os efeitos decorrentes da diferença da posição ativa comparada à posição passiva devem ser registradas na demonstração do resultado do exercício. Dessa forma as demonstrações de 31 de dezembro de 2010 foram ajustadas para melhor refletir esse entendimento, motivo pelo qual estão sendo reapresentadas. Tal procedimento resultou na reclassificação do valor de R\$ 3.238 da rubrica "Ajuste de avaliação patrimonial", localizada no Patrimônio Líquido, para a rubrica de "Despesa financeira" na demonstração do resultado do exercício.

### 3. 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.

<u>Sociedade de propósito específico</u>	<u>Método de consolidação</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Albatroz Vargem Pequena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Proporcional	45%	100%
Andorinha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Proporcional	50%	-
Araponga Participações Ltda.	Integral	100%	-
Arara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Proporcional	50%	-
Bavete Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100%	-
Beija-Flor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Proporcional	50%	50%
Bicudo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Proporcional	50%	-
Borges Imobiliários Ltda.	Proporcional	80%	-
Canário Quinta do Conde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Proporcional	50%	50%
Cardeal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100%	100%
Cassiopéia Incorporadora Ltda.	Proporcional	77,5%	77,5%
Condor São Cristóvão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Proporcional	70%	70%
Coruja Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100%	100%
DBE 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Proporcional	70%	-
Faisão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100%	-
Falcão Manoel Telles Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100%	100%
Fragata Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100%	-
Garça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100%	-
Garibaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100%	-

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e 2010

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

### 3. Base de consolidação--Continuação

<u>Sociedade de propósito específico</u>	<u>Método de consolidação</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Gavião Francisco Baroni Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Proporcional	50%	50%
Guará Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100%	100%
Hampton Empreendimentos Imobiliários - SPE Ltda.	Proporcional	40%	40%
IEPÉ - Investimentos Imobiliários Ltda.	Proporcional	30%	30%
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Proporcional	25%	25%
Jandaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Proporcional	70%	-
João de Barro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100%	-
Klabin Segall Investimentos e Participações SPE S.A.	Proporcional	30%	30%
Lake Garden Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.	Proporcional	50%	50%
Lorys Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.	Proporcional	80%	80%
Macuco Participações Ltda.	Integral	100%	-
Mainá Participações Ltda.	Integral	100%	100%
Mandarin Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.	Integral	100%	-
Marreco Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.	Integral	100%	-
MDL Planejamento e Construções Ltda.	Integral	100%	-
Paineira Incorporadora Ltda.	Proporcional	30%	30%
Papagaio João Pessoa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Proporcional	50%	50%
Pardal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100%	-
Pelicano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100%	-
Pomba Azul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100%	-
PRS Botafogo Incorporadora Ltda.	Proporcional	50%	50%
Quero Quero Barros Júnior Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100%	100%
Rouxinol Salvador Alende Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Proporcional	50%	50%
Sai Amarela S.A.	Proporcional	50%	50%
Sai Azul S.A.	Proporcional	40%	40%
Saíra Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Proporcional	30%	30%
Saíra-Ouro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100%	100%
Saíra-Pintada Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100%	100%
Saíra-Sapucaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Proporcional	50%	50%
Saíra-Viúva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100%	100%
SJB Incorporações Imobiliárias Ltda.	Integral	100%	100%
SPE Solaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Proporcional	40%	40%
Tucano Santa Efigênia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Proporcional	77,5%	77,5%
Tuim Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100%	100%

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2011 e 2010

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

### 4. Caixa e equivalentes 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	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
	(Reapresentado)		(Reapresentado)	
Caixa	24	27	575	169
Bancos conta movimento	54	1.322	21.421	16.392
Aplicações financeiras (a)	22.711	7.894	34.153	15.574
Total	<b>22.789</b>	9.243	<b>56.149</b>	32.135

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

### 5. Títulos e valores mobiliários

Referem-se substancialmente ao fundo de investimento exclusivo e a aplicações financeiras de liquidez não imediata relativas a certificados de depósitos bancários e aplicações automáticas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
	(Reapresentado)		(Reapresentado)	
CDB (a)	37.496	-	47.504	-
Fundo de investimento exclusivo (b)	31.927	-	-	-
Operação compromissadas - LFT	-	-	5.399	-
Fundos de investimento - Multimercado	-	-	4.067	-
Fundos de investimento - Direitos creditório	-	-	6.464	-
Títulos públicos de renda fixa - LFT	-	-	12.933	-
Títulos privados de renda fixa - CDB	-	-	6.532	-
Títulos privados de renda fixa - Debentures	-	-	7.215	-
Total	<b>69.423</b>	-	<b>90.114</b>	-
Circulante	69.423	-	80.107	-
Não circulante	-	-	10.007	-

(a) As aplicações em CDB possuem remuneração de 102,5% a 106 % do CDI, com vencimento superior a três meses da data em que foram contratados.

(b) Aplicações no Fundo criado exclusivamente para MDL e suas respectivas SPEs, cuja carteira consiste em títulos públicos , privados , CDB e cotas de fundos de renda fixa, com remuneração da carteira em torno de 102% do CDI.



## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e 2010

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

### 6. Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
	(Reapresentado)		(Reapresentado)	
Unidades concluídas	6.342	9.687	105.794	20.766
Unidades não concluídas	-	-	177.545	170.121
Ajuste a valor presente	(80)	-	(3.998)	(1.812)
Total	6.262	9.687	279.341	189.075
Parcela circulante	6.262	9.687	116.772	148.500
Parcela não circulante	-	-	162.569	40.575

Conforme mencionado na Nota 2.10, 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.

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 2.10., foi ajustado utilizando uma taxa de desconto média de 5,57% em 2011 e 6,74% em 2010.

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e 2010

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

### 7. Valores a receber

Os valores a receber em 31 de dezembro de 2011, referem-se basicamente à venda de participações societárias e outros valores a receber das SPE's conforme demonstrado abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
	(Reapresentado)		(Reapresentado)	
SPE Condor	4.281	-	4.281	-
SPE Saira Diamante	3.087	14.700	3.087	14.700
FC VI Participações S.A (Arena Mall)	3.410	-	3.410	-
Pelicano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.000	-	2.000	-
Outros valores	2.250	149	8.374	6.959
<b>Total</b>	<b>15.028</b>	<b>14.849</b>	<b>21.152</b>	<b>21.659</b>

### 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	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
	(Reapresentado)		(Reapresentado)	
Terrenos	17.555	12.896	75.897	43.927
Imóveis em construção	14.829	658	105.772	48.360
Imóveis concluídos	-	5.166	719	6.159
Ágio	-	-	4.848	744
<b>Total</b>	<b>32.384</b>	<b>18.720</b>	<b>187.236</b>	<b>99.190</b>
Parcela circulante	32.384	18.720	151.102	68.159
Parcela não circulante	-	-	36.134	31.031

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e 2010

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

### 8. Imóveis a comercializar--Continuação

#### Alocação dos encargos financeiros

A controladora firma empréstimos e repassa às controladas e controladas em conjunto por meio de aumento de capital. As despesas financeiras de empréstimos, financiamentos e debêntures, cujos recursos foram utilizados no processo de construção dos empreendimentos imobiliários das controladas e controladas em conjunto, são capitalizadas na rubrica "juros a apropriar" nas demonstrações financeiras da controladora. Na consolidação esse valor é reclassificado para a rubrica de "Estoques" e apropriadas ao resultado na rubrica de "Custos dos Imóveis Vendidos" de acordo com o percentual de vendas de cada empreendimento. O total de juros capitalizados, no exercício findo em 31 de dezembro de 2011, foi de R\$ 14.240 (R\$ 4.827 em 31 de dezembro de 2010).

### 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 2011 e de 2010, os saldos ativos e passivos com partes relacionadas estão assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
	(Reapresentado)		(Reapresentado)	
Ativo				
Conx Empreendimentos Imobiliários Ltda.	404	399	404	399
Falcão Manoel Teles Emp Imob. Ltda.	-	-	-	2
Gavião Francisco Baroni Emp. Imob. Ltda.	-	-	-	195
IEPE Investimentos Imobiliários Ltda. e Paineira Incorporadora Ltda.	-	-	-	584
Notre Dame Empreendimentos Imob. Ltda.	176	-	176	-
Alfapar Participações & Negócios Imob. Ltda.	1.496	-	1.496	-
Outros	-	-	213	-
Total	<u>2.076</u>	<u>399</u>	<u>2.289</u>	<u>1.180</u>

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2011 e 2010

(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	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
	(Reapresentado)		(Reapresentado)	
Passivo				
IEPE - Investimentos Imobiliários Ltda.	2.587	1.398	1.480	-
Jaguariúna Emp. Imob. Ltda.	-	-	-	1.057
Paineira Incorporadora Ltda.	-	-	2.437	-
Klabin Segall Inv. Part. SPE S.A.	-	-	-	105
Modal Investments ( a )	51.095	44.742	51.095	44.742
Saíra-Sapucaia Emp. Imob. Ltda.	-	-	128	275
<b>Total</b>	<b>53.682</b>	<b>46.140</b>	<b>55.140</b>	<b>46.179</b>

(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.

#### 9.2. Adiantamento para futuro aumento de capital

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

	Controladora	
	31/12/2011	31/12/2010
	(Reapresentado)	
Ativo		
Albatroz Vargem Pequena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.365	1.265
Alfa Africa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.011
Andorinha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.014	1.259
Araponga Participações Ltda.	19	25
Arara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	137	2.310
Bavete Empreendimentos Imobiliários Ltda.	263	-
Beija-Flor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	74
Bicudo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	173	-
Borges Imobiliários Ltda	39	-
Canário Quinta do Conde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.336	3.304
Cassiopéia Incorporadora Ltda.	(205)	-
Cardeal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	146	1.159
Condor São Cristóvão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.776	773
DBE 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.235	-
Falcão Manoel Telles Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.144	8.115
Faisão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.972	-
Fragata Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5	-
Garça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	173	-
Garibaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	83	-
Gavião Francisco Baroni Empreendimentos Imobiliários Ltda.	82	26
Guará Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45	267
Hampton Empreendimentos Imobiliários - SPE Ltda.	1.674	2.348
IEPE - Investimentos Imobiliários Ltda.	4.896	6.266
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.066	4.820
Jandaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	997	5
João de Barro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.745	-

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e 2010

(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	
	31/12/2011	31/12/2010 (Reapresentado)
Klabin Segall Investimentos e Participações SPE S.A.	3.227	8.449
Lake Garden Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.	604	901
Lorys Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.	4.157	-
MDL Planejamento e Construções Ltda.	479	-
Macuco Participações Ltda.	1.400	-
Mainá Participações Ltda.	1.171	736
Mandarin Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.	1.043	-
Papagaio João Pessoa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.854	2.107
Pardal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.679	-
Pelicano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5	-
PRS Botafogo Incorporadora Ltda.	15	15
Pomba Azul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3	-
Quero Quero Barros Júnior Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5	13.151
Rouxinol Salvador Alende Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.373	1.308
Sai Amarela S.A.	52	-
Sai Azul S.A.	1.854	1.327
Saíra Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	84
Saíra-Ouro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.553	3.612
Saíra-Pintada Empreendimentos Imobiliários Ltda.	126	86
Saíra-Sapucaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.421	5.094
Saíra Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	349	349
Saíra-Viúva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	433	2.182
SJB Incorporações Imobiliárias Ltda.	3.475	2.039
SPE Marreco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	24	-
SPE Solaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.216	1.215
Tucano Santa Efigênia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.065	16.488
Tuim Empreendimentos Imobiliários Ltda.	157	54
ZA7 Participações Ltda.	-	210
Total	<b>78.920</b>	<b>92.434</b>

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e 2010

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

### 9. Operações com partes relacionadas--Continuação

#### 9.3. Conta corrente com parceiros

Os saldos em aberto que decorrem de diferenças nos valores dos aportes da Companhia e seus parceiros de acordo com suas participações são classificados como conta corrente com parceiros:

	Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010 (Reapresentado)
<b>Ativo</b>		
Albatroz Vargem Pequena Empreend. Imob. Ltda.	720	174
Alfa Africa Empreendimentos Imob. Ltda.	-	202
Andorinha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	87	-
Arara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	-
Bicudo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	87	-
Borges Imobiliária Ltda.	8	-
Canário Quinta do Conde Empreend. Imob. Ltda.	18	83
Condor São Cristóvão Empreend. Imobiliários Ltda.	755	-
DBE 3000 Empreendimentos Imobiliário Ltda.	371	-
Gavião Francisco Baroni Empreend. Imob. Ltda.	9	-
IEPÊ – Investimentos Imobiliários Ltda.	-	427
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.290	1.130
Jandaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	299	3.677
Klabin Segall Investimentos e Particip. SPE S.A.	3.227	-
Lorys Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.476	-
Mainá Participações Ltda.	151	735
Paineira Incorporadora Ltda.	-	936
Papagaio João Pessoa Empreend. Imobiliários Ltda.	838	1.034
Paineira Incorporadora	1.319	-
Rouxinol Salvador Alende Empreend. Imob. Ltda.	517	-
Sai Amarela S.A.	26	-
Sai Azul S.A.	711	1.576
Saíra Diamante Empreendimentos Imob. Ltda.	-	5
Saíra Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	349	349
Saíra-Pintada Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	5
Saíra-Sapucaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	374	371
Saíra-Viúva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	6
SPE Solaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	21	297
Tucano Santa Efigênia Empreend. Imob. Ltda.	2.455	3.441
ZA7 Participações Ltda.	-	210
<b>Total</b>	<b>16.110</b>	<b>14.658</b>
<b>Passivo</b>		
Condor São Cristóvão Empreend. Imobiliários Ltda.	-	94
Hampton Empreendimentos Imobiliários Ltda.	408	449
Cassiopéia Incorporadora Ltda.	303	-
IEPÊ - Investimentos Imobiliários Ltda.	943	-
Rouxinol Salvador Alende Empreend. Imob. Ltda.	-	185
PRS Botafogo Incorporadora Ltda.	339	364
SJB Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	96
<b>Total</b>	<b>1.993</b>	<b>1.188</b>

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e 2010

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

### 9. Operações com partes relacionadas--Continuação

#### 9.4. Remuneração dos administradores

Foi fixado em Assembleia geral o montante de R\$ 2.000 correspondentes à remuneração dos administradores (honorários) para exercício de 2011.

Os administradores da Companhia receberam um total de R\$ 1.225 (R\$ 1.229 em 2010), durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2011, a título de remuneração e/ou benefícios em geral.

### 10. Investimentos

#### 10.1. Movimentação dos investimentos

a) Movimentação dos investimentos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011

	Controladora	
	31/12/2011	31/12/2010
		(Reapresentado)
Investimentos		
Saldos iniciais	104.866	82.318
Novos aportes de capital	88.294	10.212
Baixas por venda	(12.103)	(9.836)
Dividendos	(56.179)	(16.129)
Perda de capital	(659)	-
Resultado de equivalência	40.249	38.321
Saldos finais	164.468	104.866
Ágios/deságios		
Saldos iniciais	744	3.921
Adições	5.519	-
Amortizações	(1.414)	(3.177)
Saldos finais	4.849	744
	169.317	105.610

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2011 e 2010  
(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 2011 --Continuação

A movimentação dos investimentos em 2011 está assim apresentada:

	No início do exercício	Compra/venda de participação societária	Aporte de capital	Perda de capital	Dividendo	Equivalência patrimonial	No final do exercício
Albatroz Vargem Pequena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.116	(3.857)	977	-	-	1.805	5.041
Andorinha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.655	-	2.120	-	(500)	319	3.594
Araponga Participações Ltda.	3.111	-	48	-	-	(8)	3.151
Arara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	603	-	4.201	-	(1.750)	(673)	2.381
Beija-Flor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	286	-	74	-	-	-	360
Borges Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	(39)	(39)
Canário Quinta do Conde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.023	-	-	-	(4.125)	4.044	4.942
Cassiopéia Incorporadora Ltda.	5.295	-	331	-	(1.200)	4.582	9.008
Cardeal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	1.921	-	(300)	196	1.817
Condor São Cristóvão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.883	-	1.251	-	(1.539)	9.175	16.770
Coruja Empreendimentos Imobiliários Ltda.	315	-	-	-	(300)	25	40
DBE 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.462	-	-	-	1.337	3.799
Falcão Manoel Telles Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.218	-	11.450	-	(608)	(971)	19.089



## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e 2010

(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 2011  
--Continuação

	No início do exercício	Compra/venda de participação societária	Aporte de capital	Perda de capital	Dividendo	Equivalência patrimonial	No final do exercício
Faisão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	203	-	-	(35)	168
Fragata Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	(1)	(1)
Garça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	(2)	(2)
Garibaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	-
Gavião Francisco Baroni Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.605	-	-	-	-	(198)	1.407
Guará Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	3.720	-	(2.600)	913	2.033
Hampton Empreendimentos Imobiliários - SPE Ltda.	3.995	-	1.120	-	(2.800)	2.268	4.583
IEPÉ - Investimentos Imobiliários Ltda.	114	-	-	-	-	581	695
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	6.715	-	-	(40)	6.675
Jandaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	293	-	-	1.107	1.400
João de Barro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	7	-	-	(66)	(59)
Klabin Segall Investimentos e Participações SPE S.A.	6.681	-	5.222	-	(4.920)	(2.070)	4.913
Lake Garden Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.	3.541	-	319	-	(932)	(1.613)	1.315
Lorys Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	16.657	-	-	(182)	16.475
MDL Planejamento e Construções Ltda.	-	-	11	-	-	(121)	(110)
Macuco Participações Ltda.	-	-	2	-	-	(135)	(133)
Mainá Participações Ltda.	1	-	-	-	-	(3)	(2)

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2011 e 2010  
(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 2011  
--Continuação

	No início do exercício	Compra/venda de participação societária	Aporte de capital	Perda de capital	Dividendo	Equivalência patrimonial	No final do exercício
Mandarin Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.	-	-	6.270	-	-	(4)	6.266
MD Colonial Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.496	(9.496)	-	-	-	-	-
Paineira Incorporadora Ltda.	88	-	-	-	-	67	155
Papagaio João Pessoa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	(282)	2.448	2.166
Pardal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	42	-	-	(5)	37
Pelicano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	(1)	(1)
PRS Botafogo Incorporadora Ltda.	-	-	-	-	(25)	-	(25)
Quero Quero Barros Júnior Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.070	-	218	-	(5.000)	67	7.355
Rouxinol Salvador Alende Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.594	-	-	-	(13.058)	15.871	9.407
Sai Amarela S.A.	1.051	-	-	-	-	(4)	1.047
Sai Azul S.A.	3.708	-	2.282	-	-	(1.742)	4.248
Saíra Diamante Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.212	(1.212)	-	-	-	-	-
Saíra-Ouro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	388	-	2.599	-	-	(329)	2.658
Saíra-Pintada Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3	-	5	-	-	(5)	3
Saíra-Sapucaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.080	-	13.098	-	(7.400)	6.584	18.362
Saíra Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	188	-	-	-	-	28	216
Saíra-Viúva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	4.515	(563)	-	364	4.316

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2011 e 2010  
(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 2011  
--Continuação

	No início do exercício	Compra/venda de participação societária	Aporte de capital	Perda de capital	Dividendo	Equivalência patrimonial	No final do exercício
SJB Incorporações Imobiliárias Ltda.	7.031	-	127	(96)	(8.040)	3.976	2.998
SPE Solaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.514	-	-	-	(800)	801	1.515
Tucano Santa Efigênia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	2.495	-	-	(8.059)	(5.563)
Tuim Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	-	-	-	-	(3)	(2)
Total	104.866	(12.103)	88.294	(659)	(56.179)	40.249	164.468

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e 2010

(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 2011, está assim apresentado:

	Circulante		Não circulante		Patrimônio líquido	Receita líquida	Lucro bruto	Despesas/receitas operacionais líquidas	IRPJ/CSLL	Lucro líquido
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo						
Albatroz Vargem Pequena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17.131	5.925	-	4	11.202	19.450	6.219	(1.588)	(621)	4.011
Andorinha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17.510	10.164	-	158	7.188	8.095	1.795	(902)	(253)	639
Araponga Participações Ltda.	3.171	21	-	-	3.150	-	-	(8)	-	(8)
Arara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.011	6.208	-	48	4.755	4.458	(901)	(305)	(141)	(1.347)
Bavete Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.264	9.263	-	-	21	-	-	-	-	-
Beija-Flor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.934	3.333	118	-	719	-	-	1	-	1
Bicudo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4	3	-	-	1	-	-	-	-	-
Borges Imobiliários Ltda.	17	320	264	-	(39)	14	14	(37)	(25)	(49)
Canário Quinta do Conde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	37.101	26.224	-	994	9.884	26.539	11.229	(2.294)	(848)	8.088
Cassiopéia Incorporadora Ltda.	18.591	720	1.891	8.139	11.623	5.765	6.442	(346)	(184)	5.912
Cardeal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.353	1.537	-	-	1.816	3.809	1.133	(835)	(102)	196
Condor São Cristóvão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60.786	20.100	-	16.728	23.958	42.562	16.899	(2.432)	(1.359)	13.107
Coruja Empreendimentos Imobiliários Ltda.	43	1	-	1	41	-	-	25	-	25
DBE 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.975	1.116	1	62	3.799	3.513	1.577	(128)	(112)	1.337
Falcão Manoel Telles Empreendimentos Imobiliários Ltda.	51.605	7.581	-	24.895	19.129	21.720	2.875	(3.196)	(649)	(971)
Faisão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.257	4.089	-	-	169	-	-	(35)	-	(35)
Fragata Participações Ltda.	5	5	-	-	-	-	-	(1)	-	(1)
Garça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	173	174	-	-	(1)	-	-	(2)	-	(2)
Garibaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	84	83	-	-	(1)	-	-	-	-	-
Gavião Francisco Baroni Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.967	155	1	-	2.814	-	-	(395)	(1)	(396)
Guará Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.791	2.754	-	2	2.035	7.424	2.490	(1.423)	(154)	913
Hampton Empreendimentos Imobiliários - SPE Ltda.	25.637	13.413	-	700	11.524	13.370	7.196	(1.100)	(426)	5.671
IEPÉ - Investimentos Imobiliários Ltda.	8.536	20.271	18.494	4.442	2.317	1.973	1.973	(57)	21	1.936
Jaguaruna Empreendimentos Imobiliários Ltda.	54.398	24.075	286	3.914	26.695	5.121	(283)	199	(74)	(158)
Jandaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.507	4.381	187	-	1.313	5.866	1.495	(200)	(188)	1.107
João Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.687	2.746	-	-	(59)	-	-	(66)	-	(66)
Klabin Empreendimentos Imobiliários Ltda.	36.562	20.984	1.850	1.050	16.377	17.010	(4.994)	(424)	(1.480)	(6.898)
Lake Garden Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.	4.486	1.714	-	141	2.631	(2.208)	(2.910)	(249)	(68)	(3.226)
Lorys Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.	23.677	7.222	2.496	1	18.950	1.487	294	(458)	(46)	(210)
MDL Planejamento e Construções Ltda.	195	325	9	-	(120)	106	106	(227)	-	(121)

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2011 e 2010  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 10. Investimentos--Continuação

	Circulante		Não circulante		Patrimônio líquido	Receita líquida	Lucro bruto	Despesas/receitas operacionais líquidas	IRPJ/CSLL	Lucro líquido
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo						
Macuco Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.	1.267	1.400	-	-	(134)	-	-	(135)	-	(135)
Mainá Participações Ltda.	434	1.171	735	-	(2)	-	-	(3)	-	(3)
Mandarin Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.	7.312	1.044	-	-	6.267	-	-	(4)	-	(4)
Marreco Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.	25	25	-	-	1	-	-	-	-	-
Paineira Incorporadora Ltda.	1.903	24	14.445	15.807	518	(1)	(10)	327	(94)	223
Papagaio João Pessoa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	14.005	10.303	611	284	4.029	14.169	6.661	(1.317)	(447)	4.896
Pardal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.717	3.680	-	-	37	-	-	(5)	-	(5)
Pelicano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5	5	-	-	-	-	-	-	-	-
PRS Botafogo Incorporadora Ltda.	706	707	-	-	(1)	-	-	(1)	-	(1)
Pomba Azul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4	3	-	-	1	-	-	-	-	-
Quero Quero Barros Júnior Empreendimentos Imobiliários Ltda.	21.481	13.832	-	294	7.354	12.960	1.922	(1.523)	(332)	67
Rouxinol Salvador Alende Empreendimentos Imobiliários Ltda.	101.672	82.666	10	201	18.815	105.470	39.692	(4.751)	(3.200)	31.741
Sai Amarela S.A.	7.415	278	(2.570)	2.474	2.093	131	113	(117)	(5)	(9)
Sai Azul S.A.	20.823	11.095	68	(720)	10.516	(1.287)	(2.705)	(1.654)	3	(4.356)
Saira-Ouro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.581	3.555	633	-	2.659	3	3	(331)	-	(329)
Saira-Pintada Empreendimentos Imobiliários Ltda.	124	127	-	-	(2)	-	-	(5)	-	(5)
Saira-Sapucaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60.605	15.554	14	8.343	36.722	54.593	15.458	(252)	(2.038)	13.168
Saira Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	180	114	127	(528)	720	48	43	73	(22)	94
Saira-Viúva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.231	3.253	462	123	4.316	3.610	1.142	(670)	(108)	364
Sassicaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SJB Incorporações Imobiliárias Ltda.	12.878	9.984	86	13	2.967	15.029	5.836	(1.415)	(445)	3.976
SPE Solaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.205	10.842	2.732	306	3.788	11.915	3.380	(999)	(379)	2.003
Tucano Santa Efigênia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.380	17.706	6.655	6.510	(7.181)	10.043	(7.596)	(2.800)	-	(10.396)
Tuim Empreendimentos Imobiliários Ltda.	153	157	1	-	(3)	-	-	(4)	-	(4)

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e 2010

(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	
		31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
		(Reapresentado)		(Reapresentado)	
Máquinas e equipamentos	10%	731	558	731	559
Moveis e utensílios	10%	416	415	416	415
Edificações	4%	742	731	777	731
Estandes de vendas	(*)	-	-	11.144	9.316
Depreciação acumulada		(255)	(63)	(9.669)	(5.896)
Total		<u>1.634</u>	<u>1.641</u>	<u>3.399</u>	<u>5.125</u>

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

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2011 e 2010

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

### 12. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
	(Reapresentado)		(Reapresentado)	
Financiamentos - SFH	-	-	128.885	60.359
Capital de giro	81.065	-	81.065	-
Empréstimo no exterior	36.432	44.884	36.431	44.884
Swap a pagar	550	3.238	550	3.238
Total	118.047	48.122	246.931	108.481
Parcela circulante	22.175	3.238	119.308	40.014
Parcela não circulante	95.872	44.884	127.623	68.467

Os empréstimos e financiamentos foram obtidos para a aplicação no custo de obra das unidades em construção, denominadas no ativo circulante e não 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.	07/2012	3.437
Arara Empreend. Imob. Ltda.	06/2012	2.465
Canário Quinta do Conde Empreend. Imob. Ltda.	03/2013	8.583
Condor São Cristóvão Empreend. Imob. Ltda.	10/2012	18.527
Falcão Manoel Telles Empreend. Imob. Ltda.	03/2012	26.034
Hampton Empreend. Imob. SPE Ltda.	02/2014	1.223
Jaguariuna Empreend. Imob. Ltda.	11/2012	1.755
Klabin Segall Invest. e Part. SPE S.A.	03/2012	4.145
Papagaio João Pessoa Empreend. Imob. Ltda.	02/2013	2.927
Quero Quero Barros Junior Empreend. Imob. Ltda.	11/2013	11.983
Rouxinol Salvador Alende Empreend. Imob. Ltda.	05/2013	27.365
Saí Azul S.A.	09/2013	2.505
Saíra Sapucaia Empreend. Imob. Ltda.	07/2014	7.663
SPE Solaia Empreend. Imob. Ltda.	11/2012	2.436
Tucano Santa Efigênia Empreend. Imob. Ltda.	06/2015	7.784
Outros	-	53
Total		128.885

Empréstimos e financiamentos de longo prazo por prazo de vencimento:

Vencimento	Valor
2013	45.975
2014	37.101
2015	8.115
2016 em diante	36.432
Total não circulante	127.623

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e 2010

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

### 12. Empréstimos e financiamentos--Continuação

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.

Os contratos de empréstimos e financiamentos firmados pela Companhia, suas controladas e controladas em conjunto não tem cláusulas restritivas de dívida ("vencimento antecipado").

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 "Despesas Financeiras" na Demonstração do Resultado do Exercício. A análise de sensibilidade está demonstrada na Nota 21.

### 13. Credores por imóveis compromissados

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

	Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010
		(Reapresentado)
Circulante	62.626	2.402
Não circulante	-	8



## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e 2010

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

### 14. Antecipações de clientes

	Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010
		(Reapresentado)
Excedente ao reconhecimento de receita	23.278	17.494
Permuta física	8.205	7.491
Total	<b>31.483</b>	24.985
Circulante	29.714	22.969
Não circulante	1.769	2.016

As antecipações de clientes englobam as permutas físicas e o excedente entre o valor recebido e o valor de receita reconhecido, conforme critério descrito na Nota 2.10.

### 15. Operações com projetos imobiliários em desenvolvimento

Conforme mencionado na Nota 2.10, 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	
	31/12/2011	31/12/2010
		(Reapresentado)
Vendas contratadas a apropriar	259.813	257.115
Compromissos de construção	(225.097)	(170.419)
Total (*)	<b>34.716</b>	86.696

(\*) Não considera impostos e encargos financeiros.

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2011 e 2010

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

### 16. Imposto de renda e contribuição social

#### 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 2.10), estão demonstrados como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
	(Reapresentado)		(Reapresentado)	
IRPJ e CSLL	-	467	7.869	4.611
PIS e COFINS	-	34	7.735	3.796
Total	-	501	15.604	8.407
Parcela circulante	-	501	10.879	6.703
Parcela não circulante	-	-	4.725	1.704

#### 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 2011, a apuração pelo Lucro Real gerou despesas de Imposto de Renda e Contribuição Social na Companhia, conforme quadro a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
	(Reapresentado)		(Reapresentado)	
Lucro do exercício antes do imposto de renda e contribuição social	29.209	34.559	37.047	40.157
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
	(9.931)	(11.750)	(12.596)	(13.653)
Efeito das (adições) ou exclusões ao lucro contábil				
Participação em controladas e controlada em conjunto	14.148	13.029	-	-
Impacto de empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	8.872	9.334
Juros capitalizados	(1.531)	-	(1.531)	-
Outras exclusões (adições) permanentes líquidas	(2.219)	(2.215)	(2.116)	(2.215)
Imposto de renda e contribuição social à alíquota efetiva	467	(936)	(7.371)	(6.534)

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2011 e 2010

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

### 17. Provisão para contingências

A Companhia não possui contingências 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	
	31/12/2011	31/12/2010
		(Reapresentado)
Natureza		
Cíveis	4.725	770
Total	4.725	770

### 18. Patrimônio líquido

#### 18.1. Capital social

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2011 é de R\$152.000, representado por 127.806.000 (cento e vinte e sete milhões e oitocentas e seis mil) ações ordinárias e nominativas, sem valor nominal. Em 2010 esse valor era de 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 Assembleia, 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.

Em 20 de dezembro de 2011, foi autorizado o aumento do capital social, no valor de R\$ 50.000, mediante a subscrição de 25.806.000 (vinte e cinco milhões oitocentas e seis mil) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, passando o atual capital social de R\$ 102.000 para R\$ 152.000 representados por 127.806.000 (cento e vinte e sete milhões e oitocentas e seis mil) ações ordinárias.

## **MDL Realty Incorporadora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e 2010

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

### **18. Patrimônio líquido--Continuação**

#### **18.2. 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 2011:

Lucro líquido do exercício	<b>29.676</b>
(i) Reserva legal (5%)	<b>(1.495)</b>
(=) Base de cálculo para dividendo mínimo	<b>28.402</b>
(ii) Dividendos propostos (25%)	<b>(7.101)</b>
(iii) Reserva de retenção de lucros	<b>21.301</b>
Dividendo proposto por ação (R\$)	<b>0,0556</b>

A movimentação dos saldos dos dividendos a pagar está demonstrada abaixo:

Saldo em 31 de dezembro de 2009	<b>3.514</b>
Dividendos propostos em 2010	<b>8.755</b>
Transferência para reserva de lucros	<b>(2.164)</b>
Saldo em 31 de dezembro de 2010 (Reapresentado)	<b>10.105</b>
Dividendos propostos em 2011	<b>7.101</b>
Dividendos pagos em 2011	<b>(7.000)</b>
Transferência para reserva de lucros	<b>(1.755)</b>
	<b>8.451</b>

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2011 e 2010

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

### 18. Patrimônio líquido--Continuação

#### 18.3. 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.

#### 18.4. 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

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u> (Reapresentado)
Lucro líquido do exercício disponível para as ações ordinárias	<b>29.309</b>	33.623
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (em milhares)	<b>106.110</b>	102.000
Lucro líquido por ação (em R\$) - básico e diluído	<b>0,2762</b>	0,3296

### 19. Remuneração com base em opções para compra de ações

Em ata de reunião de 05 de janeiro de 2011, o conselho de Administração aprovou o Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações ("Plano"), direcionado a administradores, executivos e empregados de nível gerencial ("Beneficiários"). O referido Plano tem como objetivo estimular a expansão da Companhia e o atingimento das metas empresariais estabelecidas. As condições aplicáveis são aprovadas e formalizadas em programas específicos da Companhia.

A outorga de opções de compra de ações é formalizada em contrato individual entre a Companhia e cada Beneficiário. Como condição para aquisição do direito à opção de compra de ações, o Beneficiário deve efetuar o pagamento.

Em 20 de dezembro de 2011, as outorgas foram convertidas em recebimento em dinheiro sobre a remuneração de quantidade determinada de ações a cada beneficiário do plano, sendo seus efeitos no resultado do exercício no montante de R\$ 644.

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2011 e 2010

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

### 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 "Caixa e equivalentes de caixa", "Títulos e valores mobiliários", "Empréstimos e financiamentos" para financiar os empreendimentos em construção, e a capital de giro, sendo todas as operações em condições normais de mercado. Esses instrumentos estão todos reconhecidos pelos critérios descritos na Nota 2.

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 2011 a operação detida pela Companhia é demonstrada conforme segue:

	Valor original	Ponta ativa (MDL)	Ponta passiva (Banco Bradesco)	Valor justo posição MDL 31/12/2011	Valor justo posição Banco Bradesco 31/12/2011
Swap de fluxo de caixa vinculado à captação	31.967	Dólar	CDI	35.324	35.728

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 2011 foi de R\$ 35.324 (MDL) e R\$ 35.728 (Banco Bradesco).

	Valor original	Ponta ativa (MDL)	Ponta passiva (Modal Investments)	Valor justo posição MDL 31/12/2011	Valor justo posição Modal Investments 31/12/2011
Swap de fluxo de caixa vinculado à captação	45.931	Dólar	CDI	51.020	51.315

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2011 e 2010

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

### 20. Instrumentos financeiros--Continuação

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 2011 foi de R\$ 51.020 (MDL) e R\$ 51.315 (Modal Investments).

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

Análise de sensibilidade:

Operação	Risco	Cenário Provável MTM	Cenário Possível - stress 25%	Cenário Remoto - stress 50%
Dívida em CDI				
Swap (ponta ativa em dólar)	Alta do CDI	86.344	107.930	129.516
Swap (ponta passiva em CDI e TJLP)	Alta do CDI e TJLP	87.043	108.804	130.564
Efeito líquido (MtM)		699	874	1.048

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 2011, 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 2011 com referência aos vencimentos solicitados.

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

Cenário	CDI + TJLP	CDI
Provável (esperado)	10,62%	10,87%
Possível stress 25%	13,28%	13,59%
Remoto stress 50%	15,93%	16,31%

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 2011 e 2010

(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 2011, 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 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 2011 e 2010 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 2011 e 2010

(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 2011 e 2010

(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 2011 e 2010

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

### 22. Receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
	(Reapresentado)		(Reapresentado)	
Receita bruta	1.860	9.694	279.005	212.951
(-) Vendas canceladas	-	-	(20.256)	(4.268)
(-) Impostos sobre venda	(43)	-	(8.577)	(6.982)
Receita líquida	1.817	9.694	250.172	201.701

### 23. Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
	(Reapresentado)		(Reapresentado)	
Despesas com pessoal	(7.808)	(3.383)	(8.005)	(3.384)
Despesas com prestação de serviços	(1.637)	(1.269)	(2.350)	(1.807)
Despesas com aluguel e condomínio	(767)	(571)	(788)	(571)
Outras despesas administrativas	(1.131)	(972)	(2.079)	(1.918)
Despesas administrativas	(11.343)	(6.195)	(13.222)	(7.680)

### 24. Outras receitas e despesas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
	(Reapresentado)		(Reapresentado)	
Venda de quotas Fisher (a)	13.313	16.116	13.313	16.116
Venda total de participação Arena (b)	-	(547)	-	(547)
Venda de quotas Albatroz (c)	1.264	-	1.264	-
Venda de quotas Albatroz (d)	299	-	299	-
Venda de quotas Alfa Antártida (e)	500	-	500	-
Venda de quotas Alfa Antártida (f)	20	-	20	-
Venda de quotas Albatroz (g)	(1.297)	-	(1.297)	-
Outras despesas	(2.552)	(3.481)	(2.813)	(3.790)
Outras receitas	610	-	610	-
Total	12.157	12.088	11.896	11.779

- (a) Venda das quotas no empreendimento Saíra Diamante (Fisher) - venda de 30% da participação no Empreendimento para o BTG Pactual conforme descrito na Nota 7. (Venda de 70% em 2010).
- (b) Venda total da participação da MDL no Empreendimento Klabin Segall 2 (Arena).
- (c) Venda de 45% das quotas no Empreendimento Albatroz para a Even Construtora.
- (d) Venda de 10% das quotas no Empreendimento Albatroz para a TJLP Incorporadora Ltda. (SINCO).
- (e) Venda de 30% das quotas da SPE Antártida para MAXI Empreendimento Imobiliários S.A.
- (f) Venda de 14% das quotas da SPE Antártida para Alfapar Participações e Negócios Imobiliários Ltda.
- (g) Venda de 25% das quotas do Empreendimento Albatroz junto a SETIN em 2010. O valor contabilizado é a diferença de custo que não foi contabilizado no momento da venda do investimento.

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e 2010

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

### 25. Receitas e despesas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
		(Reapresentado)		(Reapresentado)
Despesas financeiras				
Juros sobre debêntures e empréstimos	(18.529)	(8.679)	(8.318)	(3.094)
Swap	-	(3.238)	-	(3.238)
Descontos concedidos	-	-	(1.664)	(188)
Despesas bancárias	(21)	(7)	(2.015)	(289)
Outros	(48)	(308)	(258)	(860)
	<u>(18.598)</u>	<u>(12.232)</u>	<u>(12.255)</u>	<u>(7.669)</u>
Receitas financeiras				
Aplicação financeira	5.617	2.591	7.046	3.420
Juros sobre mútuos	732	129	746	148
Receita com variação cambial	-	1.372	-	1.372
Swap	3.238	-	3.238	-
Variação monetária	10	57	533	534
Outros	322	49	1.483	1.763
	<u>9.919</u>	<u>4.198</u>	<u>13.046</u>	<u>7.237</u>
	<u>(8.679)</u>	<u>(8.034)</u>	<u>791</u>	<u>(432)</u>

### 26. 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.

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e 2010

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

### 26. Seguros--Continuação

A cobertura dos seguros, em valores de 31 de dezembro de 2011, está demonstrada a seguir:

<b>Itens</b>	<b>Tipo de cobertura</b>	<b>Importância segurada em R\$</b>
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.	<b>30.858</b>
Seguro garantia de entrega do imóvel	Garante a entrega da obra aos promitentes compradores	<b>394.910</b>
Empresarial	Danos materiais causados por danos elétricos, incêndio, vendaval, tumulto e assegura a perda do aluguel	<b>1.000</b>