

Demonstrações Financeiras

MDL Realty Incorporadora S.A.

31 de dezembro de 2012 e 2011
com Relatório dos Auditores Independentes sobre as
Demonstrações Financeiras

MDL Realty Incorporadora S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2012 e 2011

Índice

Parecer dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanços patrimoniais.....	3
Demonstrações dos resultados	5
Demonstrações dos resultados abrangentes.....	6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	7
Demonstrações dos fluxos de caixa	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	9

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
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 2012 e as respectivas demonstrações do resultado, dos resultados abrangentes, 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

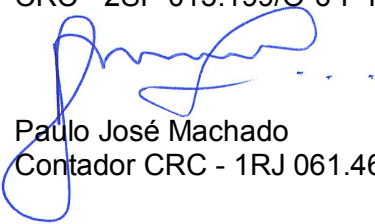
Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

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 2012, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Rio de Janeiro, 17 de maio de 2013

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



Paulo José Machado
Contador CRC - 1RJ 061.469/O-4

MDL Realty Incorporadora S.A.

Balancos patrimoniais
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	3.237	22.789	33.799	56.149
Títulos e valores mobiliários	5	12.769	69.423	18.637	80.107
Contas a receber de clientes	6	4.218	6.262	111.500	116.772
Valores a receber	7	1.214	15.028	4.620	21.152
Imóveis a comercializar	8	61.946	32.384	230.870	151.102
Impostos a recuperar		2.608	1.596	3.540	2.186
Créditos diversos		231	579	4.761	3.740
Total do ativo circulante		86.223	148.061	407.727	431.208
Ativo não circulante					
Títulos e valores mobiliários	5	1.435	-	2.094	10.007
Contas a receber de clientes	6	-	-	149.565	162.569
Valores a receber	7	64.321	-	64.321	-
Imóveis a comercializar	8	37.746	-	37.783	36.134
Créditos diversos		-	-	-	225
Operações de mútuo	9.1	2.697	2.076	2.031	2.289
Contas correntes com parceiros	9.3	-	-	15.849	16.110
Adiantamento para futuro aumento de capital	9.2	70.780	78.920	-	-
Investimentos	10	249.006	169.317	-	-
Outros investimentos - juros a apropriar	8	8.396	14.240	-	-
Imobilizado líquido	11	2.044	1.634	7.163	3.399
Intangível		819	374	860	394
Total do ativo não circulante		437.244	266.561	279.666	231.127
Total do ativo		523.467	414.622	687.393	662.335

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	12	19.021	22.175	51.759	119.308
Fornecedores		1.646	1.402	8.159	5.285
Obrigações trabalhistas e tributárias		2.413	1.287	6.095	4.429
Impostos e contribuições a recolher	16	-	-	5.621	10.879
Adiantamentos de clientes	14	-	-	27.623	29.714
Dividendos a pagar	18	9.678	8.451	10.478	10.613
Obrigações por aquisições de imóveis	13	19.380	8.714	25.956	62.626
Outros contas a pagar		-	536	-	536
Total do passivo circulante		52.138	42.565	135.691	243.390
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	12	118.132	95.872	175.617	127.623
Operações de mútuo	9.1	60.931	53.682	55.589	55.140
Contas correntes com parceiros	9.3	-	-	5.316	1.993
Adiantamentos de clientes	14	-	-	-	1.769
Contas a pagar		-	-	2.383	5.192
Obrigações por aquisições de imóveis	13	12.902	-	31.102	-
Provisão para contingências	17	139	-	1.021	-
Passivo a descoberto	10	6.550	-	-	-
Impostos e contribuições a recolher	16	-	-	7.999	4.725
Total do passivo não circulante		198.654	149.554	279.027	196.442
Patrimônio líquido					
Capital social	18	207.000	152.000	207.000	152.000
Reserva de lucros		65.675	70.503	65.675	70.503
		272.675	222.503	272.675	222.503
Total do passivo e patrimônio líquido		523.467	414.622	687.393	662.335

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MDL Realty Incorporadora S.A.

Demonstrações dos resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Receita Líquida	21	2.157	1.817	208.658	250.172
Custo dos imóveis vendidos		1.229	(1.560)	(161.707)	(198.111)
Resultado bruto		3.386	257	46.951	52.061
Despesas e receitas operacionais					
Despesas administrativas	22	(17.026)	(11.343)	(19.928)	(13.222)
Honorários da diretoria	9	(1.365)	(1.225)	(1.365)	(1.225)
Despesas comerciais		(406)	(183)	(11.881)	(11.143)
Despesas tributárias		(196)	(377)	(329)	(464)
Depreciações e amortizações		(1.901)	(1.647)	(1.907)	(1.647)
Outras receitas e despesas operacionais	24	38.799	12.157	37.177	11.896
Resultado da equivalência patrimonial	10	45.418	40.249	-	-
Resultado antes das receitas e despesas financeiras		66.709	37.888	48.718	36.256
Despesas financeiras	23	(31.296)	(18.598)	(14.567)	(12.255)
Receitas financeiras	23	5.335	9.919	11.774	13.046
Resultado antes da provisão para imposto de renda e contribuição social		40.749	29.209	45.925	37.047
Imposto de renda	16	-	343	(3.195)	(4.301)
Contribuição social	16	-	124	(1.981)	(3.070)
Lucro líquido do exercício		40.749	29.676	40.749	29.676

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MDL Realty Incorporadora S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Lucro líquido do exercício	40.749	29.676	40.749	29.676
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total dos resultados abrangentes do exercício, líquido dos efeitos de IR e CS	40.749	29.676	40.749	29.676

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MDL Realty Incorporadora S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011
(Em milhares de reais)

	Reserva de lucros			Total de reserva de lucros	Lucros acumulados	Total
	Capital social	Reserva legal	Reserva de lucros			
Saldos em 31 de dezembro de 2010	102.000	2.750	43.423	46.173	-	148.173
Integralização de capital	50.000	-	-	-	-	50.000
Dividendos obrigatórios reclassificados	-	-	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)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2011	152.000	4.245	66.258	70.503	-	222.503
Integralização de capital (Nota 18)	55.000	-	(35.000)	(35.000)	-	20.000
Complemento de dividendos (Nota 18.2)	-	-	(899)	(899)	-	(899)
Destinação do lucro líquido do exercício						
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	40.749	40.749
Constituição de reserva legal	-	2.038	-	2.038	(2.038)	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	(9.678)	(9.678)
Constituição de reserva de lucro	-	-	29.033	29.033	(29.033)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2012	207.000	6.283	59.392	65.675	-	272.675

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MDL Realty Incorporadora S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011 (Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Lucro líquido do exercício antes do imposto de renda e contribuição social	40.749	29.209	45.925	37.047
Resultado da equivalência patrimonial	(45.418)	(40.249)	-	-
Depreciação e amortização	1.901	1.647	2.858	3.773
Provisão para contingências	139	-	1.021	-
Ganho na venda de investimentos	(39.619)	(659)	(39.619)	-
Impostos e contribuições pagos	-	-	(5.176)	(7.838)
	(42.248)	(10.052)	5.009	32.982
Variações nos ativos				
Contas a receber de clientes	2.044	3.425	18.276	62.296
Valores a receber	13.814	(179)	16.532	(13.733)
Imóveis a comercializar	(97.524)	(13.564)	(101.798)	(75.433)
Outros créditos	(3.873)	(413)	(5.117)	5.123
Impostos a recuperar	(1.012)	(1.316)	(1.354)	(1.732)
C/C com parceiros de empreendimentos	(621)	(1.677)	519	(1.109)
Variações nos passivos				
Fornecedores	244	(2.892)	2.874	(2.572)
Obrigações tributárias e trabalhistas	1.126	709	1.666	1.467
Obrigações tributárias diferidas	-	35	(1.984)	7.664
Antecipações de clientes	-	-	(3.860)	7.858
Contas a pagar	(536)	536	(6.057)	(1.215)
Securitização de recebíveis	-	-	-	(4.310)
Credores por imóveis compromissados	23.568	8.714	(5.568)	60.216
Fluxo de caixa aplicado nas operações	(105.018)	(16.674)	(80.862)	77.502
Fluxo de caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos				
Aquisição de investimentos	(20.071)	(24.527)	-	-
Outros Investimentos - Juros a apropriar	5.844	(9.413)	-	-
Aplicação em títulos e valores mobiliários	55.219	(69.423)	69.383	(242.676)
Aquisição de imobilizado	(782)	(185)	(6.057)	(576)
Aquisição de intangível	(635)	(212)	(1.031)	-
Fluxo de caixa líquido (aplicado)/gerado nas atividades de investimentos	30.575	(103.760)	62.295	(243.252)
Fluxo de caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos				
Captação de empréstimos e financiamentos	42.146	80.696	66.750	193.048
Amortização de empréstimos e financiamentos	(14.644)	(10.772)	(86.305)	(54.598)
Partes relacionadas (passivo)	7.249	7.542	3.772	9.766
Aumento de capital social	20.000	50.000	20.000	50.000
Adiantamento para futuro aumento de capital	8.140	13.514	-	(1.452)
Dividendos pagos	(8.000)	(7.000)	(8.000)	(7.000)
Fluxo de caixa líquido (aplicado)/gerado atividades de financiamentos	54.891	133.980	(3.783)	189.764
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes	(19.552)	13.546	(22.350)	24.014
Caixa e equivalentes no início do exercício	22.789	9.243	56.149	32.135
Caixa e equivalentes no final do exercício	3.237	22.789	33.799	56.149
Aumento (redução) de caixa e equivalentes	(19.552)	13.546	(22.350)	24.014

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2012 e 2011

(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, nº 113 - 8º andar, constituída 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 17 de maio de 2013.

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 2012 e 2011

(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, empréstimos e financiamentos.

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012 e 2011

(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 e variação monetária, 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 2012 e 2011

(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 não constitui provisão para crédito de liquidação duvidosa para os valores inadimplentes uma vez que os atrasos são decorrentes do processo de repasse das unidades imobiliárias pelo comprador do imóvel. Caso o comprador não tenha condições de repasse da unidade imobiliária é realizado o distrato da unidade, com a retomada do imóvel e a devolução dos valores pagos ao adquirente.

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 e obrigações por aquisição de imóveis.

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2012 e 2011

(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.

▶ 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 2012 e 2011

(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 encargos financeiros gerados, quando aplicável, 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 2012 e 2011

(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 (R1) - 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 2012 e 2011

(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 e algumas controladas em conjunto optaram 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 16.

Conforme facultado pela legislação tributária, algumas controladas e controladas em conjunto 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, vide Nota 16.

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012 e 2011

(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

A Companhia possui plano 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 2012 e 2011

(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 (R1) - 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 2012 e 2011

(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 2012 e 2011

(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 pelo OCPC - 01 - Entidades de Incorporação Imobiliária emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), como também pelo OCPC - 04 - Interpretação da Orientação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras 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 à 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 2012 e 2011

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

2. Políticas contábeis e CPC´s--Continuação

2.12. Novos pronunciamentos contábeis

Diversas normas e emendas a normas e interpretações emitidas pelo CPC, ainda não entraram em vigor para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2011, sendo estas:

- ▶ CPC 26 (R1) - (revisada em 2011) - Apresentação das demonstrações contábeis - Apresentação de itens de outros resultados abrangentes. Esta emenda entrará em vigor para os períodos anuais iniciando em ou após 1º de janeiro de 2012;
- ▶ CPC 33 (R1) - (revisada em 2011) - Benefícios a empregados - Emendas englobam desde alterações fundamentais, como a remoção do mecanismo do corredor e o conceito de retornos esperados sobre ativos do plano, até simples esclarecimentos sobre valorizações e desvalorizações e reformulação. Esta emenda entra em vigor para períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de janeiro de 2013;
- ▶ CPC 35 (R2) - (revisada em 2011) - Demonstrações financeiras separadas - Como consequência dos recentes IFRS 10 e IFRS 12, o que permanece no CPC 35 (R2) restringe-se à contabilização de subsidiárias, entidades de controle conjunto, e associadas em demonstrações financeiras em separado. Esta emenda entra em vigor para períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de janeiro de 2013;
- ▶ CPC 18 (R2) - (revisada em 2011) - Investimentos em coligadas e “joint ventures” - Como consequência dos recentes IFRS 11 e IFRS 12, o CPC 18 (R2) descreve a aplicação do método patrimonial para investimentos em joint ventures, além do investimento em associadas. Esta emenda entrará em vigor para os períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de janeiro de 2013;

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012 e 2011

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

2. Políticas contábeis e CPC´s--Continuação

2.12. Novos pronunciamentos contábeis--Continuação

- ▶ Modificações à CPC 40 - Instrumentos Financeiros: Divulgações - Aumento nas Divulgações Relacionadas a Baixas. Esta emenda exige divulgação adicional sobre ativos financeiros que foram transferidos, porém não baixados, a fim de possibilitar que o usuário das demonstrações financeiras do Grupo compreenda a relação com aqueles ativos que não foram baixados e seus passivos associados. Além disso, a emenda exige divulgações quanto ao envolvimento continuado nos ativos financeiros baixados para permitir que o usuário avalie a natureza do envolvimento continuado da entidade nesses ativos baixados, assim como os riscos associados. Esta emenda entra em vigor para os períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de julho de 2011, e, no Brasil, somente após a aprovação do CPC. A emenda em questão afeta apenas as divulgações e não tem impacto sobre o desempenho ou a situação financeira do Grupo.
- ▶ CPC 36 (R3) - Demonstrações financeiras consolidadas - Inclui nova definição de controle na determinação de quais entidades serão incluídas nas demonstrações consolidadas de um grupo. Esta norma entrará em vigor para os períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de janeiro de 2013;
- ▶ CPC 19 (R2) - Negócios em conjunto - Prescreve a contabilização para contratos nos quais existe controle conjunto. Consolidação proporcional não será mais permitida para empreendimentos conjuntos e/ou em que haja controle compartilhado. Esta norma entrará em vigor para os períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de janeiro de 2013;
- ▶ CPC 45 - Divulgações de Participações em outras entidades - Determina as exigências de divulgação para controladas, controladas em conjunto e/ou empreendimentos conjuntos, coligadas e sociedades de propósito específico. Esta norma entrará em vigor para os períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de janeiro de 2013;

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2012 e 2011

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

2. Políticas contábeis e CPC´s--Continuação

2.12. Novos pronunciamentos contábeis--Continuação

- ▶ CPC 46 - Mensuração a Valor Justo - Mensuração do valor justo - Substitui as diretrizes relacionadas à mensuração do valor justo nas IFRSs existentes por uma única norma. Divulgações mais extensas serão necessárias. Esta norma entrará em vigor para os períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de janeiro de 2013;

A Companhia está procedendo à análise dos impactos desses novos pronunciamentos em suas demonstrações financeiras.

A Companhia não adotou de forma antecipada tais alterações em suas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2011. Não são esperados efeitos materiais sobre as demonstrações financeiras da Companhia por conta da adoção desses novos Pronunciamentos, exceto pelo CPC 19 (R2) "Negócios em Conjunto".

A adoção do CPC 19 (R2) resultará em alterações na contabilização dos investimentos mantidos pela Companhia nas empresas controladas em conjunto descritas na Nota 3, atualmente contabilizadas pelo método de consolidação proporcional. Estas entidades controladas em conjunto serão classificadas como joint venture e registradas pelo método de equivalência patrimonial, resultando no registro da participação proporcional da Companhia nos ativos líquidos, resultado do exercício e outros resultados abrangentes das Entidades acima em uma única conta que será apresentada na demonstração consolidada da posição financeira, bem como na demonstração consolidada do resultado do exercício ou do resultado abrangente como "investimento em joint venture" e "participação nos lucros (prejuízos) de joint venture", respectivamente. Além desses investimentos descritos na Nota 3, a Companhia não possui outras participações em controladas em conjunto. Vide maiores informações sobre esses empreendimentos em conjunto na Nota 10.

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.

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012 e 2011

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

3. Base de consolidação--Continuação

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.

Sociedade de propósito específico	Consolidação	2012	2011
Abibe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100%	-
Albatroz Vargem Pequena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Proporcional	45%	45%
Alfa Antártida Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Integral	30%	-
Anambé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Proporcional	100%	-
Andorinha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Proporcional	50%	50%
Araçari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Proporcional	100%	-
Araponga Participações Ltda.	Integral	100%	100%
Arara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Proporcional	50%	50%
Atobá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Proporcional	100%	-
Bavete Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100%	100%
Beija-Flor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Proporcional	50%	50%
Bicudo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Proporcional	72%	50%
Borges Imobiliários Ltda.	Proporcional	80%	80%
Br Stores Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100%	-
Calopsita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100%	-
Canário Quinta do Conde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Proporcional	50%	50%
Carará Participações Ltda.	Integral	100%	-
Cardeal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100%	100%
Cassiopéia Incorporadora Ltda.	Proporcional	78%	78%
Condor São Cristóvão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Proporcional	70%	70%
Conexão MDL Ltda.	Integral	100%	-
Coruja Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100%	100%
Cuco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100%	-
DBE 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Proporcional	70%	70%
Faisão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100%	100%
Falcão Manoel Telles Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100%	100%
FC VI Participações S.A.	Proporcional	72%	-
Fragata Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100%	100%
Garça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100%	100%
Garibaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100%	100%
Gavião Francisco Baroni Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Proporcional	50%	50%
Granatina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100%	-
Guará Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100%	100%
Hampton Empreendimentos Imobiliários - SPE Ltda.	Proporcional	40%	40%
IEPÉ - Investimentos Imobiliários Ltda.	Proporcional	30%	30%
Jaçanã Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100%	-
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Proporcional	25%	25%
Jandaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Proporcional	100%	70%
João de Barro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100%	100%
Klabin Segall Investimentos e Participações SPE S.A.	Proporcional	30%	30%
Lake Garden Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.	Proporcional	50%	50%

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012 e 2011

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

3. Base de consolidação--Continuação

Sociedade de propósito específico	Consolidação	2012	2011
Lorys Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	Proporcional	87%	80%
Macuco Participações Ltda.	Integral	100%	100%
Mainá Participações Ltda.	Integral	100%	100%
Mandarin Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.	Integral	70%	100%
Marreco Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.	Integral	100%	100%
MDL Planejamento e Construções Ltda.	Integral	100%	100%
MDL Serviços Financeiros Imobiliários Ltda.	Integral	100%	-
Paineira Incorporadora Ltda.	Proporcional	30%	30%
Papagaio João Pessoa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Proporcional	50%	50%
Pardal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100%	100%
Pelicano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Integral	0%	100%
Pomba Azul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100%	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%
Seriema Participações Ltda.	Integral	100%	-
SJB Incorporações Imobiliárias Ltda.	Integral	100%	100%
SPE Solaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Proporcional	40%	40%
Tangará Empreendimentos imobiliários Ltda.	Integral	100%	-
Tucano Santa Efigênia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Proporcional	78%	78%
Tuim Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100%	100%

Exceto pelas controladas BR Stores Empreendimentos Imobiliários (gestora de ativos para locação) Conexão MDL Ltda. (corretagem de imóveis) MDL Planejamento e Construções Ltda. (engenharia) e MDL Serviços Financeiros Imobiliários Ltda. (prestação de serviços de repasse de unidades) as demais controladas e controladas em conjunto operam no ramo de incorporação imobiliária de unidades residenciais e comerciais.

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2012 e 2011

(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 (CDB's) 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	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Caixa	7	24	968	575
Bancos conta movimento	653	54	23.924	21.421
Aplicações financeiras (a)	2.577	22.711	8.907	34.153
Total	3.237	22.789	33.799	56.149

(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, títulos públicos e aplicações em outros fundos de investimentos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
CDB (a)	11.820	37.496	12.018	47.504
Fundo de investimento exclusivo (b)	2.384	31.927	-	-
Fundos de investimento - multimercado	-	-	1.387	4.067
Fundos de investimento - direitos creditórios	-	-	2.081	6.464
Títulos públicos de renda fixa - LFT	-	-	5.245	18.332
Títulos privados de renda fixa - CDB	-	-	-	6.532
Títulos privados de renda fixa - debêntures	-	-	-	7.215
Total	14.204	69.423	20.731	90.114
Circulante	12.769	69.423	18.637	80.107
Não circulante	1.435	-	2.094	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 2012 e 2011

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

6. Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Unidades concluídas	4.299	6.342	165.483	105.794
Unidades não concluídas	-	-	98.963	177.545
Ajuste a valor presente	(81)	(80)	(3.381)	(3.998)
Total	4.218	6.262	261.065	279.341
Parcela circulante	4.218	6.262	111.500	116.772
Parcela não circulante	-	-	149.565	162.569

Conforme mencionado na Nota 2.10, a Companhia e suas controladas adotam os procedimentos e normas estabelecidos pelas Orientações OCPC 01 (R1) 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 15 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. (Tabela price).

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 5,40% em 2012 e 5,57% em 2011.

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012 e 2011

(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 2012, referem-se basicamente à venda de participações societárias e outros valores a receber das SPE's conforme demonstrado abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
SPE Condor	-	4.281	-	4.281
SPE Saira Diamante	-	3.087	-	3.087
FC VI Participações S.A (Arena Mall)	-	3.410	-	3.410
Pelicano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60.000	2.000	60.000	2.000
Saí Azul	-	-	1.632	-
Solaia	-	-	331	-
MDL SP	508	-	508	-
MDL Planejamento	185	-	185	-
Conexão MDL	-	-	122	-
SPE Cassiopéia	-	-	128	-
SPE ZA7 Particip.	213	-	213	-
Demais SPEs	308	2.250	1.501	8.374
Swap a receber	4.321	-	4.321	-
Total	65.535	15.028	68.941	21.152
Parcela circulante	1.214	15.028	4.620	21.152
Parcela não circulante	64.321	-	64.321	-

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012 e 2011

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

8. Imóveis a comercializar

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Terrenos	85.456	17.555	99.337	75.897
Imóveis em construção	-	14.829	145.311	110.620
Imóveis concluídos	14.236	-	24.005	719
Total	99.692	32.384	268.653	187.236
Parcela circulante	61.946	32.384	230.870	151.102
Parcela não circulante	37.746	-	37.783	36.134

Alocação dos encargos financeiros

A Companhia 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 são capitalizadas na rubrica "juros a apropriar" nas demonstrações financeiras da Companhia. 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 2012, foi de R\$ 9.132 (R\$ 14.240 em 31 de dezembro de 2011), sendo R\$8.396 na Companhia e R\$736 nas SPE's.

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012 e 2011

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

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 2012 e de 2011, os saldos ativos e passivos com partes relacionadas estão assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Ativo				
Conx Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	404	-	404
Notre Dame Empreendimentos Imob. Ltda.	-	176	-	176
SPE Rouxinol	100	-	-	-
SPE Albatroz	556	-	-	-
Alfapar Participações e Negócios Imob. Ltda.	2.031	1.496	2.031	1.496
Outros	10	-	-	213
Total	2.697	2.076	2.031	2.289
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Passivo				
IEPE - Investimentos Imobiliários Ltda.	2.588	2.587	597	1.480
Paineira Incorporadora Ltda.	2.445	-	-	2.437
SPE Sassociação Ltda.	263	-	-	-
Modal Investments (a)	54.992	51.095	54.992	51.095
Outros	643	-	-	128
Total	60.931	53.682	55.589	55.140

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

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2012 e 2011

(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

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

	Controladora	
	31/12/2012	31/12/2011
Abibe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	-
Albatroz Vargem Pequena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.038	1.365
Alfa África Empreendimentos Imobiliários Ltda.	299	-
Alfa Antartida Empreendimentos Imobiliários Ltda.	43	-
Andorinha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	900	1.014
Araçari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	300	-
Araponga Participações Ltda.	21	19
Arara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	695	137
Atobá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	132	-
Bavete Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.182	263
Bicudo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	255	173
Borges Imobiliários Ltda.	42	39
BR Stores Empreendimentos Imobiliários Ltda.	171	-
Canário Quinta do Conde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.387	3.336
Carará Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	-
Cardeal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	850	146
Cassiopéia Incorporadora Ltda.	127	(205)
Condor São Cristóvão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.086	4.776
Coruja Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	-
Cuco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	150	-
DBE 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	64	1.235
Faisão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.742	3.972
Falcão Manoel Telles Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	3.144
Fragata Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	5
Galo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	261	-
Garça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	173
Garibaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	312	83
Gavião Francisco Baroni Empreendimentos Imobiliários Ltda.	137	82
Granatina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30	-
Guará Empreendimentos Imobiliários Ltda.	215	45
Hampton Empreendimentos Imobiliários - SPE Ltda.	1.684	1.674
IEPÉ - Investimentos Imobiliários Ltda.	-	4.896
Jaçana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17	-
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.377	3.066
Jandaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	351	997
João de Barro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	127	2.745
Klabin Segall Investimentos e Participações SPE S.A.	1.547	3.227
Lake Garden Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.	1	604
Lorys Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.	15.885	4.157
Macuco Participações Ltda.	1.677	1.400
Mainá Participações Ltda.	-	1.171
Mandarin Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.	-	1.043
MDL Planejamento e Construções Ltda.	286	479
MDL Serviços Financeiros Imobiliários Ltda.	380	-
Papagaio João Pessoa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.040	1.854
Pardal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	3.679
Pelicano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	5
Pomba Azul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7	3
PRS Botafogo Incorporadora Ltda.	15	15

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012 e 2011

(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 controladas e controladas em conjunto.

	Controladora	
	31/12/2012	31/12/2011
Quero Quero Barros Júnior Empreendimentos Imobiliários Ltda.	468	5
Rouxinol Salvador Alende Empreendimentos Imobiliários Ltda.	473	2.373
Sai Amarela S.A.	118	52
Sai Azul S.A.	2.751	1.854
Saíra Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	348	349
Saíra-Ouro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	3.553
Saíra-Pintada Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	126
Saíra-Sapucaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.421
Saíra-Viúva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	287	433
SJB Incorporações Imobiliárias Ltda.	107	3.475
SPE Marreco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	35	24
SPE Solaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.215	1.216
Tucano Santa Efigênia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.118	13.065
Tuim Empreendimentos Imobiliários Ltda.	24	157
Total	70.780	78.920

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	
	31/12/2012	31/12/2011
Ativo		
Albatroz Vargem Pequena Empreend. Imob. Ltda.	-	720
Andorinha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	96	87
Bicudo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	255	87
Condor São Cristóvão Empreend. Imobiliários Ltda.	197	755
DBE 3000 Empreendimentos Imobiliário Ltda.	-	371
FC VI Participações S.A.	1.210	-
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.321	1.290
Jandaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	299
Klabin Segall Investimentos e Particip. SPE S.A.	4.097	3.227
Lorys Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.725	2.476
Paineira Incorporadora Ltda.	352	1.319
Papagaio João Pessoa Empreend. Imobiliários Ltda.	115	838
Rouxinol Salvador Alende Empreend. Imob. Ltda.	473	517
Sai Azul S.A.	1.250	711

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012 e 2011

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

9. Operações com partes relacionadas--Continuação

9.3. Conta corrente com parceiros--Continuação

	Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011
Ativo		
Saíra Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	349	349
Saíra-Sapucaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	374
SPE Solaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	276	21
PRS Botafogo Incorporadora Ltda.	306	-
Tucano Santa Efigênia Empreend. Imob. Ltda.	667	2.455
Demais SPE's	160	214
Total	<u>15.849</u>	<u>16.110</u>
Passivo		
Hampton Empreendimentos Imobiliários Ltda.	403	408
Albatroz Vargem Pequena Ltda.	255	-
Mandarin Empreendimentos Ltda.	4.658	-
Cassiopéia Incorporadora Ltda.	-	303
IEPÉ - Investimentos Imobiliários Ltda.	-	943
PRS Botafogo Incorporadora Ltda.	-	339
Total	<u>5.316</u>	<u>1.993</u>

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 2012.

Os administradores da Companhia receberam um total de R\$ 1.365 (R\$ 1.225 em 2011), durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, a título de remuneração e/ou benefícios em geral.

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012 e 2011

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

10. Investimentos

10.1. Movimentação dos investimentos

- a) Movimentação dos investimentos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011

	Controladora	
	31/12/2012	31/12/2011
Investimentos		
Saldos iniciais	170.181	110.579
Compra/Venda de participação societária	647	(12.103)
Novos aportes de capital	89.560	88.294
Perda de capital	-	(659)
Redução de capital	(15.215)	-
Dividendos recebidos	(48.014)	(56.179)
Resultado de equivalência patrimonial	47.364	40.249
	244.522	170.181
Passivo a descoberto	-	(5.713)
Saldos finais	244.522	164.468
Ágios		
Saldos iniciais	4.849	744
Adições	448	5.519
Amortizações	(813)	(1.414)
Saldos finais	4.484	4.849
	249.006	169.317

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012 e 2011

(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 2012--Continuação

A movimentação dos investimentos em 2012 está assim apresentada:

	No início do exercício	Aporte de capital	Redução de capital	Dividendos recebidos	Compra/venda de participação societária	Equivalência patrimonial	No final do exercício
Investimento							
Abibe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	3.709	-	-	-	(91)	3.618
Albatroz Vargem Pequena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.041	-	-	(1.125)	-	6.681	10.597
Alfa Antártida Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	4.961	-	-	-	627	5.588
Andorinha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.594	1.254	-	-	-	(1.357)	3.491
Anambé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	3	-	-	-	-	3
Araponga Participações Ltda.	3.151	82	-	-	-	(2)	3.231
Araçari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	6.599	-	-	-	(16)	6.583
Atobá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.549	-	-	-	(32)	2.517
Arara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.381	-	-	-	-	(577)	1.804
Bavete Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	3.127	-	-	-	(164)	2.963
Beija-Flor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	360	-	-	-	-	-	360
Bicudo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.492	-	-	-	(14)	1.478
Calopsita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	4	-	-	-	-	4
Canário Quinta do Conde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.942	-	-	-	-	(3.781)	1.161
Cassiopéia Incorporadora Ltda.	9.008	-	-	-	-	(101)	8.907
Carará Participações Ltda.	-	4	-	-	-	-	4
Cardeal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.817	1.313	(1.001)	(1.000)	-	1.474	2.603
Conexão Mdl Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	92	92
Condor São Cristóvão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	16.770	-	-	(700)	-	(634)	15.436
Coruja Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40	-	-	-	-	1	41
Cuco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1	-	-	-	-	1
DBE 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.799	-	-	(700)	-	1.994	5.093
Falcão Manoel Telles Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.089	10.260	(8.265)	-	-	233	21.317
Faisão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	168	6.258	-	-	-	(815)	5.611
FC VI Participações S.A.	-	9.788	-	-	-	(1)	9.787
Fragata Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(1)	6	-	-	-	(2)	3

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012 e 2011

(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 2012--Continuação

	No início do exercício	Aporte de capital	Redução de capital	Dividendos recebidos	Compra/venda de participação societária	Equivalência patrimonial	No final do exercício
Garça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(2)	3.411	-	-	-	2.285	5.694
Garibaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	320	-	-	-	(3)	317
Gavião Francisco Baroni Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.407	-	-	-	-	(1)	1.406
Granatina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1	-	-	-	(1)	-
Guará Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.033	238	-	(3.000)	-	2.214	1.485
Hampton Empreendimentos Imobiliários - Spe Ltda.	4.584	-	-	(2.967)	-	2.643	4.260
Iepê - Investimentos Imobiliários Ltda.	695	5.226	-	-	-	5	5.926
Jaçana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1	-	-	-	-	1
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.674	-	-	-	-	(404)	6.270
Jandaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.400	129	-	-	647	(290)	1.886
João De Barro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(59)	2.833	-	-	-	(59)	2.715
Klabin Segall Investimentos E Participações Spe S.A.	4.913	-	-	-	-	(1.333)	3.580
Lorys Empreendimentos Imobiliário Spe Ltda.	16.476	-	-	(3.300)	-	3.874	17.050
Lake Garden Empreendimentos imobiliários SPE Ltda.	1.315	354	-	(175)	-	440	1.934
Macuco Participações Ltda.	(134)	9.798	-	-	-	(323)	9.341
Mainá Participações Ltda.	(2)	1.174	-	-	-	(1.170)	2
Mandarin Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	6.267	1.275	-	(18.680)	-	18.046	6.908
Marreco Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	1	-	-	-	(1)	-
Paineira Incorporadora Ltda.	155	-	-	-	-	7	162
Papagaio João Pessoa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.166	2.143	-	-	-	401	4.710
Pardal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	37	87	-	-	-	(7)	117
PRS Botafogo Incorporadora Ltda.	(25)	-	-	-	-	154	129
Quero Quero Barros Júnior Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.354	-	(450)	(117)	-	304	7.091
Rouxinol Salvador Alende Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.407	1.813	-	-	-	11.741	22.961
Sai Amarela S.A.	1.046	-	-	-	-	(275)	771
Sai Azul S.A.	4.248	-	-	-	-	1.762	6.010
Saíra Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	216	-	-	-	-	105	321
Saíra-Ouro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.659	3.756	-	-	-	(8)	6.407
Saíra-Pintada Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3	126	-	-	-	-	129

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012 e 2011

(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 2012--Continuação

	No início do exercício	Aporte de capital	Redução de capital	Dividendos recebidos	Compra/venda de participação societária	Equivalência patrimonial	No final do exercício
Saíra-Sapucaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	18.361	1.047	-	(15.000)	-	(289)	4.119
Saíra-Viúva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.316	1.342	(300)	(250)	-	791	5.899
Seriema Participacoes Ltda.	-	3	-	-	-	-	3
SJB Incorporações Imobiliárias Ltda.	2.999	2.934	(5.200)	-	-	2.732	3.465
SPE Solaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.515	-	-	(1.000)	-	511	1.026
Tangará Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	3	-	-	-	-	3
Tuim Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(2)	135	-	-	-	(2)	131
Total dos investimentos	<u>170.181</u>	<u>89.560</u>	<u>(15.216)</u>	<u>(48.014)</u>	<u>647</u>	<u>47.364</u>	<u>244.522</u>
Passivo a descoberto							
Pelicano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(1)	-	1	-	-	-	-
Borges Imobiliária Ltda.	(39)	-	-	-	-	(1)	(40)
BR Stores Empreendimentos imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	(168)	(168)
MDL Planejamento e Construções Ltda.	(110)	1.108	-	-	-	(1.370)	(372)
MDL Serviços Financeiros Ltda.	-	-	-	-	-	(601)	(601)
Tucano Santa Efigênia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(5.563)	-	-	-	-	197	(5.366)
Pomba Azul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	(3)	(3)
Total do passivo a descoberto	<u>(5.713)</u>	<u>1.108</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1.946)</u>	<u>(6.550)</u>
Total	<u>164.468</u>	<u>90.668</u>	<u>(15.215)</u>	<u>(48.014)</u>	<u>647</u>	<u>45.418</u>	<u>237.972</u>

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012 e 2011

(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 2012, estão assim apresentado:

	Circulante		Não circulante		Patrimônio líquido	Receita líquida	Lucro bruto	Despesas/receitas operacionais líquidas	IRPJ/CSLL	Lucro líquido
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo						
Abibe Empreendimentos Imobiliários	3.615	1	5	1	3.618	-	-	(91)	-	(91)
Albatroz Vargem Pequena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31.669	16.775	-	255	14.639	25.496	8.579	(1.102)	(796)	6.681
Alfa Antártida Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.799	2.095	475	-	7.179	3.232	1.179	(470)	(82)	627
Andorinha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.683	4.384	(4)	-	4.295	(56)	(1.049)	(328)	20	(1.357)
Anambé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4	-	-	-	4	-	-	-	-	-
Araçonga Participações Ltda.	3.254	2	-	-	3.252	-	-	(2)	-	(2)
Araçari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.884	-	-	-	6.884	-	-	(16)	-	(16)
Atobá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.109	501	42	-	2.650	-	11	(43)	-	(32)
Arara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.982	2.417	-	28	2.537	(230)	(295)	(313)	31	(577)
Bavete Empreendimentos Imobiliários Ltda.	14.998	2.880	28	-	12.146	-	13	(177)	-	(164)
Beija-Flor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	301	-	59	-	360	-	-	-	-	-
Bicudo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.392	2	-	-	1.390	-	-	(14)	-	(14)
Borges Imobiliários Ltda.	3	213	212	-	2	-	-	(1)	-	(1)
BR Stores Empreendimentos Imobiliários Ltda.	28	24	-	-	4	1	1	(169)	-	(168)
Calopsita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4	-	-	-	4	-	-	-	-	-
Canário Quinta do Conde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.993	2.447	-	-	5.546	2.010	(2.641)	(1.078)	(62)	(3.781)
Cassiopéia Incorporadora Ltda.	3.306	250	5.949	-	9.005	223	62	(81)	(82)	(101)
Carará Participações Ltda.	4	-	-	-	4	-	-	-	-	-
Cardeal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.294	5.841	-	-	3.453	5.643	1.950	(284)	(192)	1.474
Conexão MDL	310	72	116	-	354	481	481	(310)	(79)	92
Condor São Cristóvão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	27.472	6.147	-	-	21.325	5.864	1.617	(2.350)	99	(634)
Coruja Empreendimentos Imobiliários Ltda.	44	1	-	-	43	-	-	1	-	1
Cuco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	175	24	-	-	151	-	-	-	-	-
DBE 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.802	584	1	62	5.157	4.505	2.560	(479)	(87)	1.994
Falcão Manoel Telles Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22.642	974	-	311	21.357	(990)	1.469	(1.544)	308	233
Faisão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.505	378	1.227	-	10.354	2.750	933	(1.664)	(84)	(815)
FC VI Participações S.A.	8.577	-	-	-	8.577	-	-	(1)	-	(1)
Fragata Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4	-	-	-	4	-	-	(2)	-	(2)
Garça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.448	2.011	254	-	5.691	5.804	3.381	(979)	(117)	2.285
Garibaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	686	56	-	-	630	-	-	(3)	-	(3)
Gavião Francisco Baroni Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.507	1	1	-	1.507	-	-	(1)	-	(1)
Granatina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31	-	-	-	31	-	-	(1)	-	(1)
Guará Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.432	9.732	-	-	1.700	8.670	3.155	(603)	(338)	2.214
Hampton Empreendimentos Imobiliários - SPE Ltda.	11.805	5.458	-	-	6.347	8.233	3.150	(279)	(228)	2.643
IEPÉ - Investimentos Imobiliários Ltda.	928	110	5.270	72	6.016	208	89	(12)	(72)	5

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012 e 2011

(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						
Jaçana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17	-	-	-	17	-	-	-	-	-
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.670	4.798	14	601	8.285	1.529	(129)	(218)	(57)	(404)
Jandaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.814	4.594	-	-	2.220	3.448	648	(1.024)	86	(290)
João de Barro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.851	9	1	-	2.843	-	-	(59)	-	(59)
Klabin Segall Investimentos e Participações SPE S.A.	2.260	1.078	2.666	162	3.686	(1.277)	(1.579)	29	217	(1.333)
Lake Garden Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.	2.131	197	-	-	1.934	396	344	74	22	440
Lorys Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.	36.099	7.069	1.482	858	29.654	21.767	7.101	(2.626)	(601)	3.874
MDL Planejamento e Construções Ltda.	131	281	65	-	(85)	2.871	2.871	(4.241)	-	(1.370)
Macuco Participações Ltda.	10.562	59	516	-	11.019	-	-	(323)	-	(323)
Mainá Participações Ltda.	2	-	-	-	2	-	-	(1.170)	-	(1.170)
Mandarim Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.	35.360	23.795	-	-	11.565	36.909	20.786	(1.545)	(1.195)	18.046
Marreco Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.	35	-	-	-	35	-	-	(1)	-	(1)
MDL Serviços Financeiros	584	826	22	-	(220)	-	-	(601)	-	(601)
Paineira Incorporadora Ltda.	463	-	3.595	3.895	163	19	19	-	(12)	7
Papagaio João Pessoa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.389	5.749	-	4	5.636	5.372	1.151	(596)	(154)	401
Pardal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	110	-	7	-	117	-	-	(7)	-	(7)
PRS Botofofo Incorporadora Ltda.	15	58	645	-	602	212	212	-	(58)	154
Pomba Azul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4	-	-	-	4	-	-	(3)	-	(3)
Quero Quero Barros Júnior Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.224	3.586	-	79	7.559	(55)	(278)	116	466	304
Rouxinol Salvador Alende Empreendimentos Imobiliários Ltda.	52.536	28.880	-	55	23.601	35.762	14.612	(2.331)	(540)	11.741
Sai Amarela S.A.	850	35	59	-	874	(79)	(126)	(163)	14	(275)
Sai Azul S.A.	7.965	406	-	478	7.081	2.634	1.971	(50)	(159)	1.762
Saíra-Ouro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.774	4	637	-	6.407	-	-	(8)	-	(8)
Saíra-Pintada Empreendimentos Imobiliários Ltda.	125	-	-	-	125	-	-	-	-	-
Saíra-Sapucaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.389	1.269	-	-	4.121	3.685	(407)	564	(446)	(289)
Saíra Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	345	3	-	-	342	173	172	(59)	(8)	105
Saíra-Viúva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.996	7.810	-	-	6.186	5.578	1.492	(558)	(143)	791
Seriema Participações Ltda.	4	-	-	-	4	-	-	-	-	-
SJB Incorporações Imobiliárias Ltda.	14.574	11.004	-	-	3.570	13.191	3.752	(307)	(713)	2.732
SPE Solaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.188	2.220	-	-	1.968	2.913	957	(314)	(132)	511
Tangará Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4	-	-	-	4	-	-	-	-	-
Tucano Santa Efigênia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.495	5.972	924	733	(1.286)	2.481	774	(577)	-	197
Tuim Empreendimentos Imobiliários Ltda.	154	-	1	-	155	-	-	(2)	-	(2)

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012 e 2011

(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	
		31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Máquinas e equipamentos	10%	1.055	731	1.055	731
Móveis e utensílios	10%	502	416	502	416
Estandes de vendas	(*)	-	-	16.419	11.144
Benfeitoria em imóveis de terceiros	(**)	1.114	742	1.114	777
Depreciação acumulada		(627)	(255)	(11.927)	(9.669)
Total		2.044	1.634	7.163	3.399

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

(**) As Benfeitorias em imóveis de terceiros estão agrupadas com saldos de dois imóveis alugados da Companhia. O imóvel atual está com a depreciação acelerada até o final do contrato previsto de utilização (Maio/2013) e o imóvel que foi alugado para a nova sede, começará a ser depreciado no momento da mudança, de acordo com o prazo previsto de locação.

A movimentação do imobilizado durante o período foi:

	Controladora			
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Total
Custo				
Saldos em 31 de dezembro de 2010	559	414	731	1.704
(+) Adições	172	2	11	185
(+) Baixas	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2011	731	416	742	1.889
(+) Adições	347	86	372	805
(+) Baixas	(23)	-	-	(23)
Saldos em 31 de dezembro de 2012	1.055	502	1.114	2.671
Depreciação				
Saldos em 31 de dezembro de 2010	(41)	(15)	(8)	(64)
(+) Adições	(122)	(40)	(30)	(192)
(+) Baixas	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2011	(163)	(55)	(38)	(256)
(+) Adições	(182)	(45)	(144)	(371)
(+) Baixas	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2012	(345)	(100)	(182)	(627)
Valor residual				
Saldos em 31 de dezembro de 2010	518	399	723	1.640
Saldos em 31 de dezembro de 2011	568	361	705	1.634
Saldos em 31 de dezembro de 2012	710	402	932	2.044

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012 e 2011

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

11. Imobilizado--Continuação

	Consolidado				
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Estandes de vendas	Total
Custo					
Saldos em 31 de dezembro de 2010	559	414	731	9.317	11.021
(+) Adições	172	2	11	1.828	2.013
(+) Baixas	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2011	731	416	742	11.144	13.033
(+) Adições	347	86	372	5.293	6.098
(+) Baixas	(23)	-	-	(18)	(41)
Saldos em 31 de dezembro de 2012	1.055	502	1.114	16.419	19.090
Depreciação					
Saldos em 31 de dezembro de 2010	(41)	(15)	(8)	(5.833)	(5.897)
(+) Adições	(122)	(40)	(30)	(3.255)	(3.447)
(+) Baixas	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2011	(163)	(55)	(38)	(9.087)	(9.343)
(+) Adições	(182)	(45)	(144)	(2.213)	(2.584)
(+) Baixas	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2012	(345)	(100)	(182)	(11.300)	(11.927)
Valor residual					
Saldos em 31 de dezembro de 2010	518	399	723	3.484	5.124
Saldos em 31 de dezembro de 2011	568	361	704	2.057	3.690
Saldos em 31 de dezembro de 2012	710	402	932	5.119	7.163

12. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Financiamentos - SFH	-	-	90.224	128.885
Capital de giro	96.352	81.065	96.351	81.065
Empréstimo no exterior	40.801	36.432	40.801	36.431
Swap a pagar	-	550	-	550
Total	137.153	118.047	227.376	246.931
Parcela circulante	19.021	22.175	51.759	119.308
Parcela não circulante	118.132	95.872	175.617	127.623

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.

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2012 e 2011

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

12. Empréstimos e financiamento--Continuação

Os vencimentos dos financiamentos - SFH são:

	<u>Vencimento</u>	<u>Consolidado</u>
Andorinha Empreend. Imob. Ltda.	07/2013	3.828
Albatroz Vargem Pequena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	04/2014	14.652
Arara Empreend. Imob. Ltda.	09/2013	2.174
Canário Quinta do Conde Empreend. Imob. Ltda.	03/2013	1.601
Cardeal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09/2013	4.923
Condor São Cristóvão Empreend. Imob. Ltda.	12/2013	4.469
Guará Empreendimentos Imobiliários Ltda.	07/2014	6.548
Hampton Empreendimentos Imobiliários - SPE Ltda.	03/2014	4.040
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11/2013	2.171
Papagaio João Pessoa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	07/2013	4.867
Quero Quero Barros Júnior Empreendimentos Imobiliários Ltda.	07/2014	3.137
Rouxinol Salvador Alende Empreendimentos Imobiliários Ltda.	04/2015	25.632
Saíra-Viúva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12/2013	6.747
SJB Incorporações Imobiliárias Ltda.	04/2014	3.477
SPE Solaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11/2013	1.958
Total		<u>90.224</u>

Empréstimos e financiamentos de longo prazo por prazo de vencimento:

<u>Vencimento</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
2014	39.831	71.685
2015	22.500	48.131
2016	15.000	15.000
2017 em diante	40.801	40.801
Total não circulante	<u>118.132</u>	<u>175.617</u>

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").

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2012 e 2011

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

12. Empréstimos e financiamento--Continuação

A Companhia na mesma data realizou um Swap para cobrir eventuais oscilações na taxa de câmbio, cujo impacto em 31/12/2011 estava 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 23.

13. Obrigações por aquisições de imóveis

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Obrigações por aquisições de imóveis	33.511	8.714	59.330	62.626
Ajuste a valor presente (a)	(1.229)	-	(2.272)	-
Total	32.282	8.714	57.058	62.626
Parcela circulante	19.380	8.714	25.956	62.626
Parcela não circulante	12.902	-	31.102	-

A abertura dos valores de aquisições de imóveis por projeto está descrito abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Alfa Oceania	-	5.910	-	5.910
Alfa América	-	2.804	-	2.804
Araponga	-	-	-	3.170
Bavete	-	-	2.892	9.000
Beija Flor	-	-	-	1.950
Gavião	-	-	-	1.480
Faisão	-	-	-	3.938
João de Barro	-	-	-	2.683
Lory's	-	-	2.860	6.383
Mandarim	-	-	18.200	7.265
Pardal	-	-	-	3.712
Saíra Ouro	-	-	-	5.579
Rodrigues Alves	29.000	-	29.000	-
Paracuê	1.346	-	1.346	-
Dr Crespo	1.928	-	1.928	-
Outros	1.237	-	3.104	8.752
Outros	33.511	8.714	59.330	62.626

(a) A taxa de desconto praticada no AVP de Terrenos foi de 5,4% em 2012.

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012 e 2011

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

14. Adiantamento de clientes

	Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011
Excedente ao reconhecimento de receita	24.568	23.278
Permuta física	3.055	8.205
Total	27.623	31.483
Circulante	27.623	29.714
Não circulante	-	1.769

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 pelo OCPC 01 (R1) - Atividade imobiliária 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	
	31/12/2012	31/12/2011
Vendas contratadas a apropriar	598.481	259.813
Compromissos de construção	(342.891)	(225.097)
Total (*)	255.590	34.716

(*) Não considera impostos e encargos financeiros.

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2012 e 2011

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

16. Imposto de renda e contribuição social

Impostos e contribuições a recolher

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:

	Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011
IRPJ e CSLL	6.377	7.869
PIS e COFINS	7.243	7.735
Total	13.620	15.604
Parcela circulante	5.621	10.879
Parcela não circulante	7.999	4.725

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 Controladora apura seu imposto de renda e contribuição social pelo método de Lucro Real. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, a apuração pelo Lucro Real não gerou despesas de Imposto de Renda e Contribuição Social na Companhia, conforme quadro a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Lucro do exercício antes do imposto de renda e contribuição social	40.749	29.209	45.926	37.047
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
	(13.855)	(9.931)	(15.615)	(12.596)
Efeito das (adições) ou exclusões ao lucro contábil				
Participação em controladas e controlada em conjunto	15.442	14.148	-	-
Impacto de empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	12.276	8.872
Juros capitalizados	(1.987)	(1.531)	(2.237)	(1.531)
Outras exclusões (adições) permanentes líquidas	400	(2.219)	400	(2.116)
Imposto de renda e contribuição social à alíquota efetiva	-	467	(5.176)	(7.371)

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2012 e 2011

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

17. Provisão para contingências

A Companhia 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 “prováveis” pelos assessores jurídicos da Companhia são compostas por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Natureza				
Cíveis	139	-	1.021	-
Total	139	-	1.021	-

As causas Cíveis que apresentam chance de perdas consideradas “possíveis” montavam em 31 de dezembro de 2012 R\$2.689.

18. Patrimônio líquido

18.1. Capital social

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2012 é de R\$207.000, representado por 136.280.576 (cento e trinta e seis milhões, duzentos e oitenta mil, quinhentos e setenta e seis mil) ações ordinárias e nominativas, sem valor nominal. Em 2011 esse valor era 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.

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 preveem a exclusão do direito de preferência.

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2012 e 2011

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

18. Patrimônio líquido--Continuação

18.1. Capital social--continuação

Em 25 de junho de 2012, foi autorizado o aumento do capital social, no valor de R\$ 35.000, mediante a integralização de Lucros acumulados, passando o atual capital social de R\$ 152.000 para R\$ 187.000 representados por 127.806.000 (cento e vinte e sete milhões e oitocentos e seis mil) ações ordinárias.

Em 01 de novembro de 2012, foi autorizado o aumento de capital social, no valor de R\$ 20.000, mediante a subscrição 8.474.576 (oito milhões, quatrocentos e setenta e quatro mil, quinhentos e setenta e seis) ações ordinárias, passando o capital social de R\$ 187.000 para R\$ 207.000 representados por 136.280.576 (cento e trinta e seis milhões, duzentos e oitenta mil, quinhentos e setenta e seis) ações ordinárias.

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 2012:

Lucro líquido do exercício	40.749
(i) Reserva legal (5%)	(2.037)
(=) Base de cálculo para dividendo mínimo	38.712
(ii) Dividendos propostos (25%)	9.678
(iii) Reserva de retenção de lucros	29.034
Dividendo proposto por ação (R\$)	0,0710

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2012 e 2011

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

18. Patrimônio líquido--Continuação

18.2. Destinação dos lucros--Continuação

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

Saldo em 31 de dezembro de 2010	10.105
Dividendos propostos em 2011	7.101
Dividendos pagos em 2011	(7.000)
Transferência para reserva de lucros	(1.755)
	<hr/>
Saldo em 31 de dezembro de 2011	8.451
Complemento dos dividendos propostos em 2011 (*)	899
Reclassificação para Investimentos (**)	(1.350)
Dividendos propostos em 2012	9.678
Dividendos pagos em 2012	(8.000)
	<hr/>
Saldo em 31 de dezembro de 2012	9.678

(*) Foi feito um pagamento complementar de dividendos em 2012, que estará sendo ratificado pelos acionistas na Ata deste ano.

(**) Em 2012 foi reclassificado o valor de R\$1.350 para a conta de investimentos, referente a valores recebido em anos anteriores de SPE's.

18.3. Direitos das ações ordinárias

O titular de cada ação ordinária tem direito a um voto em qualquer Assembleia Geral de Acionistas, direito ao recebimento de dividendos e/ou outras distribuições.

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012 e 2011

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

18. Patrimônio líquido--Continuação

18.4. Resultado 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>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Lucro líquido do exercício disponível para as ações ordinárias	40.749	29.309
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (em milhares)	129.218	106.110
Lucro líquido por ação (em R\$) - básico e diluído	0,3154	0,2762

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, este valor foi pago no exercício de 2012.

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2012 e 2011

(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 2012 a operação detida pela Companhia é demonstrada conforme segue:

	Valor original	Ponta ativa (MDL)	Ponta passiva (Banco Bradesco)	Valor justo posição MDL 31/12/2012	Valor justo posição Banco Bradesco 31/12/2011
Swap de fluxo de caixa vinculado à captação	31.967	Dólar	CDI	40.801	38.728

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 2012 foi de R\$ 40.103 (MDL) e R\$ 38.728 (Banco Bradesco).

	Valor original	Ponta ativa (MDL)	Ponta passiva (Modal Investments)	Valor justo posição MDL 31/12/2012	Valor justo posição Modal Investments 31/12/2011
Swap de fluxo de caixa vinculado à captação	45.931	Dólar	CDI	55.924	55.623

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2012 e 2011

(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 2012 foi de R\$ 55.924 (MDL) e R\$ 55.623 (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:

<u>Operação</u>	<u>Risco</u>	<u>Cenário possível - stress 25%</u>	<u>Cenário remoto - stress 50%</u>
Dívida em CD - Efeito líquido	Alta do CDI e TJLP	875	1.237

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 2012 com referência aos vencimentos solicitados.

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

<u>Cenário</u>	<u>CDI + TJLP</u>
Possível stress 25%	10,33%
Remoto stress 50%	12,39%

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 2012 e 2011

(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 2012, 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.

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012 e 2011

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

b) Considerações sobre riscos sobre instrumentos financeiros--Continuação

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 2012 e 2011 por valores que se aproximam ao valor de mercado considerando operações similares.

21. Receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Receita bruta	2.237	1.860	278.330	279.005
(-) Vendas canceladas	-	-	(63.537)	(20.256)
(-) Impostos sobre venda	(80)	(43)	(6.135)	(8.577)
	<u>2.157</u>	<u>1.817</u>	<u>208.658</u>	<u>250.172</u>

22. Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Despesas com pessoal	(10.217)	(7.808)	(10.771)	(8.005)
Despesas com prestação de serviços	(3.751)	(1.637)	(5.172)	(2.350)
Despesas com aluguel e condomínio	(1.081)	(767)	(1.182)	(788)
Outras despesas administrativas	(1.977)	(1.131)	(2.803)	(2.079)
	<u>(17.026)</u>	<u>(11.343)</u>	<u>(19.928)</u>	<u>(13.222)</u>

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012 e 2011

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

23. Receitas e despesas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Despesas financeiras				
Juros sobre debêntures e empréstimos	(31.182)	(18.529)	(11.576)	(8.318)
Descontos concedidos	-	-	(2.229)	(1.664)
Despesas bancárias	(32)	(21)	(762)	(2.015)
Outros	(82)	(48)	-	(258)
	(31.296)	(18.598)	(14.567)	(12.255)
Receitas financeiras				
Aplicação financeira	3.863	5.617	5.486	7.046
Juros sobre mútuos	155	732	219	746
Swap	-	3.238	-	3.238
Receita com juros e multas	-	-	3.751	-
Variação monetária	1.289	10	2.210	533
Outros	28	322	108	1.483
	5.335	9.919	11.774	13.046
	(25.961)	(8.679)	(2.793)	791

24. Outras receitas e despesas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Venda de quotas Fisher (a)	-	13.313	-	13.313
Venda SPE Pelicano (b)	39.620	-	39.620	-
Baixa de investimento na Paris S.A. (c)	(1.410)	-	(2.530)	-
Venda de quotas Albatroz (d)	-	1.563	-	1.563
Venda de quotas Alfa Antártida (e)	-	520	-	520
Compra de quotas da Jandaia (f)	465	-	465	-
Venda de quotas Albatroz (g)	-	(1.297)	-	(1.297)
Provisão p/ Contingências Jurídicas	(139)	-	(1.021)	-
Outras despesas	(578)	(2.552)	(795)	(2.813)
Outras receitas	841	610	1.438	610
Total	38.799	12.157	37.177	11.896

(a) Venda das quotas no empreendimento Saíra Diamante (Fisher) - venda de 30% da participação no Empreendimento para o BTG Pactual.

(b) Venda total da participação da MDL na SPE Pelicano.

(c) Baixa de aportes, pela saída da participação da Mainá na Paris S.A..

(d) Venda de 55% das quotas no Empreendimento Albatroz para a TJLP Incorporadora Ltda. (SINCO) e Even Construtora

(e) Venda de 30% de quotas da SPE Antartida para MAXI Empreendimento Imobiliários S.A.

(f) Compra dos 30% restantes das quotas da SPE Jandaia Ltda.

(g) Venda de 25% de 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 2012 e 2011

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

25. 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 2012 e 2011

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

25. 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 2012 e 2011

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

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.

A cobertura dos seguros, em valores de 31 de dezembro de 2012, está demonstrada a seguir:

<u>Itens</u>	<u>Tipo de cobertura</u>	<u>Importância segurada</u>
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.	283.577
Seguro garantia de entrega do imóvel	Garante a entrega da obra aos promitentes compradores	3.870
Empresarial	Danos materiais causados por danos elétricos, incêndio, vendaval, tumulto e assegura a perda do aluguel	1.000