

# **Demonstrações Financeiras**

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

31 de dezembro de 2013 e 2012  
com Relatório dos Auditores Independentes sobre as  
Demonstrações Financeiras

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

### Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2013 e 2012

#### Índice

|  |    |
|--|----|
| Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras ..... | 3  |
| Demonstrações financeiras auditadas  |    |
| Balanços patrimoniais.....   | 5  |
| Demonstrações dos resultados .....   | 7  |
| Demonstrações dos resultados abrangentes .....                                 | 8  |
| Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....                          | 9  |
| Demonstrações dos fluxos de caixa .....  | 10 |
| Notas explicativas às demonstrações financeiras .....                          | 11 |



**KPMG Auditores Independentes**  
Av. Almirante Barroso, 52 - 4º  
20031-000 - Rio de Janeiro, RJ - Brasil  
Caixa Postal 2888  
20001-970 - Rio de Janeiro, RJ - Brasil

Central Tel 55 (21) 3515-9400  
Fax 55 (21) 3515-9000  
Internet [www.kpmg.com.br](http://www.kpmg.com.br)

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

Aos  
Diretores e Acionistas da  
MDL Realty Incorporadora S.A.  
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da MDL Realty Incorporadora S.A. (“Companhia”), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2013 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

### **Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras**

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de 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 da Companhia, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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



### **Opinião**

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 2013, 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.

### **Outros assuntos**

#### ***Demonstrações financeiras de períodos anteriores examinadas por outro auditor independente***

O exame do balanço patrimonial, individual e consolidado, em 1º de janeiro de 2012 (derivado das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2011) e o exame das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012, preparados originalmente antes dos ajustes descritos na nota 2.13, foram conduzidos sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria sem modificações, com data de 30 de agosto de 2012 e 17 de maio de 2013, respectivamente. Como parte de nossos exames das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2013 examinamos os ajustes nos valores correspondentes do balanço patrimonial em 1º de janeiro de 2012 e das demonstrações financeiras de dezembro de 2012, que em nossa opinião são apropriados e foram corretamente efetuados, em todos os aspectos relevantes. Não fomos contratados para auditar, revisar ou aplicar quaisquer outros procedimentos sobre as informações referentes ao balanço patrimonial em 1º de janeiro de 2012 e sobre as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012 e, portanto, não expressamos opinião ou qualquer forma de asseguarção sobre eles tomados em conjunto.

Rio de Janeiro, 25 de abril de 2014

KPMG Auditores Independentes  
CRC SP-014428/O-6 F-RJ

Marcelo Luiz Ferreira  
Contador CRC RJ-087095/O-7

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Balancos patrimoniais  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012  
(Em milhares de reais)

|   | Nota | CONTROLADORA |            | CONSOLIDADO |                               |                               |
|---|------|--------------|------------|-------------|-------------------------------|-------------------------------|
|   |      | 31/12/2013   | 31/12/2012 | 31/12/2013  | 31/12/2012<br>(Reapresentado) | 01/01/2012<br>(Reapresentado) |
| Ativo                                       |      |              |            |             |                               |                               |
| Circulante                                  |      |              |            |             |                               |                               |
| Caixa e equivalentes de caixa               | 4    | 23.558       | 3.237      | 66.523      | 14.371                        | 43.875                        |
| Títulos e valores mobiliários               | 5    | 3.749        | 12.769     | 10.655      | 17.212                        | 69.756                        |
| Contas a receber de clientes                | 6    | 1.297        | 4.218      | 140.596     | 76.632                        | 75.236                        |
| Valores a receber                           | 7    | 4.554        | 1.214      | 8.983       | 3.731                         | 15.762                        |
| Imóveis a comercializar                     | 8    | 13.905       | 61.946     | 279.437     | 203.262                       | 128.621                       |
| Impostos a recuperar                        |      | 579          | 2.608      | 1.712       | 2.930                         | 1.720                         |
| Créditos diversos                           |      | 1.535        | 231        | 7.778       | 4.719                         | 2.824                         |
| Total do ativo circulante                   |      | 49.177       | 86.223     | 515.684     | 322.857                       | 337.794                       |
| Ativo não circulante                        |      |              |            |             |                               |                               |
| Títulos e valores mobiliários               | 5    |              | 1.435      | -           | -                             | -                             |
| Contas a receber de clientes                | 6    |              | -          | 169.895     | 105.372                       | 114.891                       |
| Valores a receber                           | 7    | 70.044       | 64.321     | 70.044      | 64.321                        | -                             |
| Imóveis a comercializar                     | 8    | 32.748       | 37.746     | 201.172     | 46.582                        | 36.134                        |
| Operações de mútuo                          | 9.1  | 862          | 2.697      | 862         | 2.697                         | -                             |
| Contas correntes com parceiros              | 9.3  | 16.174       | -          | 1.189       | 22.165                        | 3.967                         |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | 9.2  | 103.631      | 70.780     | 9.786       | -                             | 25.387                        |
| Investimentos                               | 10.1 | 423.626      | 249.006    | 96.013      | 84.259                        | 76.444                        |
| Outros Investimentos                        | 8    | 16.005       | 8.396      | -           | -                             | -                             |
| Imobilizado líquido                         | 11   | 7.130        | 2.044      | 12.190      | 7.367                         | 3.422                         |
| Intangível                                  |      | 1.532        | 819        | 1.661       | 863                           | 395                           |
| Total do ativo não circulante               |      | 671.752      | 437.244    | 562.812     | 333.626                       | 260.640                       |
| Total do ativo                              |      | 720.929      | 523.467    | 1.078.496   | 656.483                       | 598.434                       |

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Balancos patrimoniais  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012  
(Em milhares de reais)

|  | Nota | CONTROLADORA   |                | CONSOLIDADO      |                               |                               |
|--|------|----------------|----------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|  |      | 31/12/2013     | 31/12/2012     | 31/12/2013       | 31/12/2012<br>(Reapresentado) | 01/01/2012<br>(Reapresentado) |
| Passivo e patrimônio líquido   |      |                |                |                  |                               |                               |
| Circulante   |      |                |                |                  |                               |                               |
| Empréstimos e financiamentos   | 12   | 26.708         | 19.021         | 73.198           | 41.969                        | 67.873                        |
| Fornecedores   |      | 5.331          | 1.646          | 11.701           | 8.402                         | 3.128                         |
| Obrigações trabalhistas e tributárias                                  |      | 2.190          | 2.413          | 7.159            | 5.098                         | 2.794                         |
| Impostos e contribuições a recolher                                    | 16   | -              | -              | 8.475            | 3.369                         | 5.308                         |
| Adiantamentos de clientes  | 14   | -              | -              | 64.197           | 24.582                        | 18.359                        |
| Dividendos a pagar   | 18   | 15.260         | 9.678          | 15.260           | 9.678                         | 8.451                         |
| Obrigações por aquisições de imóveis                                   | 13   | 9.458          | 19.380         | 101.335          | 27.370                        | 63.224                        |
| Outros contas a pagar  |      | -              | -              | -                | -                             | 2.531                         |
| <b>Total do passivo circulante</b>                                     |      | <b>58.947</b>  | <b>52.138</b>  | <b>281.325</b>   | <b>120.468</b>                | <b>171.668</b>                |
| Passivo não circulante   |      |                |                |                  |                               |                               |
| Empréstimos e financiamentos   | 12   | 269.295        | 118.132        | 318.841          | 131.294                       | 130.790                       |
| Operações de mútuo   | 9.1  | 2.588          | 60.931         | 2.676            | 57.668                        | 53.770                        |
| Contas correntes com parceiros   | 9.3  | 7.063          | -              | 8.056            | 7.509                         | -                             |
| Contas a pagar   |      | 16.552         | -              | 6.833            | 991                           | -                             |
| Obrigações por aquisições de imóveis                                   | 13   | 9.858          | 12.902         | 74.327           | 37.463                        | -                             |
| Provisão para contingências  | 17   | 6              | 139            | 508              | 996                           | -                             |
| Passivo a descoberto   | 10.1 | 12.180         | 6.550          | -                | -                             | -                             |
| Impostos e contribuições a recolher                                    | 16   | -              | -              | 7.407            | 5.265                         | 4.630                         |
| <b>Total do passivo não circulante</b>                                 |      | <b>317.542</b> | <b>198.654</b> | <b>418.648</b>   | <b>241.186</b>                | <b>189.190</b>                |
| Patrimônio líquido   |      |                |                |                  |                               |                               |
| Capital social   | 18   | 237.000        | 207.000        | 237.000          | 207.000                       | 152.000                       |
| Reserva de lucros  |      | 107.440        | 65.675         | 107.440          | 65.675                        | 70.503                        |
|  |      | <b>344.440</b> | <b>272.675</b> | <b>344.440</b>   | <b>272.675</b>                | <b>222.503</b>                |
| Participação dos não controladores                                     |      | -              | -              | 34.083           | 22.154                        | 15.073                        |
| <b>Total do patrimônio líquido e participação de não controladores</b> |      | <b>344.440</b> | <b>272.675</b> | <b>378.523</b>   | <b>294.829</b>                | <b>237.576</b>                |
| <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>                           |      | <b>720.929</b> | <b>523.467</b> | <b>1.078.496</b> | <b>656.483</b>                | <b>598.434</b>                |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Demonstrações dos resultados  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012  
(Em milhares de reais)

|   | Notas | Controladora |            | Consolidado |                               |
|---|-------|--------------|------------|-------------|-------------------------------|
|   |       | 31/12/2013   | 31/12/2012 | 31/12/2013  | 31/12/2012<br>(Reapresentado) |
| Receita Líquida   | 21    | 427          | 2.157      | 396.219     | 153.254                       |
| Custo dos imóveis vendidos  |       | (1.230)      | 1.229      | (275.423)   | (116.931)                     |
| Resultado bruto   |       | (803)        | 3.386      | 120.796     | 36.323                        |
| Despesas e receitas operacionais  |       |              |            |             |                               |
| Despesas administrativas  | 22    | (20.166)     | (17.026)   | (29.684)    | (19.670)                      |
| Honorários da diretoria   | 9     | (1.803)      | (1.365)    | (1.803)     | (1.365)                       |
| Despesas comerciais   |       | (405)        | (406)      | (16.067)    | (12.318)                      |
| Despesas tributárias  |       | (1.765)      | (196)      | (2.403)     | (291)                         |
| Depreciações e amortizações   |       | (3.858)      | (1.901)    | (3.858)     | (1.901)                       |
| Outras receitas e despesas operacionais   | 24    | 9.375        | 38.799     | 9.124       | 36.823                        |
| Resultado da equivalência patrimonial   | 10    | 94.776       | 45.418     | (3.270)     | 15.924                        |
| Resultado antes das receitas e (despesas) financeiras e da provisão para imposto de renda e contribuição social |       | 75.351       | 66.709     | 72.835      | 53.525                        |
| Despesas financeiras  | 23    | (24.122)     | (31.296)   | (4.291)     | (9.068)                       |
| Receitas financeiras  | 23    | 3.544        | 5.335      | 6.198       | 9.686                         |
| Resultado antes da provisão para imposto de renda e contribuição social   |       | 54.773       | 40.749     | 74.742      | 54.143                        |
| Imposto de renda  | 16    | -            | -          | (5.377)     | (2.165)                       |
| Contribuição social   | 16    | -            | -          | (2.943)     | (1.542)                       |
| Lucro líquido do exercício  |       | 54.773       | 40.749     | 66.422      | 50.436                        |
| Atribuído aos:  |       |              |            |             |                               |
| Acionistas controladores  |       | 54.773       | 40.749     | 54.773      | 40.749                        |
| Acionistas não controladores  |       | -            | -          | 11.649      | 9.687                         |
|   |       | 54.773       | 40.749     | 66.422      | 50.436                        |
| Lucro líquido por ação (em R\$) – básico e diluído  | 18.4  | 0,3642       | 0,3154     | 0,3642      | 0,3154                        |

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 2013 e 2012  
(Em milhares de reais)

|  | Controladora  |            | Consolidado   |                               |
|--|---------------|------------|---------------|-------------------------------|
|  | 31/12/2013    | 31/12/2012 | 31/12/2013    | 31/12/2012<br>(Reapresentado) |
| Lucro líquido do exercício   | <b>54.773</b> | 40.749     | <b>66.422</b> | 50.436                        |
| Outros resultados abrangentes  | -             | -          | -             | -                             |
| Total dos resultados abrangentes do exercício,<br>líquido dos efeitos de IR e CS | <b>54.773</b> | 40.749     | <b>66.422</b> | 50.436                        |
| Atribuível aos acionistas controladores  | <b>54.773</b> | 40.749     | <b>54.773</b> | 40.749                        |
| Atribuível aos acionistas não controladores                                      | -             | -          | <b>11.649</b> | 9.687                         |

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 2013 e de 2012  
(Em milhares de reais)

|   | Capital Social | Reserva de lucros |                            |                            | Lucros acumulados | Total           | Participação dos Não Controladores | Total do Patrimônio Líquido |
|---|----------------|-------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------|-----------------|------------------------------------|-----------------------------|
|   |                | Reserva legal     | Reserva de retenção lucros | Total de reserva de lucros |                   |                 |                                    |                             |
| Saldos em 31 de dezembro de 2011<br>(Reapresentado) | <b>152.000</b> | <b>4.245</b>      | <b>66.258</b>              | <b>70.503</b>              | -                 | <b>222.503</b>  | <b>15.073</b>                      | <b>237.576</b>              |
| Integralização de capital (Nota 18)                 | 55.000         | -                 | (35.000)                   | (35.000)                   | -                 | 20.000          | -                                  | 20.000                      |
| Complemento de dividendos (Nota 18.2)               | -              | -                 | (899)                      | (899)                      | -                 | (899)           | -                                  | (899)                       |
| Movimentação líquida de não controladores           | -              | -                 | -                          | -                          | -                 | -               | (2.606)                            | (2.606)                     |
| Destinação do lucro líquido do exercício            | -              | -                 | -                          | -                          | -                 | -               | -                                  | -                           |
| Lucro líquido do exercício                          | -              | -                 | -                          | -                          | 40.749            | 40.749          | 9.687                              | 50.437                      |
| Constituição de reserva legal                       | -              | 2.038             | -                          | 2.038                      | (2.038)           | -               | -                                  | -                           |
| Dividendos propostos                                | -              | -                 | -                          | -                          | (9.678)           | (9.678)         | -                                  | (9.678)                     |
| Constituição de reserva de lucro                    | -              | -                 | 29.033                     | 29.033                     | (29.033)          | -               | -                                  | -                           |
| Saldos em 31 de dezembro de 2012<br>(Reapresentado) | <b>207.000</b> | <b>6.283</b>      | <b>59.392</b>              | <b>65.675</b>              | -                 | <b>272.675</b>  | <b>22.154</b>                      | <b>294.829</b>              |
| Integralização de capital (Nota 18)                 | <b>30.000</b>  | -                 | -                          | -                          | -                 | <b>30.000</b>   | -                                  | <b>30.000</b>               |
| Movimentação líquida de não controladores           | -              | -                 | -                          | -                          | -                 | -               | 280                                | <b>280</b>                  |
| Destinação do lucro líquido do exercício            | -              | -                 | -                          | -                          | -                 | -               | -                                  | -                           |
| Lucro líquido do exercício                          | -              | -                 | -                          | -                          | <b>54.773</b>     | <b>54.773</b>   | 11.649                             | <b>66.422</b>               |
| Constituição de reserva legal                       | -              | <b>2.739</b>      | -                          | <b>2.739</b>               | <b>(2.739)</b>    | -               | -                                  | -                           |
| Dividendos propostos                                | -              | -                 | -                          | -                          | <b>(13.008)</b>   | <b>(13.008)</b> | -                                  | <b>(13.008)</b>             |
| Constituição de reserva de lucro                    | -              | -                 | <b>39.026</b>              | <b>39.026</b>              | <b>(39.026)</b>   | -               | -                                  | -                           |
| Saldos em 31 de dezembro de 2013                    | <b>237.000</b> | <b>9.022</b>      | <b>98.418</b>              | <b>107.440</b>             | -                 | <b>344.440</b>  | <b>34.083</b>                      | <b>378.523</b>              |

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 2013 e de 2012  
(Em milhares de reais)

|  | Controladora    |                  | Consolidado      |                               |
|--|-----------------|------------------|------------------|-------------------------------|
|  | 31/12/2013      | 31/12/2012       | 31/12/2013       | 31/12/2012<br>(Reapresentado) |
| <b>Atividades operacionais</b>   |                 |                  |                  |                               |
| Lucro líquido do exercício antes do imposto de renda e contribuição social | 54.773          | 40.749           | 74.742           | 54.143                        |
| Resultado da equivalência patrimonial                                      | (94.776)        | (45.418)         | 3.270            | (15.924)                      |
| Depreciação e amortização  | 3.858           | 1.901            | 3.858            | 1.901                         |
| Provisão para contingências  | (133)           | 139              | (488)            | 996                           |
| Ganho na venda/compra de investimentos                                     | (1.509)         | (39.619)         | (1.509)          | (39.619)                      |
| Impostos e contribuições pagos   |                 | -                | (8.320)          | (3.707)                       |
|  | <b>(37.787)</b> | <b>(42.248)</b>  | <b>71.553</b>    | <b>(2.210)</b>                |
| Contas a receber de clientes   | 2.921           | 2.044            | (128.488)        | 3.802                         |
| Valores a receber  | (9.063)         | 13.814           | (10.975)         | 12.031                        |
| Imóveis a comercializar  | 53.039          | (97.524)         | (230.765)        | (105.470)                     |
| Outros créditos  | (1.304)         | (3.873)          | (3.059)          | (1.895)                       |
| Impostos a recuperar   | 2.029           | (1.012)          | 1.219            | (1.210)                       |
| Conta corrente com parceiros de empreendimentos                            | (7.276)         | (621)            | 22.811           | (20.895)                      |
| Fornecedores   | 3.685           | 244              | 3.299            | 5.274                         |
| Obrigações tributárias e trabalhistas                                      | (223)           | 1.126            | 2.061            | 2.304                         |
| Obrigações tributárias diferidas   | -               | -                | 7.248            | (1.304)                       |
| Adiantamento de clientes   | -               | -                | 39.615           | 6.223                         |
| Contas a pagar   | 16.552          | (536)            | 5.842            | (2.891)                       |
| Obrigações por aquisição de imóveis  | (12.966)        | 23.568           | 110.829          | 1.609                         |
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                          | <b>9.607</b>    | <b>(105.018)</b> | <b>(108.810)</b> | <b>(104.632)</b>              |
| <b>Atividades de investimentos</b>   |                 |                  |                  |                               |
| Aquisição de investimentos   | (143.169)       | (29.071)         | (15.441)         | 8.109                         |
| Juros capitalizados  | (7.609)         | 5.844            | -                | -                             |
| Dividendos Recebidos   | 68.538          | -                | -                | -                             |
| Aplicação em títulos e valores mobiliários                                 | 10.455          | 55.219           | 6.557            | 52.544                        |
| Aquisição de imobilizado   | (6.726)         | (782)            | (6.463)          | (4.458)                       |
| Aquisição de intangível  | (1.005)         | (635)            | (1.090)          | (1.855)                       |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>                      | <b>(79.516)</b> | <b>30.575</b>    | <b>(16.437)</b>  | <b>54.340</b>                 |
| <b>Atividades de financiamentos</b>  |                 |                  |                  |                               |
| Captação de empréstimos e financiamentos                                   | 201.218         | 42.146           | 272.987          | 60.905                        |
| Amortização de empréstimos e financiamentos                                | (42.368)        | (14.644)         | (54.211)         | (86.305)                      |
| Partes relacionadas (passivo)  | (58.343)        | 7.249            | (56.400)         | 11.407                        |
| Aumento de capital social  | 30.000          | 20.000           | 30.000           | 20.000                        |
| Participação de Não Controladores  | -               | -                | 280              | (2.606)                       |
| Adiantamento para futuro aumento de capital                                | (32.851)        | 8.140            | (7.831)          | 25.387                        |
| Dividendos pagos   | (7.426)         | (8.000)          | (7.426)          | (8.000)                       |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>                     | <b>90.230</b>   | <b>54.891</b>    | <b>177.399</b>   | <b>20.788</b>                 |
| <b>Aumento/(redução) de caixa e equivalentes</b>                           | <b>20.321</b>   | <b>(19.552)</b>  | <b>52.152</b>    | <b>(29.504)</b>               |
| Caixa e equivalentes no início do exercício                                | 3.237           | 22.789           | 14.371           | 43.875                        |
| Caixa e equivalentes no final do exercício                                 | 23.558          | 3.237            | 66.523           | 14.371                        |
| <b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes</b>                           | <b>20.321</b>   | <b>(19.552)</b>  | <b>52.152</b>    | <b>(29.504)</b>               |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
em 31 de dezembro de 2013 e 2012

(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 Rodrigo de Brito, nº 13. A Companhia foi constituída em 10 de outubro de 2007, e possui como objeto social a promoção e a 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 25 de abril de 2014.

### **2. Políticas contábeis**

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 contábeis 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 2013 e 2012

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

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 financeiras. 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. Moeda Funcional**

A moeda funcional na qual as demonstrações financeiras individuais e consolidadas são divulgadas é o Real. Todos os valores apresentados nestas demonstrações financeiras estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outro modo.

### **2.3. Ativos e passivos financeiros**

Os ativos e passivos financeiros são classificados como ativo financeiro ou passivo financeiro 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 e passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais dos mesmos.

Os ativos e os passivos 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, valores a receber, empréstimos e financiamentos.

A mensuração subsequente de ativos e passivos 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.

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2013 e 2012

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

### ▶ Títulos e valores mobiliários

A Companhia classifica as 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.

### Recebíveis e empréstimos

#### ▶ 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 2013 e 2012

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

▶ 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.

### **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

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2013 e 2012

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

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 adiantamento de clientes 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.

### 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 coligadas, controladas e controladas em conjunto

Os investimentos da Companhia em coligadas, controladas e controladas em conjunto são contabilizados com base no método da equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais.

As coligadas são aquelas entidades nas quais a Companhia, direta ou indiretamente, tenha influência significativa, mas não controle ou controle em conjunto, sobre as políticas financeiras e operacionais. A influência significativa supostamente ocorre quando a Companhia, direta ou indiretamente, mantém entre 20% e 50% do poder volante da entidade.

Uma controlada é uma entidade sobre a qual a Companhia tem a gestão financeira e operacional das atividades.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2013 e 2012

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

Com base no método da equivalência patrimonial, os investimentos são contabilizados no balanço patrimonial ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária.

A participação societária nas coligadas, 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 coligadas, controladas e controladas em conjunto são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia.

### **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**

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos e são reconhecidos no resultado.

O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.



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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2013 e 2012

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

O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

Regime do Lucro Real: O imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente e diferido são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real.

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, não geram despesas de imposto de renda e contribuição social, conforme Nota 16.

Regime do lucro presumido: Conforme facultado pela legislação tributária, algumas controladas e controladas em conjunto e coligadas que tiveram receita bruta anual do exercício imediatamente anterior inferior a R\$ 72.000 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 2013 e 2012

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

- ▶ 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, o valor justo 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.

- ▶ 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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2013 e 2012

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

▶ **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.

▶ **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 2013 e 2012

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

- ▶ 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.

### **2.12. Novos pronunciamentos contábeis**

Diversas normas, emendas a normas e interpretações IFRS emitidas pelo IASB ainda não entraram em vigor para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2013. O CPC ainda não emitiu pronunciamentos equivalentes a esses IFRSs, mas existe expectativa de que o faça antes da data requerida de sua entrada em vigor.

Dentre a novas normas emitidas, a Administração está avaliando os possíveis impactos oriundos da aplicação das seguintes normas:

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2013 e 2012

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

### **IFRS 9 Instrumentos Financeiros**

A IFRS 9, como emitida, reflete a primeira fase do trabalho do IASB para substituição da IAS 39 e se aplica à classificação e avaliação de ativos e passivos financeiros conforme definição da IAS 39. O pronunciamento seria inicialmente aplicado a partir dos exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013, mas o pronunciamento *Amendments to IFRS 9 Mandatory Effective Date of IFRS 9 and Transition Disclosures*, emitido em dezembro de 2011, postergou a sua vigência para 1º de janeiro de 2015. Nas fases subsequentes, o IASB abordará questões como contabilização de *hedges* e provisão para perdas de ativos financeiros.

### **IAS 32 Compensação de Ativos e Passivos Financeiros – Revisão da IAS 32**

Essas revisões clarificam o significado de “atualmente tiver um direito legalmente exequível de compensar os valores reconhecidos” e o critério que fariam com que os mecanismos de liquidação não simultâneos das câmaras de compensação se qualificassem para compensação. Essas revisões passarão a vigorar para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2014.

### **IFRIC 21 Tributos**

O IFRIC 21 clarifica quando uma entidade deve reconhecer um passivo para um tributo quando o evento que gera o pagamento ocorre. Para um tributo que requer que seu pagamento se origine em decorrência do atingimento de alguma métrica, a interpretação indica que nenhum passivo deve ser reconhecido até que a métrica seja atingida. O IFRIC 21 passa a vigorar para exercícios findos em ou após 1º de janeiro de 2014.

A Companhia não espera que a adoção das normas citadas acima, quando referendadas pelo CPC, gere impactos materiais em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

### **2.13. Mudanças nas práticas contábeis**

A Companhia e suas controladas e coligadas adotaram os seguintes novos pronunciamentos e revisões a pronunciamentos, incluindo qualquer revisão ocorrida como consequência em outros pronunciamentos, com data de aplicação inicial em 1º de janeiro de 2013.

- (a) CPC 36 (R3) Demonstrações Financeiras Consolidadas
- (b) CPC 19 (R2) Negócios em Conjunto
- (c) CPC 45 Divulgação de Participações em Outras Entidades
- (d) CPC 46 Mensuração do Valor Justo

#### **a. IFRS 10 - CPC 36 (R3) - Demonstrações Financeiras Consolidadas e IFRS 11 e CPC 19 (R2) Negócios em Conjunto**

Como resultado das modificações ao CPC 36, a Companhia mudou sua política contábil para determinar quando ele tem controle sobre e, conseqüentemente, quando ela consolida suas investidas. O CPC 36(R3) introduziu um novo modelo de controle que foca na existência de poder da Companhia sobre uma investida, sua exposição ou direito aos retornos variáveis de seu envolvimento com a investida e a habilidade de usar seu poder para afetar esses retornos.

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2013 e 2012

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

A Companhia reavaliou suas conclusões de controle para suas investidas em 1º de janeiro de 2013, como consequência, a Companhia mudou sua conclusão de controle a respeito de determinadas entidades que anteriormente era contabilizada como uma coligada utilizando o método da equivalência patrimonial. A Companhia avaliou o controle das investidas considerando os itens relacionados ao poder, exposição a variação de retorno e a ligação entre poder e retorno

Com isso essas novas políticas e as práticas contábeis estabelecidas na Nota Explicativa nº 2 foram aplicadas na preparação dos valores correspondentes para o exercício findo em 31 de dezembro de 2011 (representado por 1º. de janeiro de 2012) e 31 de dezembro de 2012 e nessas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2013.

A Companhia não teve alteração nas suas demonstrações financeiras individuais para o exercício findo em 31 de dezembro de 2011 e, desta forma, não está rerepresentando estas demonstrações em 1º de janeiro de 2012.

### **b. CPC 45 Divulgação de Participações em Outras Entidades**

Como resultado do CPC 45, a Companhia expandiu suas divulgações sobre seus investimentos em coligadas, controladas e controladas em conjunto contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial.

O CPC 45 (IFRS 12) exige que a Companhia divulgue a natureza de suas participações em outras entidades, riscos e efeitos financeiros dessas participações sobre a posição financeira, seu desempenho financeiro e seu fluxo de caixa.

### **c. CPC 46 Mensuração do Valor Justo**

O CPC 46 estabelece uma única estrutura de mensuração e de divulgação sobre valor justo quando tais mensurações são requeridas ou permitidas por outros CPCs. Ele unifica a definição de valor justo como o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou que seria pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração. Ele substitui e expande os requerimentos de divulgação inclusos em outros CPCs, incluindo o CPC 40 (R1).

De acordo com as disposições transitórias do CPC 46, a Companhia aplicou as novas medidas de mensuração do valor justo de forma prospectiva e não apresentou qualquer informação comparativa para novas divulgações. Independente disso, as mudanças não tiveram um impacto significativo nas mensurações dos ativos e passivos da Companhia.

### **d. Demonstrativo dos principais efeitos das mudanças nas políticas contábeis**

Os ajustes e as reclassificações relevantes que impactaram os valores correspondentes referentes às demonstrações financeiras consolidadas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011 (representado por 1º. de janeiro de 2012) e 31 de dezembro de 2012, originalmente apresentados nas demonstrações financeiras daquele exercício, estão sendo rerepresentados em conformidade com o CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro e CPC 26 (R1) – Apresentação das Demonstrações Contábeis (alterado pela revisão CPC 03), referem-se aos investimentos em controladas em conjunto, que passaram a ser registrados pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas (anteriormente eram apresentados nas demonstrações financeiras consolidadas pelo método de consolidação proporcional) conforme demonstrado a seguir:

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

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

### **Demonstrativo dos ajustes nas Demonstrações Financeiras – Consolidadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2011**

#### **Balancos patrimoniais consolidados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 31 de dezembro de 2011.**

|   | Saldo em           |                 |                               | Saldo em           |                 |                                  |
|---|--------------------|-----------------|-------------------------------|--------------------|-----------------|----------------------------------|
|   | 2011<br>(original) | Ajustes         | 01.01.2012<br>(Reapresentado) | 2012<br>(original) | Ajustes         | Saldo em 2012<br>(Reapresentado) |
| <b>Ativo</b>                                |                    |                 |                               |                    |                 |                                  |
| <b>Circulante</b>                           |                    |                 |                               |                    |                 |                                  |
| Caixa e equivalentes de caixa               | 56.149             | (12.274)        | 43.875                        | 33.799             | (19.428)        | 14.371                           |
| Títulos e valores mobiliários               | 80.107             | (10.351)        | 69.756                        | 18.637             | (1.425)         | 17.212                           |
| Contas a receber de clientes                | 116.772            | (41.536)        | 75.236                        | 111.500            | (34.868)        | 76.632                           |
| Valores a receber                           | 21.152             | (5.390)         | 15.762                        | 4.620              | (889)           | 3.731                            |
| Imóveis a comercializar                     | 151.102            | (22.481)        | 128.621                       | 230.870            | (27.608)        | 203.262                          |
| Impostos a recuperar                        | 2.186              | (466)           | 1.720                         | 3.540              | (610)           | 2.930                            |
| Créditos diversos                           | 3.740              | (916)           | 2.824                         | 4.761              | (42)            | 4.719                            |
| <b>Total do ativo circulante</b>            | <b>431.208</b>     | <b>(93.414)</b> | <b>337.794</b>                | <b>407.727</b>     | <b>(84.870)</b> | <b>322.857</b>                   |
| <b>Ativo não circulante</b>                 |                    |                 |                               |                    |                 |                                  |
| Títulos e valores mobiliários               | 10.007             | (10.007)        | -                             | 2.094              | (2.094)         | -                                |
| Contas a receber de clientes                | 162.569            | (47.678)        | 114.891                       | 149.565            | (44.193)        | 105.372                          |
| Valores a receber                           | -                  | -               | -                             | 64.321             | -               | 64.321                           |
| Imóveis a comercializar                     | 36.134             | -               | 36.134                        | 37.783             | (37)            | 46.582                           |
| Créditos diversos                           | 225                | (225)           | -                             | -                  | -               | -                                |
| Operações de mútuo                          | 2.289              | (2.289)         | -                             | 2.031              | 666             | 2.697                            |
| Contas correntes com parceiros              | 16.110             | (12.143)        | 3.967                         | 15.849             | 6.316           | 22.165                           |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | -                  | 25.387          | 25.387                        | -                  | -               | -                                |
| Investimentos                               | -                  | 76.444          | 76.444                        | -                  | 84.259          | 84.259                           |
| Outros investimentos - juros a apropriar    | -                  | -               | -                             | -                  | 8.836           | -                                |
| Imobilizado líquido                         | 3.399              | 23              | 3.422                         | 7.163              | 204             | 7.367                            |
| Intangível                                  | 394                | 1               | 395                           | 860                | 3               | 863                              |
| <b>Total do ativo não circulante</b>        | <b>231.127</b>     | <b>29.513</b>   | <b>260.640</b>                | <b>279.666</b>     | <b>53.960</b>   | <b>333.626</b>                   |
| <b>Total do ativo</b>                       | <b>662.335</b>     | <b>(63.901)</b> | <b>598.434</b>                | <b>687.393</b>     | <b>(30.910)</b> | <b>656.483</b>                   |

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

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

### *Balancos patrimoniais consolidados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 31 de dezembro de 2011.*

|  | Saldo em<br>2011 |                 |                               | Saldo em<br>2011 |                 |                                  |
|--|------------------|-----------------|-------------------------------|------------------|-----------------|----------------------------------|
|  | (original)       | Ajustes         | 01.01.2012<br>(Reapresentado) | (original)       | Ajustes         | Saldo em 2012<br>(Reapresentado) |
| <b>Passivo e patrimônio líquido</b>                                    |                  |                 |                               |                  |                 |                                  |
| <b>Circulante</b>  |                  |                 |                               |                  |                 |                                  |
| Empréstimos e financiamentos   | 119.308          | (51.435)        | 67.873                        | 51.759           | (9.790)         | 41.969                           |
| Fornecedores   | 5.285            | (2.157)         | 3.128                         | 8.159            | 243             | 8.402                            |
| Obrigações trabalhistas e tributárias                                  | 4.429            | (1.635)         | 2.794                         | 6.095            | (997)           | 5.098                            |
| Impostos e contribuições a recolher                                    | 10.879           | (5.571)         | 5.308                         | 5.621            | (2.252)         | 3.369                            |
| Adiantamentos de clientes  | 29.714           | (11.355)        | 18.359                        | 27.623           | (3.041)         | 24.582                           |
| Dividendos a pagar   | 10.613           | (2.162)         | 8.451                         | 10.478           | (800)           | 9.678                            |
| Obrigações por aquisições de imóveis                                   | 62.626           | 598             | 63.224                        | 25.956           | 1.414           | 27.370                           |
| Outros contas a pagar  | 536              | 1.995           | 2.531                         | -                | -               | -                                |
| <b>Total do passivo circulante</b>                                     | <b>243.390</b>   | <b>(71.722)</b> | <b>171.668</b>                | <b>135.691</b>   | <b>(15.223)</b> | <b>120.468</b>                   |
| <b>Passivo não circulante</b>  |                  |                 |                               |                  |                 |                                  |
| Empréstimos e financiamentos   | 127.623          | 3.167           | 130.790                       | 175.617          | (44.323)        | 131.294                          |
| Operações de mútuo   | 55.140           | (1.370)         | 53.770                        | 55.589           | 2.079           | 57.668                           |
| Contas correntes com parceiros   | 1.993            | (1.993)         | -                             | 5.316            | 2.193           | 7.509                            |
| Adiantamentos de clientes  | 1.769            | (1.769)         | -                             | -                | -               | -                                |
| Contas a pagar   | 5.192            | (5.192)         | -                             | 2.383            | (1.392)         | 991                              |
| Obrigações por aquisições de imóveis                                   | -                | -               | -                             | 31.102           | 6.361           | 37.463                           |
| Provisão para contingências  | -                | -               | -                             | 1.021            | (25)            | 996                              |
| Passivo a descoberto   | -                | -               | -                             | -                | -               | -                                |
| Impostos e contribuições a recolher                                    | 4.725            | (95)            | 4.630                         | 7.999            | (2.734)         | 5.265                            |
| <b>Total do passivo não circulante</b>                                 | <b>196.442</b>   | <b>(7.252)</b>  | <b>189.190</b>                | <b>279.027</b>   | <b>(37.841)</b> | <b>241.186</b>                   |
| <b>Patrimônio líquido</b>  |                  |                 |                               |                  |                 |                                  |
| Capital social   | 152.000          | -               | 152.000                       | 207.000          | -               | 207.000                          |
| Reserva de lucros  | 70.503           | -               | 70.503                        | 65.675           | -               | 65.675                           |
|  | 222.503          | -               | 222.503                       | 272.675          | -               | 272.675                          |
| Participação de não Controladores                                      |                  | 15.073          | 15.073                        |                  | 22.154          | 22.154                           |
| <b>Total do patrimônio líquido e participação de não controladores</b> |                  | 237.576         | 237.576                       |                  | 294.829         | 294.829                          |
| <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>                           | <b>662.335</b>   | <b>(78.974)</b> | <b>598.434</b>                | <b>687.393</b>   | <b>(53.064)</b> | <b>656.483</b>                   |



## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2013 e 2012

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

*Balancos patrimoniais consolidados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 31 de dezembro de 2011.*

*Demonstrações de resultados consolidados do exercício findo em 31 de dezembro de 2012.*

|   | 2012<br>Original | Ajustes         | 2012<br>(Reapresentado) |
|---|------------------|-----------------|-------------------------|
| Receita líquida   | <b>208.658</b>   | <b>(55.404)</b> | <b>153.254</b>          |
| Custo dos imóveis vendidos  | (161.707)        | 44.776          | (116.931)               |
| Resultado bruto   | <b>46.951</b>    | <b>(10.628)</b> | <b>36.323</b>           |
| Despesas e receitas operacionais  |                  |                 |                         |
| Despesas administrativas  | (19.928)         | 258             | (19.670)                |
| Honorários da diretoria   | (1.365)          | -               | (1.365)                 |
| Despesas comerciais   | (11.881)         | (437)           | (12.318)                |
| Despesas tributárias  | (329)            | 38              | (291)                   |
| Depreciações e amortizações   | (1.907)          | 6               | (1.901)                 |
| Outras receitas e despesas operacionais                                 | 37.177           | (354)           | 36.823                  |
| Resultado da equivalência patrimonial                                   | -                | 15.924          | 15.924                  |
|   |                  | -               |                         |
| Resultado antes das receitas e despesas financeiras                     | <b>48.718</b>    | <b>4.807</b>    | <b>53.525</b>           |
| Despesas financeiras  | (14.567)         | 5.499           | (9.068)                 |
| Receitas financeiras  | 11.774           | (2.088)         | 9.686                   |
| Resultado antes da provisão para imposto de renda e contribuição social | <b>45.925</b>    | <b>8.218</b>    | <b>54.143</b>           |
|   |                  | -               |                         |
| Imposto de renda  | (3.195)          | 1.030           | (2.165)                 |
| Contribuição social   | (1.981)          | 439             | (1.542)                 |
|   |                  | -               |                         |
| Lucro líquido do exercício  | <b>40.749</b>    | <b>9.687</b>    | <b>50.436</b>           |
| Lucro Líquido aos controladores   | -                | -               | <b>40.749</b>           |
| Lucro Líquido aos não controladores                                     | -                | -               | <b>9.687</b>            |

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2013 e 2012

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

### *Demonstrações dos fluxos de caixa consolidados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2012.*

|  | 2012<br>Original | Ajustes         | 2012<br>Reapresentado |
|--|------------------|-----------------|-----------------------|
| Lucro líquido do exercício antes do imposto de renda e contribuição social | 45.925           | 8.218           | 54.143                |
| Resultado da equivalência patrimonial                                      | -                | -               | -                     |
| Depreciação e amortização  | 2.858            | (957)           | 1.901                 |
| Provisão para contingências  | 1.021            | (25)            | 996                   |
| Ganho na venda de investimentos  | (39.619)         | -               | (39.619)              |
| Impostos e contribuições pagos   | (5.176)          | 1.469           | (3.707)               |
|  | <b>5.009</b>     | <b>8.705</b>    | <b>13.714</b>         |
| Variações nos ativos   |                  |                 |                       |
| Contas a receber de clientes   | 18.276           | (14.474)        | 3.802                 |
| Valores a receber  | 16.532           | (4.501)         | 12.031                |
| Imóveis a comercializar  | (101.798)        | 5.164           | (96.634)              |
| Outros créditos  | (5.117)          | 3.222           | (1.895)               |
| Impostos a recuperar   | (1.354)          | 144             | (1.210)               |
| C/C com parceiros de empreendimentos                                       | 519              | (21.414)        | (20.895)              |
| Variações nos passivos   |                  |                 |                       |
| Fornecedores   | 2.874            | 2.400           | 5.274                 |
| Obrigações tributárias e trabalhistas                                      | 1.666            | 638             | 2.304                 |
| Obrigações tributárias diferidas   | (1.984)          | 680             | (1.304)               |
| Antecipações de clientes   | (3.860)          | 10.083          | 6.223                 |
| Contas a pagar   | (6.057)          | 3.166           | (2.891)               |
| Credores por imóveis compromissados  | (5.568)          | 7.177           | 1.609                 |
|  | <b>(80.862)</b>  | <b>990</b>      | <b>(79.872)</b>       |
| Fluxo de caixa aplicado nas operações                                      |                  |                 |                       |
| Fluxo de caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos            |                  |                 |                       |
| Aquisição de investimentos   | -                | (7.815)         | (7.815)               |
| Outros Investimentos - Juros a apropriar                                   | -                | (8.836)         | (8.836)               |
| Aplicação em títulos e valores mobiliários                                 | 69.383           | (4.675)         | 64.708                |
| Aquisição de imobilizado   | (6.057)          | 1.599           | (4.458)               |
| Aquisição de intangível  | (1.031)          | (824)           | (1.855)               |
| Fluxo de caixa líquido (aplicado)/gerado nas atividades de investimentos   | <b>62.295</b>    | <b>(20.551)</b> | <b>41.744</b>         |
| Fluxo de caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos           |                  |                 |                       |
| Captação de empréstimos e financiamentos                                   | 66.750           | (5.845)         | 60.905                |
| Amortização de empréstimos e financiamentos                                | (86.305)         | -               | (86.305)              |
| Partes relacionadas (passivo)  | 3.772            | 7.635           | 11.407                |
| Aumento de capital social  | 20.000           | -               | 20.000                |
| Participação de Não Controladores  | -                | (2.606)         | (2.606)               |
| Adiantamento para futuro aumento de capital                                | -                | 25.387          | 25.387                |
| Dividendos pagos   | (8.000)          | -               | (8.000)               |
| Fluxo de caixa líquido (aplicado)/gerado atividades de financiamentos      | <b>(3.783)</b>   | <b>24.571</b>   | <b>20.788</b>         |
| Aumento/(redução) de caixa e equivalentes                                  | <b>(22.350)</b>  | <b>5.010</b>    | <b>(17.340)</b>       |
| Caixa e equivalentes no início do exercício                                | 56.149           | (12.274)        | 43.875                |
| Caixa e equivalentes no final do exercício                                 | 33.799           | (7.264)         | 26.535                |
| Aumento (redução) de caixa e equivalentes                                  | <b>(22.350)</b>  | <b>5.010</b>    | <b>(17.340)</b>       |

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2013 e 2012

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

### **2.13 Medida provisória nº 627**

Com a publicação da Instrução Normativa 949/2009 a Companhia optou pelo RTT (Regime Tributário de Transição), que permite à pessoa jurídica eliminar os efeitos contábeis da Lei nº 11.638/07 e a MP nº 448/08, convertida em Lei nº 11.941/09, por meio de registros no Livro de Apuração do Lucro Real (LALUR) ou de controles auxiliares, sem qualquer modificação da escritura mercantil.

No dia 11 de novembro de 2013 foi publicada a Medida Provisória (MP) nº 627 que revoga o Regime Tributário de Transição (RTT) e traz outras providências, dentre elas: (i) alterações no Decreto-Lei nº 1.598/77 que trata do imposto de renda das pessoas jurídicas, bem como altera a legislação pertinente à contribuição social sobre o lucro líquido; (ii) estabelece que a modificação ou a adoção de métodos e critérios contábeis, por meio de atos administrativos emitidos com base em competência atribuída em lei comercial, que sejam posteriores à publicação desta MP, não terá implicação na apuração dos tributos federais até que a lei tributária regule a matéria; (iii) inclui tratamento específico sobre potencial tributação de lucros ou dividendos; (iv) inclui disposições sobre o cálculo de juros sobre capital próprio; e inclui considerações sobre investimentos avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

Os dispositivos da Medida Provisória entrarão em vigor obrigatoriamente a partir do ano-calendário de 2015, sendo dada a opção de aplicação antecipada de seus dispositivos a partir do ano-calendário de 2014.

Em uma avaliação preliminar, a Administração entende que não haverá impactos relevantes para a Companhia, até porque a MP em questão encontra-se em votação no Congresso Nacional, com várias emendas propostas para modificar a mesma e isso pode ocasionar várias modificações da proposta original. A Companhia por esse motivo prefere aguardar a definição total da Lei para poder se adequar a novas diretrizes da tributação.

### **3. Base de consolidação**

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

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

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2013 e 2012

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

| <b>Sociedade de propósito específico</b>                     | <b>2013</b> | <b>2012</b> |
|--|-------------|-------------|
| Abibe Empreendimentos Imobiliários Ltda.                     | 100%        | 100%        |
| Agapornis Empreendimentos Imobiliários Ltda.                 | 100%        | 45%         |
| Alfa América Empreendimentos Imobiliários                    | 80%         | 80%         |
| Alfa Chile Incorporadora SPE Ltda.                           | 80%         | 80%         |
| Alfa Oceania Empreendimentos Imobiliários                    | 80%         | 80%         |
| Alfa Venezuela Incorporadora SPE Ltda                        | 80%         | 80%         |
| Anambé Empreendimentos Imobiliários Ltda.                    | 100%        | 100%        |
| Araçari Empreendimentos Imobiliários Ltda.                   | 0%          | 100%        |
| Araponga Participações Ltda.                                 | 100%        | 100%        |
| Atobá Empreendimentos Imobiliários Ltda.                     | 100%        | 100%        |
| Bavete Empreendimentos Imobiliários Ltda.                    | 100%        | 100%        |
| Bicudo Empreendimentos Imobiliários Ltda.                    | 0%          | 72%         |
| Borges Imobiliários Ltda.                                    | 0%          | 80%         |
| Br Stores Empreendimentos Imobiliários Ltda.                 | 100%        | 100%        |
| Cacatu Empreendimentos Imobiliários Ltda.                    | 100%        | 100%        |
| Calopsita Empreendimentos Imobiliários Ltda.                 | 100%        | 100%        |
| Carará Participações Ltda.                                   | 100%        | 100%        |
| Cardeal Empreendimentos Imobiliários Ltda.                   | 100%        | 100%        |
| Cassiopéia Incorporadora Ltda.                               | 100%        | 78%         |
| Cisne Empreendimentos Imobiliários Ltda.                     | 80%         | 80%         |
| Condor São Cristóvão Empreendimentos Imobiliários Ltda.      | 70%         | 70%         |
| Conexão MDL Ltda.  | 70%         | 100%        |
| Coruja Empreendimentos Imobiliários Ltda.                    | 100%        | 100%        |
| Cuco Empreendimentos Imobiliários Ltda.                      | 100%        | 100%        |
| Curió Empreendimentos Imobiliários Ltda.                     | 100%        | 100%        |
| DBE 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.                  | 70%         | 70%         |
| Esplendido Empreendimentos Imobiliários                      | 100%        | 100%        |
| Faisão Empreendimentos Imobiliários Ltda.                    | 100%        | 100%        |
| Falcão Manoel Telles Empreendimentos Imobiliários Ltda.      | 100%        | 100%        |
| FC VI Participações S.A.                                     | 0%          | 72%         |
| Fonseca Rodrigues Empreendimentos Imobiliários Ltda.         | 80%         | 80%         |
| Fragata Empreendimentos Imobiliários Ltda.                   | 100%        | 100%        |
| Garça Empreendimentos Imobiliários Ltda.                     | 100%        | 100%        |
| Garibaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda.                 | 100%        | 100%        |
| Granatina Empreendimentos Imobiliários Ltda.                 | 100%        | 100%        |
| Guará Empreendimentos Imobiliários Ltda.                     | 100%        | 100%        |
| Jaçanã Empreendimentos Imobiliários Ltda.                    | 0%          | 100%        |
| Jandaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.                   | 100%        | 100%        |
| João de Barro Empreendimentos Imobiliários Ltda.             | 100%        | 100%        |
| Juriti Empreendimentos Imobiliários Ltda.                    | 100%        | 100%        |
| Lorys Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.                   | 80%         | 87%         |
| Macuco Participações Ltda.                                   | 100%        | 100%        |
| Mainá Participações Ltda.                                    | 100%        | 100%        |
| Mandarin Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.               | 70%         | 70%         |
| Marreco Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.                | 100%        | 100%        |
| MDL Planejamento e Construções Ltda.                         | 100%        | 100%        |
| MDL Projetos Ltda.   | 100%        | 100%        |
| MDL Serviços Financeiros Imobiliários Ltda.                  | 100%        | 100%        |
| Paineira Incorporadora Ltda.                                 | 30%         | 30%         |
| Pardal Empreendimentos Imobiliários Ltda.                    | 100%        | 100%        |
| Pavão Empreendimentos Ltda.                                  | 100%        | 100%        |
| Pomba Azul Empreendimentos Imobiliários Ltda.                | 100%        | 100%        |
| Quero Quero Barros Júnior Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100%        | 100%        |
| Saíra-Ouro Empreendimentos Imobiliários Ltda.                | 100%        | 100%        |
| Saíra-Pintada Empreendimentos Imobiliários Ltda.             | 100%        | 100%        |

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2013 e 2012

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

|  |      |      |
|--|------|------|
| Saíra-Viúva Empreendimentos Imobiliários Ltda.           | 100% | 100% |
| Seriema Participações Ltda.                              | 100% | 100% |
| SJB Incorporações Imobiliárias Ltda.                     | 100% | 100% |
| SPE Solaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.            | 40%  | 40%  |
| Tangará Empreendimentos imobiliários Ltda.               | 100% | 100% |
| Tucano Santa Efigênia Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100% | 78%  |
| Tuim Empreendimentos Imobiliários Ltda.                  | 100% | 100% |
| Uirapuru Participações Ltda.                             | 100% | 100% |

### 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, com vencimentos inferiores a 90 dias. 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   |                               |
|----------------------------|---------------|--------------|---------------|-------------------------------|
|                            | 31/12/2013    | 31/12/2012   | 31/12/2013    | 31/12/2012<br>(Reapresentado) |
| Caixa                      | 66            | 7            | 344           | 695                           |
| Bancos conta movimento     | 343           | 653          | 23.576        | 8.922                         |
| Aplicações financeiras (a) | 23.149        | 2.577        | 42.603        | 4.754                         |
| Total                      | <b>23.558</b> | <b>3.237</b> | <b>66.523</b> | <b>14.371</b>                 |

(a) As aplicações financeiras referem-se a aplicações em CDB e operações comprometidas 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   |                               |
|--|--------------|---------------|---------------|-------------------------------|
|  | 31/12/2013   | 31/12/2012    | 31/12/2013    | 31/12/2012<br>(Reapresentado) |
| CDB (a)                                  | -            | 11.820        | -             | 12.164                        |
| Títulos públicos de renda fixa – LFT (b) | 3.749        | 2.384         | 10.655        | 5.048                         |
| Total                                    | <b>3.749</b> | <b>14.204</b> | <b>10.655</b> | <b>17.212</b>                 |
| Circulante                               | 3.749        | 12.769        | 10.655        | 17.212                        |
| Não circulante                           | -            | 1.435         | -             | -                             |

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2013 e 2012

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

### 6. Contas a receber de clientes

|                         | Controladora |            | Consolidado |                               |
|-------------------------|--------------|------------|-------------|-------------------------------|
|                         | 31/12/2013   | 31/12/2012 | 31/12/2013  | 31/12/2012<br>(Reapresentado) |
| Unidades concluídas     | 1.297        | 4.299      | 96.750      | 80.219                        |
| Unidades não concluídas | -            | -          | 220.131     | 105.882                       |
| Ajuste a valor presente | -            | (81)       | (6.390)     | (4.097)                       |
| Total                   | 1.297        | 4.218      | 310.491     | 182.004                       |
| Parcela circulante      | 1.297        | 4.218      | 140.596     | 76.632                        |
| Parcela não circulante  | -            | -          | 169.895     | 105.372                       |

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 4,97% em 2013 e 5,40% em 2012.

### 7. Valores a receber

Os valores a receber em 31 de dezembro de 2013, referem-se basicamente à venda de participações societárias e outros valores a receber conforme demonstrado abaixo:

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2013 e 2012

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

|   | Controladora  |               | Consolidado   |                               |
|---|---------------|---------------|---------------|-------------------------------|
|   | 31/12/2013    | 31/12/2012    | 31/12/2013    | 31/12/2012<br>(Reapresentado) |
| SPE Araçari Ltda.                           | 7.600         | -             | 7.600         | -                             |
| Pelicano Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 60.000        | 60.000        | 60.000        | 60.000                        |
| Saí Azul                                    | 332           | -             | 332           | -                             |
| Solaia                                      | -             | -             | 830           | 830                           |
| MDL SP                                      | 2.667         | 508           | 2.667         | 508                           |
| MDL Serviços Ltda.                          | -             | -             | 1.164         | -                             |
| MDL Planejamento                            | -             | 185           | -             | 185                           |
| Conexão MDL                                 | -             | -             | -             | 122                           |
| SPE Cassiopéia X Tucano                     | -             | -             | 165           | 1.354                         |
| Mandarim                                    | 188           | -             | 2.073         | -                             |
| Penápolis Empreendim.                       | 223           | -             | 223           | -                             |
| FC VI Participações.                        | 556           | -             | 556           | -                             |
| SPE ZA7 Particip.                           | 213           | 213           | 213           | 213                           |
| Demais SPEs                                 | 374           | 308           | 759           | 519                           |
| Swap a receber                              | 2.445         | 4.321         | 2.445         | 4.321                         |
| <b>Total</b>                                | <b>74.598</b> | <b>65.535</b> | <b>79.027</b> | <b>68.052</b>                 |
| Parcela circulante                          | 4.554         | 1.214         | 8.983         | 3.731                         |
| Parcela não circulante                      | 70.044        | 64.321        | 70.044        | 64.321                        |

## 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    |                               |
|------------------------|---------------|---------------|----------------|-------------------------------|
|                        | 31/12/2013    | 31/12/2012    | 31/12/2013     | 31/12/2012<br>(Reapresentado) |
| Terrenos               | 32.199        | 87.246        | 213.903        | 104.772                       |
| Imóveis em construção  | 3.331         | -             | 238.088        | 123.790                       |
| Imóveis concluídos     | 11.123        | 12.446        | 12.205         | 12.446                        |
| Juros capitalizados    | -             | -             | 16.413         | 8.836                         |
| <b>Total</b>           | <b>46.653</b> | <b>99.692</b> | <b>480.609</b> | <b>249.844</b>                |
| Parcela circulante     | 13.905        | 61.946        | 279.437        | 203.262                       |
| Parcela não circulante | 32.748        | 37.746        | 201.172        | 46.582                        |

### 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 2013, foi de R\$ 16.413 (R\$ 8.836 em 31 de dezembro de 2012), sendo R\$16.005 na Companhia e R\$408 (R\$ 736 em 31 de dezembro de 2012) nas SPE's.

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2013 e 2012

(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 31 de dezembro de 2013 e de 2012, os saldos ativos e passivos com partes relacionadas estão assim apresentados:

|   | Controladora |            | Consolidado |                               |
|---|--------------|------------|-------------|-------------------------------|
|   | 31/12/2013   | 31/12/2012 | 31/12/2013  | 31/12/2012<br>(Reapresentado) |
| Ativo   |              |            |             |                               |
| SPE Rouxinol                                    | -            | 100        | -           | 100                           |
| SPE Albatroz                                    | -            | 556        | -           | 556                           |
| Alfapar Participações e Negócios Imob.<br>Ltda. | 862          | 2.031      | 862         | 2.031                         |
| Outros  | -            | 10         | -           | 10                            |
| Total   | 862          | 2.697      | 862         | 2.697                         |
|   |              |            |             |                               |
|   | Controladora |            | Consolidado |                               |
|   | 31/12/2013   | 31/12/2012 | 31/12/2013  | 31/12/2012<br>(Reapresentado) |
| Passivo   |              |            |             |                               |
| IEPE - Investimentos Imobiliários Ltda.         | 2.588        | 2.588      | 2.588       | 2.588                         |
| Paineira Incorporadora Ltda.                    | -            | 2.445      | -           | -                             |
| SPE Sassicaia Ltda.                             | -            | 263        | -           | -                             |
| Modal Investments (*)                           | -            | 54.992     | -           | 54.992                        |
| Outros  | -            | 643        | 88          | 88                            |
| Total   | 2.588        | 60.931     | 2.676       | 57.668                        |

(\*) A dívida com o Modal Investments foi quitada em NOV/2013 e foi feita um novo Empréstimo, conf. Contrato com o São Francisco Company Ltda.



## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2013 e 2012

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

### 9.2. Adiantamento para futuro aumento de capital

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

|  | Controladora |            |
|--|--------------|------------|
|  | 31/12/2013   | 31/12/2012 |
| Abibe Empreendimentos Imobiliários Ltda.                   | 3.434        | 1          |
| Albatroz Vargem Pequena Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 5.051        | 4.038      |
| Alfa Africa Empreendimentos Imobiliários Ltda.             | 299          | 299        |
| Alfa Antartida Empreendimentos Imobiliários Ltda.          | 1            | 43         |
| Andorinha Empreendimentos Imobiliários Ltda.               | 2.741        | 900        |
| Araçari Empreendimentos Imobiliários Ltda.                 | -            | 300        |
| Araponga Participações Ltda.                               | 300          | 21         |
| Arara Empreendimentos Imobiliários Ltda.                   | -            | 695        |
| Atobá Empreendimentos Imobiliários Ltda.                   | 2.500        | 132        |
| Bavete Empreendimentos Imobiliários Ltda.                  | 1.260        | 9182       |
| Bicudo Empreendimentos Imobiliários Ltda.                  | -            | 255        |
| Borges Imobiliários Ltda.                                  | -            | 42         |
| BR Stores Empreendimentos Imobiliários Ltda.               | 2.850        | 171        |
| Canário Quinta do Conde Empreendimentos Imobiliários Ltda. | -            | 4.387      |
| Carará Empreendimentos Imobiliários Ltda.                  | 2            | 1          |
| Cardeal Empreendimentos Imobiliários Ltda.                 | 1.470        | 850        |
| Cassiopeia Incorporadora Ltda.                             | -            | 127        |
| Condor São Cristóvão Empreendimentos Imobiliários Ltda.    | 5.495        | 6.086      |
| Coruja Empreendimentos Imobiliários Ltda.                  | 1            | 1          |
| Cuco Empreendimentos Imobiliários Ltda.                    | 4.444        | 150        |
| DBE 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.                | 454          | 64         |
| Faisão Empreendimentos Imobiliários Ltda.                  | 8.098        | 4.742      |
| Conexão MDL Imobiliários Ltda.                             | 58           | 261        |
| Garça Empreendimentos Imobiliários Ltda.                   | 4.703        | -          |
| Garibaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda.               | 1.008        | 312        |
| Gavião Francisco Baroni Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 182          | 137        |
| Granatina Empreendimentos Imobiliários Ltda.               | 750          | 30         |
| Guará Empreendimentos Imobiliários Ltda.                   | -            | 215        |
| Hampton Empreendimentos Imobiliários - SPE Ltda.           | -            | 1.684      |
| IEPÉ - Investimentos Imobiliários Ltda.                    | 156          | -          |
| Jaçana Empreendimentos Imobiliários Ltda.                  | -            | 17         |
| Jaquariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda.              | 4.574        | 3.377      |
| Jandaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.                 | 1.920        | 351        |
| João de Barro Empreendimentos Imobiliários Ltda.           | 15           | 127        |
| Klabin Segall Investimentos e Participações SPE S.A.       | 1.547        | 1.547      |
| Lake Garden Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.          | 6            | 1          |
| Lorys Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.                | 3.733        | 15.885     |
| Macuco Participações Ltda.                                 | 374          | 1.677      |
| Mandarin Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.             | 7.792        | -          |
| MDL Planejamento e Construções Ltda.                       | 594          | 286        |
| MDL Serviços Financeiros Imobiliários Ltda.                | 1.345        | 380        |
| Papagaio João Pessoa Empreendimentos Imobiliários Ltda.    | 248          | 1.040      |
| Pardal Empreendimentos Imobiliários Ltda.                  | 8            | -          |
| Pelicano Empreendimentos Imobiliários Ltda.                | -            | -          |
| Pomba Azul Empreendimentos Imobiliários Ltda.              | 11           | 7          |
| PRS Botafogo Incorporadora Ltda.                           | 15           | 15         |

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2013 e 2012

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

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

|  | Controladora   |               |
|--|----------------|---------------|
|  | 31/12/2013     | 31/12/2012    |
| Quero Quero Barros Júnior Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 77             | 468           |
| Rouxinol Salvador Alende Empreendimentos Imobiliários Ltda.  | 473            | 473           |
| Sai Amarela S.A.   | 192            | 118           |
| Sai Azul S.A.  | 1.762          | 2.751         |
| Saíra Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.               | 349            | 348           |
| Saíra-Ouro Empreendimentos Imobiliários Ltda.                | 72             | -             |
| Saíra-Viúva Empreendimentos Imobiliários Ltda.               | -              | 287           |
| SJB Incorporações Imobiliárias Ltda.                         | 858            | 107           |
| SPE Marreco Empreendimentos Imobiliários Ltda.               | 35             | 35            |
| SPE Solaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.                | 1.927          | 1.215         |
| Tucano Santa Efigênia Empreendimentos Imobiliários Ltda.     | 3.230          | 5.118         |
| Uirapuru Participações Ltda.                                 | -              | 24            |
| Agapornis Empreendimentos Imobiliários Ltda.                 | 7.458          | -             |
| Alfa América Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda           | 469            | -             |
| Alfa Chile Incorporadora SPE LTDA                            | 7.841          | -             |
| Alfa Oceania Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda           | 2.679          | -             |
| Alfa Venezuela Empreendimentos Imobiliários Ltda.            | 3.909          | -             |
| Anambé Empreendimentos Imobiliários Ltda.                    | 2              | -             |
| Calopsita Empreendimentos Imobiliários Ltda.                 | 1              | -             |
| Cisne Empreendimentos Imobiliários Ltda                      | 1.561          | -             |
| Curio Empreendimentos Imobiliários Ltda.                     | 3              | -             |
| CX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA                         | 1.038          | -             |
| Fonseca Rodrigues Empre. Imob. Ltda.                         | 711            | -             |
| Juriti Empreendimentos Imobiliários Ltda.                    | 180            | -             |
| Pavão Empreendimentos Imobiliários Ltda.                     | 1              | -             |
| Seriema Participações Ltda.                                  | 1.361          | -             |
| <b>Total</b>   | <b>103.631</b> | <b>70.780</b> |

| Saldos de AFAC'S - SPE'S não Consolidadas     | 31/12/2013   | 31/12/2012 |
|---|--------------|------------|
| Albatroz Vargem Pequena Empreend. Imob. Ltda  | 5.051        | -          |
| Andorinha Empreendimentos Imobiliários Ltda.  | 2.741        | -          |
| Rouxinol Salvador Alende Empreend. Imob. Ltda | 473          | -          |
| Sai Amarela S.A.                              | 192          | -          |
| Saíra Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda | 349          | -          |
| Demais SPE's - Diferença de aportes           | 980          | -          |
| <b>Total</b>                                  | <b>9.786</b> | <b>-</b>   |

(\*) Em 2012, as diferenças de aportes da Companhia foram classificadas como Conta corrente, conf. Nota 9.3

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2013 e 2012

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

### 9.3. Conta corrente com parceiros

Os saldos em aberto que decorrem de diferenças nos valores dos aportes da Empresa com parceiros e os valores contabilizados e não eliminados por SPE's que não estão Consolidadas são classificados como conta corrente com parceiros:

| Conta corrente com Parceiros Ativo                | Controladora  |            |
|---|---------------|------------|
|   | 31/12/2013    | 31/12/2012 |
| Albatroz Vargem Pequena Empreend. Imob. Ltda      | 557           | -          |
| Arara Empreendimentos Imobiliários Ltda.          | 5             | -          |
| Beija-Flor Empreendimentos Imobiliários Ltda.     | 1             | -          |
| BR Stores Empreendimentos Imobiliários Ltda.      | 14.338        | -          |
| Condor São Cristóvão Empreend. Imobiliários Ltda. | 3             | -          |
| Cisne Empreend. Imobiliários Ltda                 | 5             | -          |
| Hampton Empreendimentos Imobiliários Ltda.        | 2             | -          |
| DBE 3000 Empreendimentos Imobiliário Ltda         | 1.064         | -          |
| Mandarim Participações Ltda.                      | 62            | -          |
| Rouxinol Salvador Alende Empreend. Imob. Ltda     | 131           | -          |
| SPE Solaia Empreendimentos Imobiliários Ltda      | 6             | -          |
| Sai Amarela S.A.                                  | -             | -          |
| PRS Botafogo Incorporadora Ltda.                  | -             | -          |
| <b>Total</b>                                      | <b>16.174</b> | <b>-</b>   |

| Conta corrente com Parceiros Ativo                | Consolidado  |               |
|---|--------------|---------------|
|   | 31/12/2013   | 31/12/2012    |
| Albatroz Vargem Pequena Empreend. Imob. Ltda      | -            | 4.038         |
| Andorinha Empreendimentos Imobiliários Ltda.      | -            | 900           |
| Arara Empreendimentos Imobiliários Ltda.          | -            | 695           |
| Beija-Flor Empreendimentos Imobiliários Ltda.     | -            | 0             |
| Bicudo Empreendimentos Imobiliários Ltda.         | -            | 255           |
| Canário Quinta do Conde Empreend. Imob. Ltda.     | -            | 4.387         |
| Gavião Francisco Baroni Empreend. Imob. Ltda      | -            | 137           |
| Hampton Empreendimentos Imobiliários Ltda.        | -            | 1.684         |
| Lake Garden Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda  | -            | 1             |
| Mandarim Participações Ltda.                      | -            | 0             |
| Papagaio João Pessoa Empreend. Imobiliários Ltda  | -            | 1.040         |
| Rouxinol Salvador Alende Empreend. Imob. Ltda     | -            | 473           |
| Sai Azul S.A.                                     | -            | 2.808         |
| Alfa Antartida Empreendimentos Imobiliários Ltda. | -            | 43            |
| Alfa Africa Empreend. Imob. Ltda.                 | -            | 299           |
| Klabin Segall Investimentos e Particip. SPE S.A.  | -            | 1.547         |
| Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda.     | -            | 3.377         |
| Saíra Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda     | -            | 349           |
| Sai Amarela S.A.                                  | -            | 118           |
| PRS Botafogo Incorporadora Ltda.                  | -            | 15            |
| Consórcio Cassiopéia x Tucano                     | 1.189        | -             |
| <b>Total</b>                                      | <b>1.189</b> | <b>22.165</b> |

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2013 e 2012

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

| Conta corrente com Parceiros Passivo               | Controladora |            |
|--|--------------|------------|
|  | 31/12/2013   | 31/12/2012 |
| Passivo  |              |            |
| SPE Solaia Empreendimentos Imobiliários Ltda       | -            | -          |
| Arara Empreendimentos Imobiliários Ltda.           | 350          | -          |
| Canário Quinta do Conde Empreend. Imob. Ltda.      | 356          | -          |
| Guará Empreendimentos Imobiliários Ltda.           | 293          | -          |
| Hampton Empreendimentos Imobiliários Ltda.         | 680          | -          |
| Saíra Viúva  | 13           | -          |
| Paineira Incorporadora Ltda                        | 2.444        | -          |
| Klabin Segall Rio de Janeiro 2 Emp. Imob. SPE Ltda | 2.664        | -          |
| Sassicaia Incorporadora Ltda                       | 263          | -          |
| <b>Total</b>                                       | <b>7.063</b> | <b>0</b>   |

| Conta corrente com Parceiros Passivo               | Consolidado  |              |
|--|--------------|--------------|
|  | 31/12/2013   | 31/12/2012   |
| Passivo  |              |              |
| SPE Solaia Empreendimentos Imobiliários Ltda       | -            | 1.823        |
| Arara Empreendimentos Imobiliários Ltda.           | 350          | -            |
| Canário Quinta do Conde Empreend. Imob. Ltda.      | 356          | -            |
| Guará Empreendimentos Imobiliários Ltda.           | 293          | -            |
| Hampton Empreendimentos Imobiliários Ltda.         | 680          | -            |
| Tucano Santa Efigênia Empreend. Imob. Ltda.        | 625          | 625          |
| Condor São Cristóvão Empreend. Imobiliários Ltda   | -            | 2.327        |
| DBE 3000 Empreendimentos Imobiliário Ltda          | -            | 28           |
| Paineira Incorporadora Ltda                        | 2.444        | 2.444        |
| Klabin Segall Rio de Janeiro 2 Emp. Imob. SPE Ltda | 2.664        | -            |
| Demais SPE'S                                       | 381          | -            |
| Sassicaia Incorporadora Ltda                       | 263          | 263          |
| <b>Total</b>                                       | <b>8.056</b> | <b>7.509</b> |

### 9.4 Remuneração dos Administradores

Os administradores da Companhia receberam um total de R\$ 1.803 (R\$ 1.365 em 2012), durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2013, a título de remuneração e/ou benefícios em geral.

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2013 e 2012

(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 2013 e 2012

| Investimento                   | Controladora            |              |                       | Controladora            |       |                       |
|--------------------------------|-------------------------|--------------|-----------------------|-------------------------|-------|-----------------------|
|                                | 2013                    |              |                       | 2012                    |       |                       |
|                                | Participação Societária | Ágio         | Total de Investimento | Participação Societária | Ágio  | Total de Investimento |
| <b>Saldo Inicial</b>           | <b>244.522</b>          | <b>4.484</b> | <b>249.006</b>        | 170.181                 | 4.849 | 175.030               |
| Aumento de capital             | 165.428                 | -            | 165.428               | 89.560                  | -     | 89.560                |
| Redução de capital             | (9.225)                 | -            | (9.225)               | (15.215)                | -     | (15.215)              |
| Dividendos Recebidos           | (62.198)                | -            | (62.198)              | (48.014)                | -     | (48.014)              |
| Compra e venda de participação | (16.272)                | -            | (16.272)              | 646                     | -     | 646                   |
| Resultado de equivalência      | 98.813                  | -            | 98.813                | 47.364                  | -     | 47.364                |
| Amortização de ágio            | -                       | (1.926)      | (1.926)               | -                       | (813) | (813)                 |
| Adição de ágio                 |                         |              |                       | -                       | 448   | 448                   |
| <b>Saldo Final</b>             | <b>421.068</b>          | <b>2.558</b> | <b>423.626</b>        | 244.522                 | 4.484 | 249.006               |

  

| Passivo a descoberto           | Controladora            |      |                       | Controladora            |      |                       |
|--------------------------------|-------------------------|------|-----------------------|-------------------------|------|-----------------------|
|                                | 2013                    |      |                       | 2012                    |      |                       |
|                                | Participação Societária | Ágio | Total de Investimento | Participação Societária | Ágio | Total de Investimento |
| <b>Saldo Inicial</b>           | <b>(6.550)</b>          | -    | <b>(6.550)</b>        | (5.713)                 | -    | (5.713)               |
| Aumento de capital             | 11.652                  | -    | 11.652                | 1.108                   | -    | 1.108                 |
| Redução de capital             | (5.347)                 | -    | (5.347)               | 1                       | -    | 1                     |
| Dividendos Recebidos           | (6.340)                 | -    | (6.340)               | -                       | -    | -                     |
| Compra e venda de participação | (1.558)                 | -    | (1.558)               | -                       | -    | -                     |
| Resultado de equivalência      | (4.037)                 | -    | (4.037)               | (1.946)                 | -    | (1.946)               |
| <b>Saldo Final</b>             | <b>(12.180)</b>         | -    | <b>(12.180)</b>       | (6.550)                 | -    | (6.550)               |

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2013 e 2012

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

|   | Consolidado   |               |
|---|---------------|---------------|
|   | 31/12/2013    | 31/12/2012    |
| <b>Investimentos</b>                    |               |               |
| Saldos iniciais                         | 84.259        | 76.444        |
| Compra/Venda de participação societária | 1.509         | -             |
| Novos aportes de capital                | 15.441        | (8.109)       |
| Amortização de ágio                     | (1.926)       | -             |
| Resultado de equivalência patrimonial   | (3.270)       | 15.924        |
|   | <b>96.013</b> | <b>84.259</b> |

### 10.2. Composição dos investimentos

#### a) Composição dos investimentos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012

|                                       | Controladora    |                | Consolidado   |               |
|---------------------------------------|-----------------|----------------|---------------|---------------|
|                                       | 31/12/2013      | 31/12/2012     | 31/12/2013    | 31/12/2012    |
| Investimentos em empresas controladas | 331.093         | 164.747        | -             | -             |
| Investimentos em coligadas            | 89.975          | 79.775         | 89.975        | 79.775        |
| <b>Participações Societárias</b>      | <b>421.068</b>  | <b>244.522</b> | <b>89.975</b> | <b>79.775</b> |
| Ágios                                 | 2.558           | 4.484          | 6.038         | 4.484         |
| <b>Total dos Investimentos</b>        | <b>423.626</b>  | <b>249.006</b> | <b>96.013</b> | <b>84.259</b> |
| <b>Passivo a Descoberto</b>           | <b>(12.180)</b> | <b>(6.550)</b> | -             | -             |

- \* As movimentações dos Investimentos da Controladora está representada abaixo, com todas as Empresas e segregadas entre o Ativo e o Passivo a descoberto, os valores somados compõe toda a movimentação dos investimentos.

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2013 e 2012

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

A movimentação dos investimentos na Controladora em 2013 está assim apresentada:

### Passivo a Descoberto

|  |      | No início do exercício | Compra e Venda de Participação | Aporte de Capital | Redução de Capital | Dividendos      | Equivalência Patrimonial | Novo Investimento |
|--|------|------------------------|--------------------------------|-------------------|--------------------|-----------------|--------------------------|-------------------|
| Alfa Oceania Empreendimentos Imobiliários Ltda.          | 100% | -                      | -                              | 6.053             | (5.282)            | (5.140)         | 1.719                    | (2.650)           |
| Borges Imobiliários Ltda.                                | 80%  | (40)                   | -                              | 40                | -                  | -               | -                        | -                 |
| Br Stores Empreendimentos Imobiliários Ltda.             | 80%  | (168)                  | -                              | 401               | (65)               | -               | (552)                    | (384)             |
| Cacatu Empreendimentos Imobiliários Ltda.                | 100% | -                      | -                              | -                 | -                  | -               | (9)                      | (9)               |
| Curió Empreendimentos Imobiliários Ltda.                 | 100% | -                      | -                              | -                 | -                  | -               | -                        | -                 |
| Juriti Empreendimentos Imobiliários Ltda.                | 100% | -                      | -                              | -                 | -                  | -               | (7)                      | (7)               |
| MDL Planejamento e Construções Ltda.                     | 100% | (371)                  | -                              | 718               | -                  | -               | (595)                    | (248)             |
| MDL Serviços Financeiros Imobiliários Ltda.              | 100% | (600)                  | -                              | 4.440             | -                  | -               | (4.659)                  | (819)             |
| Pomba Azul Empreendimentos Imobiliários Ltda.            | 100% | (3)                    | -                              | -                 | -                  | -               | (5)                      | (8)               |
| Tucano Santa Efigênia Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100% | (5.368)                | (1.558)                        | -                 | -                  | (1.200)         | 71                       | (8.055)           |
| <b>Total Passivo a descoberto</b>                        |      | <b>(6.550)</b>         | <b>(1.558)</b>                 | <b>11.652</b>     | <b>(5.347)</b>     | <b>(6.340)</b>  | <b>(4.037)</b>           | <b>(12.180)</b>   |
| <b>Total</b>   |      | <b>237.972</b>         | <b>(17.830)</b>                | <b>177.080</b>    | <b>(14.572)</b>    | <b>(68.538)</b> | <b>94.776</b>            | <b>408.888</b>    |

O sumário das demonstrações financeiras das Empresas Consolidadas, encerradas em 31 de dezembro de 2013, estão assim apresentado:

# MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

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

|  | Consolidado |         |                |         |                    |                 |             |   |           |               |
|--|-------------|---------|----------------|---------|--------------------|-----------------|-------------|---|-----------|---------------|
|  | Circulante  |         | Não circulante |         | Patrimônio líquido | Receita líquida | Lucro bruto | Despesas/receitas operacionais líquidas | IRPJ/CSLL | Lucro líquido |
|  | Ativo       | Passivo | Ativo          | Passivo |                    |                 |             |   |           |               |
| ABIBE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.                 | 7.114       | 3.612   | 212            | -       | 3.714              | 2.047           | 745         | (583)                                   | (67)      | 95            |
| AGAPORNIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA              | 7.474       | 7.477   | -              | -       | (3)                | -               | -           | (4)                                     | -         | (4)           |
| ALFA AMÉRICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA       | 14.046      | 1.274   | 775            | -       | 13.547             | 10.243          | 2.742       | (1.103)                                 | (222)     | 1.417         |
| ALFA CHILE INCORPORADORA SPE LTDA                        | 12.807      | 9.069   | 759            | -       | 4.497              | 9.439           | 4.049       | (785)                                   | (278)     | 2.986         |
| ALFA OCEANIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.          | 1.294       | 4.765   | 1              | -       | (3.470)            | 12.041          | 2.831       | (302)                                   | (380)     | 2.149         |
| ALFA VENEZUELA INCORPORADORA SPE LTDA                    | 28.055      | 5.833   | 0              | 12.503  | 9.719              | -               | -           | (10)                                    | -         | (10)          |
| ANAMBÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.                | 5           | 2       | -              | -       | 3                  | -               | -           | -                                       | -         | -             |
| ARAPONGA PARTICIPACOES LTDA.                             | 3.527       | 302     | 3              | -       | 3.228              | -               | -           | (3)                                     | -         | (3)           |
| ATOBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.                 | 13.057      | 3.341   | 523            | 6.215   | 4.024              | 7.076           | 2.390       | (650)                                   | (233)     | 1.507         |
| BAVETE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.                | 21          | 3.687   | 34.991         | -       | 31.325             | 33.697          | 16.885      | (12)                                    | (1.088)   | 15.785        |
| BR STORES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA .            | 18.209      | 3.552   | 38.756         | 53.727  | (314)              | 216             | 216         | (735)                                   | (33)      | (552)         |
| CACATU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.                | 54.827      | 20.868  | -              | 33.967  | (8)                | -               | -           | (9)                                     | -         | (9)           |
| CALOPSITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA .            | 4           | 1       | -              | -       | 3                  | -               | -           | (1)                                     | -         | (1)           |
| CARARÁ PARTICIPAÇÕES LTDA.                               | 5           | 2       | -              | -       | 3                  | -               | -           | (1)                                     | -         | (1)           |
| CARDEAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.               | 9.381       | 8.864   | -              | -       | 517                | 8.428           | 2.774       | (1.376)                                 | (100)     | 1.299         |
| CASSIOPEIA INCORPORADORA LTDA.                           | 9.327       | 389     | -              | -       | 8.938              | 334             | 151         | (116)                                   | (16)      | 19            |
| CISNE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA                  | 22.189      | 5.501   | 674            | -       | 17.362             | 26.612          | 10.821      | (1.356)                                 | (865)     | 8.599         |
| CONDOR SAO CRISTOVAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.  | 12.494      | 8.249   | 8              | 32      | 4.221              | 3.135           | 2.592       | (611)                                   | (91)      | 1.890         |
| CONEXÃO MDL IMOBILIÁRIOS LTDA.                           | 538         | 109     | 119            | -       | 547                | 1.569           | 1.569       | (482)                                   | (160)     | 927           |
| CORUJA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.                | 48          | 2       | -              | -       | 46                 | -               | -           | 5                                       | (1)       | 4             |
| CUCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA .                 | 15.807      | 4.465   | 23             | -       | 11.365             | 3               | 3           | (7)                                     | -         | (4)           |
| CURIÓ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA                  | 4           | 3       | -              | -       | 1                  | -               | -           | -                                       | -         | -             |
| DBE 3000 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.              | 28.126      | 12.491  | 2              | 88      | 15.549             | 23.791          | 11.993      | (341)                                   | (483)     | 11.169        |
| ESPLENDIDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA             | 9.406       | 2.910   | 157            | -       | 6.653              | 6.981           | 2.080       | (658)                                   | (77)      | 1.345         |
| FAISÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.                | 41.451      | 36.045  | 6.574          | -       | 11.980             | 16.854          | 5.096       | (2.190)                                 | (486)     | 2.419         |
| FALCAO MANOEL TELLES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.  | 19.078      | 1.131   | 17             | 204     | 17.760             | 8.665           | 3.745       | (1.314)                                 | (218)     | 2.213         |
| FONSECA RODRIGUES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA  | 6.309       | 3.719   | -              | -       | 2.590              | 9.161           | 2.557       | (290)                                   | (99)      | 2.168         |
| FRAGATA PARTICIPAÇÕES LTDA.                              | 5           | -       | -              | -       | 5                  | -               | -           | (1)                                     | -         | (1)           |
| GARÇA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.                 | 24.575      | 7.331   | 4              | -       | 17.248             | 21.174          | 8.626       | (426)                                   | (414)     | 7.785         |
| GARIBALDI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.             | 4.879       | 1.087   | 14             | 1.185   | 2.621              | -               | -           | (1)                                     | -         | (1)           |
| GRANATINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA .            | 33.563      | 18.252  | -              | 12.000  | 3.311              | -               | -           | (2)                                     | -         | (2)           |
| GUARÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA                  | 16.449      | 12.752  | 1.185          | -       | 4.882              | 17.653          | 7.105       | (1.657)                                 | (252)     | 5.195         |
| JANDAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.               | 14.252      | 14.329  | -              | -       | (77)               | 11.865          | 2.134       | (523)                                   | (226)     | 1.385         |
| JOÃO DE BARRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.         | 3.050       | 17      | 1              | -       | 3.034              | -               | -           | (3)                                     | -         | (3)           |
| JURITI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO LTDA.                 | 15.286      | 9.290   | -              | 6.000   | (6)                | -               | -           | (7)                                     | -         | (7)           |
| LORYS EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.                  | 40.382      | 25.868  | 33.216         | 1.858   | 45.872             | 46.592          | 16.470      | (3.365)                                 | (805)     | 12.300        |
| MACUCO PARTICIPAÇÕES LTDA.                               | 12.398      | 518     | 767            | -       | 12.647             | -               | -           | (242)                                   | -         | (242)         |
| MAINA PARTICIPAÇÕES LTDA.                                | -           | -       | -              | -       | -                  | -               | -           | (1)                                     | -         | (1)           |
| MANDARIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.              | 72.293      | 41.841  | (2)            | -       | 30.450             | 27.328          | 12.178      | (1.422)                                 | (876)     | 9.881         |
| MARRECO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.               | 34          | 35      | -              | -       | (1)                | -               | -           | (1)                                     | -         | (1)           |
| MDL PLANEJAMENTO E CONSTRUÇÕES LTDA.                     | 2.032       | 2.437   | 158            | -       | (247)              | 12.849          | 12.849      | (12.080)                                | (1.364)   | (595)         |
| MDL PROJETOS LTDA  | 40          | (1)     | -              | -       | 41                 | 56              | 56          | (12)                                    | (5)       | 40            |
| MDL SERVICOS FINANCEIROS IMOBILIARIOS LTDA.              | 1.208       | 2.088   | 60             | -       | (818)              | 1.051           | 1.051       | (5.616)                                 | (95)      | (4.659)       |
| PARDAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.                | 109         | 9       | 16             | -       | 115                | -               | -           | (2)                                     | -         | (2)           |
| PAVÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA                  | 4           | 1       | -              | -       | 3                  | -               | -           | (1)                                     | -         | (1)           |
| POMBA AZUL PARTICIPAÇÕES LTDA.                           | 3           | 11      | -              | -       | (8)                | -               | -           | (5)                                     | -         | (5)           |
| QUERO QUERO BARROS JUNIOR EMPREENDIMENTOS IMOBIL. LTDA.  | 9.336       | 1.559   | -              | 57      | 7.720              | 2.331           | 1.560       | (663)                                   | (62)      | 835           |
| SAIRA-OURO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.            | 38          | 76      | 8.426          | -       | 8.388              | 8.427           | 1.854       | (10)                                    | -         | 1.844         |
| SAIRA-PINTADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.         | 125         | 2       | -              | -       | 123                | -               | -           | (1)                                     | -         | (1)           |
| SAIRA-VIUA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.            | 10.568      | 7.814   | 2              | -       | 2.756              | 10.533          | 3.359       | (1.356)                                 | (195)     | 1.808         |
| SERIEMA PARTICIPACOES LTDA.                              | 1.790       | 1.700   | -              | -       | 90                 | 686             | 99          | (12)                                    | (2)       | 86            |
| SJB INCORPORACOES IMOBILIARIAS LTDA.                     | 25.567      | 17.721  | -              | -       | 7.846              | 24.921          | 8.227       | (345)                                   | (499)     | 7.383         |
| SPE SOLAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.            | 9.129       | 9.130   | -              | -       | (1)                | (392)           | (1.051)     | (834)                                   | 8         | (1.878)       |
| TANGARÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.               | 5           | -       | -              | -       | 5                  | -               | -           | (1)                                     | -         | (1)           |
| TUCANO SANTA EFIGENIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. | 649         | 8.020   | 3              | 687     | (8.055)            | 1.524           | (145)       | 216                                     | -         | 71            |
| TUIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.                  | 154         | -       | 1              | -       | 155                | -               | -           | (1)                                     | -         | (1)           |
| UIRAPURU PARTICIPAÇÕES LTDA                              | 107.314     | 52.682  | -              | -       | 54.632             | 41.751          | 13.343      | (268)                                   | -         | 13.075        |



## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

(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 |            |
|-------------------------------------|---------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                                     |                           | 31/12/2013   | 31/12/2012 | 31/12/2013  | 31/12/2012 |
| Máquinas e equipamentos             | 10%                       | 1.897        | 1.055      | 1.897       | 1.055      |
| Móveis e utensílios                 | 10%                       | 967          | 502        | 967         | 502        |
| Estandes de vendas                  | (*)                       | -            | -          | 18.395      | 13.594     |
| Benfeitoria em imóveis de terceiros | (**)                      | 6.533        | 1.114      | 6.533       | 1.114      |
| Depreciação acumulada               |                           | (2.267)      | (627)      | (15.602)    | (8.898)    |
| Total                               |                           | 7.130        | 2.044      | 12.190      | 7.367      |

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

A movimentação do imobilizado durante o período foi:

|                                  | Controladora            |                     |                                      |         |
|----------------------------------|-------------------------|---------------------|--------------------------------------|---------|
|                                  | Máquinas e equipamentos | Móveis e utensílios | Benfeitorias em imóveis de terceiros | Total   |
| <b>Custo</b>                     |                         |                     |                                      |         |
| Saldos em 31 de dezembro de 2011 | 731                     | 416                 | 742                                  | 1.889   |
| (+) Adições                      | 347                     | 86                  | 371                                  | 805     |
| (+) Baixas                       | (23)                    | -                   | -                                    | (23)    |
| Saldos em 31 de dezembro de 2012 | 1.055                   | 502                 | 1.113                                | 2.671   |
| (+) Adições                      | 842                     | 465                 | 5.420                                | 6.726   |
| (+) Baixas                       | -                       | -                   | -                                    | -       |
| Saldos em 31 de dezembro de 2013 | 1.897                   | 967                 | 6.533                                | 9.397   |
| <b>Depreciação</b>               |                         |                     |                                      |         |
| Saldos em 31 de dezembro de 2011 | (163)                   | (55)                | (37)                                 | (255)   |
| (+) Adições                      | (182)                   | (45)                | (144)                                | (371)   |
| (+) Baixas                       | -                       | -                   | -                                    | -       |
| Saldos em 31 de dezembro de 2012 | (345)                   | (100)               | (181)                                | (627)   |
| (+) Adições                      | (289)                   | (67)                | (1.285)                              | (1.640) |
| (+) Baixas                       | -                       | -                   | -                                    | -       |
| Saldos em 31 de dezembro de 2013 | (634)                   | (167)               | (1.466)                              | (2.267) |
| <b>Valor residual</b>            |                         |                     |                                      |         |
| Saldos em 31 de dezembro de 2011 | 568                     | 361                 | 705                                  | 1.634   |
| Saldos em 31 de dezembro de 2012 | 710                     | 402                 | 932                                  | 2.044   |
| Saldos em 31 de dezembro de 2013 | 1.263                   | 800                 | 5.067                                | 7.130   |

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

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

| Consolidado                      |                         |                     |                                      |                    |                 |
|----------------------------------|-------------------------|---------------------|--------------------------------------|--------------------|-----------------|
|                                  | Máquinas e equipamentos | Móveis e utensílios | Benfeitorias em imóveis de terceiros | Estandes de vendas | Total           |
| <b>Custo</b>                     |                         |                     |                                      |                    |                 |
| Saldos em 31 de dezembro de 2011 | 731                     | 416                 | 742                                  | 7.656              | 9.545           |
| (+) Adições                      | 347                     | 86                  | 372                                  | 5.938              | 6.743           |
| (+) Baixas                       | (23)                    | -                   | -                                    | -                  | (23)            |
| Saldos em 31 de dezembro de 2012 | <b>1.055</b>            | <b>502</b>          | <b>1.113</b>                         | <b>13.594</b>      | <b>16.265</b>   |
| (+) Adições                      | <b>842</b>              | <b>465</b>          | <b>5.420</b>                         | <b>4.801</b>       | <b>11.528</b>   |
| (+) Baixas                       | -                       | -                   | -                                    | -                  | -               |
| Saldos em 31 de dezembro de 2013 | <b>1.897</b>            | <b>967</b>          | <b>6.533</b>                         | <b>18.395</b>      | <b>27.793</b>   |
| <b>Depreciação</b>               |                         |                     |                                      |                    |                 |
| Saldos em 31 de dezembro de 2011 | (163)                   | (55)                | (37)                                 | (5.868)            | (6.124)         |
| (+) Adições                      | (182)                   | (45)                | (144)                                | (2.403)            | (2.774)         |
| (+) Baixas                       | -                       | -                   | -                                    | -                  | -               |
| Saldos em 31 de dezembro de 2012 | <b>(345)</b>            | <b>(100)</b>        | <b>(181)</b>                         | <b>(8.271)</b>     | <b>(8.898)</b>  |
| (+) Adições                      | <b>(289)</b>            | <b>(67)</b>         | <b>(1.285)</b>                       | <b>(5.065)</b>     | <b>(6.704)</b>  |
| (+) Baixas                       | -                       | -                   | -                                    | -                  | -               |
| Saldos em 31 de dezembro de 2013 | <b>(634)</b>            | <b>(167)</b>        | <b>(1.466)</b>                       | <b>(13.336)</b>    | <b>(15.602)</b> |
| <b>Valor residual</b>            |                         |                     |                                      |                    |                 |
| Saldos em 31 de dezembro de 2011 | 568                     | 361                 | 705                                  | 1.788              | 3.422           |
| Saldos em 31 de dezembro de 2012 | 710                     | 402                 | 932                                  | 5.323              | 7.367           |
| Saldos em 31 de dezembro de 2013 | <b>1.263</b>            | <b>800</b>          | <b>5.067</b>                         | <b>5.060</b>       | <b>12.190</b>   |

## 12. Empréstimos e financiamentos

|                        | Controladora   |            | Taxa média                                | Garantia                                |
|------------------------|----------------|------------|---|---|
|                        | 31/12/2013     | 31/12/2012 |   |   |
| Financiamentos - SFH   | -              | -          | TR +10,4% a.a                             | Recebíveis/fiança                       |
| Capital de giro        | <b>56.986</b>  | 96.352     | 131,10% do CDI                            | Hipoteca do Imóvel/<br>Aval             |
| Empréstimo no exterior | <b>139.017</b> | 40.801     | 146% do CDI + Libor 12 meses/ 7,6%<br>a.a | Clean                                   |
| Debêntures             | <b>100.000</b> | -          | 125,8% do CDI                             | Recebíveis/ Aval/<br>Hipoteca do Imóvel |
| <b>Total</b>           | <b>296.003</b> | 137.153    |   |   |
| Parcela circulante     | <b>26.708</b>  | 19.021     |   |   |
| Parcela não circulante | <b>269.295</b> | 118.132    |   |   |
|                        | Consolidado    |            | Taxa média                                | Garantia                                |
|                        | 31/12/2013     | 31/12/2012 |   |   |
| Financiamentos - SFH   | <b>96.036</b>  | 36.111     | TR +10,4% a.a                             | Recebíveis/fiança                       |
| Capital de giro        | <b>56.986</b>  | 96.351     | 131,10% do CDI                            | Hipoteca do Imóvel/<br>Aval             |
| Empréstimo no exterior | <b>139.017</b> | 40.801     | 146% do CDI + Libor 12 meses/ 7,6%<br>a.a | Clean                                   |
| Debêntures             | <b>100.000</b> | -          | 125,8% do CDI                             | Recebíveis/ Aval/<br>Hipoteca do Imóvel |
| <b>Total</b>           | <b>392.039</b> | 173.263    |   |   |
| Parcela circulante     | <b>73.198</b>  | 41.969     |   |   |
| Parcela não circulante | <b>318.841</b> | 131.294    |   |   |

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2013 e 2012

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

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.

Os vencimentos dos financiamentos - SFH são:

|  | <u>Vencimento</u> | <u>Consolidado</u> |
|--|-------------------|--------------------|
| Alfa África Empreendimentos. Imobiliários Ltda.              | 01/2017           | 8.417              |
| Alfa Antártida Empreendimentos Imobiliários Ltda.            | 04/2016           | 3                  |
| Cardeal Empreendimentos Imobiliários Ltda.                   | 02/2016           | 6.539              |
| DBE 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.                  | 11/2014           | 9.383              |
| Faisão Empreendimentos Imobiliários Ltda.                    | 12/2018           | 21.929             |
| Guará Empreendimentos Imobiliários Ltda.                     | 07/2014           | 11.224             |
| Jandaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.                   | 11/2014           | 8.613              |
| Quero Quero Barros Júnior Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 07/2014           | 1.047              |
| Saira-Viúva Empreendimentos Imobiliários Ltda.               | 12/2013           | 7.290              |
| SJB Incorporações Imobiliárias Ltda.                         | 04/2014           | 12.657             |
| SPE Sassicaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.             | 11/2014           | 4.058              |
| SPE Solaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.                | 11/2013           | 4.876              |
| Total  |                   | <u>96.036</u>      |

Empréstimos e financiamentos de longo prazo por prazo de vencimento:

| <u>Vencimento</u>    | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
|----------------------|---------------------|--------------------|
| 2015                 | -                   | 12.657             |
| 2016                 | 30.277              | 36.819             |
| 2017                 | -                   | 8.417              |
| 2018 em diante       | 239.019             | 260.948            |
| Total não circulante | <u>269.296</u>      | <u>318.841</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").

A Companhia na mesma data realizou um Swap para cobrir eventuais oscilações na taxa de câmbio, cujo impacto em 31/12/2013 estava registrado na rubrica de "Valores a receber - Swap a receber" Nota 07 e nas rubricas "Despesas e receitas Financeiras" na Demonstração do Resultado do Exercício. A análise de sensibilidade está demonstrada na Nota 23.

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2013 e 2012

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

### 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 |                               |
|--------------------------------------|--------------|------------|-------------|-------------------------------|
|                                      | 31/12/2013   | 31/12/2012 | 31/12/2013  | 31/12/2012<br>(reapresentado) |
| Obrigações por aquisições de imóveis | 19.316       | 33.511     | 177.113     | 67.538                        |
| Ajuste a valor presente (a)          | -            | (1.229)    | (1.451)     | (2.705)                       |
| Total                                | 19.316       | 32.282     | 175.662     | 64.833                        |
| Parcela circulante                   | 9.458        | 19.380     | 101.335     | 27.370                        |
| Parcela não circulante               | 9.858        | 12.902     | 74.327      | 37.463                        |

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

|                 | Controladora |            | Consolidado |            |
|-----------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                 | 31/12/2013   | 31/12/2012 | 31/12/2013  | 31/12/2012 |
| Alfa Chile      | -            | -          | 67          | -          |
| Alfa Oceania    | -            | -          | 2.014       | -          |
| Alfa Venezuela  | -            | -          | 14.408      | -          |
| Bavete          | -            | -          | -           | 2.892      |
| Cacatu          | -            | -          | 51.846      | -          |
| Cisne           | -            | -          | 1.500       | -          |
| Garibaldi       | -            | -          | 55          | -          |
| Granatina       | -            | -          | 29.500      | -          |
| Lory's          | -            | -          | 4.602       | 4.614      |
| Mandarim        | -            | -          | 26.000      | 26.000     |
| Jandaia         | -            | -          | 105         | -          |
| Juriti          | -            | -          | 15.280      | -          |
| Tenente Possolo | 19.316       | -          | 19.316      | -          |
| Rodrigues Alves | -            | 29.000     | 12.420      | 29.000     |
| Paracuê         | -            | 1.346      | -           | 1.346      |
| Dr Crespo       | -            | 1.928      | -           | 1.928      |
| Outros          | -            | 1.237      | -           | 1.758      |
| Outros          | 19.316       | 33.511     | 177.113     | 67.538     |

(a) A taxa de desconto praticada no AVP de Terrenos foi de 4,97% em 2013.

### 14. Adiantamento de clientes

|  | Consolidado |            |
|--|-------------|------------|
|  | 31/12/2013  | 31/12/2012 |
| Excedente ao reconhecimento de receita | 63.752      | 23.545     |
| Permuta física                         | 445         | 1.037      |
| Total                                  | 64.197      | 24.582     |
| Circulante                             | 64.197      | 24.582     |

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.

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2013 e 2012

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

### 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:

|                                | <b>Consolidado</b> |                   |
|--------------------------------|--------------------|-------------------|
|                                | <b>31/12/2013</b>  | <b>31/12/2012</b> |
| Vendas contratadas a apropriar | <b>916.706</b>     | 598.481           |
| Compromissos de construção     | <b>(580.036)</b>   | (342.891)         |
| Total (*)                      | <b>336.670</b>     | 255.590           |

(\*) Não considera impostos e encargos financeiros.

### 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:

|                        | <b>Consolidado</b> |                   |
|------------------------|--------------------|-------------------|
|                        | <b>31/12/2013</b>  | <b>31/12/2012</b> |
| IRPJ e CSLL            | <b>7.441</b>       | 4.017             |
| PIS e COFINS           | <b>8.441</b>       | 4.617             |
| Total                  | <b>15.882</b>      | 8.634             |
| Parcela circulante     | <b>8.475</b>       | 3.369             |
| Parcela não circulante | <b>7.407</b>       | 5.265             |

#### 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.

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2013 e 2012

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

A Controladora apura seu imposto de renda e contribuição social pelo método de Lucro Real. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2013, a apuração pelo Lucro Real não gerou despesas de Imposto de Renda e Contribuição Social na Companhia, conforme quadro a seguir:

|  | Controladora |            | Consolidado |            |
|--|--------------|------------|-------------|------------|
|  | 31/12/2013   | 31/12/2012 | 31/12/2013  | 31/12/2012 |
| Lucro do exercício antes do imposto de renda e contribuição social | 54.773       | 40.749     | 74.742      | 54.143     |
| Alíquota nominal   | 34%          | 34%        | 34%         | 34%        |
|  | (18.623)     | (13.855)   | (25.412)    | (18.409)   |
| Efeito das (adições) ou exclusões ao lucro contábil                |              |            |             |            |
| Participação em controladas e controlada em conjunto               | 30.243       | 15.442     | -           | -          |
| Impacto de empresas tributadas pelo lucro presumido                | -            | -          | 29.119      | 16.539     |
| Juros capitalizados  | (7.610)      | (1.987)    | (8.017)     | (2.237)    |
| Outras exclusões (adições) permanentes líquidas                    | (4.010)      | 400        | (4.010)     | 400        |
| Imposto de renda e contribuição social à alíquota efetiva          | -            | -          | (8.320)     | (3.707)    |

### 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:

| Natureza | Controladora |            | Consolidado |            |
|----------|--------------|------------|-------------|------------|
|          | 31/12/2013   | 31/12/2012 | 31/12/2013  | 31/12/2012 |
| Cíveis   | 6            | 139        | 508         | 996        |
| Total    | 6            | 139        | 508         | 996        |

As causas Cíveis que apresentam chance de perdas consideradas “possíveis” montavam em 31 de dezembro de 2013 R\$ 73.683 (2012: 2.689)

Desse montante de causas possíveis R\$69.058, trata-se de ação civil pública movida pelo Ministério Público do Estado de São Paulo que questiona a eventual ilegalidade no processo de aprovação do projeto do empreendimento “Office Garden”. Esse empreendimento é de titularidade da sociedade de propósito específico investida da companhia denominada SPE Solaia Empreendimentos Imobiliários Ltda. A municipalidade de São Paulo também é ré da ação. O empreendimento em questão foi aprovado pelos órgãos públicos competentes, encontra-se construído e possui inclusive o habite-se. Contudo, a entrega das unidades aos adquirentes está suspensa em razão de decisão liminar proferida em recurso intentado nesse autos.

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2013 e 2012

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

### 18. Patrimônio líquido

#### 18.1. Capital social

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2013 é de R\$237.000, representado por 151.274.331 (cento e cinquenta e um milhões, duzentos e setenta e quatro mil, trezentos e trinta e um mil) ações ordinárias e nominativas, sem valor nominal. Em 2012 esse valor era 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.

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.

Em 14 de janeiro de 2013, foi autorizado o aumento do capital social, no valor de R\$ 30.000, mediante a subscrição de 14.993.775 (quatorze milhões, novecentos e noventa e três mil, setecentos e setenta e cinco ) ações ordinárias, passando o capital social de R\$207.000 para R\$237.000, representado por 151.274.331 (cento e cinquenta e um milhões, duzentos e setenta e quatro mil, trezentos e trinta e um mil) ações ordinárias e nominativas.

#### 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 propôs a seguinte distribuição do lucro líquido do exercício de 2013:

|   |                |
|---|----------------|
| Lucro líquido do exercício                | <b>54.773</b>  |
| (i) Reserva legal (5%)                    | <b>(2.739)</b> |
| (=) Base de cálculo para dividendo mínimo | <b>52.034</b>  |
| (ii) Dividendos propostos (25%)           | <b>13.008</b>  |
| (iii) Reserva de retenção de lucros       | <b>39.026</b>  |
| Dividendo proposto por ação (R\$)         | <b>0,08599</b> |

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2013 e 2012

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

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

|  |                      |
|--|----------------------|
| 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                         | <u>(8.000)</u>       |
| Saldo em 31 de dezembro de 2012                  | 9.678                |
| Dividendos propostos em 2013                     | 13.008               |
| Dividendos pagos em 2013                         | <u>(7.426)</u>       |
| Saldo em 31 de dezembro de 2013                  | <u><u>15.260</u></u> |

(\*) 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.

(\*\*\*) Em 2013 foi pago o valor de R\$7.460. A companhia ainda definirá o que fazer com o saldo remanescente dos dividendos propostos em 2012 que ainda não foi pago em uma nova AGOE, a ser marcada para aprovação das contas dos Exercícios findos em 31/12/2013.

### 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 2013 e 2012

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

### 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>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Lucro líquido do exercício disponível para as ações ordinárias   | <b>54.773</b>     | <b>40.749</b>     |
| Média ponderada das ações ordinárias em circulação (em milhares) | <b>150.733</b>    | <b>129.218</b>    |
| Lucro líquido por ação (em R\$) - básico e diluído               | <b>0,3634</b>     | <b>0,3154</b>     |

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

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. As principais características do plano são as seguintes:

- Quantidade de beneficiários: 5
- Data de outorga: de 1º de janeiro de 2011 a 3 de dezembro de 2012
- Condições para aquisição: permanência durante período de avaliação (3 anos)
- Preço de exercício: valor justo da ação da Companhia (modelo de avaliação previsto em contrato) atualizado pelo CDI
- Percentual do capital base para a remuneração variável: de 0,10% a 0,30%
- Base para a remuneração variável a ser liquidada em caixa: excedente do valor justo atualizado em relação ao valor justo da data de outorga (atualizado pelo CDI)
- Forma de liquidação: exclusivamente em caixa

As obrigações referentes a esse plano totalizam R\$ 897 em 31 de dezembro de 2013

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

(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 2013 a operação detida pela Companhia é demonstrada conforme segue:

|   | Valor original | Ponta ativa (MDL) | Ponta passiva (Banco Bradesco) | Valor justo posição MDL 31/12/2013 | Valor justo posição MDL 31/12/2012 |
|---|----------------|-------------------|--------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Swap de fluxo de caixa vinculado à captação | 31.997         | Dólar             | CDI                            | 44.338                             | 40.801                             |

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 2013 foi de R\$ 44.338 (Banco Bradesco).

|   | Valor original | Ponta ativa (MDL) | Ponta passiva (Modal Investments) | Valor justo posição MDL 31/12/2013 | Valor justo posição MDL 31/12/2012 |
|---|----------------|-------------------|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Swap de fluxo de caixa vinculado à captação | 45.884         | Dólar             | CDI                               | -                                  | 55.924                             |

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2013 e 2012

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

A operação teve início em 14 de dezembro de 2010, com vencimento em 18 de novembro de 2019. Em Novembro de 2013, a Companhia liquidou a dívida com a Modal Investments.

|   | Valor original | Ponta ativa (MDL) | Ponta passiva (Modal Investments) | Valor justo posição MDL 31/12/2013 | Valor justo posição MDL 31/12/2012 |
|---|----------------|-------------------|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Swap de fluxo de caixa vinculado à captação | -              | Dólar             | CDI                               | 40.417                             | -                                  |

A operação teve início em 19 de dezembro de 2013, com vencimento em 19 de novembro de 2020. Em Novembro de 2013, e a posição pro rata contabilizada em 31 de dezembro de 2013 foi de R\$ 40.417 ( São Francisco ).

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

| Operação                      | Risco              | Cenário possível - stress 25% | Cenário remoto - stress 50% |
|-------------------------------|--------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| 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 2013 com referência aos vencimentos solicitados.

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

| Cenário             | CDI + TJLP |
|---------------------|------------|
| 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 2013 e 2012

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

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 + 3,3% 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 2013, 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 2013 e 2012

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

### 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 2013 e 2012 por valores que se aproximam ao valor de mercado considerando operações similares.

A tabela abaixo apresenta a posição dos passivos da Empresa agrupados em relação aos seus vencimentos contratuais, incluindo o pagamento de juros estimados:

| <b>Consolidado</b><br>31 de dezembro de 2013  | <b>Valor contábil</b> | <b>6 meses ou menos</b> | <b>06 - 12 meses</b> | <b>01 - 05 anos</b> | <b>Mais que 5 anos</b> |
|---|-----------------------|-------------------------|----------------------|---------------------|------------------------|
| <b>Passivos financeiros não derivativos</b>   |                       |                         |                      |                     |                        |
| Obrigações por compra de terrenos             | 175.662               | 48.063                  | 53.272               | 74.327              | -                      |
| Empréstimos e financiamentos                  | 392.039               | -                       | 73.198               | 318.841             | -                      |
| Operações de mútuo                            | 2.676                 | -                       | 2.676                | -                   | -                      |
| Contas a pagar                                | 6.833                 | -                       | 6.833                | -                   | -                      |
| Fornecedores                                  | 11.701                | 11.701                  | -                    | -                   | -                      |
| <b>Total</b>                                  | <b>588.911</b>        | <b>59.764</b>           | <b>133.303</b>       | <b>393.168</b>      | <b>-</b>               |
|   |                       |                         |                      |                     |                        |
| 31 de dezembro de 2012                        | <b>Valor contábil</b> | <b>6 meses ou menos</b> | <b>06 - 12 meses</b> | <b>01 - 05 anos</b> | <b>Mais que 5 anos</b> |
| <b>Passivos financeiros não derivativos</b>   |                       |                         |                      |                     |                        |
| Obrigações por compra de terrenos             | 64.833                | -                       | 27.370               | 37.463              | -                      |
| Empréstimos e financiamentos                  | 173.263               | -                       | 41.969               | 131.294             | -                      |
| Operações de mútuo                            | 57.668                | 54.992                  | 2.676                | -                   | -                      |
| Contas a pagar                                | 991                   | 991                     | -                    | -                   | -                      |
| Fornecedores                                  | 8.402                 | -                       | -                    | 996                 | -                      |
| <b>Total</b>                                  | <b>305.157</b>        | <b>991</b>              | <b>69.339</b>        | <b>169.753</b>      | <b>-</b>               |
|   |                       |                         |                      |                     |                        |
| <b>Controladora</b><br>31 de dezembro de 2013 | <b>Valor contábil</b> | <b>6 meses ou menos</b> | <b>06 - 12 meses</b> | <b>01 - 05 anos</b> | <b>Mais que 5 anos</b> |
| <b>Passivos financeiros não derivativos</b>   |                       |                         |                      |                     |                        |
| Obrigações por compra de terrenos             | 19.316                | 2.400                   | 7.058                | 9.858               | -                      |
| Empréstimos e financiamentos                  | 296.003               | -                       | 26.708               | 30.276              | 239.019                |
| Operações de mútuo                            | 2.588                 | -                       | -                    | 2.588               | -                      |
| Contas a pagar                                | 16.552                | -                       | -                    | 16.552              | -                      |
| Fornecedores                                  | 5.331                 | 5.331                   | -                    | -                   | -                      |
| <b>Total</b>                                  | <b>339.790</b>        | <b>7.731</b>            | <b>33.766</b>        | <b>56.686</b>       | <b>239.019</b>         |
|   |                       |                         |                      |                     |                        |
| 31 de dezembro de 2012                        | <b>Valor contábil</b> | <b>6 meses ou menos</b> | <b>06 - 12 meses</b> | <b>01 - 05 anos</b> | <b>Mais que 5 anos</b> |
| <b>Passivos financeiros não derivativos</b>   |                       |                         |                      |                     |                        |
| Obrigações por compra de terrenos             | 32.282                | 9.458                   | 9.922                | 9.858               | 3.044                  |
| Empréstimos e financiamentos                  | 137.153               | -                       | 19.021               | 77.331              | 40.801                 |
| Operações de mútuo                            | 60.931                | -                       | -                    | 58.343              | 2.588                  |
| Contas a pagar                                | -                     | -                       | -                    | -                   | -                      |
| Fornecedores                                  | 1.646                 | 1.646                   | -                    | -                   | -                      |
| <b>Total</b>                                  | <b>232.012</b>        | <b>11.104</b>           | <b>28.943</b>        | <b>87.189</b>       | <b>43.845</b>          |

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

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

### 21. Receita líquida

|                              | Controladora |              | Consolidado    |                               |
|------------------------------|--------------|--------------|----------------|-------------------------------|
|                              | 31/12/2013   | 31/12/2012   | 31/12/2013     | 31/12/2012<br>(Reapresentado) |
| Receita Operacional          | 283          | 2.234        | 445.457        | 206.848                       |
| Outras receitas Operacionais | 481          | 3            | 5.638          | 3.341                         |
| (-) Vendas canceladas        | -            | -            | (45.164)       | (52.108)                      |
| (-) Impostos sobre venda     | (337)        | (80)         | (9.712)        | (4.827)                       |
|                              | <u>427</u>   | <u>2.157</u> | <u>396.219</u> | <u>153.254</u>                |

### 22. Despesas administrativas

|                                    | Controladora    |                 | Consolidado     |                               |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------------------|
|                                    | 31/12/2013      | 31/12/2012      | 31/12/2013      | 31/12/2012<br>(Reapresentado) |
| Despesas com pessoal               | (9.814)         | (10.217)        | (15.020)        | (10.792)                      |
| Despesas com prestação de serviços | (5.813)         | (3.751)         | (7.727)         | (4.601)                       |
| Despesas com aluguel e condomínio  | (1.436)         | (1.081)         | (2.018)         | (1.140)                       |
| Outras despesas administrativas    | (3.103)         | (1.977)         | (4.919)         | (3.137)                       |
|                                    | <u>(20.166)</u> | <u>(17.026)</u> | <u>(29.684)</u> | <u>(19.670)</u>               |

### 23. Receitas e despesas financeiras

|                            | Controladora    |                 | Consolidado    |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|
|                            | 31/12/2013      | 31/12/2012      | 31/12/2013     | 31/12/2012     |
| Despesas financeiras       |                 |                 |                |                |
| Juros financeiros          | (22.539)        | (31.182)        | (1.982)        | (6.802)        |
| Descontos concedidos       | -               | -               | (382)          | -              |
| Despesas bancárias         | (435)           | -               | (621)          | -              |
| Swap                       | (974)           | -               | (974)          | -              |
| Outros                     | (174)           | (114)           | (332)          | (2.266)        |
|                            | <u>(24.122)</u> | <u>(31.296)</u> | <u>(4.291)</u> | <u>(9.068)</u> |
| Receitas financeiras       |                 |                 |                |                |
| Aplicação financeira       | 2.025           | 3.863           | 3.080          | 4.759          |
| Juros sobre mútuos         | 131             | 155             | 171            | 219            |
| Swap                       | 1.218           | -               | 1.218          | -              |
| Receita com juros e multas | 13              | -               | 1.108          | 1.967          |
| Variação monetária         |                 | 1.289           | 108            | 2.654          |
| Outros                     | 157             | 28              | 513            | 87             |
|                            | <u>3.544</u>    | <u>5.335</u>    | <u>6.198</u>   | <u>9.686</u>   |
|                            | <u>(20.578)</u> | <u>(25.961)</u> | <u>1.907</u>   | <u>618</u>     |

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2013 e 2012

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

### 24. Outras receitas e despesas operacionais

|   | Controladora |               | Consolidado  |               |
|---|--------------|---------------|--------------|---------------|
|   | 31/12/2013   | 31/12/2012    | 31/12/2013   | 31/12/2012    |
| Compra de quotas Cassiopéia             | 2.116        | -             | 2.116        | -             |
| Venda SPE Pelicano (a)                  | -            | 39.620        | -            | 39.620        |
| Baixa de investimento na Paris S.A. (b) | -            | (1.410)       | -            | (2.530)       |
| Venda de quotas Araraçari               | 607          | -             | 607          | -             |
| Compra de quotas da Jandaia (c)         | -            | 465           | -            | 465           |
| Provisão p/ Contingências Jurídicas     | 134          | (139)         | 488          | (996)         |
| Dividendos desproporcionais             | 6.689        | (578)         | 6.689        | -             |
| Outras despesas                         | (4.705)      | (578)         | (5.624)      | (2.202)       |
| Outras receitas                         | 4.534        | 841           | 4.848        | 2.466         |
| <b>Total</b>                            | <b>9.375</b> | <b>38.799</b> | <b>9.124</b> | <b>36.823</b> |

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

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

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

### 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.

## MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2013 e 2012

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

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.

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 2013 e 2012

(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 2013, está demonstrada a seguir:

| <u>Itens</u>   | <u>Tipo de cobertura</u>   | <u>Importância<br/>segurada<br/>em R\$</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. | <b>418.476</b>                             |
| Seguro garantia de entrega do imóvel                             | Garante a entrega da obra aos promitentes compradores  | <b>17.927</b>                              |
| Empresarial  | Danos materiais causados por danos elétricos, incêndio, vendaval, tumulto e assegura a perda do aluguel  | <b>20.000</b>                              |

### 27. Eventos subsequentes

Em 25/03/2014 a Companhia vendeu a sua participação na SPE Uirapuru Participações S.A. para o Global Equity Properties Fundo de investimento em Participações pelo valor de R\$83.362.