

Demonstrações Financeiras

MDL Realty Incorporadora S.A.

31 de dezembro de 2014 e 2013
com Relatório dos Auditores Independentes sobre as
Demonstrações Financeiras

MDL Realty Incorporadora S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2014 e 2013

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras auditadas	
Balancos 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

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

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

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da MDL Realty Incorporadora S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2014 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 dessas demonstrações financeiras 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, 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, acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2014, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Rio de Janeiro, 10 de abril de 2015

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marcelo Luiz Ferreira'.

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

MDL Realty Incorporadora S.A.

Balancos patrimoniais
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013
(Em milhares de reais)

	Nota	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	10.716	23.558	23.224	66.523
Títulos e valores mobiliários	5	-	3.749	409	10.655
Contas a receber de clientes	6	3.130	1.297	345.429	140.596
Valores a receber	7	44.012	4.554	50.523	8.983
Imóveis a comercializar	8	77.023	13.905	276.029	279.437
Impostos a recuperar		976	579	1.835	1.712
Créditos diversos		729	1.535	4.208	7.778
Total do ativo circulante		<u>136.586</u>	<u>49.177</u>	<u>701.657</u>	<u>515.684</u>
Ativo não circulante					
Contas a receber de clientes	6	-	-	145.941	169.895
Valores a receber	7	80.000	70.044	80.000	70.044
Imóveis a comercializar	8	19.087	32.748	131.663	201.172
Operações de mútuo	9.1	920	862	920	862
Contas correntes com parceiros	9.3	4.950	16.174	3.876	1.189
Adiantamento para futuro aumento de capital	9.2	187.966	103.631	12.476	9.786
Investimentos	10.1	435.164	423.626	53.013	96.013
Propriedades para investimento	11	-	-	67.909	-
Juros capitalizados em controladas	8	17.510	16.005	-	-
Imobilizado líquido	12	6.511	7.130	8.973	12.190
Intangível		1.792	1.532	1.902	1.661
Total do ativo não circulante		<u>753.900</u>	<u>671.752</u>	<u>506.673</u>	<u>562.812</u>
Total do ativo		<u>890.486</u>	<u>720.929</u>	<u>1.208.330</u>	<u>1.078.496</u>

MDL Realty Incorporadora S.A.

Balancos patrimoniais
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013
(Em milhares de reais)

	Nota	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	13	40.681	26.708	91.794	73.198
Fornecedores		1.839	5.331	17.275	11.701
Obrigações trabalhistas e tributárias		842	2.190	5.611	7.159
Impostos e contribuições a recolher	17	-	-	16.501	8.475
Adiantamentos de clientes	15	-	-	15.614	64.197
Dividendos a pagar	19	8.565	15.260	8.565	15.260
Obrigações por aquisições de imóveis	14	12.799	9.458	48.564	101.335
Outras contas a pagar		-	-	15.485	-
Total do passivo circulante		<u>64.726</u>	<u>58.947</u>	<u>219.409</u>	<u>281.325</u>
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	13	169.819	174.614	271.422	224.160
Empréstimos com partes relacionadas	13	202.522	94.681	202.522	94.681
Operações de mútuo	9.1	2.588	2.588	2.676	2.676
Contas correntes com parceiros	9.3	34.329	7.063	17.638	8.056
Contas a pagar		4.816	16.552	4.816	6.833
Obrigações por aquisições de imóveis	14	4.000	9.858	79.524	74.327
Provisão para contingências	18	1.625	6	5.085	508
Passivo a descoberto	10.1	37.213	12.180	-	-
Impostos e contribuições a recolher	17	-	-	10.921	7.407
Total do passivo não circulante		<u>456.912</u>	<u>317.542</u>	<u>594.604</u>	<u>418.648</u>
Patrimônio líquido					
Capital social	19	237.000	237.000	237.000	237.000
Reserva de lucros		131.848	107.440	131.848	107.440
		<u>368.848</u>	<u>344.440</u>	<u>368.848</u>	<u>344.440</u>
Participação dos não controladores		-	-	25.469	34.083
Total do patrimônio líquido e participação de não controladores		<u>368.848</u>	<u>344.440</u>	<u>394.317</u>	<u>378.523</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>890.486</u>	<u>720.929</u>	<u>1.208.330</u>	<u>1.078.496</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MDL Realty Incorporadora S.A.

Demonstrações dos resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Receita líquida	22	7.490	427	451.990	396.219
Custo dos imóveis vendidos		(10.819)	(1.230)	(340.948)	(275.423)
Resultado bruto		(3.329)	(803)	111.042	120.796
Despesas e receitas operacionais					
Despesas administrativas	23	(23.055)	(20.166)	(42.120)	(29.684)
Honorários da diretoria	9	(609)	(1.803)	(730)	(1.803)
Despesas comerciais		(422)	(405)	(13.260)	(16.067)
Despesas tributárias		(311)	(1.765)	(846)	(2.403)
Depreciações e amortizações		(4.809)	(3.858)	(5.505)	(3.858)
Outras receitas e despesas operacionais	25	32.108	9.375	28.209	9.124
Resultado da equivalência patrimonial	10	75.175	94.776	4.362	(3.270)
Resultado antes das receitas e (despesas) financeiras e da provisão para imposto de renda e contribuição social		74.748	75.351	81.152	72.835
Despesas financeiras	24	(60.760)	(24.122)	(44.164)	(4.291)
Receitas financeiras	24	23.509	3.544	24.055	6.198
Resultado antes da provisão para imposto de renda e contribuição social		37.497	54.773	61.043	74.742
Imp. Renda/Contribuição social	17	(2.633)	-	(13.665)	(8.320)
Lucro líquido do exercício		34.864	54.773	47.378	66.422
Atribuído aos:					
Acionistas controladores		34.864	54.773	34.864	54.733
Acionistas não controladores		-	-	12.514	11.649
		34.864	54.773	47.378	66.422
Lucro líquido por ação (em R\$) – básico e diluído	19.4	0,2396	0,3642	0,2396	0,3642

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 2014 e 2013
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Lucro líquido do exercício	34.864	54.773	47.378	66.422
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total dos resultados abrangentes do exercício, líquido dos efeitos de IR e CS	34.864	54.773	47.378	66.422
Atribuível aos acionistas controladores	34.864	54.773	34.864	54.773
Atribuível aos acionistas não controladores	-	-	12.514	11.649

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 2014 e de 2013
(Em milhares de reais)

	Reserva de lucros				Lucros acumulados	Total	Participação dos Não Controladores	Total
	Capital Social	Reserva legal	Reserva de lucros	Total de reserva de lucros				
Saldos em 31 de dezembro de 2012	207.000	6.283	59.392	65.675	-	272.675	22.154	294.829
Integralização de capital (Nota 18)	30.000	-	-	-	-	30.000	-	30.000
Movimentação líquida de não controladores	-	-	-	-	-	-	280	280
Destinação do lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	54.773	54.773	11.649	66.422
Constituição de reserva legal	-	2.739	-	2.739	(2.739)	-	-	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	(13.008)	(13.008)	-	(13.008)
Constituição de reserva de lucro	-	-	39.026	39.026	(39.026)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2013	237.000	9.022	98.418	107.440	-	344.440	34.083	378.523
Movimentação líquida de não controladores	-	-	(2.176)	(2.176)	-	(2.176)	(21.128)	(23.304)
Destinação do lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	34.864	34.864	12.514	47.378
Constituição de reserva legal	-	1.743	-	1.743	(1.743)	-	-	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	(8.280)	(8.280)	-	(8.280)
Constituição de reserva de lucro	-	-	24.840	24.840	(24.840)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2014	237.000	10.765	121.082	131.847	-	368.848	25.469	394.317

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 2014 e de 2013
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Atividades operacionais				
Lucro líquido do exercício	34.864	54.773	47.378	66.422
Resultado da equivalência patrimonial	(75.175)	(94.776)	(4.362)	3.270
Depreciação e amortização	4.809	3.858	5.505	3.858
Provisão para contingências	1.619	(133)	4.577	(488)
Ganho na venda/compra de investimentos	(31.925)	(1.509)	(31.925)	(1.509)
	(65.808)	(37.787)	21.173	71.553
(Aumento) redução de Ativos e Aumento (redução) Passivos				
Contas a receber de clientes	(1.833)	2.921	(180.879)	(128.488)
Valores a receber	(17.489)	(9.063)	(19.571)	(10.975)
Imóveis a comercializar	(49.457)	53.039	72.917	(230.765)
Outros créditos	806	(1.304)	3.570	(3.059)
Impostos a recuperar	(397)	2.029	(123)	1.219
Conta corrente com parceiros de empreendimentos	38.432	(7.276)	6.837	22.811
Fornecedores	(3.492)	3.685	5.574	3.299
Obrigações tributárias e trabalhistas	(1.348)	(223)	(1.548)	2.061
Obrigações tributárias diferidas	-	-	11.540	7.248
Adiantamento de clientes	-	-	(48.583)	39.615
Dividendos Recebidos	40.725	68.538	23.193	-
Contas a pagar	(11.736)	16.552	13.468	5.842
Obrigações por aquisição de imóveis	(2.517)	(12.966)	(47.574)	110.829
Fluxo de caixa das atividades operacionais	(74.114)	78.145	(140.006)	(108.810)
Atividades de investimentos				
Investimentos em coligadas e controladas	46.515	(143.169)	23.912	(15.441)
Propriedades para investimentos	-	-	(67.909)	-
Juros capitalizados	(1.505)	(7.609)	-	-
Transação de capital envolvendo não controladores	(2.176)	-	(2.176)	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	(84.335)	(32.851)	(2.690)	(7.831)
Resgate em títulos e valores mobiliários	3.749	10.455	10.246	6.557
Aquisição/venda de imobilizado	(1.210)	(6.726)	712	(6.463)
Aquisição de intangível	(1.810)	(1.005)	(2.984)	(1.090)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	(40.772)	(180.905)	(40.889)	(24.268)
Atividades de financiamentos				
Captação de empréstimos e financiamentos	156.583	201.218	242.765	272.987
Amortização de empréstimos e financiamentos	(39.564)	(42.368)	(69.066)	(54.211)
Partes relacionadas (passivo)	-	(58.343)	-	(56.400)
Aumento de capital social	-	30.000	-	30.000
Participação de não controladores	-	-	(21.128)	280
Dividendos pagos	(14.975)	(7.426)	(14.975)	(7.426)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos	102.044	123.081	137.596	185.230
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes	(12.842)	20.321	(43.299)	52.152
Caixa e equivalentes no início do exercício	23.558	3.237	66.523	14.371
Caixa e equivalentes no final do exercício	10.716	23.558	23.224	66.523
Aumento (redução) de caixa e equivalentes	(12.842)	20.321	(43.299)	52.152

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2014 e 2013

(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 10 de Abril de 2015

2. Políticas contábeis

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas 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 práticas 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 2014 e 2013

(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 ela se torna parte das disposições contratuais do instrumento.

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 e 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 2014 e 2013

(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 2014 e 2013

(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.

2.4. 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 2014 e 2013

(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.

2.5. 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.

2.6. 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.

2.7. 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 2014 e 2013

(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.

2.8. 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.

2.9. 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 2014 e 2013

(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, geram conforme Nota 17.

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 17.

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2014 e 2013

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

Regime especial tributário do patrimônio de afetação: Instituído por meio da Lei no 10.931/2004 (RET) aplicável aos empreendimentos imobiliários que optaram por esse regime, em caráter opcional e irrevogável enquanto perdurarem os direitos e obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem o empreendimento afetado. Cada empreendimento submetido ao RET prevê uma tributação à alíquota de 1,92% para imposto de renda e contribuição social e 2,08% para COFINS e PIS.

▶ 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.

2.10. 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.

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2014 e 2013

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

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

► **Orçamento de obras**

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

► **Avaliação do valor recuperável de ativos**

De acordo com o CPC 01 (R1) - Redução ao valor recuperável de ativos, a Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos da Companhia com o objetivo de identificar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de valor recuperável de seus ativos. Caso tais evidências sejam identificadas, realiza-se um cálculo do valor recuperável do ativo e se o valor contábil líquido exceder o valor recuperável constitui-se provisão para deterioração, ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável, quando aplicável.

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.

2.11. Reconhecimento de receita

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

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2014 e 2013

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

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
- ▶ 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.

2.12. Demais receitas e custos

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

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2014 e 2013

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

2.13. Novos pronunciamentos contábeis

Uma série de novas normas, alterações de normas e interpretações serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2014 e não foram adotadas na preparação destas demonstrações financeiras. Aquelas que podem ser relevantes para a Companhia estão mencionadas abaixo. A Companhia não planeja adotar estas normas de forma antecipada. Adicionalmente, o CPC ainda não emitiu pronunciamentos equiparados as normas citadas abaixo.

A IFRS 9, publicada em julho de 2014, substitui as orientações existentes na IAS 39 Financial Instruments: Recognition and Measurement (Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração). A IFRS 9 inclui orientação revista sobre a classificação e mensuração de instrumentos financeiros, incluindo um novo modelo de perda esperada de crédito para o cálculo da redução ao valor recuperável de ativos financeiros, e novos requisitos sobre a contabilização de hedge. A norma mantém as orientações existentes sobre o reconhecimento e desreconhecimento de instrumentos financeiros da IAS 39.

A IFRS 9 é efetiva para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018, com adoção antecipada permitida.

IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers (Receita de Contratos com Clientes). A IFRS 15 exige uma entidade a reconhecer o montante da receita refletindo a contraprestação que elas esperam receber em troca do controle desses bens ou serviços. A nova norma vai substituir a maior parte da orientação detalhada sobre o reconhecimento de receita que existe atualmente em IFRS e U.S. GAAP quando a nova norma for adotada. A nova norma é aplicável a partir de ou após 1º de janeiro de 2017, com adoção antecipada permitida pela IFRS. A norma poderá ser adotada de forma retrospectiva, utilizando um abordagem de efeitos cumulativos. A Companhia está avaliando os efeitos que o IFRS 15 vai ter nas demonstrações financeiras e na suas divulgações. A Companhia ainda não escolheu o método de transição para a nova norma nem determinou os efeitos da nova norma nos relatórios financeiros atuais.

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2014 e 2013

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

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.

Sociedade de propósito específico	2014	2013
ABIBE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	100%
Agapornis Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0%	100%
ALFA AMÉRICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	100%	80%
ALFA ANTÁRTIDA INCORPORADORA SPE LTDA.	100%	0%
ALFA CHILE INCORPORADORA SPE LTDA	100%	80%
ALFA OCEANIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	80%	80%
ALFA PORTUGAL INCORPORADORA SPE LTDA	80%	0%
ALFA VENEZUELA INCORPORADORA SPE LTDA	80%	80%
ANAMBÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	100%	100%
ARAÇARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	100%	0%
ARARA VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	80%	0%
ARRABIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	100%	0%
Araponga Participações Ltda.	0%	100%
ATOBÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	100%	100%
BAVETE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	100%	100%
BR STORES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA .	100%	100%
CACATU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	80%	100%
CALOPSITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA .	100%	100%
CARARÁ PARTICIPAÇÕES LTDA.	100%	100%
CARDEAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	100%
CASSIOPEIA INCORPORADORA LTDA.	100%	100%
CATRACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	80%	0%
CISNE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	80%
CONDOR SAO CRISTOVAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	70%	70%
CONEXÃO MDL IMOBILIÁRIOS LTDA.	100%	70%
CORUJA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	100%
CUCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA .	85%	100%
CURIÓ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	100%
CX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 2014 LTDA	80%	0%
DBE 3000 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	70%	70%
DOMINÓ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	80%	0%
ESPLENDIDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	100%
FAISÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	100%	100%
FALCAO MANOEL TELLES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	100%
FONSECA RODRIGUES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	100%	80%
FRAGATA PARTICIPAÇÕES LTDA.	100%	100%
GARÇA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	100%	100%
GARIBALDI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	100%	100%
GRANATINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA .	90%	100%
GUARÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	100%
JANDAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	100%	100%
JARDINS DE ORLEANS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	80%	0%
JOÃO DE BARRÓ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	100%	100%
JURITI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO LTDA.	100%	100%
LORYS EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	80%	80%
M18 INCORPORAÇÃO, CONSULTORIA E PARTICIPAÇÃO LTDA.	100%	0%
MACUCO PARTICIPAÇÕES LTDA.	100%	100%
MAINÁ PARTICIPAÇÕES LTDA.	100%	100%
MANDARIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	100%	70%
MANDRIÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	70%	0%

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2014 e 2013

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

MARRECO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	100%	100%
MDL PLANEJAMENTO E CONSTRUÇÕES LTDA.	100%	100%
MDL PROJETOS LTDA	100%	100%
MDL SERVICOS FINANCEIROS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	100%
PARDAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	100%	100%
PAVÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	100%
POMBA AZUL PARTICIPAÇÕES LTDA.	100%	100%
QUERO QUERO BARROS JUNIOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	100%
SAÍRA-OURO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	100%
SAÍRA-PINTADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	100%
SAÍRA-VIÚVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	100%
SERIEMA PARTICIPACOES LTDA.	100%	100%
SJB INCORPORACOES IMOBILIARIAS LTDA.	100%	100%
SPE SOLAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	56%	40%
TANGARÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	100%	100%
TUCANO SANTA EFIGENIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	100%
TUIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	100%	100%
Uirapuru Participações Ltda.	0%	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	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Caixa	1	66	130	344
Bancos conta movimento	2.200	343	13.282	23.576
Aplicações financeiras (a)	8.515	23.149	9.812	42.603
Total	10.716	23.558	23.224	66.523

(a) As aplicações financeiras referem-se a aplicações em CDB e operações compromissadas 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	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Títulos públicos de renda fixa – LFT	-	3.749	409	10.655
Total	-	3.749	409	10.655
Circulante	-	3.749	409	10.655
Não circulante	-	-	-	-

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2014 e 2013

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

6. Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Unidades concluídas	3.130	1.297	276.052	96.750
Unidades não concluídas	-	-	221.201	220.131
Ajuste a valor presente	-	-	(5.883)	(6.390)
Total	3.130	1.297	491.370	310.491
Parcela circulante	3.130	1.297	345.429	140.596
Parcela não circulante	-	-	145.941	169.895

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 é apropriado proporcionalmente pelo critério descrito na Nota 2.10. A taxa de desconto média de 4,97% foi utilizada para os anos de 2013 e 2014, contudo, a companhia está revisando a taxa de desconto para os próximos períodos.

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2014 e 2013

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

7. Valores a receber

Os valores a receber em 31 de dezembro de 2014 e 2015, referem-se basicamente à venda de participações societárias e outros valores a receber conforme demonstrado abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
SPE Araçari Ltda.	-	7.600	-	7.600
BR Stores Empreendimentos Imobiliários Ltda	105	-	105	-
Agapornis Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15.199	-	15.199	-
Araponga Participações Ltda.	5.350	-	5.350	-
Gavião Francisco Baroni Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.350	-	1.350	-
Alfa Antartida Incorporadora SPE Ltda	129	-	129	-
Uirapuru Participações Ltda.	80.591	-	80.591	-
LED 13 Empreendimento Imobiliário LTDA	1.313	-	1.313	-
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.791	-	1.791	-
BKO	808	-	808	-
Alfa Realty	1.616	-	1.616	-
Pelicano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.070	60.000	1.070	60.000
Saí Azul	0	332	-	332
Solaia	11	-	841	830
MDL SP/ Alfa Realty	2.225	2.667	2.225	2.667
MDL Serviços Ltda.	407	-	2.432	1.164
Bavete Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	1.573	-
MDL Planejamento	301	-	1.301	-
MDL Participações	448	-	448	-
Conexão MDL	0	-	-	-
SPE Cassiopéia X Tucano	4	-	173	165
Mandarim	0	188	657	2.073
Penápolis Emprrendim.	-	223	-	223
FC VI Participações.	140	556	140	556
SPE ZA7 Particip.	213	213	213	213
Demais SPEs	499	374	756	759
Swap a receber	10.442	2.445	10.442	2.445
Total	124.012	74.598	130.523	79.027
Parcela circulante	44.012	4.554	50.523	8.983
Parcela não circulante	80.000	70.044	80.000	70.044

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	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Terrenos	19.087	32.199	199.570	213.903
Imóveis em construção	-	3.331	84.059	238.088
Imóveis concluídos	77.023	11.123	105.055	12.205
Juros capitalizados	-	-	19.008	16.413
Total	96.110	46.653	407.692	480.609
Parcela circulante	77.023	13.905	276.029	279.437
Parcela não circulante	19.087	32.748	131.663	201.172

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2014 e 2013

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

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 2014, foi de R\$ 19.008 (R\$ 16.413 em 31 de dezembro de 2013), sendo R\$17.510 na Companhia e R\$1.498 (R\$ 408 em 31 de dezembro de 2013) nas SPE's.

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 2014 e de 2013, os saldos ativos e passivos com partes relacionadas estão assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Ativo				
Alfapar Participações e Negócios Imob. Ltda.	920	862	920	862
Outros	-	-	-	-
Total	920	862	920	862
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Passivo				
IEPE - Investimentos Imobiliários Ltda.	2.588	2.588	2.588	2.588
Outros	-	-	88	88
Total	2.588	2.588	2.676	2.676

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	
	31/12/2014	31/12/2013
Abibe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.977	3.434
Agapornis Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	7.458
Alfa América Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	1.999	469
Alfa Antartida Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.157	1
Alfa Chile Incorporadora SPE LTDA	2.389	7.841
Alfa Oceania Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	3.634	2.679
Alfa Portugal Incorporadora SPE Ltda.	10.446	0
Alfa Venezuela Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.542	3.909
Anambé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	2
Araçari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	72	-
Arara Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.644	-

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2014 e 2013

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

Arrabio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	44	-
Atobá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.749	2.500
Bavete Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.395	1.260
BR Stores Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.659	2.850
Cacatu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.018	-
Calopsita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	1
Carará Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2
Cardeal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	956	1.470
Catraca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.846	-
Cisne Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.188	1.561
Condor São Cristóvão Empreend. Imobiliários Ltda.	-	5.495
Conexão MDL Imobiliários Ltda.	25	58
Coruja Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	1
Cuco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.005	4.444
Curió Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4	3
CX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	1.044	1.038
DBE 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	139	454
Dominó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.004	-
Esplendido Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.231	-
Faisão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.360	8.098
Fonseca Rodrigues Empre. Imob. Ltda.	5.311	711
Fragata Participações Ltda.	2	-
Garça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	14.020	4.703
Garibaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	378	1.008
Gavião Francisco Baroni Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	182
Granatina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.335	750
Guará Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.380	-
Jandaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.853	1.920
Jardins de Orleans Incorporadora Ltda.	2.570	-
João de Barros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	15
Juriti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.493	180
Lake Garden Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda	-	6
Lorys Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.	2.439	3.733
Macuco Participações Ltda.	293	374
Mainá Participações Ltda.	5	-
Mandarim Participações Ltda.	-	7.792
Marreco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	35
MDL Planejamento e Construções Ltda.	5.263	594
MDL Projetos	2.540	-
MDL Serviços Financeiros Imobiliários Ltda.	3.331	1.345
Pardal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	8
Pavão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3	1
Pomba Azul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6	11
Quero Quero Barros Júnior Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31	77
Saíra-Ouro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4	72
Saíra-Pintada Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4	-
Saíra-Viúva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.248	-
Seriema Participações Ltda.	900	1.361
SJB Incorporações Imobiliárias Ltda.	4.403	858
SPE Solaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.456	1.927
Tangará Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3	-
Tucano Santa Efigênia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.684	3.230
Tuim Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3	-
Albatroz Vargem Pequena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.944	5.051
Alfa Africa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	299	299
Andorinha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	622	2.741
Araponga Participações Ltda.	31	300
IEPÉ - Investimentos Imobiliários Ltda.	369	156
Jaçana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	-
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.351	4.574
Klabin Segall Investimentos e Participações SPE S.A.	2.208	1.547
Papagaio João Pessoa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	923	248
PRS Botafogo Incorporadora Ltda.	15	15
Rouxinol Salvador Alende Empreend. Imob. Ltda	-	473
Sai Amarela S.A.	268	192
Sai Azul S.A.	2.072	1.762
Saíra Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	349	349
Paineira Incorporadora Ltda	23	-
Total	187.966	103.631

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2014 e 2013

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

Saldos de AFAC'S - SPE'S não Consolidadas	31/12/2014	31/12/2013
Albatroz Vargem Pequena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.944	5.051
Alfa Africa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	299	-
Andorinha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	623	2.741
Araponga Participações Ltda.	30	-
IEPÉ - Investimentos Imobiliários Ltda.	369	-
Jaçana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	-
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.352	-
Klabin Segall Investimentos e Participações SPE S.A.	2.209	-
Lake Garden Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda	-	-
Papagaio João Pessoa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	923	-
PRS Botafogo Incorporadora Ltda.	14	-
Rouxinol Salvador Alende Empreend. Imob. Ltda	-	473
Sai Amarela S.A.	268	192
Sai Azul S.A.	2.072	-
Saíra Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	349	349
Paineira Incorporadora Ltda	23	-
Demais SPE's - Diferença de aportes	-	980
Total	12.476	9.786

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	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Albatroz Vargem Pequena Empreend. Imob. Ltda	557	557		
Alfa Antartida Incorporadora SPE Ltda.	1	-		
Alfa Africa Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.492	-		
Arara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5	5		
Beija-Flor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1		
BR Stores Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	14.338		
Canário Quinta do Conde Empreend. Imob. Ltda.	2	-		
Condor São Cristóvão Empreend. Imobiliários Ltda.	3	3		
Cisne Empreend. Imobiliários Ltda	5	5		
Hampton Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	2		
DBE 3000 Empreendimentos Imobiliário Ltda	1.064	1.064		
Mandarin Participações Ltda.	-	62		
Rouxinol Salvador Alende Empreend. Imob. Ltda	604	131		
SPE Solaia Empreendimentos Imobiliários Ltda	6	6		
Seriema Participações Ltda	1.209	-		
Total	4.950	16.174		

	Conta corrente com Parceiros Ativo		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Albatroz Vargem Pequena Empreend. Imob. Ltda	557	-		
Alfa Antartida Incorporadora SPE Ltda.	1	-		
Alfa Africa Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.492	-		
Arara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5	-		
Beija-Flor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-		
Canário Quinta do Conde Empreend. Imob. Ltda.	2	-		
Cisne Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5	-		
Falcão Manoel Telles Empreendimentos Imobiliários Ltda	1	-		
Hampton Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	-		
Lake Garden Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda	1	-		
Mandarin Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.200	-		
Rouxinol Salvador Alende Empreend. Imob. Ltda	604	-		
Sai Azul S.A.	-	-		
Saíra-Sapucaia Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-		
Seriema Participações Ltda	1.209	-		
Consórcio Cassiopéia x Tucano	-	1.189		
Total	3.876	1.189		

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2014 e 2013

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

Conta corrente com Parceiros Passivo	Controladora	
	31/12/2014	31/12/2013
Arara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.588	350
Alfa América Empreendim. Imobiliários	40	-
ASE Empreendimentos e Participações Ltda	469	-
Canário Quinta do Conde Empreend. Imob. Ltda.	232	356
Guará Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	293
Hampton Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	-	680
Jardins de Orleans Empreendimentos Imobiliarios Ltda	535	-
MDL Serviços Financeiros Imobiliários Ltda	24	-
Sáira Viúva	-	13
Paineira Incorporadora Ltda	2.444	2.444
Klabin Segall Rio de Janeiro 2 Emp. Imob. SPE Ltda	-	2.664
PRS Botafogo Incorporadora Ltda.	645	-
Sassicaia Incorporadora Ltda	-	263
Cassiopéia Incorporadora Ltda	181	-
Condor São Cristóvão Empreend. Imobiliários Ltda	1.050	-
Falcão Manoel Telles Empreend. Imobiliarios Ltda	4.377	-
João de Barro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.606	-
Mandarin Participações Ltda.	18.179	-
Mandrião Empreendimentos Imobiliários Ltda.	324	-
Lake Garden Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda	157	-
Rouxinol Salvador Alende Empreend. Imob. Ltda	1.478	-
Total	34.329	7.063

Conta corrente com Parceiros Passivo	Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013
Arara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	350
ASE Empreendimentos e Participações Ltda	469	-
Alfa América Empreendim. Imobiliários Ltda	40	-
Alfa Oceania Empreendimentos Imobiliários Ltda	0	-
Br Stores Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.217	-
Canário Quinta do Conde Empreend. Imob. Ltda.	-	356
Guará Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	293
Hampton Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	-	680
Tucano Santa Efigênia Empreend. Imob. Ltda.	-	625
Paineira Incorporadora Ltda	2.444	2.444
Fonseca Rodrigues Empreendimentos Imobiliários Ltda	7	-
Klabin Segall Rio de Janeiro 2 Emp. Imob. SPE Ltda	-	2.664
PRS Botafogo Incorporadora Ltda.	645	-
Demais SPE'S	5.830	381
Sassicaia Incorporadora Ltda	-	263
Total	17.638	8.056

9.4 Remuneração dos Administradores

Os administradores da Companhia receberam um total de R\$ 609 (R\$ 1.803 em 2013), durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2014, a título de remuneração e/ou benefícios em geral.

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2014 e 2013

(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 2014 e 2013

Investimento	Controladora			Controladora		
	2014			2013		
	Participação Societária	Ágio	Total de Investimento	Participação Societária	Ágio	Total de Investimento
Saldo Inicial	421.068	2.558	423.626	244.522	4.484	249.006
Aumento de capital	123.031	-	123.031	165.428	-	165.428
Redução de capital	(127.260)	-	(127.260)	(9.225)	-	(9.225)
Dividendos Recebidos	(40.725)	-	(40.725)	(62.198)	-	(62.198)
Compra e venda de participação	(35.367)	-	(35.367)	(16.272)	-	(16.272)
Resultado de equivalência	106.383	-	106.383	98.813	-	98.813
Reclassif. Entre Investim. X	-	-	-	-	-	-
Passivo a descoberto	(13.096)	-	(13.096)	-	-	-
Amortização de ágio	-	(2.558)	(2.558)	-	(1.926)	(1.926)
Adição de ágio	-	1.128	1.128	-	-	-
Saldo Final	434.035	1.128	435.164	421.068	2.558	423.626

Passivo a descoberto	Controladora			Controladora		
	2014			2013		
	Participação Societária	Ágio	Total de Investimento	Participação Societária	Ágio	Total de Investimento
Saldo Inicial	(12.180)	-	(12.180)	(6.550)	-	(6.550)
Aumento de capital	12.392	-	12.392	11.652	-	11.652
Redução de capital	(18.489)	-	(18.489)	(5.347)	-	(5.347)
Dividendos Recebidos	-	-	-	(6.340)	-	(6.340)
Reclassif. Entre Investim. X	-	-	-	-	-	-
Passivo a descoberto	13.096	-	13.096	-	-	-
Compra e venda de participação	(824)	-	(824)	(1.558)	-	(1.558)
Resultado de equivalência	(31.208)	-	(31.208)	(4.037)	-	(4.037)
Saldo Final	(37.213)	-	(37.213)	(12.180)	-	(12.180)

Investimentos	Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013
Saldos iniciais	96.013	84.259
Compra/Venda de participação societária	(16.994)	1.509
Novos aportes de capital	(6.918)	15.441
Dividendos	(23.193)	-
Amortização de ágio	(2.558)	(1.926)
Adição de ágio	2.301	-
Resultado de equivalência patrimonial	4.362	(3.270)
	53.013	96.013

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2014 e 2013

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

10.2. Composição dos investimentos

a) Composição dos investimentos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Investimentos em empresas controladas	386.805	331.093	-	-
Investimentos em coligadas	47.231	89.975	47.231	89.975
Participações Societárias	434.036	421.068	47.231	89.975
Ágios	1.128	2.558	5.782	6.038
Total dos Investimentos	435.164	423.626	53.013	96.013
Passivo a Descoberto	(37.213)	(12.180)	-	-

- * 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 2014 e 2013

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

Investimento

	Participação	No início do exercício	Compra e Venda de Participação	Compra e Venda de Minoritários - PL	Aporte de Capital	Redução de Capital	Reserva p/ Redução de Capital	Dividendos	Equivalência Patrimonial	Novo Investimento
Abibe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	3.713	-	-	3.284	-	-	242	738	7.492
Alfa América Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	13.556	-	111	5.568	-	(3.475)	-	1.681	17.441
Alfa Antártida Incorporadora Spe Ltda.	100%	8.057	-	17.764	5.745	-	(5.479)	-	5.698	20.296
Alfa Chile Incorporadora Spe Ltda	100%	4.476	-	21	10.322	-	-	3.178	3.414	15.055
Alfa Portugal Incorporadora Spe Ltda	80%	-	-	-	-	-	-	-	16.007	16.007
Alfa Venezuela Incorporadora Spe Ltda	80%	9.719	-	-	-	-	-	-	135	9.584
Anambé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	2	-	-	3	-	-	-	3	3
Araçari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	2	6.581	-	418	-	-	-	17	6.984
Arara Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	-	-	-	-	-	-	-	13.750	13.750
Atobá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	4.023	-	-	1.101	-	(5.352)	-	1.502	1.274
Bavete Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	31.325	-	-	-	-	(1.116)	-	80	30.130
Br Stores Empreendimentos Imobiliários Ltda .	100%	382	-	-	19.844	-	-	-	1.196	18.266
Calopsita Empreendimentos Imobiliários Ltda .	100%	3	-	-	-	-	-	-	3	1
Carará Participações Ltda.	100%	3	-	-	4	-	-	-	(2)	4
Cardeal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	518	-	-	1.595	-	-	-	73	2.186
Cassiopeia Incorporadora Ltda.	100%	8.938	-	-	121	-	(1.181)	-	535	7.343
Cisne Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	15.776	-	4.327	1.170	-	-	3.196	4.992	23.069
Condor Sao Cristovao Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70%	2.955	-	-	2.957	-	(2.751)	-	1.092	4.253
Conexão Mdl Imobiliários Ltda.	100%	504	-	(42)	58	-	(551)	-	236	205
Coruja Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	46	-	-	-	-	(31)	-	2	13
Cuco Empreendimentos Imobiliários Ltda .	85%	11.365	-	-	4.792	-	(3.287)	-	578	12.292
Dbe 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70%	10.885	-	-	1.323	-	-	3.791	(270)	8.148
Dominó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	-	-	-	-	-	-	-	10.521	10.521
Esplendido Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	6.652	-	-	1	2.900	(4.358)	-	1.314	709
Faisão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	11.979	-	-	1	8.994	-	-	6.981	9.966
Falcao Manoel Telles Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	17.760	-	-	-	3.001	(7.053)	-	1.024	8.730
Fonseca Rodrigues Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	2.318	-	270	183	-	-	1.440	1.783	3.115
Fragata Participações Ltda.	100%	4	-	-	1	-	-	-	4	2
Garça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	17.248	-	-	5.488	-	(16.360)	-	1.166	7.542
Garibaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	2.620	-	-	1.141	-	-	-	44	3.717
Granatina Empreendimentos Imobiliários Ltda .	90%	3.311	-	-	857	-	-	4.150	45.198	45.216
Jardins De Orleans Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	-	-	2.755	-	-	-	-	1.112	1.643
João De Barro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	3.034	-	-	-	-	(178)	-	240	2.616
Lorys Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	34.060	-	(1.453)	3.533	22.660	(10.757)	-	16	2.707
Macuco Participações Ltda.	100%	12.646	-	-	432	-	-	-	11	13.067
Mandarim Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	21.315	-	2.187	34.022	-	(9.861)	-	12.389	35.274
Mandrião Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70%	-	-	-	10.152	-	-	-	22	10.130
Marreco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	1	-	-	36	-	-	-	2	34
M18 Incorporação, Consultoria E Participação Ltda	100%	-	4.816	-	-	-	-	-	68	4.748
Pardal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	115	-	-	9	-	-	-	19	105
Quero Quero Barros Junior Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	7.720	-	-	77	-	(6.207)	-	69	1.659
Saira-Ouro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	8.388	-	-	72	-	-	35	63	8.488
Saira-Pintada Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	123	-	-	-	-	-	1	3	120
Saira-Viúva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	2.756	-	-	2.565	-	(1.898)	-	436	3.859
Seriema Participacoes Ltda.	100%	89	-	-	1.735	-	-	1.499	3.593	3.918
Tangará Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	4	-	-	1	-	-	-	3	2
Tuim Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	155	-	-	-	-	-	-	3	151
Uirapuru Participações Ltda	100%	54.631	55.709	-	1.078	-	-	-	-	-
Albatroz Vargem Pequena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45%	8.927	-	-	1.345	-	-	8.146	3.029	5.154
Araponga Participacoes Ltda.	0%	3.228	3.587	-	369	-	-	-	10	-
Andorinha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	3.419	-	-	-	-	-	-	30	3.448
Arara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	2.894	-	-	-	-	-	-	214	2.681
Beija-Flor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	3	-	-	-	-	-	2	2	-
Canario Quinta Do Conde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	1.475	-	-	-	-	-	1.065	342	68
Gaviao Francisco Baroni Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	1.405	1.552	-	149	-	-	-	2	-
Hampton Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	40%	6.804	-	-	-	3.928	-	1.556	124	1.197
Lake Garden Empreendimentos Imobiliário Spe Ltda.	50%	1.353	-	-	-	-	-	40	27	1.340
Led 13 Empreendimento Imobiliário Ltda	0%	-	272	-	-	-	-	-	272	-
Papagaio Joao Pessoa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	1.613	-	-	-	-	-	965	493	1.141
Rouxinol Salvador Alende Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	20.097	-	-	-	-	-	9.500	2.110	12.708
Sai Azul Sa.	40%	5.629	-	-	-	-	-	1.300	259	4.070
Agapomis Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	4	9.066	-	9.140	-	-	-	71	-
Iepê - Investimentos Imobiliários Ltda	30%	5.955	-	-	-	-	-	-	3	5.953
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25%	5.553	2.517	-	3.826	2.604	-	-	2.428	1.830
Klabin Segall Investimentos E Particip. Spe S.A.	30%	4.846	-	-	-	3.278	-	120	836	612
Paineira Incorporadora Ltda	30%	386	-	-	-	-	-	-	1	386
Prs Botafogo Incorporadora Ltda.	50%	128	-	-	-	-	-	-	-	128
Sai Amarela S.A.	30%	968	-	-	-	-	-	-	50	918
Saira Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda	30%	299	-	-	-	-	-	-	204	504
Saira-Sapucaia Empreendimentos Imobiliários Ltda	50%	582	-	-	-	-	-	500	17	66
Total Ativo		407.972	61.307	25.940	123.031	47.365	(79.894)	40.725	106.383	434.035

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2014 e 2013

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

Passivo a Descoberto

	Participação	No início do exercício	Compra e Venda de Participação	Compra e Venda de Minoritários - PL	Aporte de Capital	Redução de Capital	Reserva p/ Redução de Capital	Dividendos	Equivalência Patrimonial	Novo Investimento
Alfa Oceania Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	2.648	-	-	-	-	-	-	643	2.005
Arrabio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	-	-	-	1	-	-	-	6	5
Cacatu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	9	-	-	-	-	-	-	3	12
Curió Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	-	-	-	-	-	-	-	2	3
Cx Empreendimentos Imobiliários 2014 Ltda	80%	-	-	-	-	-	-	-	3	3
Catraca Empreendimentos Imobiliários	80%	-	-	-	-	-	-	-	23	23
Guará Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	4.881	-	-	591	-	1.759	-	7.073	3.360
Jandaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	60	-	-	912	-	4.460	-	2.705	6.314
Juriti Empreendimentos Imobiliario Ltda.	100%	7	-	-	1	-	-	-	35	41
Maina Participações Ltda.	100%	-	-	-	-	-	-	-	4	3
Mdl Planejamento E Construções Ltda.	100%	247	-	-	3.913	-	6.591	-	838	3.764
Mdl Projetos Ltda	100%	40	-	-	403	-	-	-	3.287	2.844
Mdl Servicos Financeiros Imobiliarios Ltda.	100%	819	-	-	6.082	-	520	-	6.582	1.839
Pavão Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	2	-	-	1	-	-	-	3	-
Pomba Azul Participações Ltda.	100%	8	-	-	11	-	-	-	5	3
Sjb Incorporacoes Imobiliarias Ltda.	100%	7.846	-	-	-	-	4.693	-	8.083	4.930
Spe Solaia Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	56%	-	-	823	-	-	-	-	2.557	3.381
Tucano Santa Efigenia Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	100%	8.055	-	-	478	-	466	-	640	8.683
Total Passivo a descoberto		916	-	823	12.392	-	18.489	-	31.208	37.213

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2014 e 2013

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

	Consolidado									
	Circulante		Não circulante		Patrimônio	Receita	Lucro	Despesas/ receitas operacionais		Lucro
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	líquido	líquida	bruto	líquidas	IRPJ/CSLL	Líquido
ABIBE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	12.204	4.711	-	-	7.493	4.565	1.563	(751)	(74)	738
ALFA AMÉRICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	20.902	3.501	-	-	17.401	9.789	2.719	(847)	(191)	1.681
ALFA ANTÁRTIDA INCORPORADORA SPE LTDA.	48.797	25.174	-	3.327	20.296	22.196	7.710	(1.562)	(450)	5.698
ALFA CHILE INCORPORADORA SPE LTDA	21.842	7.047	260	-	15.055	12.681	4.816	(1.063)	(339)	3.414
ALFA OCEANIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	3.902	6.568	-	-	(2.666)	2.565	940	(55)	(82)	804
ALFA PORTUGAL INCORPORADORA SPE LTDA	34.103	14.155	-	-	19.949	32.841	21.083	(24)	(1.050)	20.009
ALFA VENEZUELA INCORPORADORA SPE LTDA	28.112	11.044	118	7.636	9.550	-	-	(168)	-	(168)
ANAMBÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	4	1	-	-	3	-	-	(3)	-	(3)
ARAÇARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	7.061	79	-	-	6.983	-	-	(17)	-	(17)
ARARA VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	26.630	9.437	-	-	17.193	25.658	18.008	-	(820)	17.188
ARRABIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	102	107	-	-	(5)	-	-	(6)	-	(6)
ATOBÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	18.058	10.569	-	6.215	1.274	9.222	3.123	(1.497)	(125)	1.502
BAVETE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	1.758	3.613	31.985	-	30.130	(3)	(3)	(74)	(2)	(80)
BR STORES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA .	599	6.078	72.564	48.753	18.332	1.366	1.366	(2.474)	(88)	(1.196)
CACATU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	62.869	28.914	-	33.967	(12)	-	-	(3)	-	(4)
CALOPSITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA .	3	2	-	-	1	-	-	(3)	-	(3)
CARARÁ PARTICIPAÇÕES LTDA.	4	-	-	-	4	-	-	(2)	-	(2)
CARDEAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	5.127	2.871	-	70	2.186	788	998	(916)	(9)	73
CASSIOPEIA INCORPORADORA LTDA.	7.555	211	-	-	7.343	(318)	(319)	(222)	6	(535)
CATRACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	15.389	5.979	-	9.438	(28)	-	-	(29)	-	(29)
CISNE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	28.648	5.579	-	-	23.069	17.500	6.222	(743)	(487)	4.992
CONDOR SAO CRISTOVAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	5.298	(856)	-	158	5.996	3.544	2.438	(791)	(87)	1.560
CONEXÃO MDL IMOBILIÁRIOS LTDA.	184	87	107	-	205	806	806	(400)	(77)	329
CORUJA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	16	2	-	-	14	-	-	(2)	-	(2)
CUCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA .	17.547	3.743	658	-	14.461	6.550	1.625	(2.173)	(132)	(680)
CURIÓ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	2	4	-	-	(2)	-	-	(2)	-	(2)
CX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 2014 LTDA	1.018	1.045	-	-	(28)	-	-	(4)	-	(4)
DBE 3000 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	27.736	16.012	2	88	11.638	14.565	1.682	(1.762)	(305)	(386)
DOMINÓ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	22.757	9.606	-	-	13.152	21.868	13.884	(34)	(699)	13.151
ESPLENDIDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	12.414	11.705	-	-	709	7.730	1.961	(489)	(159)	1.314
FAISÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	56.814	53.063	6.215	-	9.966	40.592	10.720	(2.863)	(876)	6.981
FALCAO MANOEL TELLES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	5.780	(3.780)	16	846	8.730	1.295	2.047	(994)	(28)	1.024
FONSECA RODRIGUES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	9.706	6.591	-	-	3.115	8.089	2.015	(75)	(157)	1.783
FRAGATA PARTICIPAÇÕES LTDA.	4	2	-	-	2	-	-	(4)	-	(4)
GARÇA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	49.474	41.936	4	-	7.542	27.287	3.308	(1.619)	(523)	1.166
GARIBALDI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	5.291	389	-	1.185	3.717	-	-	(44)	-	(44)
GRANATINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA .	89.266	39.028	-	-	50.238	89.952	55.304	(2.195)	(2.888)	50.221
GUARÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	8.053	12.577	1.185	20	(3.359)	1.169	(5.170)	(1.840)	(62)	(7.073)
JANDAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	14.032	20.285	-	77	(6.330)	10.433	(553)	(1.933)	(219)	(2.705)
JARDINS DE ORLEANS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	5.087	3.554	431	-	1.963	1.081	(463)	(904)	(24)	(1.391)
JOÃO DE BARRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	16	(2.600)	-	-	2.616	2.929	(124)	(38)	(78)	(240)
JURITI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO LTDA.	17.453	7.494	-	10.000	(41)	-	-	(35)	-	(35)
LORYS EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	7.736	8.201	4.201	358	3.379	27.615	2.948	(2.541)	(427)	(20)
M18 INCORPORAÇÃO, CONSULTORIA E PARTICIPAÇÃO LTDA	4.748	-	-	-	4.748	-	-	(68)	-	(68)
MACUCO PARTICIPAÇÕES LTDA.	12.609	313	771	-	13.068	-	-	(11)	-	(11)
MAINÁ PARTICIPAÇÕES LTDA.	2	5	-	-	(3)	-	-	(4)	-	(4)
MANDARIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	21.228	(14.046)	-	-	35.274	22.798	(12.604)	(1.692)	85	(14.211)
MANDRIÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	25.758	770	-	14.484	10.505	-	-	(31)	-	(31)
MARRECO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	34	-	-	-	33	-	-	(2)	-	(2)
MDL PLANEJAMENTO E CONSTRUÇÕES LTDA.	3.589	7.475	123	-	(3.764)	22.295	22.295	(22.795)	(338)	(838)
MDL PROJETOS LTDA	7	2.851	-	-	(2.844)	53	53	(3.335)	(4)	(3.287)
MDL SERVICOS FINANCEIROS IMOBILIARIOS LTDA.	2.272	4.179	68	-	(1.839)	1.126	1.126	(7.595)	(113)	(6.582)
PARDAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	109	4	-	-	105	-	-	(19)	-	(19)
PAVÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	3	3	-	-	-	-	-	(3)	-	(3)
POMBA AZUL PARTICIPAÇÕES LTDA.	4	7	-	-	(2)	-	-	(5)	-	(5)
QUERO QUERO BARROS JUNIOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS	2.038	177	-	202	1.659	355	315	(219)	(27)	69
SAIRA-OURO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	8.496	9	-	-	8.488	1.583	72	(8)	(1)	63
SAIRA-PINTADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	125	5	-	-	120	-	-	(3)	-	(3)
SAIRA-VIÚVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	5.478	1.558	2	63	3.859	5.563	1.196	(651)	(110)	436
SERIEMA PARTICIPACOES LTDA.	4.852	934	-	-	3.918	4.955	3.754	(4)	(157)	3.593
SJB INCORPORACOES IMOBILIARIAS LTDA.	19.093	24.023	-	-	(4.930)	9.535	(6.163)	(1.738)	(182)	(8.083)
SPE SOLAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	10.863	15.372	8	1.536	(6.037)	(5.552)	(3.397)	(2.653)	13	(6.036)
TANGARÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	4	3	-	-	2	-	-	(3)	-	(3)
TUCANO SANTA EFIGENIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	631	8.828	3	489	(8.683)	(268)	361	(918)	(83)	(640)
TUIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	154	3	-	-	151	-	-	(3)	-	(3)

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2014 e 2013

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

11. Propriedades para investimento

Os saldos compõem-se da seguinte forma:

	Empreendimentos em Operação	Empreendimentos em Construção	Total de Investimento
Saldo em 31 de Dezembro 2013	-	-	-
Aquisições (i)	9.939	40.561	50.501
Reclassificações (ii)	18.104	-	18.104
Saldo em 31 de Dezembro 2014	28.043	40.561	68.605

(i) Durante o ano de 2014, a Controlada BR Stores, adquiriu 3 projetos BRStores Barra, Mix Mall e Insight Offices, conforme, demonstrado no quadro abaixo.

(ii) A Controlada BR Stores, após o término das obras e a definição de seu Plano de negócios, alterou a finalidade dos terrenos, com isto foram reclassificados os respectivos saldos de estoques de imóveis para Propriedades de investimentos.

(iii) As propriedades para investimento foram avaliadas ao custo de aquisição. A Administração entende que os valores de livros dos empreendimentos se aproximam aos seus valores justos, uma vez que parte substancial destes empreendimentos foi adquirida recentemente.

SPE	Projeto	Data Habite-se	VALOR TOTAL	DEPRECIÇÃO	SALDO FINAL
BICUDO	BRSTORES FREGUESIA	02/12/2013	5.303	(212)	5.091
FC-VI	BRSTORES PILARES	14/03/2014	12.801	(384)	12.417
AZULÃO	BRSTORES BARRA	16/09/2013	9.939	(99)	9.840
VERDILHÃO	MIX MALL	Fev/2015 (Prev.)	34.160	-	34.160
BRSTORES (HOLDING)	Insight Offices	Mai/2016 (Prev.)	6.401	-	6.401
TOTAL PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO			68.604	(695)	67.909

12. Imobilizado

Os saldos compõem-se da seguinte forma:

	Taxa anual de depreciação	Controladora		Consolidado	
		31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Máquinas e equipamentos	10%	2.436	1.897	2.650	1.897
Móveis e utensílios	10%	969	967	1.013	967
Estandes de vendas	(*)	-	-	7.203	18.395
Benfeitoria em imóveis de terceiros	(**)	7.202	6.533	21.364	6.533
Depreciação acumulada		(4.096)	(2.267)	(23.257)	(15.602)
Total		6.511	7.130	8.973	12.190

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

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2014 e 2013

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

A movimentação do imobilizado durante o período foi:

Controladora				
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Total
Custo				
Saldos em 31 de dezembro de 2012	1.055	502	1.114	2.671
(+) Adições	842	465	5.419	6.726
(+) Baixas	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2013	1.897	967	6.533	9.397
(+) Adições	539	2	669	1.210
(+) Baixas	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2014	2.436	969	7.202	10.607
Depreciação				
Saldos em 31 de dezembro de 2012	(345)	(100)	(182)	(627)
(+) Adições	(289)	(67)	(1.284)	(1640)
(+) Baixas	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2013	(634)	(167)	(1.466)	(2.267)
(+) Adições	(412)	(99)	(1.318)	(1.829)
(+) Baixas	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2014	(1.046)	(266)	(2.784)	(4.096)
Valor residual				
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
Saldos em 31 de dezembro de 2014	1.390	703	4.418	6.511

Consolidado					
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Estandes de vendas	Total
Custo					
Saldos em 31 de dezembro de 2012	1.055	502	1.114	13.594	16.265
(+) Adições	842	465	5.419	4.802	11.528
(+) Baixas	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2013	1.897	967	6.533	18.396	27.793
(+) Adições	753	46	670	2.968	4.437
(+) Baixas	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2014	2.650	1.013	7.203	21.364	32.230
Depreciação					
Saldos em 31 de dezembro de 2012	(345)	(100)	(182)	(8.271)	(8.898)
(+) Adições	(289)	(67)	(1.284)	(5.065)	(6.705)
(+) Baixas	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2013	(634)	(167)	(1.466)	(13.336)	(15.603)
(+) Adições	(454)	(99)	(1.318)	(5.783)	(7.654)
(+) Baixas	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2014	(1.088)	(266)	(2.784)	(19.119)	(23.257)
Valor residual					
Saldos em 31 de dezembro de 2012	710	402	932	5.323	7.367
Saldos em 31 de dezembro de 2013	1.263	800	5.067	5.060	12.190
Saldos em 31 de dezembro de 2014	1.562	747	4.419	2.245	8.973

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2014 e 2013

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

13. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Taxa média	Garantia
	31/12/2014	31/12/2013		
Financiamentos - SFH	-	-	TR +10,8% a.a	Recebíveis/fiança
Capital de giro	60.270	56.986	131,10% do CDI	Hipoteca do Imóvel/ Aval
Empréstimo São Francisco I (a)	107.563	94.681	146% do CDI + 7,60% a.a	Clean
Empréstimo São Francisco II (a)	94.959		146% do CDI + 6,50% a.a	Clean
Empréstimo Bradesco NY	50.230	44.336	146% do CDI + Libor 12 meses/ 3,30% a.a	Clean
Debêntures	100.000	100.000	125,8% do CDI	Recebíveis/ Aval/ Hipoteca do Imóvel
Total	413.022	296.003		
Parcela circulante	40.681	26.708		
Parcela não circulante	372.341	269.295		
	Consolidado		Taxa média	Garantia
	31/12/2014	31/12/2013		
Financiamentos - SFH	152.716	96.036	TR +10,8% a.a	Recebíveis/fiança
Capital de giro	60.270	56.986	131,10% do CDI	Hipoteca do Imóvel/ Aval
Empréstimo São Francisco (a)	107.563	94.681	146% do CDI + 7,60% a.a	Clean
Empréstimo São Francisco II (a)	94.959		146% do CDI + 6,50% a.a	Clean
Empréstimo Bradesco NY	50.230	44.337	146% do CDI + Libor 12 meses/ 3,30% a.a	Clean
Debêntures	100.000	100.000	125,8% do CDI	Recebíveis/ Aval/ Hipoteca do Imóvel
Total	565.738	392.039		
Parcela circulante	91.794	73.198		
Parcela não circulante	473.944	318.841		

(a) A Empresa São Francisco é parte relacionada da Companhia.

Os empréstimos e financiamentos foram obtidos para a aplicação no custo de obra das unidades em construção, denominadas no ativo circulante e não circulante por imóveis a comercializar. A média da taxa de juros praticada está em 10% ao ano mais taxa referencial e as garantias são os terrenos incorporados objeto de financiamento e os recebíveis das SPE's.

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2014 e 2013

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

Os vencimentos dos financiamentos - SFH são:

	<u>Vencimento</u>	<u>Consolidado</u>
Alfa África Empreendimentos. Imobiliários Ltda.	01/2017	3.832
Alfa Antártida Empreendimentos Imobiliários Ltda.	04/2016	18.098
Alfa Chile Incorporadora SPE Ltda	10/2019	2.324
Atobá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10/2017	5.323
Cardeal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	02/2016	1.645
DBE 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12/2015	12.951
Esplendido Empreendimentos Imobiliários Ltda.	06/2017	5.731
Faisão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	07/2018	41.107
Garça Empreendimentos imobiliários Ltda.	08/2016	24.540
Guará Empreendimentos Imobiliários Ltda.	05/2015	8.471
Jandaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	03/2015	11.811
SJB Incorporações Imobiliárias Ltda.	02/2016	16.882
Total		152.715

Empréstimos e financiamentos de longo prazo por prazo de vencimento:

<u>Vencimento</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
2016	91.488	138.605
2017	76.488	87.542
2018	166.447	207.555
2019 em diante	37.918	40.242
Total não circulante	372.341	473.944

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

14. Obrigações por aquisições de imóveis

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Obrigações por aquisições de imóveis	16.799	19.316	128.088	177.113
Ajuste a valor presente (a)	-	-	-	(1.451)
Total	16.799	19.316	128.088	175.662
Parcela circulante	12.799	9.458	48.564	101.335
Parcela não circulante	4.000	9.858	79.524	74.327

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2014 e 2013

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Alfa Chile	-	-	15	67
Alfa Oceania	-	-	2.689	2.014
Alfa Venezuela	-	-	8.049	14.408
Alfa Portugal	-	-	1.341	-
Catraca	-	-	11.526	-
Cacatu	-	-	49.862	51.846
Cisne	-	-	-	1.500
Dominó	-	-	66	-
Garibaldi	-	-	-	55
Granatina	-	-	11.547	29.500
Jardins de Orleans	-	-	37	-
Lory's	-	-	570	4.602
Mandarim	-	-	-	26.000
Jandaia	-	-	-	105
Juriti	-	-	10.000	15.280
Tenente Possolo	-	19.316	-	19.316
Rodrigues Alves	-	-	-	12.420
Mandrião	-	-	15.557	-
Solaia	-	-	30	-
Esparta	7.500	-	7.500	-
Arara Verde	5.168	-	5.168	-
Matriz	4.131	-	4.131	-
Outros	16.799	19.316	128.088	177.113

15. Adiantamento de clientes

	Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013
Excedente ao reconhecimento de receita	15.614	63.752
Permuta física	-	445
Total	15.614	64.197
Circulante	15.614	64.197

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.

16. 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:

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2014 e 2013

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

	Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013
Vendas contratadas a apropriar	525.862	916.706
Compromissos de construção	(350.167)	(580.036)
Total (*)	175.695	336.670

(*) Não considera impostos e encargos financeiros.

17. Imposto de renda e contribuição social

Impostos e contribuições a recolher

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação pelo regime de caixa, (Instrução Normativa SRF nº 84/79) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário (Nota 2.10), estão demonstrados como segue:

	Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013
IRPJ e CSLL	12.792	7.441
PIS e COFINS	14.630	8.441
Total	27.422	15.882
Parcela circulante	16.501	8.475
Parcela não circulante	10.921	7.407

Despesas com imposto de renda e contribuição social

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

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

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2014 e 2013

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Lucro do exercício antes do imposto de renda e contribuição social	37.497	54.773	61.043	74.742
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
	(12.749)	(18.623)	(20.755)	(25.412)
Efeito das (adições) ou exclusões ao lucro contábil				
Participação em controladas e controlada em conjunto	25.560	30.243	1.483	-
Impacto de empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	18.379	29.119
Juros capitalizados	(1.504)	(7.610)	(4.098)	(8.017)
Outras exclusões (adições) permanentes líquidas	(8.674)	(4.010)	(8.674)	(4.010)
Imposto de renda e contribuição social à alíquota efetiva	(2.633)	-	(13.665)	(8.320)

18. 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	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Trabalhista	-	-	1.491	-
Cíveis	1.625	6	3.594	508
Total	1.625	6	5.085	508

As causas Cíveis que apresentam chance de perdas consideradas “possíveis” montavam em 31 de dezembro de 2014 R\$ 86.497 (2013 R\$ 76.662)

Desse montante de causas possíveis R\$72.021, 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.

19. Patrimônio líquido

19.1. Capital social

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2014 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.

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2014 e 2013

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

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.

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

19.2. Destinação dos lucros

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

A diretoria propôs a seguinte distribuição do lucro líquido do exercício de 2014:

Lucro líquido do exercício	34.864
(i) Reserva legal (5%)	(1.743)
(=) Base de cálculo para dividendo mínimo	33.121
(ii) Dividendos propostos (25%)	8.280
(iii) Reserva de retenção de lucros	24.840
Dividendo proposto por ação (R\$)	0,05506

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

Saldo em 31 de dezembro de 2012	9.678
Dividendos propostos em 2013	13.008
Dividendos pagos em 2013	(7.426)
Saldo em 31 de dezembro de 2013	15.260
Dividendos propostos em 2014	8.280
Dividendos pagos em 2014	(14.975)
Saldo em 31 de dezembro de 2014	8.565

19.3. 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 2014 e 2013

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

19.4. 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>31/12/2014</u>
Lucro líquido do exercício disponível para as ações ordinárias	34.864
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (em milhares)	150.390
Lucro líquido por ação (em R\$) - básico e diluído	0,2318

20. 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 totalizavam R\$ 897 em 31 de dezembro de 2013. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2014, os planos foram encerrados. A Companhia registrou despesas no montante de R\$ 1.820 em 2014.

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2014 e 2013

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

21. 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.

Adicionalmente a Companhia contratou operações de Swap de balcão, contabilizadas 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 2014 e 2013 as operações detidas pela Companhia são demonstradas conforme segue:

Instrumento	Valor base	Data de início	Data de vencimento	Ponta ativa MDL	Ponta passiva	A receber / a pagar
Swap	6.125.760	13/12/2010	17/11/2015	10.067.126,36	8.923.326,84	972.230
Swap	6.125.760	13/12/2010	17/11/2016	10.067.126,36	8.923.326,84	972.230
Swap	6.125.760	13/12/2010	17/11/2017	10.067.126,36	8.923.326,84	972.230
Swap	6.125.760	13/12/2010	19/11/2018	10.067.126,36	8.923.326,84	972.230
Swap	6.125.760	13/12/2010	18/11/2019	10.067.126,36	8.923.326,84	972.230
Swap	18.686.400	14/11/2013	21/11/2016	21.452.207,89	20.941.356,65	421.452
Swap	18.686.400	14/11/2013	20/11/2017	21.452.207,89	20.941.356,65	421.452
Swap	18.686.400	14/11/2013	19/11/2018	21.452.207,89	20.941.356,65	421.452
Swap	18.686.400	14/11/2013	19/11/2019	21.452.207,89	20.941.356,65	421.452
Swap	18.686.400	14/11/2013	19/11/2020	21.452.207,89	20.941.356,65	421.452
Swap	4.108.522	24/10/2014	19/11/2015	4.392.874,50	4.191.055,05	156.410
Swap	87.143.000	24/10/2014	19/11/2018	93.174.213,22	88.893.560,83	3.317.506
Total a receber						10.442.326

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2014 e 2013

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

A operação com o Bradesco teve início em 14 de dezembro de 2010, com vencimento em 18 de novembro de 2019, e a posição pro rata contabilizada em 31 de dezembro de 2014 foi de R\$ 50.230 e as operações com o São Francisco respectivamente em 19 de novembro de 2013, com vencimento em 19 de novembro 2020 em 03 de outubro 2014 com vencimento em 19 de novembro de 2018, e as posições contabilizadas em 31 de dezembro de 2014 encontram-se em R\$107.563 e R\$94.959.

Análise de sensibilidade:

Para as dívidas do exterior como o Bradesco NY e São Francisco, a Companhia fez o teste de sensibilidade e entende que o risco não é significativo, já que as mesmas tem taxas pré-fixadas e estão com os swap's acima descritos suportando as variações cambiais, atendendo ao parágrafo 42 do CPC 40.

Os testes abaixo foram feitos para as dívidas de capital de giro pós fixadas:

<u>Operação</u>	<u>Risco</u>	<u>Cenário Provável MTM</u>	<u>Cenário Possível - stress 25%</u>	<u>Cenário Remoto - stress 50%</u>
Dívida em CDI	Alta do CDI	59.042	77.401	97.385

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 2014, aplicando o stress sobre a variação do CDI.

As informações do CDI foram obtidas do site da BM&FBOVESPA em 31 de dezembro de 2014 com referência aos vencimentos solicitados.

Previsão para vencimento em Dezembro de 2014 com taxa efetiva:

<u>Cenário</u>	<u>CDI</u>
Provável (esperado)	15,17%
Possível stress 25%	18,96%
Remoto stress 50%	22,75%

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.

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2014 e 2013

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

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 2014, a Companhia possuía dívidas em moeda estrangeira, para as quais realizou operação de hedge, visando cobrir a exposição de caixa no encerramento das demonstrações financeiras.

Risco de crédito

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

Valor de mercado de instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros, representados substancialmente por aplicações financeiras e financiamentos estão apresentados nos balanços patrimoniais de 31 de dezembro de 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:

<u>Consolidado</u> 31 de dezembro de 2013	Valor contábil	6 meses ou menos	06 - 12 meses	01 - 05 anos	Mais que 5 anos
Passivos financeiros não derivativos					
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	-	-	-
Total	588.911	59.764	133.303	393.168	-

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2014 e 2013

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

31 de dezembro de 2014	Valor contábil	6 meses ou menos	06 - 12 meses	01 - 05 anos	Mais que 5 anos
Passivos financeiros não derivativos					
Obrigações por compra de terrenos	128.088	-	48.564	79.524	-
Empréstimos e financiamentos	565.738	-	91.794	473.944	-
Operações de mútuo	2.676	-	-	2.676	-
Contas a pagar	20.301	7.301	13.000	-	-
Fornecedores	17.275	17.275	-	-	-
Total	734.078	24.576	153.358	556.144	-

Controladora 31 de dezembro de 2013	Valor contábil	6 meses ou menos	06 - 12 meses	01 - 05 anos	Mais que 5 anos
Passivos financeiros não derivativos					
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	-	-	-
Total	339.790	7.731	33.766	56.686	239.019

31 de dezembro de 2014	Valor contábil	6 meses ou menos	06 - 12 meses	01 - 05 anos	Mais que 5 anos
Passivos financeiros não derivativos					
Obrigações por compra de terrenos	16.799	-	12.799	4.000	-
Empréstimos e financiamentos	413.022	-	40.681	372.341	-
Operações de mútuo	2.588	-	-	2.588	-
Contas a pagar	4.816	4.816	-	-	-
Fornecedores	1.839	1.839	-	-	-
Total	439.064	6.655	53.480	378.929	-

22. Receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Receita Operacional	8.047	283	510.704	445.457
Outras receitas Operacionais	131	481	14.274	5.638
(-) Vendas canceladas	-	-	(59.768)	(45.164)
(-) Impostos sobre venda	(688)	(337)	(13.220)	(9.712)
	7.490	427	451.990	396.219

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2014 e 2013

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

23. Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Despesas com pessoal	(9.286)	(9.814)	(18.296)	(15.020)
Despesas com prestação de serviços	(7.116)	(5.813)	(12.620)	(7.727)
Despesas com aluguel e condomínio	(1.133)	(1.436)	(3.074)	(2.018)
Outras despesas administrativas	(5.520)	(3.103)	(8.130)	(4.919)
	(23.055)	(20.166)	(42.120)	(29.684)

24. Receitas e despesas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Despesas financeiras				
Juros financeiros	(17.401)	(1.982)	(17.401)	(1.982)
Descontos concedidos	-	-	(534)	(382)
Variação cambial	(25.728)	(6.161)	(25.728)	-
Apropriação de juros capitalizados	(17.375)	(14.396)	-	-
Despesas bancárias	(174)	(435)	(240)	(621)
Swap	-	(974)	-	(974)
Outros	(82)	(174)	(261)	(332)
	(60.760)	(24.122)	(44.164)	(4.291)
Receitas financeiras				
Aplicação financeira	1.705	2.025	2.446	3.080
Juros sobre mútuos	59	131	50	171
Swap	8.033	1.218	8.033	1.218
Receita com juros e multas	63	13	954	1.108
Variação monetária	13.596		12.289	108
Outros	53	157	283	513
	23.509	3.544	24.055	6.198
	(37.251)	(20.578)	(20.109)	1.907

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2014 e 2013

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

25. Outras receitas e despesas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Resultado da venda SPE Uirapuru (a)	23.142		23.142	
Resultado da venda Spe Agapornis (b)	6.031		6.031	
Resultado da venda SPE Araponga (c)	2.965		2.965	
Resultado da venda de quotas Led (d)	1.171		1.171	
Resultado da venda quotas Gavião (e)	(50)		(50)	
Cisão e venda de quotas Jaguariuna (f)	(727)		(727)	
Resultado da venda de quotas Araçari	-	607	-	607
Distrato de Venda Araçari (g)	(607)	-	(607)	-
Resultado da Compra de quotas Cassiopéia	-	2.116	-	2.116
Provisão p/ Contingências Jurídicas	(1.619)	134	(4.578)	488
Dividendos desproporcionais		6.689	-	6.689
Outras despesas	(389)	(4.705)	(1.540)	(5.624)
Outras receitas	2.191	4.534	2.402	4.848
Total	32.108	9.375	28.209	9.124

(a) Venda SPE Uirapuru para Global Equity Administradora de Recursos S.A., por R\$83 milhões i em 2014.

(b) Venda SPE Agapornis para a Construtora Calper, em 2014 por 15 milhões .

(c) Venda da SPE Araponga

(d) Venda de 5% das quotas no Empreendimento Led 13 para a Leduca

(e) Venda de 50% de quotas da SPE Gavião para Concal Construtora Conde Caldas Ltda.

(f) Cisão e venda de quotas da SPE Jaguariúna para

(g) Distrato da venda feita em 2013 referente a SPE Araçari

26. 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.

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2014 e 2013

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

b) Sistema de controle de risco

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

c) Controle do risco de perdas

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

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

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.

MDL Realty Incorporadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2014 e 2013

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

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.

27. 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 2014, está demonstrada a seguir:

<u>Itens</u>	<u>Tipo de cobertura</u>	<u>Importância segurada 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.	459.398
Seguro garantia de entrega do imóvel	Garante a entrega da obra aos promitentes compradores	34.926
Empresarial	Danos materiais causados por danos elétricos, incêndio, vendaval, tumulto e assegura a perda do aluguel	20.000