

MDL Realty
Incorporadora S.A.

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2017 e 2016**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	10
Demonstrações do resultado	11
Demonstrações dos resultados abrangentes	12
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	13
Demonstrações dos fluxos de caixa	14
Notas explicativas às demonstrações financeiras	15



KPMG Auditores Independentes
Rua do Passeio 38, Setor 2 – 17º andar
20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Telefone +55 (21) 2207-9400
www.kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Diretores e Acionistas,
MDL Realty Incorporadora S/A
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da MDL Realty Incorporadora S/A (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da MDL Realty Incorporadora S/A em 31 de dezembro de 2017, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da MDL Realty Incorporadora S/A em 31 de dezembro de 2017, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”.



Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase relacionada à aplicação do OCPC04

Conforme descrito na Nota 2, as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária consideram adicionalmente a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Além do assunto descrito na seção “Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional”, determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Reconhecimento de Receita - estimativa dos custos de construção e percentual de conclusão da obra (“POC”), cujo valor no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 era de R\$94.686 mil.

Consulte a nota explicativa 2.12 e 2.19 das demonstrações financeiras

A Companhia utiliza o método de Porcentagem de Conclusão (“POC” – “Percentage of completion”) para contabilizar as receitas de vendas de imóveis. No que se refere às unidades vendidas e não concluídas, os saldos das contas a receber, adiantamento de clientes e receitas de vendas são reconhecidos com base na evolução financeira dos empreendimentos imobiliários, aplicando-se o percentual oriundo da relação entre o custo incorrido *versus* custo orçado, sobre a receita das unidades vendidas, considerando as parcelas recebidas. Em função da complexidade na mensuração dos orçamentos dos empreendimentos imobiliários, associada ao inerente grau de imprevisibilidade da atividade de engenharia e ao grau significativo de julgamento por parte da Companhia para determinação das estimativas que pode impactar as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o valor do investimento registrado pelo método da equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras da controladora, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Avaliamos o desenho e implementação e efetividade dos controles internos chave relativos à aprovação e acompanhamento das estimativas, políticas de revisão e controles associados ao gerenciamento e registro dos orçamentos e custos incorridos dos projetos imobiliários. Com base em uma amostra de empreendimentos, inspecionamos os orçamentos de custos e respectivas aprovações, confrontamos também por amostragem, o valor dos custos incorridos com a respectiva documentação suporte, avaliamos a natureza



e razoabilidade das mudanças ocorridas no custo orçado e efetuamos a análise substantiva da razoabilidade do percentual de evolução da obra e avaliamos a evolução dos custos a incorrer para verificar movimentações não usuais. Visitamos algumas obras, de forma a avaliar a evolução do empreendimento reportada nos relatórios gerenciais da Companhia. Recalculamos o reconhecimento de receita na data-base considerando os mapas gerenciais de evolução financeira. Em relação aos custos incorridos e boletos recebidos verificamos, em base amostral, a respectiva documentação suporte. Avaliamos também as divulgações associadas às respectivas contas.

Como resultado das evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos os saldos aceitáveis das contas a receber e o valor de receitas de vendas de imóveis reconhecidos, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

Valor líquido realizável dos imóveis a comercializar, cujo valor no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 era de R\$458.212 mil.

Consulte as notas explicativas 2.4, 2.11 e 7 das demonstrações financeiras.

Os estoques da Companhia são registrados ao seu custo histórico incorrido com base na execução e dispêndios operacionais atribuíveis a esta rubrica na razão da fração de vendas realizadas para aquele empreendimento. O atual cenário econômico, vem gerando desaceleração na realização dos estoques e eventuais custos extraordinários não orçados inicialmente, conseqüentemente uma redução dos preços dos imóveis, aumentando a possibilidade de ocorrência de unidades imobiliárias contabilizadas a um custo superior ao seu valor líquido realizável. Em função desse cenário, a Companhia avalia periodicamente o valor de realização dos imóveis em estoque com o objetivo de estimar a necessidade de constituição de provisão para perda por redução ao valor líquido realizável. A determinação do valor líquido realizável de estoques é documentada em avaliação que inclui a utilização de julgamentos e premissas por parte da Companhia, que considera basicamente o preço médio atualizado do metro quadrado na região e últimas vendas daquele empreendimento. Qualquer mudança nessas premissas pode impactar de forma relevante o valor desses ativos nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e o valor do investimento registrado pelo método da equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras da controladora, e dessa forma consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Avaliamos o desenho, implementação e efetividade operacional dos controles internos chave relacionados aos processos e controles da Companhia associados aos custos incorridos dos projetos imobiliários. Avaliamos as apropriações do custo incorrido e recalculamos a razão do registro para o resultado dos principais empreendimentos de forma a avaliar o saldo do estoque. Avaliamos a metodologia e premissas utilizadas pela Companhia no cálculo de valor líquido realizável dos imóveis em estoque e sua real expectativa de realização a mercado comparando com a tabela de vendas, vendas reais recentes e o valor unitário da unidade, de forma a constatar as evidências de valor líquido realizável.

Com base em uma amostra, também efetuamos a análise da razoabilidade dos cálculos matemáticos incluídos em tais documentos. Avaliamos também as divulgações efetuadas pela Companhia.

Como resultado das evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos aceitáveis os saldos de imóveis a comercializar em relação ao seu valor realizável. Verificamos que a Companhia realiza a avaliação da sua posição atual de imóveis a comercializar de forma razoável e coerente com a evolução dos preços de



realização no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), e 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.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.



Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 29 de março de 2018

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

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

MDL Realty Incorporadora S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado		Passivo	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016			31/12/2017	31/12/2016		
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	19.702	1.780	26.681	21.016	Empréstimos e financiamentos	11	105.800	68.518	105.800	188.858
Contas a receber de clientes	5	16.636	15.775	103.056	253.750	Fornecedores		404	1.528	5.485	11.009
Valores a receber	6	18.789	11.705	22.491	14.489	Obrigações trabalhistas e tributárias		1.076	1.496	2.044	4.122
Imóveis a comercializar	7	175.820	55.438	386.539	299.279	Impostos e contribuições a recolher	15	-	-	3.870	13.000
Impostos a recuperar		2.096	18.732	2.445	19.385	Adiantamentos de clientes	13	-	-	4.196	2.589
Créditos diversos		417	203	1.336	1.989	Obrigações por aquisições de imóveis	12	7.445	69	25.012	35.702
Total do ativo circulante		233.460	103.633	542.548	609.908	Outros contas a pagar		1.784	3.267	5.345	12.578
Não circulante						Total do passivo circulante		116.509	74.878	151.752	267.858
Contas a receber de clientes	5	-	-	35.066	60.682	Não circulante					
Valores a receber	6	80.000	80.000	80.000	80.000	Empréstimos e financiamentos	11	258.141	142.379	258.141	170.920
Imóveis a comercializar	7	99	72	71.673	112.885	Empréstimo com partes relacionadas	11.1	-	295.389	-	295.389
Operações de mútuo	8.1	3.493	2.000	3.493	2.000	Adiantamento para futuro aumento de capital	8.2	3.873	4.495	3.889	4.525
Adiantamento para futuro aumento de capita	8.2	31.220	31.781	9.939	14.836	Contas correntes com parceiros	8.3	43.865	60.267	10.876	10.441
Contas correntes com parceiros	8.3	4.373	4.427	4.043	3.759	Swap a pagar	18	-	20.657	-	20.657
Partes relacionadas	8.5	46.483	40.353	46.483	40.353	Contas a pagar		-	6.404	-	6.404
Investimentos	9.1	323.485	386.903	16.377	28.637	Obrigações por aquisições de imóveis	12	5.001	-	54.713	124.495
Juros capitalizados em controladas	7	27.646	18.555	-	-	Provisão para contingências	16	304	144	13.382	4.991
Imobilizado	10	1.731	2.772	1.895	4.296	Passivo a descoberto	9.1	12.086	25.642	2.626	1.872
Intangível		932	1.076	1.220	1.364	Impostos e contribuições a recolher	15	-	-	1.994	4.230
Total do ativo não circulante		519.462	567.939	270.189	348.812	Total do passivo não circulante		323.270	555.377	345.621	643.924
						Patrimônio líquido					
						Capital social		703.968	272.814	703.968	272.814
						Prejuízos acumulados		(390.825)	(231.497)	(390.825)	(231.497)
						Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores		313.143	41.317	313.143	41.317
						Participação de não controladores		-	-	2.221	5.621
						Total do patrimônio líquido	17	313.143	41.317	315.364	46.938
Total do ativo		752.922	671.572	812.737	958.720	Total do passivo e patrimônio líquido		752.922	671.572	812.737	958.720

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MDL Realty Incorporadora S.A.

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Receita líquida	19	11.436	21.543	60.694	118.498
Custo dos imóveis vendidos		(29.579)	(27.258)	(131.751)	(197.036)
Resultado bruto		(18.143)	(5.715)	(71.057)	(78.538)
Despesas e receitas operacionais					
Despesas administrativas	20	(15.571)	(14.301)	(19.049)	(21.711)
Honorários da diretoria	8.4	(240)	(480)	(240)	(480)
Despesas comerciais		(358)	(173)	(6.028)	(5.532)
Despesas tributárias		(7.439)	(43)	(8.799)	(624)
Depreciações e amortizações		(2.270)	(1.762)	(2.270)	(1.840)
Outras receitas e despesas operacionais	22	5.801	300	(4.314)	(5.450)
Resultado da equivalência patrimonial	9	(76.179)	(63.358)	(14.584)	11.573
Resultado antes das receitas e (despesas) financeiras e da provisão para imposto de renda e contribuição social		(114.399)	(85.532)	(126.341)	(102.602)
Despesas financeiras	21	(65.239)	(88.470)	(59.667)	(78.077)
Receitas financeiras	21	9.322	4.400	9.569	10.759
Despesas financeiras líquidas		(55.917)	(84.070)	(50.098)	(67.318)
Resultado antes da provisão para imposto de renda e contribuição social		(170.316)	(169.602)	(176.439)	(169.920)
Imposto de renda e contribuição social	15	16.523	(4.090)	21.750	(4.882)
Prejuízo do exercício		(153.793)	(173.692)	(154.689)	(174.802)
Resultado atribuído aos:					
Acionistas controladores		(153.793)	(173.692)	(153.793)	(173.692)
Acionistas não controladores		-	-	(895)	(1.110)
Prejuízo do exercício		(153.793)	(173.692)	(154.688)	(174.802)
Resultado por ação - básico e diluído (em R\$)	17.3	(0,3306)	(0,9635)	(0,3306)	(0,9635)

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 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Lucro líquido do exercício	(153.793)	(173.692)	(154.688)	(174.802)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total dos resultados abrangentes do exercício, líquido dos efeitos de IR e CS	(153.793)	(173.692)	(154.688)	(174.802)
Atribuível aos acionistas controladores	(153.793)	(173.692)	(153.793)	(173.692)
Atribuível aos acionistas não controladores	-	-	(895)	(1.110)

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 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

	Reserva de lucros					Total	Participação dos Não Controladores	Total
	Capital Social	Reserva legal	Transações com minoritários	Total de reserva de lucros	Lucros e Prejuízos acumulados			
Saldos em 31 de dezembro de 2015	<u>272.814</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(60.124)</u>	<u>212.690</u>	<u>37.823</u>	<u>250.513</u>
Movimentação líquida de não controladores	-	-	2.319	2.319	-	2.319	(31.092)	(28.773)
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	(173.692)	(173.692)	(1.110)	(174.802)
Saldos em 31 de dezembro de 2016	<u>272.814</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(233.816)</u>	<u>41.317</u>	<u>5.621</u>	<u>46.938</u>
Integralização de capital (Nota 19)	431.154	-	-	-	-	431.154	-	431.154
Movimentação líquida de não controladores	-	-	(5.535)	(5.535)	-	(5.535)	(2.505)	(8.040)
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	(153.793)	(153.793)	(895)	(154.688)
Saldos em 31 de dezembro de 2017	<u>703.968</u>	<u>-</u>	<u>(5.535)</u>	<u>(5.535)</u>	<u>(387.609)</u>	<u>313.143</u>	<u>2.221</u>	<u>315.364</u>

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 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Prejuízo do exercício	<u>(153.793)</u>	<u>(173.692)</u>	<u>(154.688)</u>	<u>(174.802)</u>
Ajustes para:				
Resultado da equivalência patrimonial	76.179	63.358	14.584	(11.573)
Depreciação e amortização	2.270	1.762	2.270	1.840
Provisão para contingências	160	(766)	8.391	2.668
	<u>(75.184)</u>	<u>(109.338)</u>	<u>(129.443)</u>	<u>(181.867)</u>
Variações em:				
Contas a receber de clientes	(861)	(11.895)	176.310	164.096
Valores a receber	(7.084)	10.238	(8.002)	11.558
Imóveis a comercializar	(120.409)	10.944	(46.048)	36.050
Outros créditos	(214)	849	653	2.027
Impostos a recuperar	16.636	3.078	16.940	3.335
Conta corrente com parceiros de empreendimentos	(2.061)	3.083	(2.413)	3.078
Dividendos recebidos	52.708	(578)	-	(2.399)
Fornecedores	(1.124)	710	(5.524)	(1.342)
Obrigações tributárias e trabalhistas	(420)	-	(2.078)	(8.747)
Obrigações tributárias diferidas	-	(21)	(11.366)	(7.535)
Adiantamento de clientes	-	18.300	1.607	561
Contas a pagar	(28.544)	4.579	(34.294)	(14.862)
Obrigações por aquisição de imóveis	12.377	(4.461)	(80.472)	(4.563)
Fluxo de caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	<u>(154.180)</u>	<u>(74.512)</u>	<u>(124.130)</u>	<u>(610)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Investimentos em coligadas e controladas	(79.025)	(22.263)	(1.570)	(4.901)
Propriedades para investimentos	-	-	-	72.201
Juros capitalizados	(9.091)	(54)	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	561	40.525	4.897	(1.110)
Partes relacionadas	(22.532)	56.091	(5.695)	2.224
Transação de capital envolvendo não controladores	(5.535)	2.319	(5.535)	-
Aplicação em títulos e valores mobiliários	-	137	-	2.200
Aquisição de imobilizado	(833)	(315)	527	446
Aquisição de intangível	(252)	(295)	(252)	(544)
Fluxo de caixa proveniente das/(utilizado nas) atividades de investimento	<u>(116.707)</u>	<u>76.145</u>	<u>(7.628)</u>	<u>70.516</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Captação de empréstimos e financiamentos	259.106	51.582	267.948	86.073
Amortização de empréstimos e financiamentos	(401.451)	(53.376)	(559.174)	(169.638)
Aumento de capital social	431.154	-	431.154	-
Participação de não acionistas não controladores	-	-	(2.505)	(28.773)
Fluxo de caixa (utilizado nas)/proveniente das atividades de financiamento	<u>288.809</u>	<u>(1.794)</u>	<u>137.423</u>	<u>(112.338)</u>
(Redução)/aumento de caixa e equivalentes de caixa	<u>17.922</u>	<u>(161)</u>	<u>5.665</u>	<u>(42.432)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1.780	1.941	21.016	63.448
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u>19.702</u>	<u>1.780</u>	<u>26.681</u>	<u>21.016</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

A MDL Realty Incorporadora S.A. (“MDL Realty ou Companhia”) é uma Sociedade Anônima de capital fechado, com sede no Rio de Janeiro à Rua Lauro Muller, 116, sala 705 - Botafogo - RJ. 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 continuação da deterioração do ambiente de negócios e a situação política somadas a situação econômica vivida pelo país, caracterizados por alta de juros até meados do ano de 2017, tiveram como consequência o agravamento na restrição do crédito imobiliário e contribuíram para a queda nas vendas e novos distratos no período levando a uma elevação das despesas financeiras e do fluxo de caixa requerido ao serviço da dívida. Consequentemente, a Companhia apresentou prejuízo de R\$ 153.793 na controladora e R\$ 154.688 no consolidado no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 (2016: R\$173.692 na controladora e R\$ 174.802 no consolidado).

Em Novembro/17, Os Controladores da Companhia aportaram cerca de R\$431.154 via aumento de capital social. Esse aporte serviu principalmente para redução do Endividamento em cerca de R\$291.226, quitando todos os Financiamentos diretos da Construção nas SPE's, além de outras dívidas corporativas e o SWAP, com vencimentos no curto prazo e taxas acima da média praticada o mercado, após as significativas reduções na taxa básica do CDI ao longo do Ano, além da variação cambial. Essa redução no endividamento terá reflexo direto nos resultados futuros, pois o resultado financeiro é uma das linhas que mais impactam o resultado como um todo da Companhia.

	31/12/2017	31/12/2016	
Empréstimos e financiamentos	363.941	655.167	-44%
Caixa e equivalentes de caixa	26.681	21.016	27%
Capital social	703.968	272.814	158%

*Abertura de Empréstimos e financiamentos - NE11.

Com foco na retomada do mercado e nova safra de projetos, a Companhia vem trabalhando em negociações nas seguintes frentes, cujo sucesso é fundamental para transpor os desafios do contexto atual: (i) Iniciar novo ciclo de projetos com novos lançamentos acompanhando a significativa redução da taxa de juros, fator este em sinergia direta com o setor imobiliário; (ii) Permanecer com foco na redução e alongamento dos gastos da Companhia; (iii) Realizar investimentos voltados para o médio / alto padrão no eixo RJ e SP capital.

2 Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão definidas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados.

2.1 Base de preparação

As demonstrações financeiras individuais da controladora foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e são publicadas juntas com as demonstrações financeiras consolidadas.

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e também de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária do Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), as quais consideram, adicionalmente, 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.

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 análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para contingências.

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 emissão das demonstrações financeiras da Companhia foi autorizada pela Diretoria em 31 de março de 2018.

2.2 Moeda funcional e moeda de apresentação

Estas demonstrações financeiras estão apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Companhia. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

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 (não derivativos) a valor justo por meio de resultado

Caixa e equivalentes de caixa

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

Títulos e valores mobiliários

A Companhia classifica 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 Explicativa nº 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.

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 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 custo de terrenos, sendo a receita da venda de imóveis reconhecida de acordo com o critério de reconhecimento de receitas descrito na nota explicativa 2.12.

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.

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 está 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 Propriedade para investimento

A propriedade para investimento é inicialmente mensurada pelo custo e subsequentemente ao valor justo, sendo que quaisquer alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido na venda e o valor contábil do item) são reconhecidos no resultado. Quando uma propriedade para investimento anteriormente reconhecida como ativo imobilizado é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

2.10 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.

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 explicativa 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\$ 78.000 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 explicativa 17.

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.

2.11 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Valor justo de instrumentos financeiros

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

Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

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

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

Orçamento de obras

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

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.

2.12 Reconhecimento de receita

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

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

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

- Nas vendas a prazo de unidade concluída: no momento em que a venda é efetivada, independente do prazo de recebimento do valor contratual; e
- 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.

2.13 Demais receitas e custos

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

2.14 Normas, alterações e interpretações de normas que ainda não estão em vigor

Diversas normas, emendas as normas e interpretações IFRS emitidas pelo IASB ainda não entraram em vigor para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2016. O CPC ainda não emitiu pronunciamentos equivalentes a esses IFRSs, mas existe expectativa de que o faça antes da data requerida de sua entrada em vigor. Aquelas que podem ser relevantes para a Companhia estão mencionadas abaixo. A Companhia não planeja adotar estas normas de forma antecipada.

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

IFRS 9 Instrumentos Financeiros

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 Receita de Contratos com Clientes

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 2018 com adoção antecipada permitida pela IFRS. A norma poderá ser adotada de forma retrospectiva, utilizando uma 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.

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	2017	2016
Abibe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Alfa América Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100 %	100 %
Alfa Antártida Incorporadora SPE Ltda.	100 %	100 %
Alfa Chile Incorporadora SPE Ltda.	100 %	100 %
Alfa Oceania Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Alfa Portugal Incorporadora SPE Ltda.	100 %	100 %
Alfa Venezuela Incorporadora SPE Ltda.	100 %	100 %
Araçari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Arara Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Arrabio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0	100 %
Atobá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Bavete Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Cacatu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90%	90%
Calopsita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Carará Participações Ltda.	100 %	100 %
Cardeal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Cassiopeia Incorporadora Ltda.	100 %	100 %
Catraca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	80%
Cegonha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Cisne Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Condor São Cristóvão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70%	70%
Conexão Mdl Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Cordon Bleu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	0%
Coruja Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	70%
Cuco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Curió Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
DBE 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Dominó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	0%
Esparta Incorporação Ltda.	100 %	100 %
Esplendido Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Faisão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Falcão Manoel Telles Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Fonseca Rodrigues Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100 %	100 %
Fragata Participações Ltda.	0	100 %
Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	80%
Garça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Garibaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Gaturamo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Granatina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Guará Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Harpia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0	100 %
Jandaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Jardins de Orleans Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	80%
João de Barro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Juriti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Lira I Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0	100 %
M18 Incorporação, Consultoria e Participação Ltda.	100 %	100 %
Macuco Participações Ltda.	100 %	100 %

Sociedade de propósito específico	2017	2016
Mainá Participações Ltda.	0	100 %
Mandarim Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Mandrião Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Marreco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
MDL Assessoria Ltda.	100 %	100 %
MDL Planejamento e Construções Ltda.	100 %	100 %
MDL Projetos Ltda.	100 %	100 %
MDL Serviços Financeiros Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
MDL Vendas Ltda.	100 %	100 %
MDL- Alfa 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Mergulhão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0	100 %
Pardal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0	100 %
Pavão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0	100 %
Pomba Azul Participações Ltda.	100 %	100 %
Quero Quero Barros Junior Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Saíra-Viúva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Saíra-Ouro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Saíra-Pintada Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0	100 %
Seriema Participações Ltda.	100 %	100 %
SJB Incorporações Imobiliárias Ltda.	100 %	100 %
SPE Solaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	95,21%	95,21%
Tangará Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0	100 %
Tiziu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Tucano Santa Efigenia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Tuim Empreendimentos Imobiliários 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 (CDBs) 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	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Caixa	0	2	104	118
Bancos conta movimento	1.368	778	3.787	3.659
Aplicações financeiras	18.334	1.000	22.790	17.239
Total	19.702	1.780	26.681	21.016

As aplicações financeiras referem-se a aplicações em CDBs e operações compromissadas com remuneração de 102,5% a 106% do CDI. As aplicações possuem características de liquidez imediata.

5 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Unidades concluídas	6.453	15.775	81.666	127.192
Unidades não concluídas	10.183	-	57.118	187.877
Ajuste a valor presentepresente	-	-	(662)	(637)
Total	16.636	15.775	138.122	314.432
Parcela circulante	16.636	15.775	103.056	253.750
Parcela não circulante	-	-	35.066	60.682

Conforme mencionado na nota explicativa 2.11, 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.

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 explicativa 2.11. A taxa de desconto média de 5,68% foi utilizada para o ano de 2017 (2016: 4,50%).

6 Valores a receber

Os valores a receber em 31 de dezembro de 2017 e 2016, referem-se basicamente à venda de participações societárias e outros valores a receber conforme demonstrado abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Acrobata Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.380	1.808	2.380	1.808
Araponga Participações Ltda.	-	1.300	-	1.300
Atobá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85	93	85	93
Bavete Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	3.568	-
BR Stores Empreendimentos Imobiliários Ltda	267	269	267	269
Cacatu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.244	1.877	2.244	1.877
Catraca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.691	1.414	1.691	1.414
Cyrela - Rouxinol	824	-	824	-
FC VI Participações.	140	140	140	140
Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.729	-	2.729
Harpia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	164	-	164	-
Jardins de Orleans Empreendimentos Imobiliários	1.504	1.258	1.504	1.258
João Fortes - West / Andorinha / Arara	8.938	-	8.938	-
LED 13 Empreendimento Imobiliário LTDA	-	188	-	229
Marreco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	111	-	111
MDL Planejamento	168	167	168	167

MDL Serviços Ltda.	255	256	389	2.965
Uirapuru Participações Ltda.	80.000	80.000	80.000	80.000
Demais SPEs	129	95	129	128
Total	98.789	91.705	102.491	95.471
Parcela circulante	18.789	11.705	22.491	14.489
Parcela não circulante	80.000	80.000	80.000	80.000

7 Imóveis a comercializar

Representados pelos custos das unidades imobiliárias concluídas e em construção, bem como pelos terrenos para futuras incorporações, assim distribuídos:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Terrenos	-	-	124.470	168.083
Imóveis em construção	151.653	52.484	207.197	96.463
Imóveis concluídos	30.527	2.954	118.042	128.830
Investimentos novos negócios	99	72		-
(-) Redução do valor dos Estoques	(6.360)	-	(19.143)	
Juros capitalizados	27.646	18.555	27.646	18.788
Total	203.565	74.065	458.212	412.164
Parcela circulante	175.820	55.438	386.539	299.279
Parcela não circulante	27.745	18.627	71.673	112.885

A Companhia em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 16 - Estoques reavaliou o valor de venda das unidades em estoque e mantidas para venda para o preço de mercado atual e essa reavaliação do preço de venda gerou uma perda de aproximadamente R\$ 6.360 na Controladora e R\$ 19.143 no Consolidado no exercício de 2017, valor este registrado na rubrica de Custos, redução do valor dos estoques.

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 2017, foi de R\$ 27.646 (2016: R\$ 18.788), sendo R\$27.646 (2016: R\$ 18.555) na Companhia, em 2016: R\$ 233 nas SPEs.

8 Operações com partes relacionadas

8.1 Operações de mútuo

Os saldos a receber representam principalmente operações de empréstimos em forma de mútuo, celebrados entre a Companhia, suas controladas e parceiros. Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, os saldos ativos e passivos com partes relacionadas estão assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Ativo				
Alfapar Participações e Negócios Imob. Ltda.	2.000	2.000	2.000	2.000
Br Stores Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.493	-	1.493	-
Total	3.493	2.000	3.493	2.000

8.2 Adiantamento para futuro aumento de capital

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

	Controladora	
	31/12/2017	31/12/2016
Abibe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	582
Alfa Chile Incorporadora SPE Ltda.	-	46
Alfa Oceania Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	1	952
Alfa Portugal Incorporadora SPE Ltda.	-	0
Alfa Venezuela Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	3.825
Araçari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	56	148
Arara Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	372
Arrabio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	(3)
Atobá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	347
Bavete Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	139
Cacatu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	63	28
Calopsita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1
Carará Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	11
Cardeal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	30
Cassiopéia Incorporadora Ltda.	(3)	5
Catraca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.790	1.598
Cegonha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	3
Cisne Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(3)	-
Condor de São Cristóvão Empr. Imobiliários Ltda.	-	31
Conexão MDL Imobiliários Ltda.	243	179
Cordon Bleu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	-
Coruja Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1
Cuco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	226	-
Curió Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	-
DBE 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19	-
Dominó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	3
Esplendido Empreendimentos Imobiliários Ltda.	126	216
Esparta Incorporação Ltda.	-	11
Falcão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	(169)
Fonseca Rodrigues Empr. Imob. Ltda.	88	-

MDL Realty Incorporadora S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2017 e 2016

	Controladora	
	31/12/2017	31/12/2016
Fragata Participações Ltda.	-	5
Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	285	636
Garça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	200	3.590
Garibaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	128	73
Gaturamo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	213
Granatina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.319
Guará Empreendimentos Imobiliários Ltda.	81	(204)
Hampton Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	(248)
Jandaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	440
Jardins de Orleans Incorporadora Ltda.	4.149	1.604
João de Barros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-
Juriti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	36	(12)
MDL-ALFA 01 Empreendimentos imobiliários Ltda.	(107)	-
Macuco Participações Ltda.	(15)	205
Mainá Participações Ltda.	-	4
M 18 Empreendimentos imobiliários Ltda.	23	132
Mandarim Participações Ltda.	-	(134)
Mandião Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.039	849
Marreco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.047	-
MDL Assessoria e Consultoria Empresarial Ltda.	(20)	(16)
MDL Planejamento e Construções Ltda.	-	60
MDL Projetos Ltda.	35	182
MDL Serviços Financeiros Imobiliários Ltda.	135	120
MDL Vendas	-	(9)
Mergulhão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	4
Pardal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	3
Pomba Azul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1
Quero Quero Barros Júnior Empreendimentos Imobiliários Ltda.	165	17
Saíra-Ouro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	(327)
Saíra-Pintada Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	3
Saíra-Viúva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	93	(74)
Seriema Participações Ltda.	(17)	(295)
SJB Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	(73)
SPE Solaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.040	222
Tangará Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	3
Tiziu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	-
Tucano Santa Efigênia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70	60
Tuim Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	3
Acrobata Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.068	7.852
Alfa Africa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	299	299
Araponga Participações Ltda.	-	-
Canário Quinta do Conde Ltda.	1	193
IEPÊ - Investimentos Imobiliários Ltda.	180	213
Jaçana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	3.352
Klabin Segall Investimentos e Participações SPE S.A.	2.221	2.221
Lake Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-
Peloponeso Incorporação Ltda.	508	533
Rouxinol Salvador Alende Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(306)	-
Saíra Sapucaia Empreendimentos imobiliários Ltda.	370	232
Sai Amarela S.A.	299	299
Saí Azul S.A.	(1.690)	(1.520)
Saíra Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	292	349
Paineira Incorporadora Ltda.	-	45
Total	31.220	31.781

Saldos de AFACs - SPEs não Consolidadas	31/12/2017	31/12/2016
Acrobata Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.068	7.852
Canário Quinta do Conde Ltda.	(1)	193
IEPÊ - Investimentos Imobiliários Ltda.	180	213
Jaçana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	1
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	3.352
Klabin Segall Investimentos e Participações SPE S.A.	2.221	2.221
Lake Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-
Peloponeso Incorporação Ltda.	507	533
Rouxinol Salvador Alende Empreend. Imobiliários Ltda	(306)	-
Saíra Sapucaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	369	232
Saí Amarela S.A.	299	299
Saí Azul S.A.	(1.691)	(1.520)
Saíra Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	292	349
Paineira Incorporadora Ltda.	-	45
Dominó Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	3
Hampton Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	(248)
Total	9.939	14.836

Saldos de AFACs - SPEs não Consolidadas Passivo

	Controladora	
	31/12/2017	31/12/2016
PAINEIRA INCORPORADORA LTDA	3.097	3.152
IEPÊ INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	776	1.343
Total	3.873	4.495

	Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016
Alfa Participações e Empreendimentos	8	8
Alfa Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	1
Conx Empreendimentos Imobiliários	-	14
RFM Incorporadora Ltda	7	7
PAINEIRA INCORPORADORA LTDA	3.097	3.152
IEPÊ INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	776	1.343
Total	3.889	4.525

8.3 Conta corrente com Parceiros

Os saldos em aberto que decorrem de diferenças nos valores dos aportes da Companhia com parceiros e os valores contabilizados e não eliminados por SPEs que não estão consolidadas são classificados como conta corrente com parceiros:

	Controladora	
	31/12/2017	31/12/2016
Conta corrente com parceiros - Ativo		
Albatroz Vargem Pequena Empreend. Imob. Ltda.	556	557
Arara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	5
Arara Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	92	92
Azulão Empreendimentos Imobiliários Ltda	228	-
Canário Quinta do Conde Empreend. Imob. Ltda.	1	1

	Controladora	
	31/12/2017	31/12/2016
Conta corrente com parceiros - Ativo		
Condor São Cristóvão Empreend. Imobiliários Ltda.	3	3
Hampton Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	1
MDL Serviços Financeiros Ltda.	256	256
DBE 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	264
Rouxinol Salvador Alende Empreend. Imob. Ltda.	473	473
SPE Solaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6	6
Seriema Participações Ltda.	1.209	1.209
Br Stores	663	663
Faisão Empreendimentos	106	106
MDL Participações	773	773
Demais SPEs	6	18
Total	4.373	4.427

	Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016
Conta corrente com parceiros - Ativo		
Albatroz Vargem Pequena Empreend. Imob. Ltda.	556	557
Arara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	5
Azulão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	228	-
Alfa Antartida Empreendimentos Imobiliários	19	-
Canário Quinta do Conde Empreend. Imob. Ltda.	1	1
Cisne Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-
Fonseca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7	-
Hampton Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	1
Rouxinol Salvador Alende Empreend. Imob. Ltda.	473	473
SPE Solaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-
Seriema Participações Ltda.	1.209	1.209
BR Stores	663	663
Faisão Empreendimentos	106	106
MDL Participações	773	773
Demais SPEs	7	(28)
Total	4.043	3.759

	Controladora	
	31/12/2017	31/12/2016
Conta corrente com parceiros - Passivo		
Alfa Antartida Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	6.572
Alfa Realty	(151)	(151)
Arara Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.219	-
ASE Empreendimentos e Participações Ltda.	469	469
Atobá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	6.401
Azulão Empreendimentos imobiliários Ltda.	43	43
DBE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.419
Dominó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.399	-
Garça Empreend. Imobiliários Ltda.	-	34.160
Granatina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	16.688	-
Jardins de Orleans Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	535
Marreco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.819	9.819
Rouxinol Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.	379	-
Total	43.865	60.267

	Consolidado	
Conta corrente com parceiros - Passivo	31/12/2017	31/12/2016
ASE Empreendimentos e Participações Ltda.	469	469
Alfa Realty	(151)	(151)
MDL Realty	56	-
PRS Botafogo Incorporadora Ltda.	-	-
Rouxinol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	379	-
Tiziu Empreendimentos Imobiliários	10.080	10.080
Demais SPEs	43	42
Total	10.876	10.441

8.4 Remuneração dos Administradores

Os administradores da Companhia receberam um total de R\$ 240 (2016: R\$ 480), durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, a título de remuneração e/ou benefícios em geral.

8.5 Transação com parte relacionada

Em 10 de outubro de 2016 a Companhia vendeu a totalidade das cotas integralizadas na Controlada BR Stores Ltda. para a atual Controladora MDL Participações Ltda. A venda foi realizada pelo valor dos livros, não gerando ganho e o montante foi de R\$93.539, no qual R\$54.329 foram pagos no mês de novembro de 2016. Em 31 de dezembro de 2017, o montante de R\$46.483 (R\$40.353 em 2016) era referente a parcela não liquidada da transação e será recebido ao longo do tempo, corrigidos monetariamente a 100% do CDI, conforme contrato entre as partes.

9 Investimentos

9.1 Composição dos investimentos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Investimentos em empresas controladas	307.100	358.558	-	-
Investimentos em coligadas	15.257	27.217	15.249	27.509
Participações Societárias	322.357	385.775	15.249	27.509
Ágios	1.128	1.128	1.128	1.128
Total dos Investimentos	323.485	386.903	16.377	28.637
Passivo a Descoberto	(12.086)	(25.642)	(2.626)	(1.872)

(*) 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 investimento

Investimentos – Controladora	Participação	31/12/2016	Equivalência Patrimonial	Compra e venda de minoritários-pl	Aumento e Redução de capital	Reserva para Aumento/Redução de capital	Dividendos	31/12/2017
ABIBE EMPREEND. IMOBIL. LTDA.	100%	8.635	-11.816	-	27.559	-	-	24.378
ALFA AMERICA EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	4.192	- 322	-	598	- 250	-	4.218
ALFA CHILE INCORPOR. LTDA	100%	- 7.373	- 672	-	10.774	-	-	2.729
ALFA PORTUGAL INCORPOR. LTDA	100%	29.979	- 3	-	4	-	-	29.980
ALFA VENEZUELA INCORPORADORA SPE LTDA	100%	25.166	-1.090	-	4.125	- 2.806	-	25.396
ARAÇARI EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	4.542	- 8	-	270	-	-	4.804
ARARA VERDE EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	21.868	-1.933	-	-	-	-13.923	6.012
ATOBÁ EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	9.915	-10.023	-	21.469	-	-3.587	21.361
BAVETE EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	24.877	- 2.873	-	-13.466	-	-	4.951
CACATU EMPREEND. IMOBIL. LTDA	90%	12.488	- 2.608	-	-	-	-	9.879
CALOPSITA EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	0	- 1	-	2	-	-	2
CARDEAL EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	3.281	-1.304	-	- 123	- 518	-	1.336
CACATU EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	6.395	251	-	-	-	-	6.646
CATRACA EMPREEND. IMOBIL. LTDA	80%	3.258	28	-	-	-	-	3.286
CEGONHA EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	- 0	- 1	-	4	-	-	3
CISNE EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	639	- 251	-	-	-	-	388
CUCO EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	8.115	- 975	-	2.458	-	-	9.598
DBE 3000 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	7.293	- 879	-	- 2.753	-	- 620	3.040
DOMINO EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	5.479	419	14.092	-	-	-12.300	7.690
ESPLENIDO EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	3.545	- 4.181	-	5.671	-	-	5.035
FALCAO MANOEL TELLES EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	1.825	- 525	-	- 621	-	-	549
FAIÇÃO EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	- 4.381	- 2.649	-	15.408	-	-	8.379
FONSECA RODRIGUES EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	7.251	- 724	-	196	-	-	6.723
GAIO EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	10.088	- 71	2.524	2.334	-	-	14.874
GARÇA EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	25.876	- 1.990	-	-14.810	-	-	9.075
GARIBALDI EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	4.828	0	-	-	-	-	4.828
GATURAMO EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	- 1.063	41	-	1.023	-	-	1
GRANATINA EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	39.076	4.665	-	-13.768	-	-20.945	9.028
GUARÁ EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	2.811	- 963	-	- 258	-	-	1.590
JANDAIA EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	- 411	- 2.256	-	4.872	- 110	-	2.095
JARDINS DE ORLEANS INCORPORADORA LTDA	80%	2.228	- 824	- 73	-	-	-	1.332
JOÃO DE BARRO EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	14	- 14	-	1	-	-	1
JURITI EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	20.746	- 223	-	- 1.223	-	-	19.300
LORIO ARCO-IRIS EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	1	-	-	-	-	-	1
M18 INCORPORACAO, CONSULTORIA E PARTICIPACAO LTDA	100%	5.202	- 8	-	202	-	-	5.396
MACUCO PARTICIPAÇÕES LTDA	100%	11.946	47	-	613	-	-	12.605
MANDARIM EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	4.642	- 289	-	224	- 246	-	4.332
MANDRIBAO EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	11.156	- 306	-	4.291	-	-	15.140
MARRECO EMPREEND. IMOBIL. LTDA	14%	1.686	201	-	-	-	-	1.887
MDL ASSESSORIA E CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA	100%	25	- 0	-	-	-	-	24
MDL SERVICOS FINANCEIROS IMOBIL. LTDA	100%	2.915	- 2.829	-	216	-	-	302
MDL-ALFA 01 EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	6.433	- 692	-	-	-	-	5.741
QUERO QUERO BARRIOS JUNIOR EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	462	- 630	-	240	-	-	72
SAIRA VIVUA EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	1.430	- 686	-	101	-	-	845
SAIRA-OURO EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	7.313	- 28	-	- 460	- 100	-	6.625
SERIEMA PARTICIPAÇÕES LTDA	100%	3.068	- 9	86	-	- 454	-	2.605
SPE SOLAIA EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	7.700	- 4.773	-	-	-	-	3.014
TIZIU EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	3	- 1	-	-	-	-	2
ACROBATA EMPREEND. IMOBIL. LTDA	30%	5.948	38	-	-	-	-	5.986
ALBATROZ VARGEM PEQUENA EMPREEND. IMOBIL. LTDA	45%	1.003	- 332	-	- 360	-	-	311
ANDORINHA EMPREEND. IMOBIL. LTDA	50%	1.893	75	- 1.968	-	-	-	-

	Particip	31/12/2016	Equivalência Patrimonial	Compra e venda de minoritários-pl	Aumento e Redução de capital	Reserva para Aumento/Redução de capital	Dividendos	31/12/2017
ARARA EMPREEND. IMOBIL. LTDA.	50%	257	- 230	- 27	-	-	-	-
HAMPTON EMPREEND. IMOBIL. LTDA.	40%	980	- 44	-	- 576	-	-	360
ROUXINOL SALVADOR ALENDE EMPREEND. IMOBIL. LTDA.	50%	797	- 10.591	- 10.327	20.653	-	-	533
SAI AZUL SA	40%	3.319	- 1.273	-	-	-	-	2.046
CYRELA PIEMONTE EMPREEND. LTDA.	25%	659	- 454	-	-	-	-	204
IEPÉ - INVESTIMENTOS IMOBIL. LTDA.	30%	5.367	- 626	-	-	-	-	4.741
ARRABIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	0%	- 13	-	-	-	13	-	-
FRAGATA PARTICIPAÇÕES LTDA	0%	- 3	- 0	-	-	3	-	-
HARPIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	0%	- 1	- 1	- 161	-	163	-	-
LIRA I EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	0%	29	-	-	-	- 29	-	-
MAINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	0%	- 3	- 1	-	-	3	-	-
PAVÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	0%	1	-	-	-	- 1	-	-
PARDAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	0%	- 2	- 1	-	-	2	-	-
SAIRA-PINTADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS	0%	- 3	- 1	-	-	4	-	-
TANGARÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	0%	- 2	- 1	-	-	2	-	-
TUMI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	0%	- 1	- 1	-	-	2	-	-
PRS BOTAFOGO INCORPORADORA LTDA.	50%	-	-	-	-	-	-	-
SAI AMARELA S.A.	50%	971	- 106	-	-	-	-	865
SAIRA VERDE EMPREEND. IMOBIL. LTDA.	30%	207	3	-	-	-	-	211
TOTAL INVESTIMENTO ATIVO		366.565	- 67.320	4.147	75.053	- 4.159	- 51.929	322.357

Investimentos - Controladora

	Particip	31/12/2016	Equivalência Patrimonial	Compra e venda de minoritários-pl	Aumento e Redução de capital	Reserva para Aumento/Redução de capital	Dividendos	31/12/2017
ALFA ANTARTIDA INCOMP. LTDA.	100%	5.190	- 2.713	-	- 2.300	- 241	- 779	- 842
ALFA OCEANIA EMPREEND. IMOBIL. LTDA.	100%	- 961	- 4	-	963	-	-	- 2
CARARA PARTICIPAÇÕES LTDA	100%	- 8	- 2	-	10	-	-	-
CORDON BLEU EMPREEND. IMOBIL. LTDA.	100%	1	- 1	-	-	-	-	-
CONDOR SAO CRISTOVAO EMPREEND. IMOBIL. LTDA.	70%	- 22	- 378	- 56	31	-	-	- 426
CONEXAO MDL IMOBILIARIA LTDA	100%	- 315	- 848	-	846	-	-	- 317
CORUJA EMPREEND. IMOBIL. LTDA.	100%	- 2	- 1	-	2	-	-	- 1
CURIO EMPREEND. IMOBIL. LTDA.	100%	- 1	- 1	-	-	-	-	- 2
ESPARTA INCORPORAÇÃO LTDA	100%	- 47	- 1	-	41	-	-	- 7
MDL PLANEJAMENTO E CONSTRUÇÕES LTDA	100%	- 2.111	- 3.547	-	4.835	-	-	- 823
MDL PROJETOS LTDA	100%	- 257	- 410	-	601	-	-	- 67
MDL GESTAO	100%	- 2	-	2	-	-	-	-
MDL VENDAS IMOBILIARIA LTDA	100%	- 8	199	- 100	-	- 112	-	- 20
POMBA AZUL PARTICIPAÇÕES LTDA	100%	-	-	- 2	2	-	-	-
SIB INCORPORACOES IMOBILIARIAS LTDA	100%	427	68	-	- 34	- 573	-	- 111
TUCANO EMPREEND. IMOBIL. LTDA.	100%	- 6.781	- 183	-	122	-	-	- 6.842
CANARIO EMPREEND. IMOBIL. LTDA.	50%	- 471	- 315	-	194	-	-	- 592
KLABIN SEGALL INVESTIMENTOS SPE S.A.	30%	- 898	35	-	-	-	-	- 862
PAINEIRA INCORPORADORA LTDA.	30%	- 94	- 258	-	-	-	-	- 352
SAIRA SAPUCAIA EMPREENDIM. IMOBIL. LTDA.	50%	- 409	51	-	-	-	-	- 358
LAKE GARDEN EMPREEND. IMOBIL. LTDA.	50%	64	- 189	-	- 250	-	-	- 375
PAPAGAIO JOAO PESSOA EMPREEND. IMOBIL. LTDA.	50%	273	- 360	-	-	-	-	- 87
PASSIVO A DESCOBERTO		36.304	- 8.859	- 154	5.063	- 926		- 12.086

	Circulante			Não Circulante			Receita Líquida	Lucro Bruto	Despesas Operacionais	Lucro Líquido
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido					
ABIBE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	26.139	1.561	-	199	24.379	-5.398	-9.071	-2.864	-11.816	
ALFA AMERICA EMPREEND. IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.	4.327	35	-	73	4.218	-	-77	-242	-322	
ALFA ANTARTIDA INCORPORADORA SPE LTDA	2.954	332	-	3.464	-842	-635	-1.319	-1.509	-2.713	
ALFA CHILE INCORPORADORA SPE LTDA	2.822	73	-	20	2.729	4.464	364	-1.020	-672	
ALFA OCEANIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.	1	3	-	-	-2	-4	-	-4	-4	
ALFA PORTUGAL INCORPORADORA SPE LTDA.	33.585	2.264	-	1.341	29.980	-2	2.615	-3.523	-1.090	
ALFA VENEZUELA INCORPORADORA SPE LTDA.	31.823	2.705	-	3.722	25.396	-	-	-8	-8	
ARAÇARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	4.860	57	-	-	4.803	900	-2.669	-36	-1.933	
ARARA VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS.	8.224	2.212	-	-	6.012	-248	-6.274	-3.812	-10.023	
ATOBÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA...	22.737	934	-	443	21.361	847	-3.646	-22	-2.873	
BAVETE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	4.861	-90	-	-	4.951	-	-2.891	-7	-2.898	
CACATU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	12.021	1.048	-	-	10.973	-	-	-1	-1	
CALOPSITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	2	-	-	-	2	-	-1	-1	-2	
CARARÁ PARTICIPAÇÕES LTDA.	1	1	-	-	-	-492	-411	-924	-1.304	
CARDEAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	2.068	77	-	656	1.335	-	261	-10	251	
CASSIOPEIA INCORPORADORA LTDA.	6.768	122	-	-	6.646	7.343	757	-783	36	
CATRACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	17.224	13.085	-	29	4.109	-	-	-1	-1	
CEGONHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	2	1	-	-	1	172	142	-397	-251	
CISNE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	960	336	-	237	388	288	14	-553	-540	
CONDOR SAO CRISTOVAO EMPREEND. IMOBILIÁRIOS LTDA	626	45	-	1.190	-609	269	269	-1.094	-848	
CONEXAO MDL IMOBILIÁRIA LTDA.	20	337	-	-	-317	-	-	-1	-1	
CORDON BLEU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	1	1	-	-	-	-	-	-1	-1	
CORUIJA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	2	2	-	-	-	14.159	263	-1.344	-975	
CUCU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	9.970	362	-	10	9.598	-	-	-1	-1	
CURIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	2	3	-	-	-1	370	-489	-417	-879	
DBE 3000 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	3.252	170	-	42	3.040	778	-225	-8	419	
DOMINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	8.401	711	-	-	7.690	-	-	-1	-1	
ESPARTA INCORPORAÇÃO LTDA.	1	8	-	-	-7	-	-3.438	-758	-4.181	
ESPLENDIDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	5.504	401	-	70	5.034	-719	-728	-1.916	-2.649	
FAISAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	9.902	899	-	624	8.379	5.961	-85	-446	-525	
FALCAO MANOEL TELLES EMPREEND. IMOBILIÁRIOS LTDA	1.474	123	-	801	549	7	95	-818	-724	
FONSECA RODRIGUES EMPREEND. IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.	7.904	697	-	484	6.723	244	22	-91	-71	
GAIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	27.683	320	31	12.520	14.874	-44	-410	-1.595	-1.990	
GARCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	9.661	507	-	79	9.075	-	-	-	-	
GARBALDI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	5.542	128	-	586	4.828	-	23	-384	-223	
GATURAMO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	2	1	-	-	1	23	2.091	-150	4.665	
GRANATINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	20.643	11.615	-	-	9.028	3.258	-327	-640	-963	
GUARÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	1.948	135	586	808	1.590	93	-763	-1.514	-2.256	
JANDAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	3.181	459	-	619	2.102	-	-287	-822	-1.029	
JOÃO DE BARRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	6.202	4.501	-	36	1.666	935	-	-14	-14	
JURITI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	20.143	843	-	-	19.300	2.221	326	-384	-223	
M18 INCORPORAÇÃO, CONSULTORIA E PARTICIPAÇÃO LTDA.	8.897	24	-	3.477	46	47	46	-50	-8	
MACUCO PARTICIPAÇÕES LTDA	12.600	-6	-	-	12.606	53	53	-1	47	
MANDARIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	4.497	127	38	-	4.332	520	-378	111	-289	
MANDRARIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	31.763	2.271	132	14.484	15.140	1	1	-307	-306	
MARRECO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	31.184	5.046	-	14.168	11.970	243	243	-22	201	
MDL ASSESSORIA E CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA.	2	-19	-	-	21	2	2	-2	-0	
MDL PLANEJAMENTO E CONSTRUÇÕES LTDA.	53	600	-	276	-823	697	654	-4.201	-3.547	
MDL PROJETOS LTDA.	5	71	-	-	-67	-	-	-410	-410	
MDL SERVICOS FINANCEIROS IMOBILIÁRIOS LTDA.	482	468	288	-	302	36	-2.648	-177	-2.829	
MDL VENDAS IMOBILIÁRIA LTDA	5	19	-	-	-14	373	373	-142	199	

MDL-ALFA.01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	100%		316	-	-	5.741	-450	-548	-154	-692
POMBA AZUL PARTICIPAÇÕES LTDA.	100%	1	1	-	-	-	-	-	-3	-3
QUERO QUERO BARRROS JUNIOR EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	974	234	-	668	72	208	190	-824	-630
SAIRA VIVUA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	1.404	145	-	413	845	-289	-268	-424	-686
SAIRA-OURO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	100%	7.196	566	-	4	6.625	290	12	-31	-28
SERIEMA PARTICIPAÇÕES LTDA.	100%	2.591	-16	-	-	2.607	-1	-1	-6	-9
SIB INCORPORACOES IMOBILIARIAS LTDA.	100%	17	99	-	31	-113	32	139	-82	68
SPE SOLAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	10.297	2.403	-	4.729	3.165	-541	-278	-4.749	-5.013
TIZIU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	2	2	10.083	10.080	3	-	-	-1	-1
TUCANO SANTA EFIGENIA EMPREEND.S IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	359	6.839	-	363	-6.842	139	192	-366	-183
Total		441.831	66.216	11.121	76.784	309.952	50.595	-28.085	-39.577	-62.492

10 Imobilizado

Os saldos compõem-se da seguinte forma:

	Taxa anual de depreciação	Controladora		Consolidado	
		31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Máquinas e equipamentos	10%	2.512	2.451	2.717	2.656
Móveis e utensílios	10%	969	969	1.017	1.013
Estandes de vendas	(*)	-	-	29.185	25.129
Benfeitoria em imóveis de terceiros	(**)	10.115	9.408	10.115	9.408
		13.596	12.828	43.034	38.206
Depreciação acumulada		(11.865)	(10.056)	(41.139)	(33.910)
Total		1.731	2.772	1.895	4.296

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

A movimentação do imobilizado durante o período foi:

	Controladora				
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Total	
Custo					
Saldos em 31 de dezembro de 2016	2.451	969	9.408	12.828	
(+) Adições	61	-	707	768	
Saldos em 31 de dezembro de 2017	2.512	969	10.115	13.596	
Depreciação					
Saldos em 31 de dezembro de 2016	(1.852)	(464)	(7.740)	(10.056)	
(+) Adições	(323)	(99)	(1.387)	(1.809)	
Saldos em 31 de dezembro de 2017	(2.175)	(563)	(9.127)	(11.865)	
Valor residual					
Saldos em 31 de dezembro de 2016	598	505	1.669	2.772	
Saldos em 31 de dezembro de 2017	337	406	988	1.731	
	Consolidado				
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Estandes de vendas	Total
Custo					
Saldos em 31 de dezembro de 2016	2.656	1.013	9.408	25.129	38.206
(+) Adições	61	4	707	4.057	4.829
Saldos em 31 de dezembro de 2017	2.717	1.017	10.115	29.186	43.035
Depreciação					
Saldos em 31 de dezembro de 2016	(2.058)	(508)	(7.740)	(23.604)	(33.910)
(+) Adições	(322)	(104)	(1.387)	(5.417)	(7.230)
Saldos em 31 de dezembro de 2017	(2.380)	(612)	(9.127)	(29.021)	(41.140)
Valor residual					
Saldos em 31 de dezembro de 2016	598	505	1.668	1.525	4.296
Saldos em 31 de dezembro de 2017	337	405	988	165	1.895

11 Empréstimos e financiamentos

<u>Controladora</u>				
	31/12/2017	31/12/2016	Taxa média	Garantia
CCBI - BB	5.000	33.000	128% do CDI	Hipoteca do Imóvel/ Aval
CCB Modal	95.212	85.347	115% do CDI	Hipoteca do Imóvel/ Aval
Credit Suisse	101.073	-	116% do CDI	Hipoteca do Imóvel/ Aval
JP Morgan	77.836	-	100,45% do CDI	Hipoteca do Imóvel/ Aval
CRI Habitasec	44.272	-	113% do CDI	Hipoteca do Imóvel/ Aval
Empréstimo Bradesco NY	11.987	35.412	122% do CDI	Clean Recebíveis Aval
Debêntures	28.561	57.138	125,8% do CDI	Hipoteca do Imóvel
Total	<u>363.941</u>	<u>210.897</u>		
Parcela circulante	105.800	68.518		
Parcela não circulante	258.141	142.379		
<u>Consolidado</u>				
	31/12/2017	31/12/2016	Taxa média	Garantia
Financiamentos - SFH	-	148.880	TR +10,8% a.a	Recebíveis/fiança
CCBI - BB	5.000	33.000	128% do CDI	Hipoteca do Imóvel/ Aval
CCB Modal	95.212	85.347	115% do CDI	Hipoteca do Imóvel/ Aval
Credit Suisse	101.073	-	116% do CDI	Hipoteca do Imóvel/ Aval
JP Morgan	77.836	-	100,45% do CDI	Hipoteca do Imóvel/ Aval
CRI Habitasec	44.272	-	113% do CDI	Hipoteca do Imóvel/ Aval
Empréstimo Bradesco NY	11.987	35.412	122% do CDI	Clean Recebíveis/aval
Debêntures	28.561	57.138	125,8% do CDI	Hipoteca do Imóvel
Total	<u>363.941</u>	<u>359.778</u>		
Parcela circulante	105.800	188.858		
Parcela não circulante	258.141	170.920		

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 SPEs.

Empréstimos e financiamentos de longo prazo por prazo de vencimento:

Vencimento	Controladora	Consolidado
2019	27.514	27.514
2020	55.052	55.052
2021	175.575	175.575
Total não circulante	<u>258.141</u>	<u>258.141</u>

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

11.1 Empréstimos com Parte Relacionada

A Companhia em 2016 detinha empréstimos com a empresa São Francisco Company Ltd. que era parte relacionada e em 2017 liquidou esse Passivo, a posição nos 2 anos fica demonstrada abaixo:

	<u>Controladora/Consolidado</u>		Taxa média	Garantia
	31/12/2017	31/12/2016		
Empréstimo São Francisco I (a)	-	158.803	140% do CDI	Clean
Empréstimo São Francisco II (a)	-	136.586	140% do CDI	Clean
Total	-	295.389		

Os empréstimos em 2016 estavam todos classificados no longo prazo, com vencimentos entre 2018 e 2021.

12 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>	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Obrigações por aquisições de imóveis	12.446	69	79.725	160.197
Total	12.446	69	79.725	160.197
Parcela circulante	7.445	69	25.012	35.702
Parcela não circulante	5.001	-	54.713	124.495

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Obrigações via Caixa				
Alfa Venezuela	-	-	173	162
Catraca	-	-	332	656
Gaio	-	-	-	1.000
Gaturamo	-	-	-	800
Granatina	-	-	11.496	38.843
Marreco	-	-	3.989	3.209
Juriti	-	-	-	4.000
Macuco	-	-	-	370
Mandrião	-	-	193	494
Dominó	-	-	711	-
Harpia	42	-	42	-
Leduca - Unidades	3.160	-	3.160	-
Arara Verde	4.243	44	4.916	526
Matriz	-	25	-	25
Total	7.445	69	25.012	50.085

Obrigações via Permuta

Alfa Venezuela	-	-	3.723	6.296
Alfa Portugal	-	-	1.342	1.342
Catraca	-	-	-	6.437
Cacatu	-	-	-	48.478
Gaio	-	-	12.520	12.000
Marreco	-	-	14.167	14.000
Juriti	-	-	-	3.600
Mandrião	-	-	14.483	14.482
Tentilhão/M18	5.001	-	8.478	3.477
Total	5.001	-	54.713	110.112
<hr/>				
Total de obrigações com aquisições de Terrenos	12.446	69	79.725	160.197

13 Adiantamento de clientes

Representam o excedente entre o valor recebido e o valor de receita reconhecido, conforme critério descrito na nota explicativa 2.10.

	Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016
Excedente ao reconhecimento de receita	4.196	2.589
Total	4.196	2.589
Circulante	4.196	2.589

14 Operações com projetos imobiliários em desenvolvimento

Conforme mencionado na nota explicativa 2.12, 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, oriundos dos empreendimentos efetivados, não estão refletidos nas demonstrações financeiras, cujos valores estão demonstrados a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016
Receitas a apropriar	244.041	298.003
Custos de Construção a apropriar	(216.584)	(251.702)
Total (*)	27.457	46.301

(*) Não considera impostos e encargos financeiros.

15 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 explicativa 2.10), estão demonstrados como segue:

	Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016
IRPJ e CSLL	2.731	8.016
PIS e COFINS	3.134	9.214
Total	5.865	17.230
Parcela circulante	3.871	13.000
Parcela não circulante	1.994	4.230

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 e pelo regime especial de tributação (RET), no qual são aplicadas as alíquotas dos impostos diretamente sobre os recebimentos das unidades imobiliárias.

A Controladora apura seu imposto de renda e contribuição social pelo método de Lucro Real. Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, a apuração pelo Lucro Real gerou despesas de Imposto de Renda e Contribuição Social na Companhia, e estão conciliadas pela alíquota efetiva, conforme quadro a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Prejuízo do exercício antes do imposto de renda e contribuição social	(146.930)	(169.602)	(153.052)	(169.920)
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
Imposto renda e contribuição social às alíquotas da legislação	(49.956)	(57.665)	(52.038)	(57.773)
Ajuste para cálculo da alíquota efetiva				
Resultado de participações societárias	21.554	(21.542)	4.959	3.935
Impacto de empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	12.143	(26.160)
Efeito das (adições) ou exclusões ao lucro contábil	200	25.861	2.275	25.861
Diferido	5.618	-	11.454	-
Prejuízo Fiscal Utilizado para PERT	16.523	-	16.523	-
Créditos fiscais não constituídos	23.185	45.348	26.434	45.348
Juros capitalizados	(601)	3.907	-	3.907
Imposto de renda e contribuição social no exercício	16.523	(4.090)	21.750	(4.882)

16 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 demandas judiciais com chance de perdas consideradas “prováveis” pelos assessores jurídicos da Companhia são compostas por:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Natureza				
Trabalhista	-	-	1.806	14
Cíveis	304	144	11.576	4.977
Total	304	144	13.382	4.991

Em 31 de dezembro de 2017 a Companhia possuía demandas judiciais cíveis com chances de perdas consideradas “possíveis” no montante de R\$ R\$ 99.003 (2016: R\$ 88.679). Desse montante, R\$ 92.012 (2016: R\$ 77.313) são referentes à 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.

17 Patrimônio líquido

17.1 Capital social

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2017 é de R\$ 703.968 (2016: R\$ 272.814), representado por 465.196.164 (quatrocentos e sessenta e cinco milhões, cento e noventa e seis mil, cento e sessenta e quatro) ações ordinárias e nominativas, sem valor nominal (2016: 180.281.270).

No dia 22 de Dezembro de 2017, os Sócios aprovaram um aumento de capital no valor total de R\$431.154, mediante a emissão de 284.914.894 (duzentas e oitenta e quatro milhões, novecentas e quatorze mil, oitocentas e noventa e quatro) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

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

17.2 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.

17.3 Resultado por ação

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

	31/12/2017
Prejuízo do exercício	(130.408)
Prejuízo por ação (em R\$) - básico e diluído	(0,2803)

18 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 explicativa 2.

Adicionalmente a Companhia contratou operações de Swap de balcão, contabilizadas pelo seu valor justo com seus efeitos no resultado. Todos os contratos restantes foram liquidados ao longo do ano de 2017.

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

Em 31 de dezembro de 2016 as operações detidas pela Companhia são demonstradas conforme segue:

Valor Base	Ponta Ativa R\$	Ponta Passiva R\$	Data	Ativo	Vencimento	Dólar	Valor Líquido
14.166	12.164	16.762	18/09/2015	1,2700%+US\$-PTX	17/11/2017	3,9350	(4.598)
31.480	26.972	37.250	18/09/2015	1,2700%+US\$-PTX	20/11/2017	3,9350	(10.278)
17.707	15.172	20.953	18/09/2015	1,2700%+US\$-PTX	19/11/2018	3,9350	(5.781)
<u>63.353</u>	<u>54.308</u>	<u>74.965</u>					<u>(20.657)</u>

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 2017 foi de R\$ 31.987 e as operações com o São Francisco respectivamente em 19 de novembro de 2013, com vencimento em 19 de novembro 2020 em 3 de outubro 2014 com vencimento em 19 de novembro de 2018, foram liquidadas durante o ano de 2017, conf. detalhado na NE 11.

a. Considerações sobre riscos dos instrumentos financeiros

Risco de taxas de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, sendo substancialmente às variações da taxa CDI que remunera suas aplicações financeiras em Certificado de Depósito Bancário. A Companhia também está exposta a juros sobre empréstimos bancários contratados a Libor + 3,3% a.a., e empréstimos contratados junto ao Sistema Nacional de Habitação com taxa em média a 10% a.a. acrescida de TR.

Risco de liquidez

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

Risco cambial

Em 31 de dezembro de 2016, 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 2016 e 2015 por valores que se aproximam ao valor de mercado considerando operações similares.

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

Consolidado					
	Valor	6 meses	06 - 12	01 - 05	Mais que
31 de dezembro de 2016					
Passivos financeiros não derivativos					
Obrigações por compra de terrenos	160.197	-	35.702	124.495	-
Empréstimos e financiamentos	655.167	-	188.858	466.309	-
Contas a pagar	39.639	-	12.578	27.061	-
Fornecedores	11.009	11.009	-	-	-
Total	866.012	11.009	237.138	617.865	-
31 de dezembro de 2017					
Passivos financeiros não derivativos					
Obrigações por compra de terrenos	75.483	-	20.770	54.713	-

MDL Realty Incorporadora S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2017 e 2016

Empréstimos e financiamentos	363.941	-	105.800	258.141	-
Contas a pagar	5.343	-	5.343	-	-
Fornecedores	5.485	5.485	-	-	-
Total	450.252	5.485	131.913	312.854	-

Controladora

	Valor	6 meses	06 - 12	01 - 05	Mais que
31 de dezembro de 2016					
Passivos financeiros não derivativos					
Obrigações por compra de terrenos	69	-	69	-	-
Empréstimos e financiamentos	506.286	-	68.518	437.768	-
Contas a pagar	30.328	3.267	-	27.061	-
Fornecedores	1.528	1.528	-	-	-
Total	538.211	4.794	68.587	464.830	-

31 de dezembro de 2017

Passivos financeiros não derivativos					
Obrigações por compra de terrenos	8.203	-	3.202	5.001	-
Empréstimos e financiamentos	363.941	-	105.800	258.141	-
Contas a pagar	1.784	1.784	-	-	-
Fornecedores	404	404	-	-	-
Total	374.332	2.188	109.002	263.142	-

19 Receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Receita Operacional	14.067	26.702	94.686	226.811
Outras receitas Operacionais	292	3	1.381	(251)
(-) Vendas canceladas	(1.405)	(3.223)	(37.209)	(100.464)
(-) Impostos sobre venda	(1.518)	(1.939)	1.836	(7.598)
Total	11.436	21.543	60.694	118.498

20 Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Despesas com pessoal	(11.066)	(10.350)	(11.075)	(13.040)
Despesas com prestação de serviços	(1.491)	(969)	(3.193)	(3.371)
Despesas com aluguel e condomínio	(1.256)	(1.349)	(1.271)	(1.959)
Outras despesas administrativas	(1.758)	(1.633)	(3.510)	(3.341)
Total	(15.571)	(14.301)	(19.049)	(21.711)

21 Receitas e despesas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Despesas financeiras				
Juros financeiros	(44.348)	(33.270)	(44.348)	(33.270)
Descontos concedidos	(40)	(69)	(2.619)	(3.450)
Variação cambial	(6.911)	(33.186)	(6.911)	(33.186)
Apropriação de juros capitalizados	(8.069)	(14.115)	-	-
Despesas bancárias	-	-	-	(103)
Despesa com Swap	(5.774)	(6.687)	(5.774)	(6.687)
Outros	(97)	(1.142)	(15)	(1.381)
	(65.239)	(88.470)	(59.667)	(78.077)
Receitas financeiras				
Aplicação financeira	2.083	38	2.753	2.347
Juros sobre mútuos	-	45	-	46
Resultado com Swap	-	219	-	219
Receita com juros e multas	7.074	4.001	7.171	4.580
Variação monetária	155	63	(513)	2.859
Outros	10	33	158	708
	9.322	4.400	9.569	10.759
Total	(55.917)	(84.070)	(50.098)	(67.318)

22 Outras receitas e despesas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Provisão p/ Contingências Jurídicas	(159)	(60)	(8.116)	(3.495)
Outras despesas	(1.063)	(293)	(3.220)	(2.795)
Outras receitas	7.021	653	7.022	840
Total	5.799	300	(4.314)	(5.450)

23 Gerenciamento de risco de negócio

a. Implementação do sistema de controle de risco

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

b. Sistema de controle de risco

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

c. Controle do risco de perdas

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

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

d. Controle da exposição máxima de caixa

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

e. Atuação em mercado com liquidez

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

f. Riscos operacionais

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

24 Seguros

A Companhia, controladas e controladas em conjunto adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados pela administração como suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos. Consideramos que temos um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitar os riscos, buscando no mercado coberturas compatíveis com o nosso porte e operações.

A cobertura dos seguros, em valores de 31 de dezembro de 2017 e 2016, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada em R\$
Seguro de construção (Risco Engenharia e Responsabilidade Civil)	Danos materiais e corporais causados involuntariamente a terceiros decorrentes da execução da obra, instalações e montagens no local objeto do seguro; cobertura de danos indiretos causados por possíveis erros de projeto; e despesas extraordinárias como desentulho, tumultos, greves etc.	238.968
Seguro garantia de entrega do imóvel	Garante a entrega da obra aos promitentes compradores.	51.926
Empresarial	Danos materiais causados por danos elétricos, incêndio, vendaval, tumulto e assegura a perda do aluguel.	20.000