

MDL REALTY INCORPORADORA S/A

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2018

MDL REALTY INCORPORADORA S/A

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2018

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balancos patrimoniais

Demonstrações do resultado

Demonstrações do resultado abrangente

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Opinião sobre as demonstrações contábeis

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da MDL Realty Incorporadora S/A ("Companhia") e controladas, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 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, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis 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 2018, 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, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis 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 2018, 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 sobre as demonstrações contábeis

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 contábeis 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 sobre o Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 e sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15)

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Desta forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Ênfase sobre a situação econômica financeira da Companhia

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1, indica que a Companhia vem registrando prejuízos operacionais recorrentes. Essa situação se deu fundamentalmente em função da deterioração do ambiente de negócios e a situação política e econômica vivida pelo país, caracterizados por alta de juros, aliados à queda na atividade econômica, à redução no acesso ao crédito imobiliário e momentâneo baixo nível de investimento, são fatores que contribuíram para queda nas vendas e aumento de distratos da Companhia, levando a uma elevação das despesas financeiras e do fluxo de caixa requerido ao serviço da dívida. A manutenção do equilíbrio econômico financeiro da Companhia deve-se ao aporte de capital dos controladores da Companhia. Nossa opinião não contém modificação relacionada a este 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 contábeis individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento do resultado de incorporação imobiliária

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.1 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a Companhia reconhece os resultados de incorporação imobiliária durante o andamento da obra com previsto no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Os procedimentos utilizados pela Companhia envolvem o uso de estimativas para o cálculo da apropriação imobiliária, por exemplo, prever os custos a serem incorridos até o final das obras e medição da evolução destas. Consequentemente, o assunto foi foco de nossa auditoria.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Este assunto foi considerado significativo para nossa auditoria devido ao risco de tais estimativas relacionadas ao custo orçado utilizarem pressupostos subjetivos que podem ou não se concretizar, bem como pela relevância dos valores envolvidos. Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) obtenção de estimativas do custo a incorrer aprovadas pelo Departamento de Engenharia e pelo Comitê estabelecido pela Companhia com tal propósito; (b) testes, em base amostral, na documentação existente, com o objetivo de avaliar a razoabilidade e integridade das estimativas de custo aprovadas para os empreendimentos; (c) revisões analíticas sobre as estimativas de custos incorridos e a incorrer; e (d) avaliação das divulgações nas demonstrações contábeis.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos de auditoria acima resumidos, consideramos aceitável os saldos e valores originados do processo de reconhecimento de receita no contexto das demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto. Os cálculos efetuados pela Administração sobre o percentual de conclusão correspondem aos critérios estabelecidos conforme Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018.

Redução ao valor recuperável de imóveis a comercializar

A Administração da Companhia define o valor recuperável dos imóveis e terrenos através de laudos realizados com terceiros ou internamente, considerando a liquidação imediata e desprezando a melhor estimativa de mercado.

Nos concentramos nessa área porque a aplicação da referida prática contábil demanda julgamento e uso, pela Administração, de premissas e estimativas subjetivas, suportada pelo estudo de mercado realizados por terceiro e pelo pessoal técnico interno sobre o preço de imóveis similares na localidade. Quaisquer mudanças nas premissas e estimativas em relação aos resultados efetivos podem afetar a valorização ou desvalorização desses ativos.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Testamos as estimativas elaboradas pela Administração e por terceiros realizando, dentre outros, os seguintes procedimentos:

- Obtivemos o entendimento com a Administração sobre como se definem e quais documentos suportam as principais premissas utilizadas, tais como preço estimado de venda na normalidade e no imediatismo, as comissões e outras despesas de vendas e os descontos praticados;
- Realizamos teste de consistência entre o valor provisionado no estoque, valor geral de vendas divulgados pela Administração, valor de mercado apresentado nos laudos de avaliação confrontando com valores de mercado divulgados na mídia de preço de venda de imóveis similares, bem como valores obtidos para transações efetuadas no exercício e em período subsequente;
- Avaliação das divulgações efetuadas pela Companhia nas demonstrações contábeis descritas na Nota Explicativa nº 7.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria acima descritos, não identificamos ajustes de auditoria relacionados a esse assunto e, portanto, julgamos ser razoáveis os saldos e as divulgações nas demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, tomadas em conjunto.

Provisões e passivos contingentes - cíveis, trabalhistas e fiscal

Conforme Nota Explicativa nº 16 às demonstrações contábeis, a Companhia é parte passiva em processos de natureza cível, trabalhista e fiscal, decorrentes do curso normal de suas atividades, que podem resultar em desembolsos significativos em caso de decisões desfavoráveis para a Companhia. A mensuração, reconhecimento e divulgação das provisões e passivos contingentes requer julgamento profissional da Companhia e de seus assessores jurídicos. Devido à relevância, complexidade e julgamento envolvidos na avaliação do risco desses processos e, conseqüentemente, da sua mensuração, esses podem resultar em impactos relevantes sobre as demonstrações contábeis, e por isso consideramos o assunto como significativo para nossa auditoria.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Avaliamos os procedimentos relativos a identificação e acompanhamento dos processos em que a Companhia é parte, especificamente os critérios para estimativa de perda utilizados na metodologia de mensuração dos valores provisionados e/ou divulgados. Obtivemos a lista de consultores legais que representam a Companhia nos processos e obtivemos e analisamos a carta de confirmação contendo informação sobre os montantes envolvidos e avaliação de risco de perda dos consultores legais externos da Companhia, bem como dados e informações históricas e confrontamos com os valores considerados pela Companhia. Avaliamos também se as divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis em Nota Explicativa nº 15, estão de acordo com as normas aplicáveis e fornecem informações sobre a natureza, exposição e os valores de riscos provisionados ou divulgados, sobre os principais processos envolvendo a Companhia.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria acima descritos, não identificamos ajustes de auditoria relacionados a esse assunto e, portanto, julgamos ser razoáveis os saldos e as divulgações nas demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

Os valores correspondentes relativos às demonstrações contábeis individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2017 foram anteriormente auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório sem modificação datado de 29 de março de 2018, sem modificação e contendo ênfase relacionada a aplicação do OCPC 04.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis 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 contábeis, 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 contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis 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 contábeis.

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 contábeis 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 adversa. 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 adversa 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 contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião adversa, 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 manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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 adversa sobre as demonstrações contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião adversa 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 contábeis 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 2019.

MDL REALTY INCORPORADORA S/A

Balancos patrimoniais

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais)

Ativo						Passivo e patrimônio líquido					
	Nota	Controladora		Consolidado		Nota	Controladora		Consolidado		
		2018	2017	2018	2017		2018	2017	2018	2017	
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	439	19.702	8.798	26.681	10	29.675	105.800	29.675	105.800	
Contas a receber de clientes	4	14.099	16.636	62.553	103.056		142	404	4.185	5.485	
Valores a receber	5	34.138	18.789	34.139	22.491		808	1.076	1.236	2.044	
Imóveis a comercializar	6	142.944	175.820	323.802	386.539	14	-	-	2.295	3.870	
Impostos a recuperar		959	2.096	1.213	2.445	12	-	-	6.391	4.196	
Créditos diversos		347	417	1.598	1.336	11	5.585	7.445	8.111	25.012	
		192.926	233.460	432.103	542.548		350	1.784	9.064	5.345	
							36.560	116.509	60.957	151.752	
Não circulante						Não circulante					
Contas a receber de clientes	4	13.119	-	57.936	35.066	10	230.627	258.141	243.666	258.141	
Valores a receber	5	80.000	80.000	80.000	80.000	7.4	35.777	3.873	35.777	3.889	
Imóveis a comercializar	6	-	99	65.841	71.673	7.3	34.808	43.865	10.080	10.876	
Operações de mútuo	7.2	3.589	3.493	3.589	3.493		-	-	469	-	
Adiantamento para futuro aumento de capital	7.4	24.769	31.220	3.960	9.939	11	5.001	5.001	52.509	54.713	
Contas correntes com parceiros	7.3	4.770	4.373	3.921	4.043	14	294	304	20.902	13.382	
Partes relacionadas	7.1	-	46.483	-	46.483	8	21.951	12.086	4.415	2.626	
Investimentos	8	253.280	323.485	3.490	16.377	14	-	-	1.770	1.994	
Juros Capitalizados em Controladas	6	13.089	27.646	-	-		328.458	323.270	369.588	345.621	
Imobilizado líquido	9	1.060	1.731	2.958	1.895	15	703.968	703.968	703.968	703.968	
Intangível		618	932	618	1.220	15.1	(481.766)	(390.825)	(481.766)	(390.825)	
		394.294	519.462	222.313	270.189		222.202	313.143	222.202	313.143	
							-	-	1.669	2.221	
							-	-	1.669	2.221	
							222.202	313.143	223.871	315.364	
							587.220	752.922	654.416	812.737	
Total do ativo		587.220	752.922	654.416	812.737	Total do passivo e do patrimônio líquido	587.220	752.922	654.416	812.737	

As notas explicativas da Administrativa são parte integrante das demonstrações contábeis.

MDL REALTY INCORPORADORA S/A

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2018	2017	2018	2017
Receita líquida	16	32.820	11.436	98.044	60.694
(-) Custo dos imóveis vendidos	17	(48.019)	(29.579)	(137.449)	(131.751)
Resultado bruto		(15.199)	(18.143)	(39.405)	(71.057)
Despesas e receitas operacionais					
Despesas administrativas	18	(12.350)	(15.571)	(15.214)	(19.049)
Honorários da diretoria	7.5	(680)	(240)	(680)	(240)
Despesas comerciais		(335)	(358)	(4.978)	(6.028)
Despesas tributárias	19	(249)	(7.439)	(1.563)	(8.799)
Depreciações e amortizações		(1.461)	(2.270)	(1.749)	(2.270)
Outras receitas e despesas operacionais	20	6.032	5.801	(5.545)	(4.314)
Resultado da equivalência patrimonial	8	(26.293)	(76.179)	(2.700)	(14.584)
Resultado antes do efeito financeiro		(35.336)	(96.256)	(32.429)	(55.284)
Resultado financeiro, líquido					
Receitas financeiras	21	2.836	9.322	7.867	9.569
Despesas financeiras	21	(41.596)	(65.239)	(26.623)	(59.667)
Resultado antes do Imposto de Renda e Contribuição Social		(89.295)	(170.316)	(90.590)	(176.439)
Imposto de renda e contribuição social	22	-	16.523	744	21.750
Prejuízo líquido do exercício		(89.295)	(153.793)	(89.846)	(154.689)
Prejuízo líquido por quota		(0,13)	(0,22)	(0,13)	(0,22)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

MDL REALTY INCORPORADORA S/A

Demonstrações do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Prejuízo líquido do exercício	(89.295)	(153.793)	(89.846)	(154.689)
Total dos resultados abrangentes do exercício, líquido dos efeitos de IR e CS	(89.295)	(153.793)	(89.846)	(154.689)
Atribuível aos acionistas controladores	(89.295)	(153.793)	(89.846)	(153.793)
Atribuível aos acionistas não controladores	-	-	-	(895)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

MDL REALTY INCORPORADORA S/A

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais)

	Reserva de lucros			Total	Participação dos Não Controladores	Total
	Capital social	Transações com minoritários	Prejuízos acumulados			
Saldos em 31 de dezembro de 2016	272.814	-	(231.497)	41.317	5.621	46.938
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 líquido do exercício	-	-	(153.793)	(153.793)	(895)	(154.688)
Saldos em 31 de dezembro de 2017	703.968	-	(390.825)	313.143	2.221	315.364
Movimentação líquida de não controladores	-	(1.646)	(1.646)	(1.646)	-	(1.646)
Prejuízo líquido do exercício	-	-	(89.295)	(89.295)	(552)	(89.847)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	703.968	-	(481.766)	222.202	1.669	223.871

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

MDL REALTY INCORPORADORA S/A

Demonstrações dos fluxos de caixas Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 (Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Prejuízo do exercício	(89.295)	(153.793)	(89.846)	(154.689)
Ajustes para reconciliar o prejuízo líquido do exercício com o caixa gerado pelas atividades operacionais				
Resultado da equivalência patrimonial	26.293	76.179	2.700	14.584
Depreciação e amortização	1.462	2.270	1.750	2.270
Impairment de Estoque	9.345	6.360	15.787	19.143
Provisão para contingências	(10)	160	8.203	8.391
	<u>(52.205)</u>	<u>(68.824)</u>	<u>(61.406)</u>	<u>(110.301)</u>
Aumento / (redução) nos ativos e passivos operacionais				
Contas a receber de clientes	(10.582)	(861)	17.633	176.310
Valores a receber	31.134	(7.084)	34.835	(8.002)
Imóveis a comercializar	23.630	(126.769)	52.782	(65.191)
Outros créditos	70	(214)	(946)	654
Impostos a recuperar	1.137	16.636	1.232	16.940
Conta corrente com parceiros de empreendimentos	(493)	(2.061)	26	(2.413)
Dividendos recebidos	26.091	52.708	-	-
Fornecedores	(262)	(1.124)	(1.300)	(5.524)
Obrigações tributárias e trabalhistas	(268)	(420)	(808)	(2.078)
Obrigações tributárias diferidas	-	-	(1.799)	(11.366)
Adiantamento de clientes	-	-	2.195	1.607
Contas a pagar	(1.434)	(28.544)	4.188	(34.294)
Obrigações por aquisição de imóveis	(1.860)	12.377	(19.105)	(80.472)
	<u>67.163</u>	<u>(85.356)</u>	<u>88.933</u>	<u>(13.829)</u>
Caixa líquido consumido nas atividades operacionais	14.958	(154.180)	27.527	(124.130)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Investimentos em coligadas e controladas	35.748	(79.025)	20.039	(1.570)
Juros capitalizados	14.557	(9.091)	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	30.293	561	29.804	4.897
Partes relacionadas	(9.057)	(22.532)	(796)	(5.695)
Transação de capital envolvendo não controladores	(1.646)	(5.535)	(1.646)	(5.535)
Aquisição de imobilizado	(366)	(833)	(2.100)	527
Aquisição de intangível	(111)	(252)	(111)	(252)
Caixa líquido gerado/(consumido) nas atividades de investimentos	69.418	(116.707)	45.190	(7.628)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Captação de empréstimos e financiamentos	45.923	259.106	45.923	267.948
Amortização de empréstimos e financiamentos	(149.562)	(401.451)	(136.523)	(559.174)
Aumento de capital social	-	431.154	-	431.154
Participação de acionistas não controladores	-	-	-	(2.505)
Caixa líquido Consumido/(gerado) nas atividades de financiamento	(103.639)	288.809	(90.600)	137.423
Redução/(aumento) líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>(19.263)</u>	<u>17.922</u>	<u>(17.883)</u>	<u>5.665</u>
Disponibilidades				
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	19.702	1.780	26.681	21.016
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	439	19.702	8.798	26.681
Aumento / (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>(19.263)</u>	<u>17.922</u>	<u>(17.883)</u>	<u>5.665</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

MDL REALTY INCORPORADORA S/A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 (Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

1 Contexto operacional

A MDL Realty Incorporadora S.A. ("MDL Realty ou Companhia") é uma Companhia anônima de capital fechado, com sede no Rio de Janeiro à Rua 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 deterioração do ambiente de negócios e a situação política e econômica vivida pelo país, caracterizados por alta de juros, aliados à queda na atividade econômica, à redução no acesso ao crédito imobiliário e momentâneo baixo nível de investimento, são fatores que contribuíram para queda nas vendas e aumento de distratos, levando a uma elevação das despesas financeiras e do fluxo de caixa requerido ao serviço da dívida. Consequentemente, a Companhia apresentou prejuízo de R\$ 89.295 na controladora e R\$ 89.846 no consolidado no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 (2017: R\$153.793 na controladora e R\$ 154.689 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 reduções da 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.

2 Apresentação das demonstrações contábeis e principais práticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis 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.

No caso da Companhia, essas práticas diferem das IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, em relação às demonstrações financeiras separadas, somente no que se refere à capitalização de juros incorridos pela controladora, em relação aos ativos em construção de suas controladas. Para fins de IFRS, essa capitalização somente é permitida nas demonstrações financeiras consolidadas e não nas demonstrações financeiras separadas.

As demonstrações contábeis 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 contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018 sobre aplicação CPC 47 (IFRS15) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil com referência aos aspectos de transferência de controle na venda de unidades imobiliárias. Essas práticas contábeis vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

2.2. Base de preparação

As demonstrações contábeis foram elaboradas no curso normal dos negócios considerando o custo histórico como base de valor, passivos e ativos a valor presente ou valor realizável. Todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações contábeis anuais.

A emissão das demonstrações contábeis da Companhia foi autorizada pela Diretoria em 31 de março de 2019.

2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação

Estas demonstrações contábeis 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.

2.4. Resumo das principais práticas contábeis

2.4.1. Bases de consolidação

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição, sendo esta a data na qual a Companhia obém controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixe de existir. A Companhia controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade.

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

As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas incluídas nas demonstrações contábeis consolidadas da Companhia.

Sociedade de Propósito Específico	2018	2017
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 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 %
Atobá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Bavete Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Cacatu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90 %	90 %
Calopsita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0 %	100 %
Carará Participações Ltda.	0 %	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 %

MDL REALTY INCORPORADORA S/A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

Sociedade de Propósito Específico	2018	2017
Condor São Cristóvão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70 %	70 %
Conexão Mdl Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Cordon Bleu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0 %	100 %
Coruja Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0 %	100 %
Cuco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Curió Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0 %	100 %
DBE 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Dominó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0 %	100 %
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 %
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 %
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 %
M18 Incorporação, Consultoria e Participação Ltda.	100 %	100 %
Macuco Participações Ltda.	100 %	100 %
Mandarim Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Mandrião Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Marreco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40 %	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 %
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 %
Seriema Participações Ltda.	100 %	100 %
SJB Incorporações Imobiliárias Ltda.	100 %	100 %
SPE Solaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	95,21%	95,21%
Tiziu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Tucano Santa Efigenia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Urubu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

2.4.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

As demonstrações contábeis foram elaboradas com base em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações contábeis foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações contábeis e estão de acordo com os CPCs e são as melhores estimativas disponíveis. 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 contábeis. A Administração monitora e revisa periodicamente e tempestivamente estas estimativas e suas premissas pelo menos, anualmente. As revisões das estimativas são reconhecidas de forma prospectiva.

As informações sobre as incertezas relacionadas às premissas e estimativas que possuem um risco significativo de resultar em um ajuste material no exercício findo de 31 de dezembro de 2018, são conforme segue:

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.

Perdas estimadas com créditos de clientes e provisão para distratos

A Companhia revisa periodicamente suas premissas para constituição da perda de créditos esperadas e distratos, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas. O julgamento feito com base na perda histórica e esperada pode divergir do valor que será realizado, face as características singulares de cada cliente. Vide nota explicativa nº 05 para verificar a forma desses cálculos.

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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

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.

2.4.3. 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:

MDL REALTY INCORPORADORA S/A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 (Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

Ativos financeiros (não derivativos) a valor justo por meio de resultado

a) 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.

b) 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.

c) 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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

d) 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.

e) Empréstimos e financiamentos

De acordo com o CPC 48 - Instrumentos Financeiros, 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.

f) 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.

2.4.4. 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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

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.

2.4.5. 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.

2.4.6. 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.

2.4.7. 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 contábeis 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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

As demonstrações contábeis das coligadas, controladas e controladas em conjunto são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia.

2.4.8. 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.

2.4.9. 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.

2.4.10. 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, as taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações contábeis 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 contábeis.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

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 nº 22.

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 nº 22.

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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

2.4.11. Reconhecimento de receitas, custos e despesas

a) Reconhecimento da receita

No processo de reconhecimento da receita de contratos com clientes foram adotados os preceitos introduzidos pelo CPC 47 a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando as orientações do Ofício CVM/SNC/SEP 02/2018, onde a transferência do controle do bem ou serviço contratado poderá ser evidenciada em um momento específico do tempo (“at a point in time”) ou ao longo do tempo (“over time”).

Para definição da forma de apropriação da receita, é preciso verificar o cumprimento das obrigações de performance. Tal verificação se dá em cinco etapas: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

Nessa avaliação, o modelo de negócios da Companhia em sua totalidade refere-se às vendas integralmente repassadas para instituição financeira, nos empreendimentos em construção e também nos concluídos. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade é transferida para a instituição financeira, não cabendo mais à incorporadora qualquer risco de recebimento e/ou controle do ativo. Portanto, nesse momento se dá o cumprimento da obrigação de performance para o empreendimento.

Na tabela abaixo, resumo do contrato celebrado na modalidade “financiamento na planta e concluídos”, partes envolvidas, garantias e riscos existentes:

Contrato: Financiamento bancário

Partes: MDL - Vendedora; Cliente e Instituição financeira - Credora fiduciária

Garantia real do imóvel: Instituição financeira

Risco de mercado: Comprador e Instituição financeira

Risco de Distrato: caso de inadimplemento, pelo cliente, a IF poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme procedimentos previstos no art.27 da Lei 9.514/97. O valor arrecadado terá como objetivo principal a quitação do saldo devedor do cliente.

b) Mensuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada e há transferência do controle desses bens ao cliente, independentemente do prazo de recebimento do valor de venda.

Quando há vendas de unidades não concluídas, observamos os seguintes procedimentos:

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado quando houver a transferência contínua do controle para instituição financeira ou cliente, utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos. Nos casos que durante o período de aprovação do cliente junto a entidade financiadora se houver indícios que o cliente não cumprirá com sua parte contratual é realizada a provisão para distrato do seu valor integral.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica "Contas a receber de incorporação e serviços prestados". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes";
- A variação monetária, incidente sobre o saldo de contas a receber até a entrega das chaves, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "pro rata temporis";
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque;
- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita auferida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

2.4.12. Demais receitas e custos

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

2.5. Normas, alterações e interpretações de normas emitidas

a) Novas normas, alterações e interpretações já adotadas no exercício corrente:

A Companhia aplicou novas interpretações às IFRS e aos CPCs emitidos pelo "IASB" e pelo CPC. A adoção dessas novas IFRS revisadas não teve nenhum efeito relevante sobre os valores reportados e/ou divulgados para os exercícios, corrente e anterior/comparativo.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

IFRS 9 - Instrumentos Financeiros

A IFRS 9 substitui as orientações existentes na IAS 39 (CPC 38) Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração. A IFRS 9 inclui novos modelos para a classificação e mensuração e instrumentos financeiros e a mensuração de perdas esperadas de crédito para ativos financeiros e contratuais, como também novos requisitos sobre a contabilização de hedge. A nova norma mantém as orientações existentes sobre o reconhecimento e desreconhecimento de instrumentos financeiros da IAS 39. A Companhia adotou os novos preceitos para as perdas esperadas de crédito para ativos financeiros e contratuais ao qual não foi relevante seu efeito, incluindo as de classificação dos instrumentos financeiros que também não houve qualquer impacto.

IFRS 15 - Receita de Contratos com Clientes

O CPC 47 (IFRS 15) exige que uma entidade reconheça o montante da receita refletindo a contraprestação que se espera receber em troca do controle desses bens ou serviços. A nova norma substitui a maior parte da orientação detalhada sobre o reconhecimento de receita que existe atualmente em IFRS quando esta for adotada. Para o setor de incorporação imobiliária a avaliação decorrerá sobre o reconhecimento da receita pela manutenção do método de reconhecimento de receitas denominado pela porcentagem completada ("over time") ou adoção do método de entrega das chaves ("at a point time"). A Companhia adotou os novos preceitos de reconhecimento de receita de acordo com a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018 sobre aplicação do CPC 47 (IFRS15) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil com referência aos aspectos de transferência de controle na venda de unidades imobiliárias, sendo que não gerou efeitos nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

b) Novas normas, alterações e interpretações ainda não adotadas:

As alterações das normas existentes a seguir foram publicadas e serão obrigatórias para períodos contábeis subsequentes, ou seja, a partir de 1º de janeiro de 2019. Não houve adoção antecipada dessas normas por parte da Companhia.

Norma	IFRS 16 - Leases
Vigência	1º de janeiro de 2019
Principais pontos introduzidos pela norma	Essa norma substitui a norma anterior de arrendamento mercantil, IAS 17/CPC 06 (R1) - Operações de Arrendamento Mercantil, e interpretações relacionadas, e estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de arrendamentos para ambas as partes de um contrato, ou seja, os clientes (arrendatários) e os fornecedores (arrendadores). Os arrendatários são requeridos a reconhecer um passivo de arrendamento refletindo futuros pagamentos do arrendamento e um "direito de uso de um ativo" para praticamente todos os contratos de arrendamento, com exceção de certos arrendamentos de curto prazo e contratos de ativos de baixo valor. Para os arrendadores, o tratamento contábil permanece praticamente o mesmo, com a classificação dos arrendamentos como arrendamentos operacionais ou arrendamentos financeiros, e a contabilização desses dois tipos de contratos de arrendamento de forma diferente.
Impactos da adoção	A Companhia avaliou dos impactos da nova e concluiu que a norma está em andamento. Nossa avaliação está sendo conduzida junto à diversas áreas da Companhia com o objetivo de identificar os contratos de arrendamento existentes, bem como o ambiente de controles internos e sistemas impactados pela adoção da nova norma.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

Norma	ICPC 22 - Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro (IFRIC 23 - Uncertainty over income tax treatments)
Vigência	1º de janeiro de 2019
Principais pontos introduzidos pela norma	<p>Esta Interpretação esclarece como aplicar os requisitos de reconhecimento e mensuração do CPC 32 - Tributos sobre o Lucro, quando há incerteza sobre os tratamentos de tributo sobre o lucro. Nessa circunstância, a entidade deve reconhecer e mensurar seu tributo corrente ou diferido ativo ou passivo, aplicando os requisitos do CPC 32 com base em lucro tributável (prejuízo fiscal), bases fiscais, prejuízos fiscais não utilizados, créditos fiscais não utilizados e alíquotas fiscais determinados, aplicando esta Interpretação.</p> <p>De acordo com a IFRIC 23, a Companhia deve considerar se é provável que a autoridade fiscal aceitará o tratamento fiscal escolhido pela Companhia. Se a Companhia entende que é provável que as autoridades fiscais aceitarão o tratamento escolhido, então ela deve mensurar seu imposto de renda de acordo com esse pressuposto. Apenas se a Companhia acreditar que é provável que o tratamento fiscal não será aceito, haverá uma incerteza a ser endereçada pelo IFRIC 23.</p> <p>A incerteza deve ser refletida na mensuração para fornecer a melhor previsão da resolução da incerteza, baseando-se na abordagem do (i) valor mais provável ou (ii) do valor esperado.</p> <p>A Interpretação também exige que as empresas reavaliem os julgamentos e as estimativas aplicadas se os fatos e as circunstâncias mudarem - por exemplo: com base no resultado de inspeção das autoridades fiscais, seguindo as mudanças nas regras tributárias ou quando há a expiração do direito de uma autoridade tributária contestar um tratamento.</p>
Impactos da adoção	<p>A Companhia avaliou a Interpretação e o tratamento tributário adotado atualmente para fins de apuração do imposto de renda e concluiu que não há impactos para sua adoção que devam ser refletidos nas demonstrações contábeis ou alterar o reconhecimento e mensuração de incertezas sobre tratamentos de tributos sobre o lucro.</p>

Ainda, não há outras normas, alterações de normas e interpretações que não estão em vigor que a Companhia espera ter um impacto material decorrente de sua aplicação em suas demonstrações contábeis.

MDL REALTY INCORPORADORA S/A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 (Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

3. 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	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Caixa	1	0	88	104
Bancos conta movimento	421	1.368	6.105	3.787
Aplicações financeiras	17	18.334	2.605	22.790
Total	439	19.702	8.798	26.681

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.

4. Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Unidades concluídas	4.595	6.453	65.454	81.666
Unidades não concluídas	22.623	10.183	56.336	57.118
Ajuste a valor presente	-	-	(1.301)	(662)
Total	27.218	16.636	120.489	138.122
Parcela circulante	14.099	16.636	62.553	103.056
Parcela não circulante	13.119	-	57.936	35.066

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 5,28% foi utilizada para o ano de 2018 (2017: 5,68%).

MDL REALTY INCORPORADORA S/A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 (Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

5. Valores a receber

Os valores a receber em 31 de dezembro de 2018 e 2017, referem-se basicamente à venda de participações societárias e outros valores a receber conforme demonstrado abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Alfa Realty - Acrobata	-	2.380	-	2.380
Araponga Participações Ltda.	-	-	-	-
Atobá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	94	85	94	85
Alfa Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.785	5.439	6.785	5.439
Alfa Venezuela Empreendimentos Imobiliários Ltda.	28	-	28	-
Bavete Empreendimentos Imobiliários Ltda.	879	-	879	3.568
BR Stores Empreendimentos Imobiliários Ltda	19	267	19	267
Cyrela - Rouxinol	-	824	-	824
FC VI Participações.	-	140	-	140
Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	23	-	23	-
Harpia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	164	164	164	164
João Fortes - West / Andorinha / Arara/Palms Recreio	26.104	8.938	26.104	8.938
Marreco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	27	-	27	-
MDL Planejamento	-	168	-	168
MDL Serviços Ltda.	-	255	-	389
Uirapuru Participações Ltda.	80.000	80.000	80.000	80.000
Demais SPES	14	129	15	129
Total	114.138	98.789	114.139	102.491
Parcela circulante	34.138	18.789	34.139	22.491
Parcela não circulante	80.000	80.000	80.000	80.000

6. Imóveis a comercializar

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Terrenos	-	-	80.113	124.470
Imóveis em construção	131.612	151.653	230.390	207.197
Imóveis concluídos	26.317	30.527	108.062	118.042
Investimentos em novos negócios	-	99	-	-
(-) Redução do valor dos Estoques/Terrenos	(15.705)	(6.360)	(42.147)	(19.143)
Juros capitalizados	13.089	27.646	13.225	27.646
Total	155.313	203.565	389.643	458.212
Parcela circulante	142.944	175.820	323.802	386.539
Parcela não circulante	13.089	27.745	65.841	71.673

A Companhia em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 16 - Estoques vem reavaliando nos últimos anos o valor de venda das unidades em estoque mantidas para venda e também dos Terrenos ("Land Bank") para o preço de mercado atual e essa reavaliação do preço de venda

MDL REALTY INCORPORADORA S/A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 (Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

gerou uma perda de aproximadamente R\$ 15.705 (R\$6.360 em 2017) na Controladora e R\$ 42.868 no Consolidado no exercício de 2018 (R\$19.143 em 2017), valor este registrado na rubrica de Custos, redução do valor dos estoques (Impairment).

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 contábeis 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 2018, na controladora foi de R\$ 13.089 (2017: R\$ 27.646), e na consolidadora de R\$13.225 contendo R\$137 nas SPE's (2017: R\$ 27.646).

7. Operações com partes relacionadas

7.1. 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 atualizado esta em R\$46.483, corrigidos monetariamente a 100% do CDI, conforme contrato entre as partes. O valor total foi recebido em OUT/2018, zerando assim o saldo da conta.

7.2. 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 2018 e de 2017, os saldos ativos e passivos com partes relacionadas estão assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Ativo				
Alfapar Participações e Negócios Imob. Ltda.	2.000	2.000	2.000	2.000
BR Stores Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<u>1.589</u>	<u>1.493</u>	<u>1.589</u>	<u>1.493</u>
Total	<u>3.589</u>	<u>3.493</u>	<u>3.589</u>	<u>3.493</u>

MDL REALTY INCORPORADORA S/A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 (Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

7.3. 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	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Conta corrente com parceiros - Ativo		
Albatroz Vargem Pequena Empreend. Imob. Ltda.	556	556
Arara Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	92
Azulão Empreendimentos Imobiliários Ltda	228	228
MDL Serviços Financeiros Ltda.	305	256
MDL Planejamento Empreendimentos Imobiliários Ltda.	185	-
Rouxinol Salvador Alende Empreend. Imob. Ltda.	473	473
Seriema Participações Ltda.	-	1.209
BR Stores	1.497	663
Faisão Empreendimentos	0	106
MDL Participações	1.526	773
Demais SPEs	0	17
Total	<u>4.770</u>	<u>4.373</u>

	Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Conta corrente com parceiros - Ativo		
Albatroz Vargem Pequena Empreend. Imob. Ltda.	556	556
Azulão Empreendimentos Imobiliários Ltda	228	228
Alfa Antartida Empreendimentos Imobiliários	19	19
Fonseca Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	7
Rouxinol Salvador Alende Empreend. Imob. Ltda.	94	473
Seriema Participações Ltda.	-	1.209
BR Stores	1.497	663
Faisão Empreendimentos	-	106
MDL Participações	1.526	773
Demais SPEs	1	9
Total	<u>3.921</u>	<u>4.043</u>

	Controladora	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Conta corrente com parceiros - Passivo		
Alfa Realty	-	(151)
Arara Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.074	8.219
ASE Empreendimentos e Participações Ltda.	469	469
Azulão Empreendimentos imobiliários Ltda.	-	43
Dominó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.643	8.399
Granatina Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.066	16.688
Alfa Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.379	-
Marreco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.798	9.819
Rouxinol Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.	379	379
Total	<u>34.808</u>	<u>43.865</u>

MDL REALTY INCORPORADORA S/A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 (Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

	<u>Consolidado</u>	
	31/12/2018	31/12/2017
Conta corrente com parceiros - Passivo		
ASE Empreendimentos e Participações Ltda.	-	469
Alfa Realty	-	(151)
MDL Realty	-	56
PRS Botafogo Incorporadora Ltda.	-	-
Rouxinol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	379
Tiziu Empreendimentos Imobiliários	10.080	10.080
Demais SPEs	-	43
Total	<u>10.080</u>	<u>10.876</u>

7.4 Adiantamento para Futuro Aumento de Capital

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

	<u>Controladora</u>	
	31/12/2018	31/12/2017
Acrobata Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	8.068
Alfa Africa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	299
Alfa Oceania Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	1
Araçari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	91	56
Bavete Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22	-
Cacatu Empreendimentos Imobiliários Ltda	252	63
Canário Quinta do Conde Ltda.	70	(1)
Carará Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3	1
Cassiopéia Incorporadora Ltda.	(3)	(3)
Catraca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.800	10.790
Cegonha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	-
Cirela Piemonte.	475	-
Conexão MDL Imobiliários Ltda.	592	243
Cordon Bleu Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	1
Cuco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	226
Curió Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2
DBE 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	19
Esplendido Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	126
Fonseca Rodrigues Empr. Imob. Ltda.	-	88
Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	444	285
Garça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(79)	200
Garibaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99	128
Guará Empreendimentos Imobiliários Ltda.	192	80
Hampton Empreendimentos Imobiliários Ltda	(5)	-
IEPÉ - Investimentos Imobiliários Ltda.	-	180
Jardins de Orleans Incorporadora Ltda.	-	4.149
Juriti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	36
Klabin Segall Investimentos e Participações SPE S.A.	2.221	2.221
Lake Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda	234	-
M 18 Empreendimentos imobiliários Ltda.	1	23
Macuco Participações Ltda.	131	(15)
Mandrião Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	2.039
Marreco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.047
MDL Assessoria e Consultoria Empresarial Ltda.	(5)	(20)
MDL Planejamento e Construções Ltda.	1.872	-
MDL Projetos Ltda.	15	35

MDL REALTY INCORPORADORA S/A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

MDL Serviços Financeiros Imobiliários Ltda.	101	135
MDL-ALFA 01 Empreendimentos imobiliários Ltda.	-	(107)
Papagaio João Pessoa Ltda.	168	-
Peloponeso Incorporação Ltda.	-	508
Pomba Azul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6	1
Quero Quero Barros Júnior Empreendimentos Imobiliários Ltda.	288	165
Rouxinol Salvador Alende Empreendimentos Imobiliários Ltda	78	(306)
Sai Amarela S.A.	299	299
Sai Azul S.A.	-	(1.690)
Saíra Sapucaia Empreendimentos imobiliários Ltda.	125	370
Saíra Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	292	292
Saíra-Viúva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99	92
Seriema Participações Ltda.	(1)	(17)
SJB Incorporações Imobiliárias Ltda.	51	-
SPE Solaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.785	1.040
Tentilhão Empreendimentos imobiliários Ltda.	1	-
Tiziu Empreendimentos Imobiliários Ltda	1	1
Tucano Santa Efigênia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	53	70
TOTAL	24.769	31.220

Saldos de AFACs - SPEs não Consolidadas	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Acrobata Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	8.068
Canário Quinta do Conde Ltda.	70	(1)
IEPÉ - Investimentos Imobiliários Ltda.	-	180
Jaçana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1
Klabin Segall Investimentos e Participações SPE S.A.	2.221	2.221
Lake Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda	234	-
Papagaio João Pessoa Ltda.	168	-
Peloponeso Incorporação Ltda.	-	507
Rouxinol Salvador Alende Empreend. Imobiliários Ltda	78	(306)
Saíra Sapucaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	125	369
Sai Amarela S.A.	299	299
Sai Azul S.A.	-	(1.691)
Saíra Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	292	292
Cirela Piemonte.	475	-
Hampton Empreendimentos Imobiliários Ltda	(5)	-
Demais SPE´s	3	-
Total	3.960	9.939

MDL REALTY INCORPORADORA S/A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 (Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

	Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Saldos de AFACs - SPEs não Consolidadas		
Passivo		
PAINEIRA INCORPORADORA LTDA	-	3.097
IEPÊ INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	-	776
MDL GESTÃO LTDA.	35.777	-
Total	<u>35.777</u>	<u>3.873</u>

	Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Alfa Participações e Empreendimentos	-	8
Alfa Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1
MDL GESTÃO LTDA.	35.777	-
RFM Incorporadora Ltda	-	7
PAINEIRA INCORPORADORA LTDA	-	3.097
IEPÊ INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	-	776
Total	<u>35.777</u>	<u>3.889</u>

7.5. Remuneração dos Administradores

Os administradores da Companhia receberam um total de R\$ 680 (2017: R\$ 240), durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a título de remuneração e/ou benefícios em geral.

8. Investimentos

8.1 Composição dos investimentos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Investimentos em empresas controladas	249.790	307.100	-	-
Investimentos em coligadas	<u>2.362</u>	<u>15.257</u>	<u>2.362</u>	<u>15.249</u>
Participações Societárias	<u>252.152</u>	<u>322.357</u>	<u>2.362</u>	<u>15.249</u>
Ágios	1.128	1.128	1.128	1.128
Total dos Investimentos	<u>253.280</u>	<u>323.485</u>	<u>3.490</u>	<u>16.377</u>
Passivo a Descoberto	<u>(21.951)</u>	<u>(12.086)</u>	<u>(4.415)</u>	<u>(2.626)</u>

(*) 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

MDL REALTY INCORPORADORA S/A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

Investimentos – Controladora	Participação	31/12/2017	Equivalência Patrimonial	Compra e venda de minoritários-PL	Aumento e Redução de capital	Reserva para Aumento/Redução de capital	Dividendos	31/12/2018
ABIBE EMPREEND. IMOBIL. LTDA.	100%	24.378	(4.498)	-	1.713	(146)	-	21.447
ALFA AMERICA EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	4.218	302	-	650	(1.293)	-	3.877
ALFA CHILE INCORPOR. LTDA	100%	2.729	(97)	-	-	(717)	-	1.915
ALFA PORTUGAL INCORPOR. LTDA	100%	29.980	2.243	-	(10.800)	-	(21.385)	38
ALFA VENEZUELA INCORPORADORA SPE LTDA	100%	25.396	2.458	-	-	(310)	-	27.544
ARAÇARI EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	4.804	(9)	(1)	99	-	-	4.893
ARARA VERDE EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	6.012	(458)	-	-	-	-	5.554
ATOBÁ EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	21.361	(1.224)	-	-	(1.142)	-	18.995
CARDEAL EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	1.336	(54)	(1)	68	(565)	-	784
CASSIOPEIA INCORPOR. LTDA.	100%	6.646	(1)	-	-	-	-	6.645
CEGONHA EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	3	(1)	-	-	-	(2)	-
CUCO EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	9.598	96	-	-	(1.025)	-	8.669
DBE 3000 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	3.040	103	-	59	(785)	-	2.417
DOMINO EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	7.690	(45)	-	-	-	-	7.645
ESPLENDIDO EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	5.035	(671)	-	-	(812)	-	3.552
FAISÃO EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	8.379	(1.084)	-	-	(3.507)	-	3.788
FALCAO MANOEL TELLES EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	549	(146)	-	-	(254)	-	149
FONSECA RODRIGUES EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	6.723	315	-	53	(2.686)	-	4.405
GAIO EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	14.874	(64)	-	578	-	-	15.388
GARÇA EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	9.075	(2.727)	-	210	-	-	6.558
GARIBALDI EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	4.828	(1.196)	-	128	-	-	3.760
GRANATINA EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	9.028	60	-	-	-	-	9.088
GUARÁ EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	1.590	(328)	-	151	-	-	1.413
JANDAIA EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	2.095	(806)	7	107	(92)	-	1.311
JURITI EMPREEND. IMOBIL. LTDA.	100%	19.300	(833)	-	-	(631)	-	17.836
M18 INCORPORACAO, CONSULTORIA E PARTICIPACAO	100%	5.396	75	-	23	-	-	5.494
MACUCO PARTICIPAÇÕES LTDA	100%	12.605	(5.161)	1	35	-	-	7.480
MANDARIM EMPREEND. IMOBILI. LTDA	100%	4.332	(808)	-	120	(112)	-	3.532
MANDRÍAO EMPREEND. IMOBILI. LTDA.	100%	15.140	64	-	3.590	(1.725)	-	17.069
MARRECO EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	1.887	3.206	(129)	8.703	-	(3.700)	9.967
MDL ASSESSORIA E CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA	100%	24	7	(5)	(19)	1	-	8
MDL-ALFA 01 EMPREEND. IMOBIL. LTDA.	100%	5.741	(1.571)	62	-	(177)	-	4.055
QUERO QUERO BARROS JR EMPREEND. IMOBILI. LT	100%	72	(405)	-	335	-	-	2
SAIRA-OURO EMPREEND. IMOBIL. LTDA.	100%	6.625	(57)	-	-	(4.222)	-	2.346
SAIRA VIUVA EMPREEND. IMOBIL. LTDA.	100%	845	(34)	-	160	-	-	971
SERIEMA PARTICIPACOES LTDA	100%	2.605	95	2	-	-	-	2.702
TIZIU EMPREEND. IMOBIL. LTDA.	100%	2	4.884	128	1	-	-	5.015
CACATU EMPREEND. IMOBIL. LTDA	90%	9.879	734	(3)	-	-	-	10.610

MDL REALTY INCORPORADORA S/A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

CATRACA EMPREEND. IMOBIL. LTDA.	80%	3.286	(873)	1	-	-	-	2.414
JARDINS DE ORLEANS INCORPORADORA LTDA	80%	1.332	199	-	-	(1.078)	-	453
HAMPTON EMPREEND. IMOBIL. LTDA.	40%	360	68	(30)	-	(80)	-	318
PAINEIRA INCORPORADORA LTDA.	30%	(352)	(19)	371	-	-	-	-
SAÍ AMARELA S.A.	50%	865	31	-	-	-	-	896
SAÍ AZUL SA	40%	2.046	21	-	-	(1.130)	-	937
SAÍRA VERDE EMPREEND. IMOBIL. LTDA.	30%	211	(1)	-	-	-	-	210
ACROBATA EMPREEND. IMOBIL. LTDA.	0%	5.986	-	(14.049)	8.063	-	-	-
ALFA OCEANIA EMPREEND. IMOBIL. LTDA.	0%	(2)	-	2	-	-	-	-
CALOPSITA EMPREENDIMENTOS IMOBIL LTDA	0%	2	-	(2)	-	-	-	-
CARARA EMPREEND. IMOB LTDA	0%	-	(2)	2	-	-	-	-
CORDON BLEU EMPREEND. IMOB LTDA	0%	-	-	-	-	-	-	-
CORUJA EMPREEND. IMOB LTDA	0%	-	(1)	1	-	-	-	-
CURIO EMPREEND. IMOBIL. LTDA.	0%	(1)	-	-	1	-	-	-
ESPARTA INCORPORAÇÃO LTDA	0%	(7)	8	(1)	-	-	-	-
GATURAMO EMPREEND. IMOBIL. LTDA.	0%	1	-	(1)	-	-	-	-
JOÃO DE BARRO EMPREEND. IMOBIL. LTDA	0%	1	-	(1)	-	-	-	-
LORIO ARCO-IRIS EMPREEND. IMOBIL. LTDA.	0%	1	-	(1)	-	-	-	-
PRS BOTAFOGO INCORPORADORA LTDA.	0%	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL INVESTIMENTO ATIVO		307.549	(8.204)	(13.648)	14.028	(22.488)	(25.085)	252.150

MDL REALTY INCORPORADORA S/A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

Investimentos - Controladora	Particip	31/12/2017	Equivalência Patrimonial	Compra e venda de minoritários-PL	Aumento e Redução de capital	Reserva para Aumento/Redução de capital	Dividendos	31/12/2018
ALFA ANTARTIDA INCORP. LTDA.	100%	(842)	572	-	43	(200)	-	(427)
BAVETE EMPREEND. IMOBIL. LTDA	100%	4.951	(3.087)	-	(1.409)	-	(850)	(395)
CISNE EMPREEND. IMOBIL. LTDA.	100%	387	248	-	-	(675)	-	(40)
CONEXÃO MDL IMOBILIÁRIA LTDA	100%	(316)	(712)	-	419	-	-	(6.090)
MDL PLANEJAMENTO E CONSTRUÇÕES LTDA	100%	(823)	(2.859)	-	1.195	-	-	(2.487)
MDL PROJETOS LTDA	100%	(67)	(22)	-	74	-	-	(15)
MDL SERVIÇOS FINANCEIROS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	302	(650)	-	125	-	-	(223)
MDL VENDAS IMOBILIÁRIA LTDA	100%	(20)	384	(74)	-	(150)	(156)	(16)
POMBA AZUL PARTICIPAÇÕES LTDA	100%	-	(5)	-	-	-	-	(5)
SJB INCORPORACOES IMOBILIARIAS LTDA	100%	(111)	(227)	-	127	-	-	(211)
TUCANO EMPREEND. IMOBIL. LTDA.	100%	(6.842)	60	-	70	-	-	(6.712)
CONDOR SÃO CRISTOVÃO EMPREEND.	70%	(426)	(33)	-	-	-	-	(459)
SPE SOLAIA EMPREEND. IMOBIL. LTDA.	95%	3.013	(8.951)	-	-	-	-	(5.938)
ALBATROZ VARGEM PEQ. EMPREEND. IMOBIL. LTDA.	45%	311	(406)	-	-	(90)	-	(185)
CANARIO EMPREEND. IMOBIL. LTDA.	50%	(592)	(217)	-	-	-	-	(809)
CYRELA PIEMONTE EMPREEND. LTDA.	25%	204	(239)	-	-	-	-	(350)
IEPÊ - INVESTIMENTOS IMOBIL. LTDA.	43%	4.741	62	(4.562)	-	(872)	-	(631)
KLABIN SEGALL INVESTIMENTOS SPE S.A.	30%	(862)	-	-	-	-	-	(862)
LAKE GARDEN EMPREEND. IMOBIL. LTDA.	50%	(375)	(121)	-	-	-	-	(496)
PAPAGAIO JOAO PESSOA EMPREEND. IMOBIL. LTDA.	50%	(87)	(537)	-	-	-	-	(624)
ROUXINOL SALVADOR ALENDE EMP. IMOBIL. LTDA.	50%	533	(980)	-	-	-	-	(447)
SAÍRA SAPUCAIA EMPREENDIM. IMOBIL. LTDA.	50%	(358)	(368)	-	401	-	-	(325)
PASSIVO A DESCOBERTO		2.721	(18.088)	(4.636)	1.045	(1.987)	(1.006)	(21.951)

MDL REALTY INCORPORADORA S/A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

9. Imobilizado

Os saldos compõem-se da seguinte forma:

	Taxa anual de depreciação	Controladora		Consolidado	
		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Máquinas e equipamentos	10%	2.526	2.512	2.733	2.717
Móveis e utensílios	10%	969	969	1.017	1.017
Estandes de vendas	(*)	-	-	27.537	29.185
Benfeitoria em imóveis de terceiros	(**)	10.400	10.115	10.400	10.115
		<u>13.896</u>	<u>13.596</u>	<u>41.687</u>	<u>43.034</u>
Depreciação acumulada		<u>(12.835)</u>	<u>(11.865)</u>	<u>(38.729)</u>	<u>(41.139)</u>
Total		<u>1.060</u>	<u>1.731</u>	<u>2.958</u>	<u>1.895</u>

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 2017	2.512	969	10.115	13.596
(+) Adições (-) Baixas	15	-	285	300
Saldos em 31 de dezembro de 2018	<u>2.527</u>	<u>969</u>	<u>10.400</u>	<u>13.896</u>
Depreciação				
Saldos em 31 de dezembro de 2017	(2.175)	(563)	(9.127)	(11.865)
(+) Adições (-) Baixas	(226)	(78)	(666)	(970)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	<u>(2.401)</u>	<u>(641)</u>	<u>(9.793)</u>	<u>(12.835)</u>
Valor residual				
Saldos em 31 de dezembro de 2017	337	406	988	1.731
Saldos em 31 de dezembro de 2018	<u>126</u>	<u>328</u>	<u>607</u>	<u>1.061</u>

MDL REALTY INCORPORADORA S/A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

	Consolidado				
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Estandes de vendas	Total
Custo					
Saldos em 31 de dezembro de 2017	2.717	1.017	10.115	29.185	43.035
(+) Adições (-) Baixas	15	-	285	(1.648)	(1.347)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	2.717	1.017	10.400	27.537	41.687
Depreciação					
Saldos em 31 de dezembro de 2017	(2.380)	(612)	(9.127)	(29.021)	(41.140)
(+) Adições (-) Baixas	(227)	(78)	(667)	3.382	2.410
Saldos em 31 de dezembro de 2018	(2.606)	(690)	(9.793)	(25.639)	(38.729)
Valor residual					
Saldos em 31 de dezembro de 2017	337	405	988	165	1.895
Saldos em 31 de dezembro de 2018	126	327	607	1.898	2.958

10. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Taxa média	Garantia
	31/12/2018	31/12/2017		
CCBI - BB	-	5.000	128% do CDI	Hipoteca do Imóvel/ Aval
CCB Modal	20.443	95.212	115% do CDI	Hipoteca do Imóvel/ Aval
Credit Suisse	104.519	101.073	116% do CDI	Hipoteca do Imóvel/ Aval
			100,45% do	
JP Morgan	77.010	77.836	CDI	Hipoteca do Imóvel/ Aval
CRI Habitasec	44.272	44.272	113% do CDI	Hipoteca do Imóvel/ Aval
Empréstimo Bradesco NY	14.058	11.987	122% do CDI	Clean Recebíveis Aval
Debêntures	-	28.561	125,8% do CDI	Hipoteca do Imóvel
Total	260.302	363.941		
Parcela circulante	29.675	105.800		
Parcela não circulante	230.637	258.141		
	Consolidado		Taxa média	Garantia
	31/12/2018	31/12/2017		
Financiamentos - SFH	13.039	-	100% CDI	Recebíveis/fiança
CCBI - BB	-	5.000	128% do CDI	Hipoteca do Imóvel/ Aval
CCB Modal	20.443	95.212	115% do CDI	Hipoteca do Imóvel/ Aval
Credit Suisse	104.519	101.073	116% do CDI	Hipoteca do Imóvel/ Aval
			100,45% do	
JP Morgan	77.010	77.836	CDI	Hipoteca do Imóvel/ Aval
CRI Habitasec	44.272	44.272	113% do CDI	Hipoteca do Imóvel/ Aval
Empréstimo Bradesco NY	14.058	11.987	122% do CDI	Clean Recebíveis/aval
Debêntures	-	28.561	125,8% do CDI	Hipoteca do Imóvel
Total	273.341	363.941		
Parcela circulante	29.675	105.800		
Parcela não circulante	243.666	258.141		

MDL REALTY INCORPORADORA S/A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 (Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

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
2020	55.052	55.052
2021	188.614	175.575
Total não circulante	<u>243.666</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. Obrigações por aquisições de imóveis

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

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Obrigações por aquisições de imóveis	<u>10.586</u>	<u>12.446</u>	<u>60.620</u>	<u>79.725</u>
Total	<u>12.446</u>	<u>12.446</u>	<u>60.620</u>	<u>79.725</u>
Parcela circulante	5.585	7.445	8.111	25.012
Parcela não circulante	5.001	5.001	52.509	54.713

MDL REALTY INCORPORADORA S/A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 (Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

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

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Obrigações via Caixa				
Alfa Venezuela	-	-	86	173
Catraca	-	-	-	332
Gaio	-	-	40	-
Granatina	-	-	-	11.496
Marreco	-	-	1.980	3.989
Mandrião	-	-	145	193
Dominó	-	-	-	711
Harpia	42	42	42	42
Leduca - Unidades	1.300	3.160	1.300	3.160
Arara Verde	-	-	275	673
Total	1.342	3.202	3.868	20.769
Obrigações via Permuta				
Alfa Venezuela	-	-	2.682	3.723
Alfa Portugal	-	-	1.342	1.342
Gaio	-	-	12.000	12.520
Marreco	-	-	13.523	14.167
Authentic We - Arara Verde	4.243	4.243	4.243	4.243
Mandrião	-	-	14.484	14.483
Tentilhão/M18	5.001	5.001	8.478	8.478
Total	9.244	9.244	56.752	58.956
<hr/>				
Total de obrigações com aquisições de Terrenos	10.586	12.446	60.620	79.725

12. 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	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Excedente ao reconhecimento de receita	<u>6.391</u>	<u>4.196</u>
Total	<u>6.391</u>	<u>4.196</u>
Circulante	6.391	4.196

MDL REALTY INCORPORADORA S/A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

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 contábeis, cujos valores estão demonstrados a seguir:

	Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Receitas a apropriar	300.625	244.041
Custos de Construção a apropriar	<u>(248.902)</u>	<u>(216.584)</u>
Total (*)	<u>51.723</u>	<u>27.457</u>

(*) Não considera impostos e encargos financeiros.

13. Provisão para contingências

A Companhia possui contingências avaliadas por seus assessores jurídicos como de perda provável e, portanto, passíveis de registro nas demonstrações contábeis.

As demandas judiciais com chance de perdas consideradas "prováveis" pelos assessores jurídicos da Companhia são compostas por:

Natureza	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
> Trabalhista	-	-	1.292	1.806
> Cíveis	<u>294</u>	<u>304</u>	<u>19.610</u>	<u>11.576</u>
Total	<u>294</u>	<u>304</u>	<u>20.902</u>	<u>13.382</u>

Em 31 de dezembro de 2018 a Companhia possuía demandas judiciais cíveis com chances de perdas consideradas "possíveis" no montante de R\$ 116.054 (2017: R\$ 99.003). Desse montante, R\$ 102.453 (2017: R\$ 92.012) 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.

MDL REALTY INCORPORADORA S/A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 (Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

14. Patrimônio líquido

15.1. Capital social

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2018 é de R\$ 703.968 (2017: R\$ 703.968), 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 (2017: 465.196.164).

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.

15.2. 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.

15.3. 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:

	<u>31/12/2018</u>
Prejuízo do exercício	(89.295)
Prejuízo por ação (em R\$) - básico e diluído	(0,1920)

16. Receita líquida

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Receita Operacional	42.569	14.067	128.001	94.686
Outras receitas Operacionais	2	292	962	1.381
(-) Vendas canceladas	(5.681)	(1.405)	(25.471)	(37.209)
(-) Impostos sobre venda	(4.070)	(1.518)	(5.448)	1.836
Total	<u>32.820</u>	<u>11.436</u>	<u>98.044</u>	<u>60.694</u>

MDL REALTY INCORPORADORA S/A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

17. Custo dos imóveis vendidos

A composição dos custos basicamente se dá pelos custos gerados na apropriação societária no Período e a variação é justificada pelo aumento de Receita Líquida no período, além dos demais gastos descritos abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Custo de venda de terrenos	-	(5.069)	(87)	(8.643)
Custos de incorporação	(40.425)	(18.991)	(101.564)	(66.962)
Impairment de estoques	(9.345)	(6.360)	(15.787)	(19.143)
Custos diversos SPE's	1.751	841	(3.537)	(17.426)
Juros capitalizados	-	-	(16.474)	(19.577)
Total	<u>(48.019)</u>	<u>(29.579)</u>	<u>(137.449)</u>	<u>(131.751)</u>

18. Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Despesas com pessoal	(8.871)	(11.066)	(8.874)	(11.075)
Despesas com prestação de serviços	(1.769)	(1.491)	(3.668)	(3.193)
Despesas com aluguel e condomínio	(425)	(1.256)	(421)	(1.271)
Outras despesas administrativas	(1.285)	(1.758)	(2.251)	(3.510)
Total	<u>(12.350)</u>	<u>(15.571)</u>	<u>(15.214)</u>	<u>(19.049)</u>

19. Despesas tributárias

Refere-se a lançamentos de despesas tributárias diversas como taxas, Iptu, Itbi e IOF, o maior valor de 2017 se dá pelo pagto. de R\$ 7.000 aproximadamente de IOF nos novos Empréstimos adquiridos pela Holding naquele ano.

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Despesas tributárias	(249)	(7.439)	(1.563)	(8.799)
Total	<u>(249)</u>	<u>(7.439)</u>	<u>(1.563)</u>	<u>(8.799)</u>

MDL REALTY INCORPORADORA S/A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

20. Outras receitas e despesas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Provisão p/ Contingências Jurídicas	(149)	(159)	(11.523)	(8.116)
Outras despesas	(665)	(1.064)	(868)	(3.220)
Outras receitas	6.846	7.022	6.846	7.022
Total	6.032	5.801	(5.545)	(4.314)

21. Receitas e despesas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Despesas financeiras				
Juros financeiros	(23.641)	(44.348)	(23.691)	(44.348)
Descontos concedidos	(50)	(40)	(753)	(2.619)
Variação cambial	(2.079)	(6.911)	(2.079)	(6.911)
Apropriação de juros capitalizados	(15.806)	(8.069)	-	-
Despesa com Swap	-	(5.774)	-	(5.774)
Outros	(20)	(97)	(100)	(15)
	(41.596)	(65.239)	(26.623)	(59.667)
Receitas financeiras				
Aplicação financeira	229	2.083	459	2.753
Receita com juros e multas	2.453	7.074	2.713	7.171
Variação monetária	103	155	4.500	(513)
Outros	51	10	195	158
	2.836	9.322	7.867	9.569
Total	(38.760)	(84.070)	(18.756)	(67.318)

22. 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:

MDL REALTY INCORPORADORA S/A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

	Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
IRPJ e CSLL	1.749	2.730
PIS e COFINS	<u>1.923</u>	<u>3.134</u>
Total	<u><u>3.672</u></u>	<u><u>5.864</u></u>
Parcela circulante	1.902	3.870
Parcela não circulante	1.770	1.994

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 2018 e 2017, 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	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Prejuízo do exercício antes do imposto de renda e contribuição social	(89.295)	(146.930)	(90.590)	(153.052)
Alíquota nominal	<u>34%</u>	<u>34%</u>	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Imposto renda e contribuição social às alíquotas da legislação	(30.360)	(49.956)	(30.801)	(52.038)
Ajuste para cálculo da alíquota efetiva				
Resultado de participações societárias	8.940	21.554	918	4.959
Impacto de empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	20.845	12.143
Efeito das (adições) ou exclusões ao lucro contábil	5.790	200	5.864	2.275
Diferido	-	5.618	798	11.454
Prejuízo Fiscal Utilizado para PERT	-	16.523	-	16.523
Créditos fiscais não constiuidos	11.960	23.185	3.120	26.434
Juros capitalizados	<u>3.670</u>	<u>(601)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Imposto de renda e contribuição social no exercício	<u><u>-</u></u>	<u><u>16.523</u></u>	<u><u>744</u></u>	<u><u>21.750</u></u>

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

23. 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" e "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 nº 2.

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 2018, a Companhia possuía dívida em moeda estrangeira, sem operação de hedge, para cobrir a exposição de caixa no encerramento das demonstrações contábeis.

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 2018 e 2017 por valores que se aproximam ao valor de mercado considerando operações similares.

MDL REALTY INCORPORADORA S/A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

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 meses	01 - 05 anos	Mais que 5 anos
31 de dezembro de 2018					
Passivos financeiros não derivativos					
Obrigações por compra de terrenos	60.620	-	3.868	56.752	-
Empréstimos e financiamentos	273.341	-	42.714	230.627	-
Contas a pagar	9.064	9.064	-	-	-
Fornecedores	4.185	4.185	-	-	-
Total	347.210	13.249	46.582	287.379	-
31 de dezembro de 2017					
Passivos financeiros não derivativos					
Obrigações por compra de terrenos	79.725	-	20.769	58.956	-
Empréstimos e financiamentos	363.941	-	105.800	258.141	-
Contas a pagar	5.345	5.345	-	-	-
Fornecedores	5.485	5.485	-	-	-
Total	454.496	10.830	126.569	317.097	-
Controladora					
	Valor	6 meses	06 - 12 meses	01 - 05 anos	Mais que 5 anos
31 de dezembro de 2018					
Passivos financeiros não derivativos					
Obrigações por compra de terrenos	6.343	-	1.342	5.001	-
Empréstimos e financiamentos	273.341	-	42.714	230.627	-
Contas a pagar	350	350	-	-	-
Fornecedores	142	142	-	-	-
Total	280.176	492	44.056	235.628	-
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	-

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

24. 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.