



Moura Dubeux Engenharia S.A.

Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2012 e 2011

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Balanços patrimoniais

Demonstrações de resultados

Demonstração de resultados abrangentes

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Demonstrações do valor adicionado

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Conselheiros e Diretores da
Moura Dubeux Engenharia S.A.
Recife - PE

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Moura Dubeux Engenharia S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as 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), assim como pelos controles internos que a administração determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras, individuais (controladora) e consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Moura Dubeux Engenharia S.A. em 31 de dezembro de 2012, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil e aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC)

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Moura Dubeux Engenharia S.A. em 31 de dezembro de 2012, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil e aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Ênfase

Reconhecimento de receitas

Conforme descrito na nota explicativa nº 4, as demonstrações financeiras individuais (controladora) e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na nota explicativa nº 21. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Examinamos, também, as demonstrações, individual e consolidada, do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, mas não é requerida pelas IFRS. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil tomadas em conjunto.

Recife, 27 de março de 2013

KPMG Auditores Independentes
CRC SP-014428/O-6

Eliardo Araújo Lopes Vieira
Contador CRC SP-241582/O-1

Moura Dubeux Engenharia S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2012 e 2011

(Valores expressos em milhares de Reais)

		Controladora		Consolidado	
Ativo	Nota	2012	2011	2012	2011
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	5	2.315	27.492	26.810	77.272
Aplicações financeiras	5	159.281	285.826	227.925	311.620
Contas a receber de clientes	6	154.241	84.357	444.291	379.118
Estoques					
Imóveis a comercializar	7	12.364	14.953	198.109	127.675
Estoque de terrenos	8	49.834	56.305	181.721	146.299
Estoque de terrenos - Permuta	8	-	-	148.495	152.891
Estoque de materiais		3	24	18.946	10.674
Ativo fiscal corrente	9	20.938	12.072	33.857	18.873
Adiantamento a fornecedores		18.589	10.294	78.110	47.605
Comissões de vendas a apropriar		2.841	331	11.294	11.711
Outros créditos		-	-	-	5.868
Total do ativo circulante		420.406	491.654	1.369.558	1.289.606
Não circulante					
Aplicações financeiras	5	123.069	207.052	123.069	207.052
Contas a receber de clientes	6	49.052	36.701	118.028	131.969
Estoque de terrenos - Permuta	8	51.230	91.305	312.501	202.592
Contratos de mútuos	10.1	65.156	120.583	50.150	30.221
Ativo fiscal diferido	17	-	-	4.347	199
Adiantamento para futuro aumento de capital	10.2	51.695	29.872	38.107	7.459
Outros créditos		38.458	16.169	28.753	14.087
Investimentos					
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	12	841.292	506.028	-	-
Propriedades para investimentos	11	-	-	120.177	114.154
Imobilizado	13	8.453	6.225	12.382	8.633
Intagível		<u>6.285</u>	<u>5.372</u>	<u>6.413</u>	<u>5.372</u>
Total do ativo não circulante		1.234.690	1.019.307	813.927	721.738
Total do ativo		<u>1.655.096</u>	<u>1.510.961</u>	<u>2.183.485</u>	<u>2.011.344</u>

		Controladora		Consolidado	
Passivo	Nota	2012	2011	2012	2011
Circulante					
Fornecedores		4.438	17.674	49.283	56.361
Saldos bancários descobertos	14.1	784	360	833	3.174
Empréstimos e financiamentos	14.1	89.160	97.642	89.160	97.642
Financiamento para construção - SFH	14.2	-	-	11.968	69.606
Debêntures	14.3	17.000	-	17.000	-
Debêntures - SFH	14.3	156.632	-	156.632	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis - Espécie	15.1	11.596	21.053	52.336	51.376
Contas a pagar por aquisição de imóveis - Permuta física	15.2	-	-	21.392	24.004
Obrigações sociais e tributárias	16	8.515	12.481	31.897	31.149
Imposto de renda e contribuição social a pagar	16	-	-	7.709	5.639
Adiantamentos de clientes	18	17.921	16.825	90.741	85.315
Adiantamento de clientes - Permutas	18	-	-	148.495	152.891
Antecipação de lucros		24.612	13.190	-	13.190
Dividendos a pagar	21	-	2.065	-	4.810
Outras contas a pagar		<u>18.405</u>	<u>18.445</u>	<u>21.054</u>	<u>19.960</u>
Total do passivo circulante		349.063	199.735	698.500	615.117
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	14.1	54.608	68.115	54.608	68.115
Financiamento para construção - SFH	14.2	-	-	80.021	4.838
Debêntures	14.3	51.000	-	51.000	-
Debêntures - SFH	14.3	396.766	610.756	396.766	610.756
Contas a pagar por aquisição de imóveis - Espécie	15.1	-	-	9.589	21.318
Contas a pagar por aquisição de imóveis - Permuta física	15.2	-	-	1.166	2.225
Obrigações sociais e tributárias	16	12.615	6.539	18.566	12.522
Passivo fiscal diferido	17	1.426	1.428	47.557	38.798
Contratos de mutuo	10.1	163.677	75.139	6.037	3.209
Adiantamentos de clientes	18	71.495	93.916	8.447	63.920
Adiantamento de clientes - Permutas	18	75.198	91.305	312.501	203.342
Provisão para contingências	19	50	50	50	50
Adiantamento para futuro aumento de capital	10.3	-	-	29.495	16.290
Outras contas a pagar		<u>10.269</u>	<u>12.600</u>	<u>4.644</u>	<u>820</u>
Total do passivo não circulante		837.104	959.848	1.020.447	1.046.203
Total do passivo		1.186.167	1.159.583	1.718.947	1.661.320
Patrimônio líquido					
Capital social	20	218.803	218.803	218.803	218.803
Reserva de lucros para expansão		30.000	30.000	30.000	30.000
Reserva de lucros a realizar		100.045	-	100.045	-
Reserva legal		20.636	15.371	20.636	15.371
Recursos para aumento de capital		22.842	22.842	22.842	22.842
Ajuste de avaliação patrimonial		<u>76.603</u>	<u>64.362</u>	<u>76.603</u>	<u>64.362</u>
Patrimônio líquido atribuível aos controladores		<u>468.929</u>	<u>351.378</u>	<u>468.929</u>	<u>351.378</u>
Participação dos acionistas não controladores		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4.391)</u>	<u>(1.354)</u>
Total do patrimônio líquido		<u>468.929</u>	<u>351.378</u>	<u>464.538</u>	<u>350.024</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>1.655.096</u>	<u>1.510.961</u>	<u>2.183.485</u>	<u>2.011.344</u>

Moura Dubeux Engenharia S.A.

Demonstrações de resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011

(Em milhares de Reais, exceto o lucro líquido por ações)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2012	2011	2012	2011
Receita operacional líquida	21	73.455	42.382	895.009	695.062
Custos dos serviços prestados	22	<u>(37.581)</u>	<u>(29.937)</u>	<u>(684.601)</u>	<u>(493.522)</u>
Lucro bruto		35.874	12.445	210.408	201.540
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		6.097	(29.299)	6.243	(7.854)
Despesas comerciais		(4.686)	(4.712)	(35.944)	(17.924)
Despesas gerais e administrativas		<u>(31.160)</u>	<u>(31.731)</u>	<u>(36.966)</u>	<u>(47.478)</u>
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras líquidas, equivalência patrimonial e impostos		6.125	(53.297)	143.741	128.284
Receitas financeiras		18.019	10.721	27.062	20.299
Despesas financeiras		<u>(43.256)</u>	<u>(30.005)</u>	<u>(54.139)</u>	<u>(35.658)</u>
Resultado financeiro, líquido	23	(25.237)	(19.284)	(27.077)	(15.359)
Resultado da equivalência patrimonial	12	131.128	171.303	-	-
Lucro antes dos impostos		112.016	98.722	116.664	112.925
Imposto de renda e contribuição social - corrente		-	-	(15.470)	(11.344)
Imposto de renda e contribuição social - diferido		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(420)</u>	<u>(3.839)</u>
Imposto de renda e contribuição social		-	-	(15.890)	(15.183)
Resultado atribuível aos:					
Acionistas controladores		112.016	98.722	100.774	97.742
Acionistas não controladores		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11.242</u>	<u>980</u>
Lucro líquido do exercício		<u>112.016</u>	<u>98.722</u>	<u>112.016</u>	<u>98.722</u>
Resultado por ação - básico (em R\$)				<u>0,32</u>	<u>0,28</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Moura Dubeux Engenharia S.A.

Demonstrações de resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Lucro líquido do exercício	112.016	98.722	112.016	98.722
Baixa de ajuste de avaliação patrimonial pela alienação de propriedades para investimento	-	(20.825)	-	(20.825)
Ajuste da variação do valor justo de propriedades para investimento	9.307	-	9.307	-
Tributação diferida do ajuste da variação do valor justo de propriedades para investimento	(631)	-	(631)	-
Resultado abrangente total	<u>120.692</u>	<u>77.897</u>	<u>120.692</u>	<u>77.897</u>
Resultado abrangente atribuível aos:				
Acionistas controladores	120.692	77.897	108.579	77.124
Acionistas não controladores	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12.113</u>	<u>773</u>
Resultado abrangente total	<u><u>120.692</u></u>	<u><u>77.897</u></u>	<u><u>120.692</u></u>	<u><u>77.897</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Moura Dubeux Engenharia S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011

(Em milhares de Reais)

	Reservas de lucros										
	Capital social	Reserva legal	Reserva de lucros para expansão	Reserva de lucros a realizar	Lucros acumulados	Recursos para aumento de capital	Ajuste de avaliação patrimonial	Dividendo adicional proposto	Total	Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2010	218.803	12.481	-	-	-	-	44.262	8.309	283.855	(562)	283.293
Baixa de ajuste de avaliação patrimonial pela alienação de propriedades para investimento	-	-	-	-	-	-	(20.825)	-	(20.825)	-	(20.825)
Provisão para dividendo adicional autorizado	-	-	-	-	-	-	-	(8.309)	(8.309)	-	(8.309)
Participação de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(792)	(792)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	98.722	-	-	-	98.722	-	98.722
Ajuste de avaliação patrimonial	-	-	-	-	(40.925)	-	40.925	-	-	-	-
Destinações											
Reserva legal	-	2.890	-	-	(2.890)	-	-	-	-	-	-
Distribuição de dividendos sobre o lucro do exercício	-	-	-	-	(2.065)	-	-	-	(2.065)	-	(2.065)
Reserva de lucros para expansão	-	-	30.000	-	(30.000)	-	-	-	-	-	-
Recursos para futuro aumento de capital	-	-	-	-	(22.842)	22.842	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2011	218.803	15.371	30.000	-	-	22.842	64.362	-	351.378	(1.354)	350.024
Outros resultados abrangentes:											
Ajuste de avaliação patrimonial	-	-	-	-	-	-	9.307	-	9.307	-	9.307
Tributação diferida sob ajustes de avaliação patrimonial	-	-	-	-	-	-	(631)	-	(631)	-	(631)
Baixa de ajuste de avaliação patrimonial pela alienação de propriedades para investimento	-	-	-	-	-	-	(3.141)	-	(3.141)	-	(3.141)
Participação de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.037)	(3.037)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	112.016	-	-	-	112.016	-	112.016
Ajuste de avaliação patrimonial	-	-	-	-	(6.706)	-	6.706	-	-	-	-
Destinações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva legal	-	5.265	-	-	(5.265)	-	-	-	-	-	-
Reserva de lucros a realizar	-	-	-	100.045	(100.045)	-	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2012	218.803	20.636	30.000	100.045	-	22.842	76.603	-	468.929	(4.391)	464.538

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Moura Dubeux Engenharia S.A.**Demonstração dos fluxos de caixa**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Lucro líquido do exercício	112.016	98.722	112.016	98.722
Ajustes para reconciliar o resultado do período com recursos provenientes das operações:				
Depreciação e amortização	2.668	975	4.473	2.546
Resultado de equivalência patrimonial	(131.128)	(171.303)	-	-
Provisão de juros e encargos sobre empréstimos e financiamentos	20.356	25.969	22.099	27.123
Tributos diferidos passivos	-	-	8.759	136
Valor residual de ativos diferidos baixados	-	(1.095)	(4.148)	(397)
Variação no valor justo das propriedades para investimento	(8.676)	(40.925)	(8.676)	(40.925)
Pagamentos dos tributos de (IRPJ e CSLL)	-	-	(10.638)	(6.806)
Redução (aumento) nos ativos:				
Contas a receber	(82.236)	9.667	(51.232)	(8.901)
Imóveis a comercializar (Incluindo terrenos)	49.156	(65.521)	(223.312)	(259.411)
Tributos a recuperar	(8.866)	(8.084)	(14.984)	(14.493)
Adiantamento a fornecedores	(8.295)	(9.506)	(30.505)	(28.700)
Comissões de vendas a apropriar	(2.510)	(331)	417	(3.678)
Outros	(22.291)	(8.408)	(8.687)	8.732
Aumento (redução) nos passivos:				
Fornecedores	(13.236)	11.014	(7.078)	35.545
Recebíveis	-	-	-	(66.788)
Contas a pagar por aquisição de imóveis - Espécie	(9.457)	16.018	(10.769)	56.377
Tributos a recolher	(16.986)	(8.740)	14.074	6.474
Tributos diferidos passivos	-	(731)	-	13.523
Adiantamento de clientes (incluindo permutas)	(37.432)	130.818	54.716	105.076
Participação dos acionistas não controladores	-	-	(3.037)	(792)
Outras contas a pagar	(2.369)	15.032	4.918	13.788
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	(159.286)	(6.429)	(151.594)	(62.849)
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Adições aos investimentos	(204.136)	(6.825)	-	-
Investimentos financeiros	210.528	31.105	167.678	57.869
Provisão para perdas nos investimentos	19.096	7.299	5.426	7.299
Adições ao imobilizado	(4.896)	(3.407)	(8.222)	(4.368)
Intangíveis	(913)	(5.000)	(1.041)	(5.002)
Propriedade para investimentos	14.211	20.100	8.187	(21.524)
Partes relacionadas	143.965	(77.739)	(17.101)	(21.155)
Caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades de investimento	177.855	(34.467)	154.927	13.119
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Recursos para aumento de capital	(21.823)	(29.872)	(17.554)	(7.272)
Captação de recursos:				
Empréstimos e financiamentos	(93.313)	183.222	251.350	207.154
Amortizações:				
Liquidação do empréstimo	(146.924)	(93.616)	(192.796)	(93.616)
Pagamentos de juros	(15.675)	(10.195)	(29.799)	(10.195)
Debêntures	224.632	6.838	(46.996)	6.838
Antecipação de lucros	11.422	-	(13.190)	-
Dividendos a pagar	(2.065)	10.190	(4.810)	11.996
Caixa líquido (utilizado nas) proveniente das atividades de financiamento	(43.746)	66.567	(53.795)	114.905
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais, de investimentos e de financiamentos	(25.177)	25.671	(50.462)	65.175
Caixa e equivalentes de caixa				
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	27.492	1.344	77.272	11.620
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	2.315	27.015	26.810	76.795
	(25.177)	25.671	(50.462)	65.175

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Moura Dubeux Engenharia S.A.**Demonstração do valor adicionado**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Receitas				
Receita de imóveis vendidos/serviços prestados	84.355	52.971	950.163	753.866
(-) Deduções de vendas	(10.900)	(5.763)	(55.154)	(29.339)
	<u>73.455</u>	<u>47.208</u>	<u>895.009</u>	<u>724.527</u>
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo de imóveis vendidos/serviços prestados	(22.711)	(29.937)	(478.837)	(459.644)
Serviços de terceiros	(14.870)	(15.118)	(205.764)	(48.996)
Outras despesas operacionais	<u>19.609</u>	<u>(5.234)</u>	<u>89.139</u>	<u>13.961</u>
	<u>(17.972)</u>	<u>(50.289)</u>	<u>(595.462)</u>	<u>(494.679)</u>
Valor adicionado bruto	<u><u>55.483</u></u>	<u><u>(3.081)</u></u>	<u><u>299.547</u></u>	<u><u>229.848</u></u>
Depreciação e amortização	<u>(2.668)</u>	<u>(975)</u>	<u>(4.473)</u>	<u>(2.546)</u>
Valor adicionado líquido produzido pela companhia	<u><u>52.815</u></u>	<u><u>(4.056)</u></u>	<u><u>295.074</u></u>	<u><u>227.302</u></u>
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado da equivalência patrimonial	131.128	171.448	-	-
Receitas financeiras	<u>18.019</u>	<u>10.721</u>	<u>27.062</u>	<u>20.299</u>
	<u>149.147</u>	<u>182.169</u>	<u>27.062</u>	<u>20.299</u>
Valor adicionado a distribuir	<u><u>201.962</u></u>	<u><u>178.113</u></u>	<u><u>322.136</u></u>	<u><u>247.601</u></u>
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal e encargos (exceto INSS)	35.225	33.650	114.121	51.531
Impostos, taxas e contribuições (inclusive INSS)	8.786	14.226	48.601	60.469
Juros e encargos financeiros	43.256	30.005	54.139	35.685
Aluguel	2.679	1.394	4.501	2.051
Participação de minoritários	-	-	(11.242)	(973)
Lucro retido do período	<u>112.016</u>	<u>98.838</u>	<u>112.016</u>	<u>98.838</u>
	<u><u>201.962</u></u>	<u><u>178.113</u></u>	<u><u>322.136</u></u>	<u><u>247.601</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto se indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

O Grupo Moura Dubeux iniciou suas atividades no ano de 1983. A Moura Dubeux Engenharia S.A. é uma sociedade anônima de capital aberto domiciliada no Brasil com Registro na Comissão de Valores Imobiliários (CVM) nº 21.067, obtido em 23 de agosto de 2007, com sede na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, 467, Boa Viagem, Recife - PE, cujas atividades foram iniciadas em junho de 1987, com o seguinte objeto social: compra e venda de imóveis, desmembramento ou loteamento de terrenos, locação, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda, bem como participação em outras sociedades empresariais no Brasil, independente da personalidade jurídica, na qualidade de sócia, quotista ou acionista.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012 abrangem a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto.

As Sociedades controladas compartilham as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

2 Entidades do grupo

a. Sociedades controladas e sociedades controladas em conjunto

A Companhia possui participações em outras sociedades com personalidades e formas jurídicas de constituição distintas. O objeto social principal é a construção e incorporação imobiliária e a compra e venda de imóveis próprios e de terceiros.

A relação das sociedades controladas ou sociedades controladas em conjunto, com suas denominações sociais e as respectivas participações em 31 de dezembro de 2012 e 2011 estão demonstradas a seguir:

Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2012 e 2011

Participação societária %			Participação societária %		
Sociedades controladas	31/12/2012	31/12/2011	Sociedades controladas	31/12/2012	31/12/2011
Md Colonial Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	Md Al Gruta Construções Ltda	99,70	99,70
Clic - Complexo Logístico E Industrial Do Cabo S.A.	100,00	100,00	Md Ce Mario Teixeira De Carvalho Ltda	99,70	99,70
Md Pe Novo Jardim Construções S/A	100,00	100,00	Md Pe Empresarial Agamenon Construções Ltda	99,70	99,70
Md Pe Novo Horizonte Construções Ltda	100,00	100,00	Md Pe Pina Construções Ltda	99,70	99,70
Md Pe Distribution Park Suape Ltda.	99,99	99,99	Md Pe Residencial Construções Ltda	99,70	99,70
Md Pe Cedro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	Md Aguiar Construções Ltda	99,70	99,70
Moura Dubeux Engenharia E Empreendimentos S.A.	99,97	99,97	Md Pe Solaris Construções Ltda	99,70	99,70
Clic Administradora S.A	99,94	99,94	Md Rn Empresarial Capim Macio Construções Ltda	99,70	99,70
Md Imóveis Ltda.	99,92	99,92	Md Rn Rodolfo Helinski Construções	99,70	99,70
Agm Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,92	99,92	Md Service Ltda	99,70	99,70
Md Pe Aquarela Construções Ltda.	99,80	99,80	Md Rn Cesar Rocha Construções Ltda	99,70	99,70
Md Edifício Hilson De Azevedo Mota Ltda.	99,70	99,70	Md Al Antares Construções Ltda	99,70	99,70
Md Edifício Vanda Mota Ltda.	99,70	99,70	Md Rn Areia Preta Construções Ltda	99,70	99,70
Md Edifício Engenho Casa Forte Ltda.	99,70	99,70	Md Rn Firenze Construções Ltda	99,70	99,70
Md Edifício Zezé Cardoso Ltda.	99,70	99,70	Md Pe Litoranea Construções Ltda	99,70	99,70
Moura Dubeux Engenharia Natal Ltda.	99,70	99,70	Md Ba Gma Empreendimentos Ltda	99,70	99,70
Md Pe Beach Class Executive Ltda.	99,70	99,70	Md Al Life Construções Ltda	99,70	99,70
Md Pe Madalena Ltda.	99,70	99,70	Md Ce Nova Aldeota Construções Ltda	99,70	99,70
Md Pe Enseada Das Ondas Ltda.	99,70	99,70	Md Pe Freguesia Construções Ltda	99,70	99,70
Md Rn Grilo Construções Ltda.	99,70	99,70	Md Ba Gb Empreendimentos Spe Ltda	99,70	99,70
Md Rn Hanna Safieh Construções Ltda.	99,70	99,70	Md Ce Gontran Giffoni Const. Ltda	99,70	99,70
Md Rn José De Almeida Construções Ltda.	99,70	99,70	Md Pe Parque Boa Viagem Construções Ltda	99,70	99,70
Md Rn Life Construções Ltda.	99,70	99,70	Md Ce Azevedo Bolão Construções Ltda	99,70	99,70
Md Rn Soneto Potengi Construções Ltda.	99,70	99,70	Md Ce José Borba Construções Ltda	99,70	99,70
Beach Class Conselheiros Residencial Construções Ltda.	99,70	99,70	Residencial Horizonte Construções Ltda	99,70	99,70
Md Rn Geraldo Pinho Construções Ltda.	99,70	99,70	Md Rn Alameda Capim Macio Construções Ltda.	99,70	99,70
Md Ba Mde Empreendimentos Spe Ltda.	99,70	99,70	Md Pe Torres Da Liberdade Ltda.	99,70	99,70
Md Rn Moacyr Maia Construções Ltda.	99,70	99,70	Md Rn Maria Bernardete Construções Ltda.	99,70	99,70
Md Pe Condomínio Empresarial Ltda.	99,70	99,70	Md Pe Recife Construções Ltda.	99,70	99,70
Md Al Poço Construções Ltda	99,70	99,70	Md Ba Ilha Empreendimentos Ltda.	99,70	99,70
Md Ba Dubeux Empreendimentos Spe Ltda.	99,70	99,70	Moura Dubeux Engenharia Fortaleza Ltda.	99,70	99,70
Md Al Farol Construções Ltda	99,70	99,70	Md Rn Abel Pereira Construções Ltda.	99,70	99,70
Md Ba Mag Empreendimentos Spe Ltda.	99,70	99,70	Md Pe Veneza Construções Ltda	99,70	-
Md Rn Alameda Lagoa Nova Construções Ltda.	99,70	99,70	Md Pe Solar Construções Ltda	99,70	-
Md Rn Marcos Brandão Construções Ltda.	99,70	99,70	Md Ba Coliseu Empreendimentos Spe Ltda	99,70	-
Md Pe Alameda Imperial	99,70	99,70	Md Ba Brb Empreendimentos Spe Ltda	99,90	-
Md Rn Bossa Nova Construções Ltda.	99,70	99,70	Md Pe Rio Formoso Construções Ltda	99,70	-
Md Rn Jerônimo Costa Construções Ltda.	99,70	99,70	Md Pe Sertania Construções Ltda	99,70	-
Md Ce Amazonas Construções Ltda.	99,70	99,70	Md Comercial Ltda	99,90	-
Md Rn Vândir Gurgel Construções Ltda	99,70	99,70	Md Rn Andrie Lopes Construções Ltda	99,90	-
Md Ce Francisco Xerez Construções Ltda	99,70	99,70	Md Rn Aurea Guedes Construções Ltda	99,90	-
Md Rn Empresarial Herculanu Construções Ltda	99,70	99,70	Md Rn Hellen Costa Construções Ltda	99,90	-

	Participação societária %	
Sociedades com controle compartilhado	31/12/2012	31/12/2011
Md Ce Parque De Fátima Construções Ltda.	80,00	80,00
Md Ce Visconde Do Rio Branco Ltda	70,00	70,00
Md Ce Praça De Fátima Construções Ltda	70,00	99,70
Cis - Complexo Intermodal Suape Ltda	60,00	60,00
Md Artefatos De Alumínio Ltda.	59,98	59,98
Md Pe Shopping Park Ltda.	50,00	50,00
Md Pe Exata Grand Vitta Ltda.	50,00	50,00
Md Gl Hpbv Ltda	50,00	50,00
Md Rn Mrv 01 Zona Norte Construções Ltda	50,00	50,00
Md Real Estate Investimentos S.A.	50,00	50,00
Md Rn Nova Avenida Construções Ltda	50,00	99,70
Md Rn Novas Fronteiras Const. Ltda	50,00	99,70
Global Md Carlos Gondim Empreendimentos S.A.	49,00	49,00
Md Al Jacarecica Construções Ltda.	49,00	49,00
Global Md Natal Brisa Condomínio Clube Empreendimentos S.A.	48,99	48,99
Mrv Md Caxangá Construções Ltda.	40,00	40,00
Mrv Md Pe Jardim Dos Coqueiros Incorporações Ltda	40,00	40,00
Mrv Md Pe Jardim Dos Ipês Incorporações Ltda	40,00	40,00
Mrv Md Collem Pe Vii Incorporação Ltda.	40,00	40,00
Md Pe Life Ltda.	39,99	39,99
Md Pe Praia De Piedade Ltda.	39,99	39,99
Md Pe Parque Das Graças Ltda.	39,97	39,97
Md Pe Vila Natal Construções Ltda.	39,70	99,70
Novo Recife Empreendimentos Ltda.	33,33	33,33
Me Pe Trindade Construções Ltda	66,70	-

b. Condomínios

A Companhia possui ainda empreendimentos executados sob o regime de administração, também denominado "a preço de custo", intitulados "Condomínios", os quais foram objeto de consolidação.

Nos empreendimentos regidos por meio de Condomínios, após o desenvolvimento de um projeto preliminar, a Companhia estima o custo e a duração da obra do empreendimento. Posteriormente, reúne-se um grupo de pessoas interessadas no empreendimento, as quais formalizam a sua adesão ao grupo de condôminos mediante documento Termo de Inscrição em condomínio fechado. Caso o custo orçado ultrapasse o limite percentual de 10% (dez por cento) estipulado inicialmente, os custos adicionais serão arcados pela Companhia.

A Companhia é responsável pelo risco do empreendimento, pela condução da obra e pela gerência de todas as atividades administrativas e financeiras necessárias à conclusão do empreendimento. Em contrapartida, a Companhia recebe um percentual de 15% a título de administração da obra, incidente sobre todas as despesas e custos de obra efetivamente apurados no mês.

Os condôminos possuem a responsabilidade pelo fornecimento do capital necessário para financiar os custos gerados pelo empreendimento até a sua conclusão e entrega formalizada em

ata, incluindo não apenas os custos de construção, mas também tributos, despesas legais, despesas administrativas e outros gastos necessários à consecução da obra. O aporte de recursos pelos condôminos é realizado mensalmente, com base no custo total orçado para a obra (eventualmente corrigido pela incorporação e/ou por alterações no projeto) atualizado pela variação do Índice Nacional de Custo da Construção (INCC), correspondendo a cada mês ao referido custo total orçado atualizado dividido pela duração estimada da obra. No caso de inadimplência de algum condômino, o valor é pago pela Companhia, não prejudicando o fluxo financeiro da obra. A unidade inadimplente é recomprada e vendida no mercado, sem danos aos condôminos e à Companhia.

No modelo de condomínio, o custo do terreno é usualmente pago por meio da permuta de unidades do empreendimento a ser desenvolvido com o proprietário do terreno, denominada permuta primária. Adicionalmente, a Companhia recebe algumas unidades do empreendimento, que representam aproximadamente 5% do Valor Global de Vendas (VGV), a ser comercializado posteriormente pelo valor de mercado, o que é chamado de permuta secundária, na qual não existe custo para a Companhia. Os custos das unidades de permuta primária e secundária são arcados integralmente pelos condôminos.

Os empreendimentos regidos por meio de condomínio, os quais foram objeto de consolidação em 31 de dezembro de 2012 e 2011, são os seguintes:

CONDOMÍNIOS CONSOLIDADOS	
12/2012	12/2011
Ed. Praça do Mar	Ed. Enseada do Mar
Ed. Beach Class Santa Maria	Ed. Jardim do Capibaribe
Ed. Engenho Guimarães	Ed. Engenho Guimarães
Ed. Alameda Imperial	Ed. Alameda Imperial
Ed. Jardim Beira Rio	Ed. Jardim Beira Rio
Ed. Jardim das Ubaias	Ed. Jardim das Ubaias
Ed. International Trade Center	Ed. International Trade Center
Ed. Morada do Rosarinho	Ed. Morada do Rosarinho
Ed. Atlântico Norte	Ed. Atlântico Norte
Ed. Atlântico Sul	Ed. Atlântico Sul
Ed. Airton Carvalho de Almeida	Ed. Airton Carvalho de Almeida
Ed. João Heráclio	Ed. João Heráclio
Ed. Porto Ravena	Ed. Porto Ravena
Ed. Condomínio Empresarial Rio Mar	Ed. Condomínio Empresarial Rio Mar
Ed. David Becker	Ed. David Becker
Ed. Jardim Casa Forte	Ed. Jardim Casa Forte
Ed. Alice Grilo	Ed. Alice Grilo
Ed. Via Parque	Ed. Via Parque
Ed. Beach Class Convention e Flats	Ed. Beach Class Convention e Flats
Ed. Beach Class Residencial Excelsior	Ed. Beach Class Residencial Excelsior
Ed. Jardins da Aurora	-
Ed. Parque Atlantico	-
Ed. Via Jardins	-
Ed. Beach Class Boa Viagem	-
Ed. Bella Vista	-
Ed. Quartier Empresarial	-
Ed. Via Capibaribe	-
Ed. Maria Carolina Monteiro	-

3 Base de preparação

a. Declaração de conformidade (em relação às normas IFRS e às normas do CPC)

As demonstrações financeiras incluem:

- As demonstrações financeiras consolidadas preparadas conforme as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e também de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP); e
- As demonstrações financeiras individuais da controladora preparadas de acordo com o BR GAAP.

As demonstrações financeiras individuais da controladora foram elaboradas de acordo com o

BR GAAP e, para o caso do Grupo, essas práticas diferem das IFRS aplicáveis para demonstrações financeiras separadas em função da avaliação dos investimentos em controladas, coligadas e empreendimentos controlados em conjunto (*joint ventures*) pelo método de equivalência patrimonial no BR GAAP, enquanto para fins de IFRS seria pelo custo ou valor justo.

Contudo, não há diferença entre o patrimônio líquido e o resultado consolidado apresentado pelo Grupo e o patrimônio líquido e resultado da companhia controladora em suas demonstrações financeiras individuais. Assim sendo, as demonstrações financeiras consolidadas do Grupo e as demonstrações financeiras individuais da controladora estão sendo apresentadas lado a lado em um único conjunto de demonstrações financeiras.

A emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas foi autorizada pela administração em 25 de março de 2013.

b. Base de mensuração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos seguintes itens materiais reconhecidos nos balanços patrimoniais:

- Os instrumentos financeiros não-derivativos mensurados pelo valor justo por meio do resultado;
- Os ativos financeiros disponíveis para venda mensurados pelo valor justo;
- Propriedades para investimento mensuradas pelo valor justo;

c. Moeda funcional

Essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as demonstrações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

d. Uso de Estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as normas IFRS e BRGAAP exige que a administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que apresentam efeitos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão incluídas na seguinte nota explicativa:

- Nota 12 - Classificação de propriedade para investimento

As informações sobre incertezas sobre premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em um ajuste material dentro do próximo exercício financeiro estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- Nota 21 - Provisão para contingências;
- Nota 23 – Critério de reconhecimento da receita.

4 Principais políticas contábeis

As políticas contábeis descritas em detalhes a seguir têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Base de consolidação

Controladas e controladas em conjunto

As políticas contábeis e as demonstrações financeiras de controladas e controladas em conjunto (*joint venture*) são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que o controle, controle compartilhado, se inicia, até a data em que o controle, controle compartilhado, deixa de existir. As políticas contábeis de controladas e controladas em conjunto estão alinhadas com as políticas adotadas pelo Grupo.

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as demonstrações financeiras de controladas e controladas em conjunto, assim como das coligadas, são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial.

Operações controladas em conjunto

Operações controladas em conjunto são aqueles que envolvem empreendimentos sobre cujas atividades a Companhia, direta ou indiretamente, controla em conjunto com outros investidores, por meio de acordo contratual que exige consentimento unânime para as decisões financeiras e operacionais.

Uma operação controlada em conjunto é uma operação na qual cada empreendedor utiliza seus próprios ativos com o objetivo de operar em conjunto. As demonstrações financeiras consolidadas incluem os ativos que o Grupo controla e os passivos nos quais ele incorre durante o curso das atividades visando à operação conjunta, além das despesas nas quais o Grupo tenha incorrido e sua participação nas receitas que auferir da operação conjunta.

Operações executadas em regime de condomínio

Na apresentação das demonstrações financeiras consolidadas foram consideradas para fins de consolidação as entidades regidas por meio de “Condomínio”.

A Companhia possui o poder de governar as decisões financeiras e operacionais da entidade, sem controlar suas políticas de forma individual ou conjunta, mas influenciando-as de forma significativa. A Companhia responde pela execução da obra e por sua administração, administra os recursos financeiros oriundos do condomínio e responde diretamente pela inadimplência de qualquer condômino, assumindo o saldo da cota inadimplente de forma a não prejudicar o fluxo financeiro da obra (vide Nota Explicativa nº 2b).

Transações eliminadas na consolidação

Saldos e transações intragrupo e quaisquer receitas ou despesas derivadas de transações intragrupo são eliminados na preparação das demonstrações financeiras consolidadas.

Quando aplicável, ganhos não realizados oriundos de transações com companhias investidas registrados por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção de sua participação na empresa investida. Prejuízos não realizados são eliminados da mesma maneira como são eliminados os ganhos não realizados, mas somente até o ponto em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

a. *Moeda estrangeira*

Quando aplicável, transações em moeda estrangeira, são convertidas para as respectivas moedas funcionais das entidades do Grupo pelas taxas de câmbio nas datas das transações. As diferenças de moedas estrangeiras resultantes na reconversão são reconhecidas no resultado.

b. *Instrumentos financeiros*

i. *Ativos financeiros não derivativos*

O Grupo reconhece os empréstimos (operações de mútuo), recebíveis e depósitos (adiantamentos), inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos financeiros (incluindo os ativos designados pelo valor justo por meio do resultado) são reconhecidos inicialmente na data da negociação na qual o Grupo se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

O Grupo desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando o Grupo transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação no qual essencialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Eventual participação que seja criada ou retida pelo Grupo nos ativos financeiros é reconhecida como um ativo ou passivo individual.

Os ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, o Grupo tem o direito legal de compensar os valores e tem a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

O Grupo classifica os ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado, ativos financeiros mantidos até o vencimento, empréstimos e recebíveis e ativos financeiros disponíveis para venda.

Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado

Um ativo financeiro é classificado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação, ou seja, designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Quando aplicável, os ativos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se o Grupo gerencia tais investimentos e toma decisões de compra e venda baseadas em seus valores justos de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos do Grupo. Os custos da transação são reconhecidos conforme incorridos.

Ativos financeiros mantidos até o vencimento

Caso o Grupo tenha a intenção e a capacidade de manter títulos de dívida até o vencimento, então tais ativos financeiros são classificados como mantidos até o vencimento. Os investimentos mantidos até o vencimento são reconhecidos inicialmente pelo valor justo

acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após seu reconhecimento inicial, os investimentos mantidos até o vencimento são mensurados pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

Empréstimos e recebíveis

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os empréstimos e recebíveis são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

Os empréstimos e recebíveis abrangem caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes e outros créditos.

Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa abrangem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação. Os quais são sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor, e são utilizadas na gestão das obrigações de curto prazo.

ii. Passivos financeiros não derivativos

O Grupo reconhece títulos de dívida emitidos e passivos subordinados inicialmente na data em que são originados. Todos os outros passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual o Grupo se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. O Grupo baixa um passivo financeiro quando tem suas obrigações contratuais retirada, cancelada ou vencida.

O Grupo classifica os passivos financeiros não derivativos na categoria de outros passivos financeiros. Tais passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos.

O Grupo tem os seguintes passivos financeiros não derivativos: empréstimos e financiamentos, saldos de contas garantidas, fornecedores e outras contas a pagar.

Os limites de contas garantidas que tenham que ser pagos a vista e que façam parte integrante da gestão de caixa do Grupo são incluídos como um componente de empréstimos e financiamentos para fins de demonstração dos fluxos de caixa.

iii. Capital social

O capital social da Companhia é formado por ações ordinárias e classificadas no patrimônio líquido.

Quando aplicável, a proposta de distribuição de dividendos efetuada pela administração da Companhia, que estiver dentro da parcela equivalente ao dividendo mínimo obrigatório, é registrada como passivo circulante, na rubrica “Dividendos a pagar”, por ser considerada uma

obrigação legal prevista no estatuto social da Companhia. O lucro líquido por ação é calculado com base na quantidade de ações emitidas até a data do balanço.

c. *Contas a receber de clientes*

São apresentadas pelo valor nominal ou de realização, sujeito ao Ajuste a Valor Presente (AVP), incluindo atualizações monetárias e juros, quando aplicável. É composto pela venda a prazo para clientes do Grupo com baixo risco de crédito. O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras. Seu registro é limitado à parcela da receita, reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas e de adiantamento de clientes (vide Nota Explicativa nº 7).

O Grupo realizou cálculo do valor presente para as vendas com prazo de pagamento superiores a 1 dia e calculados até data prevista para entrega das chaves. A taxa de desconto utilizada pela administração para o desconto a valor presente desses itens é de 4,14% (2011: 6,50%) a.a e é baseada na taxa livre de risco de 1,87% (2011: 1,6%) acrescida de um risco de crédito de 3,5%. A taxa de juros imputada em uma transação de venda é determinada no momento do registro inicial da transação e não é ajustada posteriormente.

A provisão para perda na realização do contas a receber, quando aplicável, é constituída em montante considerado suficiente pela administração para suprir eventuais perdas na realização dos créditos, tomando como base a análise individual dos clientes.

A atualização monetária do período anterior à entrega dos imóveis utiliza como base o Índice Nacional da Construção Civil (INCC), e a do período posterior à entrega dos imóveis utiliza o Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) mais 1% (um por cento).

d. *Estoques*

i. *Imóveis a comercializar*

Os imóveis a comercializar são demonstrados ao custo acumulado de construção, que não excede o seu respectivo valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades concluídas ou não, ainda não comercializadas. O custo compreende a construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados), terrenos e sua legalização e encargos financeiros aplicados no empreendimento incorridos durante a fase de construção.

ii. *Estoques de terrenos*

Os terrenos estão demonstrados ao valor de custo de aquisição ou mercado, dos dois o menor. O registro do terreno é efetuado por ocasião da assinatura de instrumento particular de promessa de compra e venda ou permuta, irretratável e irrevogável, não sendo reconhecido na fase de negociação. O terreno é registrado como um componente do estoque, em contrapartida de “Contas a pagar por aquisição de imóveis - espécie ou permuta” ou “Adiantamento de clientes - permutas”, no passivo circulante e não circulante. Prevalecem para essas transações os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo.

iii. *Estoques de materiais*

São demonstrados pelo menor valor entre o custo médio de compras e os líquidos de realização.

Todas as mercadorias estocáveis são contabilizadas na rubrica “Estoque de materiais” até que requisitadas para aplicação, quando passarão ao custo da obra.

e. *Adiantamentos a fornecedores*

Os adiantamentos são demonstrados aos valores de realização e referem-se a antecipações aos fornecedores para aquisição de insumos, geralmente compras programadas em escala.

f. *Comissões de vendas a apropriar*

Representam despesas incorridas com a comissão de vendas de unidades a serem apropriadas ao resultado de acordo com a execução financeira da obra.

g. *Investimentos*

Investimentos em controladas

Os investimentos em controladas, como outras Sociedades e Sociedades com Propósitos Específicos (“SPE”), estão avaliados pelo método da equivalência patrimonial, com base em informações contábeis levantadas pelas respectivas investidas na mesma data-base do balanço da controladora.

Propriedade para investimento

Propriedade para investimento é a propriedade mantida para auferir receita de aluguel, para valorização de capital ou para ambos, mas não para venda no curso normal dos negócios, utilização na produção ou fornecimento de produtos ou serviços, ou para propósitos administrativos. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo no reconhecimento inicial e subsequentemente ao valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

Custo inclui despesa que é diretamente atribuível à aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário inclui os custos de materiais e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condições de uso conforme o seu propósito e os juros capitalizados dos empréstimos.

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

Quando a utilização da propriedade muda de tal forma que ela é reclassificada como imobilizado ou estoque, seu valor justo apurado na data da reclassificação torna-se seu custo para a contabilização subsequente.

h. *Imobilizado*

i. *Reconhecimento e mensuração*

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada e perdas de redução ao valor recuperável (*impairment*) acumuladas, quando aplicável.

O custo inclui gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo. O custo de ativos construídos pela própria entidade inclui o custo de materiais e mão de obra direta, quaisquer outros custos para colocar o ativo em condições necessárias para que esses sejam capazes de operar da forma pretendida pela administração e custos de empréstimos sobre ativos qualificáveis para os quais a data de início para a capitalização seja 1º de janeiro de 2009 ou data posterior a esta.

Quando partes de um item do imobilizado têm diferentes vidas úteis, elas são registradas como itens individuais (componentes principais) de imobilizado.

Ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado (apurados pela diferença entre os recursos advindos da alienação e o valor contábil líquido do imobilizado), são reconhecidos em outras receitas/despesas operacionais no resultado.

ii. Reclassificação para propriedade para investimento

Quando o uso da propriedade muda de ocupada pelo proprietário para propriedade para investimento, a propriedade é remensurada ao seu valor justo e reclassificada como propriedade para investimento. Qualquer ganho resultante dessa nova mensuração é reconhecido no resultado na medida em que o ganho reverta uma perda por redução ao valor recuperável anterior na propriedade específica, qualquer ganho remanescente é reconhecido como outros resultados abrangentes no patrimônio na reserva de ajuste de avaliação patrimonial. Qualquer perda é reconhecida imediatamente no resultado.

iii. Custos subsequentes

Gastos subsequentes são capitalizados na medida em que seja provável que benefícios futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Grupo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são registrados no resultado.

iv. Depreciação

Itens do ativo imobilizado são depreciados pelo método linear no resultado do exercício baseado na vida útil econômica estimada de cada componente. Ativos arrendados são depreciados pelo menor período entre a vida útil estimada do bem e o prazo do contrato, a não ser que seja certo que o Grupo obterá a propriedade do bem ao final do arrendamento. Terrenos não são depreciados.

Itens do ativo imobilizado são depreciados a partir da data em que são instalados e estão disponíveis para uso, ou em caso de ativos construídos internamente, do dia em que a construção é finalizada e o ativo está disponível para utilização.

As vidas úteis estimadas para os exercícios correntes e comparativos são iguais, conforme segue:

	Prazo de vida útil estimado	Taxa de depreciação % a.a
Benfeitorias em imóveis a lugados	10 anos	10%
Máquinas e equipamentos	10 anos	10%
Móveis e utensílios	10 anos	10%
Veículos	5 anos	20%
Equipamentos	5 anos	20%
Benfeitorias em instalações de estande	1 ano	100%

As estimativas de vidas úteis dos ativos imobilizados, que são base para cálculo da depreciação e os valores residuais são revistos a cada encerramento de exercício financeiro, e eventuais ajustes são reconhecidos como mudança de estimativas contábeis.

Conforme OCPC 01 (R1), itens 14 a 19, os gastos incorridos e diretamente relacionados com a construção de estande de vendas e do apartamento-modelo, bem como aqueles para aquisição das mobílias e da decoração dos estandes de vendas e do apartamento-modelo de cada empreendimento, possuem natureza prioritariamente tangível e, dessa forma, devem ser registrados em rubrica de ativo imobilizado, e depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimada desses itens. A Companhia estima que os estandes tenham prazo de vida útil inicial estimada em 12 (doze) meses, e caso a vida útil estimada seja inferior, a Companhia promove a desmobilização e o consequente reconhecimento no resultado dos valores não recuperáveis.

i. Redução ao valor recuperável (*Impairment*)

i.1 Ativos financeiros (incluindo recebíveis)

Um ativo financeiro não mensurado pelo valor justo por meio do resultado é avaliado a cada data de apresentação para apurar se há evidência objetiva de que tenha ocorrido perda no seu valor recuperável. Um ativo tem perda no seu valor recuperável se uma evidência objetiva indica que um evento de perda ocorreu após o reconhecimento inicial do ativo, e que aquele evento de perda teve um efeito negativo nos fluxos de caixa futuros projetados que podem ser estimados de uma maneira confiável.

A evidência objetiva de que os ativos financeiros perderam valor pode incluir o não-pagamento ou atraso no pagamento por parte do devedor, a reestruturação do valor devido ao Grupo sobre condições de que o Grupo não consideraria em outras transações, indicações de que o devedor ou emissor entrará em processo de falência, ou o desaparecimento de um mercado ativo para um título. Além disso, para um instrumento patrimonial, um declínio significativo ou prolongado em seu valor justo abaixo do seu custo é evidência objetiva de perda por redução ao valor recuperável.

Ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado

O Grupo considera evidência de perda de valor de ativos mensurados pelo custo amortizado (para recebíveis e títulos de investimentos mantidos até o vencimento) tanto no nível individualizado como no nível coletivo. Ativos individualmente significativos são avaliados quanto à perda de valor específico. Todos os recebíveis e títulos de investimentos mantidos até o vencimento individualmente significativos identificados como não tendo sofrido perda de valor individualmente são então avaliados coletivamente quanto a qualquer perda de valor que tenha

ocorrido, mas não tenha sido ainda identificada. Ativos individualmente importantes são avaliados coletivamente quanto à perda de valor por agrupamento conjunto desses títulos com características de risco similares.

Ao avaliar a perda de valor recuperável de forma coletiva o Grupo utiliza tendências históricas da probabilidade de inadimplência, do prazo de recuperação e dos valores de perda incorridos, ajustados para refletir o julgamento da Administração quanto às premissas se as condições econômicas e de crédito atuais são tais que as perdas reais provavelmente serão maiores ou menores que as sugeridas pelas tendências históricas.

Uma redução do valor recuperável com relação a um ativo financeiro mensurado pelo custo amortizado é calculada como a diferença entre o valor contábil e o valor presente dos futuros fluxos de caixa estimados descontados à taxa de juros efetiva original do ativo. Quando aplicável, as perdas são reconhecidas no resultado e refletidas em uma conta de provisão contra recebíveis ou ativos mantidos até o vencimento. Os juros sobre o ativo que perdeu valor continuam sendo reconhecidos. Quando um evento subsequente indica reversão da perda de valor, a diminuição na perda de valor é revertida e registrada no resultado.

j. Ativos não financeiros

Os valores contábeis dos ativos não financeiros do Grupo, que não as propriedade para investimento, estoques e imposto de renda e contribuição social diferidos, são revistos a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é estimado. No caso de ágio e ativos intangíveis com vida útil indefinida, o valor recuperável é estimado todo ano.

Uma perda por redução no valor recuperável é reconhecida se o valor contábil do ativo exceder o seu valor recuperável.

O valor recuperável de um ativo ou unidade geradora de caixa é o maior entre o valor em uso e o valor justo menos despesas de venda. Ao avaliar o valor em uso, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados aos seus valores presentes através da taxa de desconto antes de impostos que reflita as condições vigentes de mercado quanto ao período de recuperabilidade do capital e os riscos específicos do ativo. Para a finalidade de testar o valor recuperável, os ativos que não podem ser testados individualmente são agrupados ao menor grupo de ativos que gera entrada de caixa de uso contínuo que são em grande parte independentes dos fluxos de caixa de outros ativos ou grupos de ativos.

Quando aplicável, perdas por redução no valor recuperável são reconhecidas no resultado.

Quando aplicável, as perdas de valor recuperável é revertida somente na condição em que o valor contábil do ativo não exceda o valor contábil que teria sido apurado, líquido de depreciação ou amortização, caso a perda de valor não tivesse sido reconhecida.

k. Ativos intangíveis

São avaliados ao custo de aquisição, deduzidos da amortização acumulada e das perdas por redução do valor recuperável, quando aplicável.

Os ativos intangíveis da Companhia e de suas controladas compreendem, basicamente, ativos com vida útil definida - *softwares*, que são amortizados por um prazo de cinco anos, definido

com base no tempo de vida útil estimado e que reflete o benefício econômico do ativo intangível, cujo registro é feito na demonstração do resultado do período, na rubrica “Depreciação e amortização”.

Os gastos subsequentes são capitalizados somente quando eles aumentam os futuros benefícios econômicos incorporados no ativo específico aos quais se relacionam. Todos os outros gastos, são reconhecidos no resultado, conforme incorridos.

I. Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social, corrente e diferido, são reconhecidos na demonstração do resultado do período. Estes 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, respectivamente, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável.

As empresas controladas (exceto a MD Artefatos de Alumínio Ltda., Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos S.A. e AGM Empreendimentos Imobiliários Ltda., tributadas com base no lucro real e a MD PE Shopping Park tributa pelo pelo regime especial de tributação - RET) optaram pela sistemática de apuração com base no lucro presumido, pela qual o imposto de renda é calculado tomando como base a alíquota de 8% sobre a receita bruta de vendas (12% para contribuição social), incluindo as receitas financeiras. Os serviços de engenharia, empreitadas e administração de obras são tributados utilizando como base de cálculo 32% das receitas, com base nas alíquotas de lucro presumido mencionadas acima.

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

Os efeitos do imposto de renda e da contribuição social sobre as diferenças temporárias entre o lucro contábil, apurado pelo regime de competência (societário), e o lucro fiscal, apurado pelo regime de caixa, são reconhecidos como créditos ou débitos tributários diferidos.

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 não é reconhecido para as seguintes diferenças temporárias:

- O reconhecimento inicial de ativos e passivos em uma transação que não seja combinação de negócios e que não afete nem a contabilidade tampouco o lucro ou prejuízo tributável;
- Diferenças relacionadas a investimentos em controladas, filiais e coligadas e participações em empreendimentos sob controle conjunto (*joint venture*) quando seja provável que elas não revertam num futuro previsível; e
- Imposto diferido não é reconhecido para diferenças temporárias tributáveis resultantes no reconhecimento inicial de ágio.
- Imposto de renda e contribuição social sobre prejuízos fiscais:

O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

Na determinação do imposto de renda corrente e diferido a Companhia leva em consideração o impacto de incertezas relativas às posições fiscais tomadas e se o pagamento adicional de imposto de renda e juros tenha que ser realizado. A Companhia acredita que a provisão para imposto de renda no passivo está adequada com relação a todos os períodos fiscais em aberto baseada em sua avaliação de diversos fatores, incluindo interpretações das leis fiscais e experiência passada. Essa avaliação é baseada em estimativas e premissas que podem envolver uma série de julgamentos sobre eventos futuros. Novas informações podem ser disponibilizadas, o que levariam a Companhia a mudar o seu julgamento quanto à adequação da provisão existente; tais alterações impactarão a despesa com imposto de renda no ano em que forem realizadas.

Os ativos e passivos fiscais diferidos são compensados caso haja um direito legal de compensar passivos e ativos fiscais correntes, e eles se relacionam a impostos de renda lançados pela mesma autoridade tributária sobre a mesma entidade sujeita à tributação.

Um ativo de imposto de renda e contribuição social diferido é reconhecido por perdas fiscais, créditos fiscais e diferenças temporárias dedutíveis não utilizados quando é provável que lucros futuros sujeitos à tributação estarão disponíveis e contra os quais serão utilizados.

Ativos de imposto de renda e contribuição social diferido são revisados a cada período e serão reduzidos na medida em que sua realização não seja mais provável.

Os tributos, IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, incidentes sobre a diferença temporária entre a receita de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente conforme preconizado no CPC 32.

m. Contas a pagar na aquisição de imóveis e adiantamento de clientes por permuta

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentadas pelo custo amortizado, isto é, acrescidas ou deduzidas, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao período incorrido e ajuste a valor presente até a data do balanço.

As operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias são registradas no estoque em contrapartida da rubrica “Adiantamento de clientes”. O registro da operação é efetuado quando de sua formalização através de instrumento público ou particular, e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado pelos mesmos critérios apresentados na Nota Explicativa nº 4s.

n. Empréstimos, financiamentos e emissões

Os recursos financeiros tomados - sejam eles empréstimos, financiamentos ou emissões de debêntures - são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, e são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido até a data do balanço.

o. Passivos circulante e não circulante

Os passivos circulante e não circulante são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias e/ou cambiais incorridas até a data do balanço patrimonial. Quando aplicável e relevante os passivos circulante e não circulante são registrados em valor presente, transação a transação, com base em taxas de juros que refletem o prazo, a moeda e o risco de cada transação. A contrapartida dos ajustes a valor presente é contabilizada contra as contas de resultado que deram origem ao referido passivo. A diferença entre o valor presente de uma transação e o valor de face do passivo é apropriada ao resultado ao longo do prazo da transação com base no método do custo amortizado e da taxa de juros efetiva.

p. Provisões

Provisões são reconhecidas quando o Grupo possui uma obrigação legal ou quando é constituída como resultado de um evento passado e é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para saldar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita. Quando o Grupo espera que parte ou toda provisão possa ser reembolsada, por exemplo, no âmbito de um contrato de seguro, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando a expectativa de reembolso é praticamente certa. A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

q. Benefícios a empregados

A Companhia concede apenas benefícios de curto prazo aos seus empregados, os quais são mensurados em uma base não descontada e são incorridos como despesas, conforme o serviço relacionado seja prestado.

r. Apuração do resultado da atividade de incorporação de imóveis

São observados os procedimentos e as normas estabelecidas pela Resolução CFC nº 1.266 do Conselho Federal de Contabilidade e os Pronunciamentos Técnicos (CPC 17) e de Orientação (OCPC 01 (R1) e OCPC 04) e Interpretação Técnica (ICPC 02) emitidos pelo CPC.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas

- O resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.
- Os juros e variação monetária, incidentes sobre o “Contas a receber” a partir da entrega do empreendimento, são apropriados ao resultado na receita financeira quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

Nas vendas de unidades não concluídas

- A transferência dos riscos e benefícios para o cliente ocorre continuamente, de acordo com a evolução da construção.
- O custo incorrido (inclui-se o gasto com terreno, incorporação, construção e encargos financeiros durante a construção) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado.

- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno) em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, e sobre as despesas comerciais (comissões), sendo assim determinado o montante das receitas e das despesas comerciais a serem reconhecidas.
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes são registrados em ativo circulante ou não circulante. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados na rubrica “Adiantamento de clientes”.
- Os encargos financeiros das operações de crédito imobiliário, de financiamentos e de debêntures diretamente atribuídos ao projeto imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo das unidades, sendo apropriados ao resultado (custo) por ocasião da venda. Os demais encargos financeiros são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como os das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção.
- A variação monetária incidente sobre o “Contas a receber” é apropriada ao resultado como receita de vendas, por meio do percentual de custo incorrido.

Outras práticas relacionadas à atividade imobiliária

- *Permutas:* para as permutas de terrenos com a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues e foi registrado como estoque de terrenos, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assunção dos riscos e definição do projeto de comercialização. Prevaecem para estas transações os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária como um todo.
- *Provisão para garantia:* constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem; eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Componentes contratados de terceiros, que possuem garantia própria, não compõem a provisão de garantia da Companhia .

s. Receitas financeiras e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, ganhos na alienação de ativos financeiros disponíveis para venda e variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado, através do método dos juros efetivos. As distribuições recebidas de investidas registradas por equivalência patrimonial reduzem o valor do investimento quando da aprovação da distribuição dos lucros em reunião de quotistas das investidas.

As despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos, ajustes de desconto a valor presente das provisões e contraprestação contingente, perdas em alienação de ativos disponíveis para venda, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado e perdas por redução ao valor recuperável (impairment) reconhecidas nos ativos financeiros (exceto recebíveis). Custos de empréstimo que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são mensurados no resultado através do método de juros efetivos.

t. Resultado por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas controladores e não controladores da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias.

u. Demonstrações do valor adicionado

A Companhia elaborou Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) individuais e consolidadas nos termos do Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras conforme BR GAAP aplicável às companhias abertas, enquanto para IFRS representam informação financeira adicional.

v. Demais ativos e passivos

São deduzidos, mediante provisão, aos seus valores prováveis de realização, quando aplicáveis, e incluem os encargos incorridos *pro rata temporis*.

w. Informações por segmento

A Companhia tem como objeto social e atividade preponderante a incorporação e construção de imóveis residenciais, conforme Nota Explicativa nº 1, possuindo um único segmento de negócio.

x. Novas normas e interpretações ainda não adotadas

Diversas normas, emendas a normas e interpretações IFRS emitidas pelo IASB ainda não entraram em vigor para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2012, sendo essas:

Norma	Principais exigências	Data de entrada em vigor
IAS 28 - Investimentos em Coligadas	Revisão do IAS 28 para incluir as alterações introduzidas pelos IFRSs 10, 11 e 12. Esclarece os conceitos de "Influência Significativa", exemplos para aplicação do método de equivalência patrimonial e como realizar testes por impairment para coligadas e coligadas em conjunto.	Aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013
IAS 27 - Demonstrações Separadas	Requerimentos do IAS 27 relacionados às demonstrações financeiras consolidadas são substituídos pelo IFRS 10. Requerimentos para demonstrações financeiras separadas são mantidas.	Aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013
IFRS 10 - Demonstrações Financeiras Consolidadas	Substituiu o IAS 27 em relação aos requerimentos aplicáveis às demonstrações financeiras consolidadas e a SIC 12. O IFRS 10 determinou um único modelo de consolidação baseado em controle, independentemente da natureza do investimento. Adicionalmente, a IFRS 10 inclui uma nova definição de controle que contém três elementos: (a) poder sobre uma investida; (b) exposição, ou direitos, a retornos variáveis da sua participação da investida e (c) capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor.	Aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013
IFRS 11 - Contratos Compartilhados	Eliminou o modelo de Consolidação proporcional para as entidades com controle compartilhado, mantendo apenas o modelo pelo método da equivalência patrimonial. Eliminou também o conceitos de "ativos com controle compartilhado", mantendo apenas "operações com controle compartilhado" e "entidades com controle compartilhado".	Aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013
IFRS 12 - Divulgações de Participações em Outras Entidades	Expande os requerimentos de divulgação das entidades que são ou não consolidadas nas quais as entidades possuem influência.	Aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013
IFRS 13 - Mensurações ao Valor Justo	Substitui e consolida todas as orientações e requerimentos relacionados à mensuração ao valor justo contidos nos demais pronunciamentos das IFRSs em um único pronunciamento. A IFRS 13 define valor justo, orienta como determinar o valor justo. Entretanto, ela não introduz nenhum novo requerimento ou alteração com relação aos itens que devem ser mensurados ao valor justo, os quais permanecem nos pronunciamentos originais.	Aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013
IAS 19 (revisada em 2011)	Alteram a contabilização dos planos de benefícios definidos dos benefícios de rescisão.	Aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013
IAS 1 - Apresentação das Demonstrações Financeiras	Introduz o requerimento de que os itens registrados em outros resultados abrangentes sejam segregados e totalizados entre os itens que são e os que não são posteriormente reclassificados para lucros e perdas.	Aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013
IFRS 7 - Divulgações, compensação de ativos e passivos financeiros	Substitui, sem alterar, as exigências de divulgação anteriormente encontradas na IAS 30 e na IAS 32. A IFRS 7 apresenta as exigências para divulgação de instrumentos financeiros em duas categorias principais: Divulgações quantitativas e divulgações qualitativas.	Aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013
IAS 32 - Apresentação de instrumentos financeiros	Oferece princípios para apresentação de instrumentos financeiros como passivos ou patrimônio líquido, compensação de ativos e passivos financeiros e, classificação de instrumentos financeiros, da perspectiva do emitente, em ativos financeiros, passivos financeiros e instrumentos patrimoniais.	Aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2014
IFRS 9 - Instrumentos Financeiros	Introduz novas exigências para a classificação, mensuração e baixa de ativos e passivos financeiros. Esclarece outras questões referentes ao IAS 39.	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2015

O CPC ainda não emitiu pronunciamentos equivalentes aos IFRS 7 e 9 e IASs 1 e 32 acima citados, mas existe expectativa de que o faça antes da data requerida de sua entrada em vigor. A adoção antecipada dos pronunciamentos do IFRSs está condicionada à aprovação prévia em ato normativo da Comissão de Valores Mobiliários.

Nas tabelas abaixo são demonstrados os principais efeitos da adoção das IFRS 10, 11 e 12 nas demonstrações financeiras consolidadas de 31 de dezembro de 2012, a serem reapresentadas no comparativo das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2013.

Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2012 e 2011

Efeitos da adoção da IFRS 10 - Consolidated Financial Statements	Saldos em 31/12/2012	Ajustes	Saldos ajustados em 31/12/2012
Balanço patrimonial			
Ativo			
Total do ativo circulante	1.369.558	(61.457)	1.431.015
Total do ativo não circulante	808.669	(6.789)	815.458
Total do ativo	2.178.227	(68.246)	2.246.473
Passivo			
Total do passivo circulante	698.499	2.164	696.335
Total do passivo não circulante	1.015.190	(15.032)	1.030.222
Patrimônio líquido			
Total do patrimônio líquido	464.538	(55.378)	519.916
Total do passivo	1.713.689	(12.868)	1.726.557
Total do passivo e patrimônio líquido	2.178.227	(68.246)	2.246.473
Demonstração de resultados			
Receita operacional líquida	895.009	(27.834)	922.843
Custos dos serviços prestados	(684.601)	31.145	(715.746)
Lucro bruto	210.408	3.311	207.097
Despesas gerais, administrativas e comerciais	(66.667)	2.835	(69.502)
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras líquidas, equivalência patrimonial e impostos	143.741	6.146	137.595
Resultado financeiro líquido	(27.077)	1.170	(28.247)
Resultado da equivalência patrimonial	-	-	63.799
Lucro antes dos impostos	116.664	(56.483)	173.147
Imposto de renda e contribuição social	(15.890)	1.105	(16.995)
Lucro líquido do exercício	112.016	(55.358)	167.374
Demonstração do fluxo de caixa			
Lucro líquido do exercício	112.016	(55.358)	167.374
Caixa líquido (utilizado) nas atividades operacionais	(148.198)	38.349	(186.547)
Caixa líquido proveniente (utilizado) nas atividades de investimento	150.028	(23.631)	173.659
Caixa líquido (utilizado) proveniente nas atividades de financiamento	(52.292)	(20.908)	(31.384)
(Redução)/aumento em caixa e equivalentes de caixa	(50.462)	(6.190)	(44.272)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	77.272	-	77.272
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	26.810	(6.190)	33.000
	(50.462)	(6.190)	(44.272)

y. Determinação do valor justo

Diversas políticas e divulgações contábeis da Companhia exigem a determinação do valor justo, tanto para os ativos e passivos financeiros como para os não financeiros. Os valores justos têm sido apurados para propósitos de mensuração e/ou divulgação baseados nos métodos abaixo. Quando aplicável, as informações adicionais sobre as premissas utilizadas na apuração dos valores justos são divulgadas nas notas específicas àquele ativo ou passivo.

i. Propriedade para investimento

Uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avalia a carteira de propriedade para investimento do Grupo a cada final de exercício. Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado.

Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados do arrendamento da propriedade. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes nos fluxos de caixa então é aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

ii. Contas a receber de clientes

O valor justo de contas a receber, excluindo obras em andamento, é estimado como o valor presente de fluxos de caixa futuros, descontado pela taxa de mercado dos juros apurados na data de apresentação. Esse valor justo é determinado para fins de divulgação.

iii. Outros passivos financeiros não derivativos

O valor justo, que é determinado para fins de divulgação, é calculado baseando-se no valor presente do principal e fluxos de caixa futuros, descontados pela taxa de mercado dos juros apurados na data de apresentação das demonstrações financeiras. Quanto ao componente passivo dos instrumentos conversíveis de dívida, a taxa de juros de mercado é apurada por referência a passivos semelhantes que não apresentam uma opção de conversão.

5 Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

A exposição do Grupo a riscos de crédito, moeda e taxa de juros relacionados a outros investimentos é divulgada na nota explicativa 25. Segue abaixo a composição dos saldos:

Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2012 e 2011

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Caixa	471	-	2.175	1.066
Banco conta corrente	1.844	27.492	24.635	76.206
Caixa e equivalente de caixa	2.315	27.492	26.810	77.272
Compromissadas com lastro de debêntures (a)	274.497	426.249	274.497	426.249
Outras Aplicações Financeiras (b)	7.853	66.629	76.497	92.423
Aplicações financeiras	282.350	492.878	350.994	518.672
	<u>284.665</u>	<u>520.370</u>	<u>377.804</u>	<u>595.944</u>
Ativo circulante	161.596	313.318	254.735	388.892
Ativo não circulante	123.069	207.052	123.069	207.052

- (a) Aplicação em fundo de renda fixa da Caixa Econômica Federal - CEF, denominado FI CAIXA CORPORATIVO RF LP, a partir dos recursos não utilizados da 1ª e 2ª emissão de debêntures - SFH. Os recursos não são classificados como caixa e equivalentes de caixas devido a necessidade de aprovação do fundo de investimento para liberação dos recursos, ver detalhes na nota 14.3. A Taxa de remuneração para o período findo em 31 de dezembro de 2012 foi de 8,3889% (2011: 8,6193%).
- (b) Correspondem a aplicações de liquidez imediata vinculadas a variação do CDI, as taxas de remuneração variam de 80% a 106% do CDI.

6 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Incorporação	26. 111	24. 885	563. 103	519. 992
Direitos creditórios (a)	177. 182	96. 197	-	-
AVP	-	(24)	(784)	(8.905)
	<u>203. 293</u>	<u>121. 058</u>	<u>562. 319</u>	<u>511. 087</u>
Ativo circulante	154. 241	84. 357	444. 291	379. 118
Ativo não circulante	49. 052	36. 701	118. 028	131. 969

- (a) Refere-se à aquisição de direitos creditórios junto às Sociedades de Propósito Específicos (SPE), controladas ou controladas em conjunto, formalizadas em exercícios anteriores por meio de operação com a Caixa Econômica Federal e vinculada à emissão de debêntures (vide nota explicativa nº 14).

Os contratos pós-fixados são atualizados por índices financeiros, com predominância do INCC (Índice Nacional da Construção Civil) no período pré-chaves e IGPM (Índice Geral para o Mercado) mais 1% (um por cento), no período pós-chaves.

Conforme mencionado na nota explicativa nº 4, item “s”, a Companhia e suas controladas adotam os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC nº 1.266 do Conselho Federal de Contabilidade e os Pronunciamentos Técnicos (CPC 17) e de Orientação (OCPC 01(R1) e OCPC 04) e Interpretação Técnica (ICPC 02) emitidos pelo CPC para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Por conseguinte, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras. Seu registro é limitado à parcela da receita, reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Contas a receber contratual	203. 293	121. 082	1. 669.254	1. 225.905
Ajustes societários	-	-	(1.106.158)	(705.913)
AVP	-	(24)	(777)	(8.905)
Contas a receber contábil	<u>203. 293</u>	<u>121. 058</u>	<u>562. 319</u>	<u>511. 087</u>

Livre dos efeitos e ajustes contábeis, a carteira de contas a receber consolidada da Companhia em 31 de dezembro de 2012 e 2011, respectivamente, totalizou R\$ 1.669.254 e R\$ 1.225.905.

Os saldos de adiantamento de clientes (incorporação e serviços) superiores ao montante de receita reconhecida no período montam R\$89.416 e R\$ 110.741 na controladora (R\$ 99.188 e R\$ 149.235, no consolidado – vide nota explicativa 18), em 31 de dezembro de 2012 e 2011, respectivamente, e encontram-se classificados na rubrica “Adiantamentos de clientes”, no passivo circulante e não circulante.

A constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa foi considerada desnecessária, considerando-se que é imaterial o percentual de perdas históricas sobre o saldo de contas a receber da Companhia e suas controladas, assim como a nossa avaliação dos créditos vencidos (*aging*), tendo em vista que esses créditos referem-se substancialmente a incorporações em construção, cuja concessão das correspondentes escrituras ocorre apenas após a liquidação e/ou negociação dos créditos dos clientes.

Os efeitos do ajuste a valor presente no resultado foram de R\$(24) e R\$ 2.262 na controladora (R\$ 8.885 e R\$ 12.969, no consolidado), em 31 de dezembro de 2012 e 2011, respectivamente, cujos saldos apresentados acima estão líquidos desses efeitos.

7 Imóveis a comercializar

São representados por cotas de condomínios e incorporações disponíveis para venda. O estoque de unidades a comercializar está dividido em imóveis concluídos e em fase de construção, conforme composição a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	12/2012	12/2011	12/2012	12/2011
De cotas de condomínios	9.326	9.326	31.952	15.790
De incorporações	3.038	5.627	166.157	111.885
	<u>12.364</u>	<u>14.953</u>	<u>198.109</u>	<u>127.675</u>
	Controladora		Consolidado	
	12/2012	12/2011	12/2012	12/2011
De cotas de condomínios				
Em construção	-	-	6.891	1.517
Entregue	<u>9.326</u>	<u>9.326</u>	<u>25.061</u>	<u>14.273</u>
	9.326	9.326	31.952	15.790
De incorporações				
Em construção	-	-	137.093	84.851
Entregue	<u>3.038</u>	<u>5.627</u>	<u>29.064</u>	<u>27.034</u>
	3.038	5.627	166.157	111.885
	<u>12.364</u>	<u>14.953</u>	<u>198.109</u>	<u>127.675</u>
Total em construção	-	-	143.984	86.368
Total entregue	12.364	14.953	54.125	41.307
Total	12.364	14.953	198.109	127.675

O total de juros capitalizados em 31 de dezembro de 2012 e 2011 é demonstrado no quadro abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Juros capitalizados - Apropriados ao custo de incorporação	-	13.510	19.333	13.510
Juros capitalizados - Estoque	<u>9.923</u>	<u>(611)</u>	<u>12.963</u>	<u>(611)</u>
Juros capitalizados	<u>9.923</u>	<u>12.899</u>	<u>32.296</u>	<u>12.899</u>

As taxas utilizadas para capitalização de juros em 31 de dezembro de 2012 foram de 8,56% a.a para capitalização de juros oriundos da 2ª emissão de debêntures e 10,76% a.a para juros médios capitalizados decorrentes da dívida corporativa (8,57% a.a em 2011).

8 Estoques de terrenos

O terreno de um empreendimento é transferido para a conta de “imóveis em construção”, no momento em que iniciam as obras do empreendimento. Os terrenos permutados são transferidos para “imóveis em construção”, conforme evolução financeira da obra, seguindo as mesmas

premissas do percentual de evolução da obra “*POC- Percentage of Completion*”. Desta forma, são classificados no não circulante os terrenos permutados cuja sua transferência ocorra em período superior a doze meses.

8.1 Os estoques de terrenos estão compostos como segue:

Estoques de terrenos

a. Circulante

Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2012 e 2011

Empresa	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Moura Dubeux Engenharia S.A.	49.834	56.305	49.834	56.305
Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos S.A.	-	-	15.105	14.851
MD RN Grão Construções Ltda.	-	-	1.511	1.510
Moura Dubeux Engenharia Fortaleza Ltda.	-	-	1.111	1.111
MD PE Parque das Graças Ltda.	-	-	1	1
MD Artefatos de Alumínio S.A.	-	-	1	-
MD PE Cedo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	370	369
Moura Dubeux Imóveis Ltda.	-	-	4.287	3.217
MD RN Alameda Laguna Nova Construções Ltda.	-	-	-	2.066
MD PE Novo Recife Empreendimentos Ltda.	-	-	18.660	26.284
MD PE Condomínio Empresarial Ltda.	-	-	-	65.468
Beach Class Conselheiro Residence Construções Ltda.	-	-	1.390	2.509
MD BA Dubeux Empreendimentos SPE Ltda.	-	-	598	3.173
MD PE Shopping Park Ltda.	-	-	834	-
MD Real Estate Investimento Ltda.	-	-	1	-
MD PE Páncie Construções Ltda.	-	-	1	-
MD Colonial Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	76	-
Moura Dubeux Engenharia Natal Ltda.	-	-	59	-
MD PE Novo Jardim Construções Ltda.	-	-	107	1.680
MD RN Marcos Brandão Construções Ltda.	-	-	58	3.062
MD RN Abel Pereira Construções Ltda.	-	-	2.463	545
MD RN José Almeida Construções Ltda.	-	-	32	760
MD PE Vila Natal Construções Ltda.	-	-	8.609	101
Global MD Evolution Beach Park Empreendimentos S.A.	-	-	2.977	2.983
MD RN Geraldo Pinho Construções Ltda.	-	-	330	1.483
MD GL Hpbv Ltda.	-	-	5.727	5.304
MD BA MAG Empreendimentos SPE Ltda.	-	-	3	-
MD BA MDE Empreendimentos SPE Ltda.	-	-	56	-
MRV MD PE Jardim dos Coqueiros Incorporações Ltda.	-	-	47	11
MRV MD PE Jardim dos Ipês Incorporações Ltda.	-	-	20	6
MD CE Praça de Fátima Construções Ltda.	-	-	-	269
MD RN Empresarial Capim Macio Construções Ltda.	-	-	339	192
MD BA Iha Empreendimentos SPE Ltda.	-	-	5.240	790
MD RN Rodolfo Helinski Construções Ltda.	-	-	-	262
MD RN Jerônimo Costa Construções Ltda.	-	-	655	716
MD RN Vandr Gurgel Construções Ltda.	-	-	3.495	3.587
MD CE Francisco Xerez Construções Ltda.	-	-	105	105
MD AL Gruta Construções Ltda.	-	-	241	494
MD RN Maria Bernades Construções Ltda.	-	-	636	1.691
AGM Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	226	-
MD PE Pna Construções Ltda.	-	-	189	-
MD PE Residencial Construções Ltda.	-	-	242	-
MD RN Empresarial Hercúlo Ltda.	-	-	76	953
MD RN Cesar Rocha Construções Ltda.	-	-	-	67
MD PE Recife Construções Ltda.	-	-	6.200	6.348
MD PE Exata Grand Vita Ltda.	-	-	-	277
MD PE Madalena Construções Ltda.	-	-	420	1.376
MD AL Antares Construções Ltda.	-	-	876	350
MD CE Theberge Construções Ltda.	-	-	20.038	-
MD PE Serrana Construções Ltda.	-	-	504	-
MD RN Areia Preta Construções Ltda.	-	-	5.155	372
MD CE Amazonas Construções Ltda.	-	-	90	2.353
MRV MD Caxangá Construções Ltda.	-	-	3.331	3.267
MD PE Litorânea Construções Ltda.	-	-	46	317
MD PE Aguar Construções Ltda.	-	-	71	4.259
MD RN Firenze Construções Ltda.	-	-	3.883	2
MD BA GMA Empreendimentos SPE Ltda.	-	-	770	-
MD PE Freguesia Construções Ltda.	-	-	654	-
MD RN Nova Avenida Construções Ltda.	-	-	199	-
MD BA GB Empreendimentos SPE Ltda.	-	-	-	195
MD CE Nova Aldeia Construções Ltda.	-	-	933	227
MD GL Alameda Imperial Ltda.	-	-	877	684
MD PE Alameda Imperial Ltda.	-	-	7	-
MD PE Veneza Construções Ltda.	-	-	1.951	-
MD AL Life Construções Ltda.	-	-	1	-
MD BA Coliseu Empreendimentos SPE Ltda.	-	-	6.374	-
MD PE Novo Horizonte Construções Ltda.	-	-	6.806	7.954
MD PE Aquarela Construções Ltda.	-	-	2	-
MD PE Solaris Construções Ltda.	-	-	4	-
C&C Complexo Logístico e Industrial do Cabo S.A.	-	-	-	-
CLIC Administradora S.A.	-	-	1	-
MD PE Praia de Piedade Ltda.	-	-	1	-
MD PE Distributor Park Suape Ltda.	-	-	2	-
MD CE José Borba Construções Ltda.	-	-	455	-
MD PE Trindade Construções Ltda.	-	-	3.059	-
MD BA BRB Construções Ltda.	-	-	28	-
MD PE Campus Construções Ltda.	-	-	1	-
MD CE Castello Construções Ltda.	-	-	385	-
MD CE Das da Rocha Construções Ltda.	-	-	304	-
MD CE Henrique Rabelo Construções Ltda.	-	-	804	-
MD RN Andrie Lopes Construções Ltda.	-	-	39	-
MD RN Aurea Guedes Construções Ltda.	-	-	46	-
Condomínio Jardins das Ubaías	-	-	130	757
Condomínio Internacional Trade Center	-	-	8.580	8.181
Condomínio Jolo Heriêlo	-	-	11.554	9.797
Condomínio Porto Ravenna	-	-	3.718	4.991
Condomínio Artor de Almeida	-	-	1.979	975
Condomínio Atlântico Norte	-	-	3.464	2.610
Condomínio Atlântico Sul	-	-	3.242	2.507
Condomínio David Becker	-	-	2.062	1.347
Condomínio Morada do Rosarinho	-	-	1.578	504
Condomínio Engenho Guimarães	-	-	-	418
Condomínio Alameda Imperial	-	-	1.430	1.580
Condomínio Jardins Beira Rio	-	-	794	1.359
Condomínio Jardins do Capibaribe	-	-	2.416	-
Condomínio Jardim Casa Forte	-	-	4.343	3.412
Condomínio Alice Grão	-	-	4.109	3.217
Condomínio Via Parque	-	-	2.274	4.829
Condomínio Excelcior	-	-	4.933	-
Condomínio Praça do Mar	-	-	6.151	-
Condomínio Jardins da Aurora	-	-	2.209	-
Condomínio Santa Maria	-	-	4.759	-
Condomínio Beach Class Boa Viagem	-	-	223	-
Condomínio Beach Class Convention	-	-	6.592	22.800
Condomínio Parque Atlântico	-	-	3.627	-
Condomínio Via Jardins	-	-	2.265	-
Condomínio Bella Vista	-	-	6.812	-
Condomínio Quartier	-	-	2.195	-
Condomínio Via Capibaribe	-	-	3.151	-
Condomínio Maria Carolina	-	-	12.252	-
MD PE Condomínio Empresarial Ltda.	-	-	33.345	-
Estoque de terrenos - circulante	49.834	56.305	330.216	299.190
Estoque de terrenos	49.834	56.305	181.721	146.299
Estoque de terrenos - Permuta	-	-	148.495	152.891

b. Não circulante

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Moura Dubeux Engenharia S.A.	51.230	91.305	51.230	91.305
Moura Dubeux Imóveis Ltda.	-	-	16.813	-
MD RN Alameda Lagoa Nova Construções Ltda.	-	-	-	1.033
MD PE Condomínio Empresarial Ltda.	-	-	19.404	32.734
Beach Class Conselheiro Residence Construções Ltda.	-	-	463	1.464
MD BA Dubeux Empreendimentos SPE Ltda.	-	-	1.078	2.909
MD RN Marcos Brandão Construções Ltda.	-	-	510	510
MD RN José Almeida Construções Ltda.	-	-	-	127
MD RN Jerônimo Costa Construções Ltda.	-	-	270	656
MD RN Vândir Gurgel Construções Ltda.	-	-	1.748	3.885
MD AL Gruta Construções Ltda.	-	-	-	206
MD RN Maria Bernadete Construções Ltda.	-	-	2.766	2.766
MD RN Rodolfo Helinski Construções Ltda.	-	-	4.639	115
MD AL Antares Construções Ltda.	-	-	1.659	-
MD RN Areia Preta Construções Ltda.	-	-	4.725	-
MD RN Henrique Rabelo Construções Ltda.	-	-	17.132	-
MD PE Litoranea Construções Ltda.	-	-	46.896	-
MD RN Firenze Construções Ltda.	-	-	3.236	-
Condomínio Jardins das Ubaías	-	-	-	376
Condomínio Internacional Trade Center	-	-	-	8.717
Condomínio João Heráclio	-	-	11.555	12.420
Condomínio Porto Ravena	-	-	3.718	3.346
Condomínio Ailton de Almeida	-	-	1.019	3.186
Condomínio Atlântico Norte	-	-	3.464	3.664
Condomínio Atlântico Sul	-	-	3.242	3.622
Condomínio David Becker	-	-	1.965	4.554
Condomínio Morada do Rosarinho	-	-	31	2.357
Condomínio Alameda Imperial	-	-	-	1.384
Condomínio Jardins Beira Rio	-	-	-	871
Condomínio Jardim Casa Forte	-	-	5.562	9.320
Condomínio Alice Grilo	-	-	3.538	7.733
Condomínio Via Park	-	-	2.351	3.136
Condomínio Beach Class Convention	-	-	1.209	-
Condomínio Praça do Mar	-	-	11.020	-
Condomínio Parque Atlântico	-	-	8.949	-
Condomínio Via Jardins	-	-	6.610	-
Condomínio Beach Class Boa Viagem	-	-	4.629	-
Condomínio Bella Vista	-	-	20.870	-
Condomínio Quartier	-	-	4.034	-
Condomínio Via Capibaribe	-	-	8.002	-
Condomínio Maria Carolina	-	-	16.965	-
Condomínio Santa Maria	-	-	6.901	-
Condomínio Jardins da Aurora	-	-	5.886	-
Condomínio B. C. Excelsior	-	-	8.412	-
Estoque de terrenos Permuta - não circulante	51.230	91.305	312.501	202.396

A Companhia possui documentação e títulos de posse ou propriedade para todos os seus terrenos, não existindo hipotecas, penhoras ou garantias sobre tais ativos.

9 Ativo fiscal corrente

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
IRPJ	-	-	5.471	3.138
PIS	-	-	208	116
COFINS	-	-	1.345	533
IRRF	19.752	11.908	21.364	12.237
PIS/COFINS/CSLL	477	100	786	88
CSLL	63	63	1.798	1.208
ISS	416	1	689	23
INSS	25	-	113	4
OUTROS	205	-	2.083	1.526
	<u>20.938</u>	<u>12.072</u>	<u>33.857</u>	<u>18.873</u>

Em 31 de dezembro de 2012, o saldo de R\$ 19.752 (Consolidado: R\$ 21.365), corresponde ao IRRF- Imposto de renda retido na fonte, originado pelos rendimentos de aplicações financeiras.

10 Partes relacionadas

Os principais saldos, assim como as transações que influenciaram o resultado, relativas às operações com partes relacionadas são decorrentes de transações com empresas relacionadas e profissionais-chave da administração.

10.1 Contrato de mútuo

A Companhia celebrou diversos contratos de “mútuo” (ativos e passivos) com partes relacionadas, com o objetivo de receber ou suprir demandas específicas de recursos relacionadas à sua estratégia de crescimento. Essas operações de mútuos estabelecem limites de crédito predefinidos, sem data de vencimento determinada e são atualizadas pela variação do Índice Geral de Preço ao Mercado (IGP-M).

Em 31 de dezembro de 2012, foram efetuadas novas contratações e renovadas operações anteriores.

Com base nas condições anteriormente previstas, apresentamos a seguir os respectivos saldos de mútuos ativos e passivos:

Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2012 e 2011

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Ativo não circulante				
MD Artefatos de Alumínio Ltda.	-	3.464	-	-
Moura Dubeux Engenharia Fortaleza Ltda.	-	4.207	-	-
MD Edifício Vanda Mota Ltda.	-	3.883	-	-
MD GL HPBV Ltda.	-	18	-	9
MD RN Grilo Construções Ltda.	-	2.067	-	-
MD RN Alameda Capim Macio Construções Ltda.	-	2.035	-	-
MD PE VIVEX Praia de Piedade Ltda.	2.019	1.872	2.018	1.872
MD PE Coral Ltda.	7.065	6.264	7.065	6.264
MD PE Shopping Park Ltda.	-	122	-	61
MD PE Madalena Ltda.	-	725	-	-
MD AL Poço Construções Ltda.	-	7.315	-	-
MD AL Antares Construções Ltda.	-	451	-	-
MD RN Hanna Safieh Construções Ltda.	-	4.020	-	-
MD RN Abel Pereira Construções Ltda.	-	637	-	7
MD BA Dubeux Empreendimentos SPE Ltda.	-	295	-	-
MD BA GB Empreendimentos SPE Ltda.	-	250	-	-
Global MD Evolution Beach Park Empreendimentos S.A.	-	24	-	-
MD RN Life Construções Ltda.	-	10.271	54	-
MD RN José de Almeida Construções Ltda.	-	305	-	-
Global MD Carlos Gondim Empreendimentos S.A.	280	257	519	131
MD Colonial Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	12.083	-	-
MD PE Cedro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	334	-	-
MD CE Visconde do Rio Branco Construções Ltda.	-	306	-	131
Moura Dubeux Engenharia Natal Ltda.	-	1.104	-	-
MD PE Exata Grand Vittá Ltda.	-	140	-	70
MD Imóveis Ltda.	26.332	27.792	-	10.184
Desiderato Móveis Ltda.	2.402	2.402	2.402	-
Clic Complexo Logístico E Industrial do Cabo S.A.	-	32	-	16
MD PE Enseada das Ondas Ltda.	-	2.333	-	-
MD PE Life Ltda.	73	68	29	68
MD BA GMA Empreendimentos SPE Ltda.	-	51	-	-
MD CE Nova Aldeota Construções Ltda.	-	231	-	-
MD PE Parque das Graças Ltda.	12	12	12	12
MD PE Novo Horizonte Construções Ltda.	-	24	-	12
MD PE Novo Jardim Construções S.A.	-	170	-	-
MD RN Maria Bernadete Construções Ltda.	-	366	-	-
MD RN Firenze Construções Ltda.	-	5	-	-
MD RN MRV 01 Zona Norte Construções Ltda.	559	519	560	519
MD AL Gruta Construções Ltda.	-	1.067	-	-
MD CE Parque de Fátima Construções Ltda.	-	794	-	-
MD AL Farol Construções Ltda.	-	4.648	-	-
MD RN Soneto Potengi Construções Ltda.	-	2.748	-	-
MD RN Moacyr Maia Construções Ltda.	-	3.250	-	-
MD PE Recife Construções Ltda.	-	453	-	-
MD CE Praça de Fátima Construções Ltda.	-	443	-	159
MD RN Rodolfo Helinski Construções Ltda.	-	331	-	-
MD BA Ilha Empreendimentos SPE Ltda.	-	1.531	-	-
MD RN Empresarial Capim Macio Construções Ltda.	-	196	-	-
MD Real Estate Investimentos S.A.	-	2	-	1
Megaípe Derivado de Petróleo Ltda.	5.775	4.926	5.775	4.926
MD Al Jacarecica Construções Ltda.	26	-	26	-
MJMD Empreendimentos Ltda.	7.898	-	7.898	-
MD GOLD Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4	-	4	-
MD GL Alameda Construções Ltda.	-	233	-	-
Empreendimento Pau'Arco Ltda.	9	-	9	-
Imobiliária Moura Dubeux Ltda.	205	-	205	-
Hotel Moura Dubeux S.A.	22	-	22	-
Moura Comércio de Derivados de Petróleo Ltda.	12.238	-	22.283	-
MRV MD Collem PE VII Incorporações SPE Ltda.	150	-	150	-
MACDUB Empreendimentos Ltda.	-	-	312	-
Benvinda Empreendimentos Ltda.	-	-	312	-
MD RN Cesar Rocha Construções Ltda.	-	-	50	-
MD Edifício Zezé Cardoso Ltda.	18	-	32	-
MD Service Ltda.	-	-	79	-
MD CE Francisco Xerez Construções Ltda.	41	-	-	-
MD RN Geraldo Pinho Construções Ltda.	28	-	-	-
GJMD Empreendimentos Ltda.	-	3.507	312	-
Outras	-	-	22	5.779
Total	65.156	120.583	50.150	30.221

Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2012 e 2011

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Passivo não circulante				
Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos S.A.	2.455	-	614	-
MD Imóveis Ltda.	100	-	100	-
MD Administração de Imóveis Ltda.	25	-	25	-
MD Edifício Hílson de Azevedo Mota Ltda.	476	181	-	-
MD Edifício Engenho Casa Forte Ltda.	1.793	5.562	60	-
MD PE Beach Class Executive Ltda.	123	2.995	110	-
MD RN Life Construções Ltda.	665	3.182	-	-
MD RN Soneto Potengi Construções Ltda.	472	-	112	-
MD RN Alameda Capim Macio Construções Ltda.	151	-	50	-
MD RN Firenze Construções Ltda.	1.465	-	-	-
MD AL Antares Construções Ltda.	8.321	-	216	-
MD BA MDE Empreendimentos SPE Ltda.	17.202	-	50	-
MD BA GMA Empreendimentos SPE Ltda.	556	10.768	-	-
MD Enseada das Ondas Construções Ltda.	1.323	-	27	-
Moura Dubeux Engenharia Natal Ltda.	4.029	-	50	-
MD PE Novo Jardim Construções S.A.	8.420	-	98	-
MD RN José de Almeida Construções Ltda.	1.171	-	143	-
MD RN Maria Bernadete Construções Ltda.	3.303	-	30	-
MD AL Gruta Construções Ltda.	9.053	-	115	-
MD RN Cesar Rocha Construções Ltda.	2.780	-	-	-
MD PE Exata Grand Vitória Ltda.	216	-	108	-
MD BA Ilha Empreendimentos SPE Ltda.	4.604	-	55	-
MD BA Coliseu Construções SPE Ltda.	101	-	-	-
MD PE Distribution Park Suape Ltda.	519	-	-	-
MD BA GB Empreendimentos SPE Ltda.	9.109	6.111	-	-
MD CE Gontran Giffoni Construções Ltda.	580	-	-	-
MD CE Amazonas Construções Ltda.	1.983	-	144	-
MD PE Residencial Construções Ltda.	5	2.451	-	-
Global MD Natal Brisa Condomínio Clube Empreend. S.A.	238	-	238	-
Beach Class Conselheiro Residence Construções Ltda.	3.155	221	223	221
MD RN Geraldo Pinho Construções Ltda.	2.279	5.165	23	-
MD RN Alameda Lagoa Nova Construções Ltda.	4.387	155	7	-
MD RN Marcos Brandão Construções Ltda.	3.828	1.435	109	-
MJMD Empreendimentos Ltda.	230	1.572	230	-
MD PE Torres da Liberdade Ltda.	2.266	2.069	-	2.069
MD PE Serrana Construções Ltda.	1.146	3.359	-	-
MD BA MAG Empreendimentos SPE Ltda.	-	-	69	-
MD PE Condomínio Empresarial Ltda.	6	2.761	6	-
MD RN Bossa Nova Construções Ltda.	8.357	760	60	-
MD RN Novas Fronteiras Construções Ltda.	14	2.048	13	-
MD RN Vândir Gurgel Construções Ltda.	17.896	675	110	-
MD CE Francisco Xerez Construções Ltda.	-	8.926	9	-
MD PE Litorânea Construções Ltda.	-	1.471	-	-
MD PE Empresarial Agamenon Construções Ltda.	2.899	2.149	-	-
MD RN Empresarial Hercúlo Construções Ltda.	2.623	2.537	20	-
MD RN Jerônimo Costa Construções Ltda.	2.768	295	-	-
MD Service Ltda.	-	24	-	-
MRV MD Collem PE VII Incorporações SPE Ltda.	-	7.803	-	-
MD PE Novo Horizonte Construções Ltda.	-	-	-	100
MD Colonial Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.907	245	420	-
Novo Recife Empreendimentos Ltda.	-	160	-	-
MD BA Dubeux Empreendimentos SPE Ltda.	320	-	259	-
MD PE Cedro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	580	-
MD RN Abel Pereira Construções Ltda.	755	-	30	-
MD RN Moacyr Maia Construções Ltda.	171	-	111	-
MD PE Madalena Ltda.	3.371	-	186	-
MD CE Praça de Fátima Construções Ltda.	161	-	15	-
MD CE Nova Aldeota Construções Ltda.	6	-	6	-
MD GL Alameda Construções Ltda.	7	-	7	-
MD RN Rodolfo Helinsk Construções Ltda.	125	-	70	-
MD Edifício Vanda Mota Ltda.	10	-	10	-
Megaípe Derivados de Petróleo Ltda.	7	-	7	-
MD CE Parque de Fátima Construções Ltda.	60	-	60	-
MD CE Visconde Rio Branco Construções Ltda.	90	-	90	-
MD AL Farol Construções Ltda.	120	-	60	-
AGM Empreendimentos Imobiliários Ltda.	86	-	86	-
MD AL Poço Construções Ltda.	149	-	129	-
Hotel Moura Dubeux S.A.	-	-	-	-
MD Edifício Zeze Cardoso Ltda.	62	-	-	-
MD CE Azevedo Bolão Construções Ltda.	69	-	-	-
MD RN Areia Preta Construções Ltda.	1.476	-	-	-
MD PE Aguiar Construções Ltda.	11.403	-	-	-
MD Participações e Empreendimentos Ltda.	2.417	-	-	-
MD CE Henrique Rabelo Construções Ltda.	750	-	-	-
MD Hotéis S.A.	676	-	676	-
MD CE Dias da Rocha Construções Ltda.	20	-	-	-
MD GL HPBV Ltda.	1	-	1	-
MD PE Solar Construções Ltda.	349	-	-	-
Outras	17	59	10	819
Total	163.677	75.139	6.037	3.209

Os rendimentos e despesas financeiras relacionados às operações intercompanhias são apresentados na Nota Explicativa nº 23.

Para a data-base de 31 de dezembro de 2012 e 2011, além das remunerações dos mútuos não houve outras transações.

10.2 Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)

As necessidades de caixa das SPEs mantidas pela Companhia como controladas, controladas em conjunto ou coligadas são suportadas por meio de aportes realizados pelos quotistas com recursos próprios e na proporção de suas participações e registrados como Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC).

Tais aportes são realizados em sua maioria através de depósito na conta corrente bancária da respectiva SPE, com o objetivo de custear cada uma das respectivas obras previstas nos empreendimentos a serem concretizados nos termos deste contrato; até que o fluxo de caixa de cada uma das referidas obras seja positivo.

A Companhia avalia anualmente a necessidade de registro de aumento de capital das SPEs com base nos saldos de AFAC apurados ao final de cada exercício social.

Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2012 e 2011

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
MD PE Aguiar Construções Ltda.	-	2.374	-	1.696
MD PE Empresarial Agamenon Construções Ltda.	-	1.646	-	-
MD GL Alameda Construções Ltda.	-	694	-	-
MRV Vila Antunes Incorporações Ltda.	-	17	-	17
MRV MD Novo Jaboatão Incorporações Ltda.	-	-	-	-
MD Real Estate Investimentos S/A.	1	-	1	-
MD AL Life Construções Ltda.	1	-	1	-
Portal de Aldeia Construções Ltda.	1	-	1	-
MD RN Vila das Castanheiras Construções Ltda.	1	-	1	-
MRV MD Vila das Parreiras Incorporações Ltda.	1	-	1	-
MRV MD Vila das Quaresmeiras Incorporações Ltda.	1	-	1	-
MD PE Campus Construções Ltda.	2	-	-	-
MD PE Planície Construções Ltda.	2	-	-	-
MD PE Solar Construções Ltda.	4	-	4	-
MRV MD Lagoa do Náutico Incorporações Ltda.	4	-	4	-
Mar de Espanha Construções Ltda.	6	-	6	-
MRV MDI PE Príncipe de Gales Ltda.	9	-	9	-
MRV MD PE Michelangelo Ltda.	11	-	11	-
VMSS Empreendimentos Ltda.	18	-	18	-
MRV MD Van Gogh Ltda.	22	-	22	-
MRV MD PE Jardim dos Ipês Construções Ltda.	25	5	25	-
MRV MD Lagoa I Incorporações Ltda.	33	3	33	3
Clic - Complexo Intermodal de Suape Ltda.	-	-	17	-
Clic Complexo Logístico Industrial do Cabo	34	-	-	-
MD PE Aquarela Construções Ltda.	41	-	-	-
MD RN Aurea Guedes Construções Ltda.	43	-	-	-
MD BA BRB Empreendimentos SPE Ltda.	48	-	-	-
MD RN Andrie Lopes Construções Ltda.	52	-	-	-
MRV MD PE Jardim dos Coqueiros Construções Ltda.	52	22	52	13
MD MRV Novas Avenida Construções Ltda.	81	-	81	-
MRV Engenharia Participações S.A.	92	-	92	-
MRV MD Olho D'água Incorporações Ltda.	94	94	94	-
MD RN MRV Novas Nações Construções Ltda.	107	-	107	-
Salvador Shopping Bussines S.A.	117	-	117	-
Global MD Natal Brisa Condomínio Clube Empreendimentos S.A.	192	192	192	-
MD RN Nova Avenida Construções Ltda.	252	-	-	-
MD BA Ondina Construções Ltda.	256	-	256	-
MD CE Parque de Fátima Construções Ltda.	313	-	-	-
Global MD Carlos Gondim Empreendimentos S.A.	423	426	423	426
MD PE Exata Grand Vitta Ltda.	450	-	656	-
MD MRV Novas Fronteiras Construções Ltda.	530	-	530	-
MD GL HPBV Ltda.	698	4.313	-	-
MD PE Shopping Park Ltda.	1.227	-	394	-
MD PE Parque das Graças Ltda.	1.229	429	1.229	78
MRV MD Collem PE VII Incorporações Ltda.	1.429	375	1.429	375
Global MD Evolution Beach Park Empreendimento S.A.	1.470	109	1.470	109
MD CE Nova Aldeota Construções Ltda.	1.600	-	-	-
MD PE Life Construções Ltda.	1.697	731	1.697	279
MRV MD Caxangá Incorporações	1.809	1.356	1.809	331
MD PE Vila Natal Construções Ltda.	2.381	360	2.381	314
MD RN Abel Pereira Construções Ltda.	2.830	-	-	-
MD CE Praça de Fátima Construções Ltda.	2.142	-	616	-
MD RN Trindade Construções Ltda.	1.559	-	-	-
MD RN MRV 01 Zona Norte Construções Ltda.	4.370	629	4.370	379
MD CE Visconde do Rio Branco Ltda.	5.681	-	1.704	-
Novo Recife Empreendimentos Ltda.	8.008	-	8.007	-
MD PE Praia de Piedade Ltda.	10.246	6.041	10.246	3.439
MD RN Cesar Rocha Construções Ltda.	-	56	-	-
MD PE Novo Horizonte Construções Ltda.	-	10.000	-	-
	<u>51.695</u>	<u>29.872</u>	<u>38.107</u>	<u>7.459</u>

10.3 AFAC passivo (não circulante)

	Consolidado	
	2012	2011
MD PE Solaris Construções Ltda.	4	4.181
MRV MD PE Jardim dos Ipês Incorporações Ltda.	20	2.466
MD PE Aguiar Construções Ltda.	20	1.233
MRV MD PE Jardim dos Coqueiros Incorporações Ltda.	52	1.286
MD PE Novo Horizonte Construções Ltda.	56	2.240
MD PE Life Ltda.	61	-
MD RN Nova Avenida Construções Ltda.	74	-
MD PE Parque das Graças Ltda.	95	-
MRV MD Collem PE 7 Incorporações Ltda.	286	54
MD RN Novas Fronteiras Construções Ltda.	555	284
MD PE Vila Natal Construções Ltda.	1.994	823
Global MD Evolution Beach Park Empreendimento S.A.	2.080	2.234
Global MD Natal Brisa Condomínio Clube Empreendimentos S.A.	2.502	-
MRV MD Caxangá Construções Ltda.	3.063	-
MD RN MRV 01 Zona Norte Construções Ltda	5.053	1.489
Md GI Hpbv Ltda	5.278	-
Novo Recife Empreendimentos Ltda.	8.278	-
MD PE Condomínio Empresarial Ltda.	24	-
Total	29.495	16.290

Em 31 de dezembro de 2012 não existiam saldos de AFAC passivo na controladora.

10.4 Benefícios a empregados

A Companhia fornece a seus empregados benefícios que englobam: assistência médica, seguro de vida em grupo, seguro acidente de trabalho, auxílio-habitação, auxílio-educação e auxílio-fardamento.

10.5 Remuneração de pessoal-chave da administração

Em 31 de dezembro de 2012 e 2011, a remuneração do pessoal-chave da administração, que contempla a Direção e o Conselho de Administração da Companhia, totalizou R\$ 3.857 (R\$ 1.447), e inclui salários e outras remunerações diretas.

Os diretores da Companhia controlam 100% das ações com direito de voto.

Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia não dispunha de qualquer tipo de plano de opção de compra de ações (pagamento baseado em ações) ou contrato de plano para benefício definido ou contribuição definida de aposentadoria para seus diretores e/ou funcionários.

11 Propriedade para investimento

O Pronunciamento Técnico CPC 28 (Propriedades para Investimento) define que as propriedades que sejam mantidas pela Companhia com o objetivo de auferir renda de aluguel ou

para valorização do capital caracterizam-se como propriedades para investimento. Por este motivo, a Administração da Companhia definiu que alguns de seus imóveis serão destinados à obtenção de renda por meio de aluguel e valorização de capital, sendo vedada a sua venda no curto e longo prazos.

A decisão de tornar alguns ativos em bens destinados à obtenção de renda vem da estratégia da Administração em manter fluxos de caixa contínuos e perenes capazes de suportar os gastos fixos da Companhia de forma que os resultados de sua atividade principal sejam refletidos da melhor forma possível.

Ativos em forma de terrenos situados na retro-área do Porto de Suape – PE foram adquiridos com a perspectiva de valorização do capital investido. A Companhia, através de estudos de mercado e avaliações, vislumbra em período curto, a rápida valorização dos seus investimentos, considerando a expansão da economia do Estado de Pernambuco e, em especial, o volume de negócios que estão sendo desenvolvidos no entorno do Porto de Suape. Além do preço pago pelos terrenos a Companhia não fez nenhum outro gasto.

A tributação diferida sobre os ajustes de avaliação foi realizada às alíquotas, conforme regime tributário das empresas que a realizaram (vide Nota Explicativa nº 19).

		Saldos em				Avaliações			Saldos em
		2011	Aquisições	Alienações	Reclassificações	Patrimônio líquido	Resultado	Tributação diferida	2012
Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos S.A.									
Fração da Gleba 4E, Matrícula de nº 54.846 - Prazeres, Jaboatão dos Guararapes	(a)	44.659	-	-	-	-	963	65	45.687
Salas do Edifício Empresarial Internacional Trade Center	(b)	2.245	-	(2.245)	-	-	-	-	-
Loja e laje corporativa (14º andar) do Edifício Empresarial Internacional Trade Center	(b)	7.926	-	(2.468)	(5.458)	-	-	-	-
AGM Empreendimentos Imobiliários Ltda.									
Sítio Garantia - Jaboatão dos Guararapes	(c)	33.310	-	-	-	-	5.192	373	38.875
Gleba B3 - Cabo de Santo Agostinho	(d)	286	-	-	-	8.683	-	624	9.593
Sítio Nova Ponte - Cabo de Santo Agostinho	(e)	292	-	-	(292)	-	-	-	-
MD PE Aquarela Construções Ltda.									
Fração da Gleba 4E, Matrícula de nº 54.846 - Prazeres, Jaboatão dos Guararapes	(a)	6.453	-	-	-	-	141	8	6.602
MD Imóveis Construções Ltda									
Fração da Gleba 4E, Matrícula de nº 54.846 - Prazeres, Jaboatão dos Guararapes	(a)	18.983	-	-	-	-	410	27	19.420
		114.154	-	(4.713)	(5.750)	8.683	6.706	1.097	120.177

- (a) Terreno localizado na Rodovia BR 101 - Sul – Jaboatão dos Guararapes - PE, Gleba 4-E, cuja valorização a administração da Companhia tem a intenção de aguardar.
- (b) 14º andar, 3 salas e 1 loja do Edifício Empresarial Internacional Trade Center, adquiridas por meio de uma permuta secundária realizada com o Condomínio do Edifício Empresarial Internacional Trade Center.
- (c) Terreno conhecido como “Sítio Garantia” localizado na Rodovia BR 101 - Sul – Jaboatão dos Guararapes, cuja valorização a administração da Companhia tem a intenção de aguardar.
- (d) Terreno situado no Cabo de Santo Agostinho - PE, área remanescente do Engenho Ilha, Gleba B3, cuja valorização a administração da Companhia tem a intenção de aguardar.

- (e) Terreno conhecido como “Sítio Nova Ponte” situado no Cabo de Santo Agostinho - PE, área remanescente do Engenho Ilha, cuja valorização a Administração da Companhia tem a intenção de aguardar.

A avaliação pelo valor justo das propriedades para investimento foi realizada pelo método de avaliação de mercado, suportado por laudo de avaliação e pelo valor negociado entre as partes na data da transação.

A avaliação das propriedades para investimentos foi feita pela empresa independente Cushman & Wakefield, Brasil, utilizando o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com base no tratamento científico (inferência estatística)”, e as premissas utilizadas encontram-se descritas a seguir:

	Avaliação			Registo Contábil (em reais)
	Valor	Área	Valor	
	M²	Total	Justo	
Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos S.A.				
Fração da Gleba 4E, Matrícula de nº 54.846 - Prazeres, Jaboatão dos Guararapes				
Laudo de avaliação em dezembro de 2012	183	249.500	45.687.430	45.687.430
AGM Empreendimentos Imobiliários Ltda.				
Sítio Garantia - Jaboatão dos Guararapes	216	180.000	38.875.000	38.875.000
MD PE Aquarela Construções Ltda.				
Fração da Gleba 4E, Matrícula de nº 54.846 - Prazeres, Jaboatão dos Guararapes	183	36.053	6.601.881	6.601.881
MD Imóveis Construções Ltda				
Fração da Gleba 4E, Matrícula de nº 54.846 - Prazeres, Jaboatão dos Guararapes	183	106.054	19.420.151	19.420.151

12 Investimentos em controladas e controladas em conjunto

A Companhia reconheceu o resultado líquido em 31 de dezembro de 2012 e 2011 os montantes de R\$ 131.128 e R\$171.303, respectivamente, de equivalência patrimonial em coligadas, controladas e empreendimentos controlados em conjunto.

A Companhia possui influência significativa nas decisões operacionais e de gestão nos empreendimentos em que não é controladora (controle compartilhado), já nos condomínios a Companhia é responsável pela sua consecução, como construtora, condômina ou com acúmulo de ambas as responsabilidades.

O quadro a diante apresenta um sumário das informações e movimentações financeiras em empresas controladas e empreendimentos controlados em conjunto. As informações apresentadas a seguir foram ajustadas pelo percentual de participação mantido pela Companhia em cada investimento.

Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2012 e 2011

Empresas	Data de fechamento	Participação	Ativos circulantes	Ativos não circulantes	Total de ativos	Passivos circulantes	Passivos não circulantes	Total de passivos	Participação líquida	Investimentos	Participação nos não controlados	Receita	Despesa	Lucro ou prejuízo	Participação de grupos não controlados	
M002	31/12/2012	99,97%	68.811	75.562	144.373	18.961	11.464	30.365	112.008	111.995	(1)	11.042	15.709	(4.726)	(4.726)	
M003	31/12/2012	99,99%	99.475	65.923	165.398	5.851	47.701	53.551	52.065	52.066	-	6	38.126	11.125	7.401	
P001	31/12/2012	39,97%	7.516	1.093	8.609	6.423	888	7.311	2.296	881	-	6.120	5.186	1.031	461	
P002	31/12/2012	40,00%	8.330	10	8.340	680	7.658	8.338	5	-	-	-	-	-	(1)	
P003	31/12/2012	11,33%	81.642	80	81.722	11.185	24.813	36.019	47.051	15.862	(94)	-	-	-	(1)	
P005	31/12/2012	40,00%	8.531	22	8.553	620	286	906	7.649	3.748	-	-	1.778	4.302	(2.524)	
P006	31/12/2012	39,99%	3.621	5.262	8.883	5.837	893	6.730	2.156	862	-	-	4.268	4.309	(10)	
P009	31/12/2012	40,00%	23.392	2.093	25.485	4.130	1.085	5.215	19.061	7.796	-	27.697	28.522	(825)	(130)	
P007	31/12/2012	40,00%	17.184	341	17.525	2.302	6.220	8.522	9.005	4.411	-	-	6.795	11.886	(7.708)	
P008	31/12/2012	40,00%	3.908	11.960	15.868	1.213	1.013	2.245	9.623	3.849	-	17.600	8.805	8.795	3.849	
P020	31/12/2012	50,00%	6.406	7.705	14.111	1.528	11.546	13.074	2.708	1.354	-	30.245	8.954	1.288	644	
P011	31/12/2012	40,00%	140	-	140	3	130	133	8	3	-	-	-	-	(1)	
P012	31/12/2012	40,00%	140	-	140	3	130	133	8	3	-	-	-	-	(1)	
P014	31/12/2012	40,00%	1.235	27.040	28.275	22.343	1.645	27.985	268	107	-	6.388	6.130	260	108	
S001	31/12/2012	99,99%	3.522	1.438	4.961	1.287	1.342	4.986	4.986	15	14.337	9.220	5.339	2.098	-	
S002	31/12/2012	99,94%	6	-	-	-	-	1	5	-	-	-	-	-	-	
S003	31/12/2012	100,00%	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
S004	31/12/2012	99,98%	68	45	113	12	52	62	50	-	(167)	3	420	(417)	(150)	
S005	31/12/2012	99,98%	27	1.838	1.865	10	35	1.792	1.792	-	-	698	341	354	351	
S006	31/12/2012	99,97%	3.751	4.554	8.305	3.862	1.089	3.401	4.899	4.899	-	1.389	2.148	(759)	(757)	
S007	31/12/2012	99,97%	2.726	79	2.805	5	111	117	2.689	-	(1)	3	326	(323)	(322)	
S008	31/12/2012	100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
S009	31/12/2012	100,00%	73.193	7.896	81.128	19.468	3.035	22.473	58.658	58.658	-	12.593	33.895	(21.092)	(21.092)	
S010	31/12/2012	99,97%	11.380	222	11.602	4.862	755	5.136	4.405	6.405	(5)	5.186	1.468	(1.132)	(1.127)	
S011	31/12/2012	99,97%	4.935	975	5.910	1.469	138	1.603	5.769	3.709	(17)	(1.788)	4.037	(1.823)	(1.805)	
S012	31/12/2012	99,98%	9.287	7.618	16.905	361	1.905	37.771	33.688	33.688	-	9	1.065	3.101	1.065	
S013	31/12/2012	99,97%	248	358	606	179	81	260	345	345	-	367	462	(96)	(96)	
S014	31/12/2012	99,97%	20.951	255	21.206	11.269	469	11.799	9.099	9.099	(1)	1.699	2.958	(1.259)	(1.278)	
S015	31/12/2012	39,99%	3.618	6.159	9.777	828	280	1.088	8.890	3.555	(629)	3.151	4.199	(1.048)	(418)	
S016	31/12/2012	99,97%	14.464	1.102	15.565	1.013	1.647	7.337	8.284	8.284	-	6.143	1.703	2.933	2.937	
S017	31/12/2012	99,97%	1.591	1.959	3.550	892	208	1.095	5.954	5.954	(5)	1.261	2.808	(1.525)	(1.430)	
S018	31/12/2012	99,97%	22.837	1.113	23.950	8.792	1.817	10.609	13.132	13.132	-	1.707	2.508	(844)	-	
S019	31/12/2012	50,00%	346.206	2.072	348.278	10.656	53.478	73.114	75.564	37.782	(1.091)	76.958	79.142	(2.182)	(1.126)	
S020	31/12/2012	99,97%	2.123	3.421	5.544	2.002	7.912	14.411	11.499	11.499	-	1.901	3.003	(902)	-	
S021	31/12/2012	99,99%	177	380	557	34	580	614	(58)	-	(3)	1	49	(48)	(66)	
S022	31/12/2012	99,97%	1.000	46.511	47.511	1.888	1.192	3.080	45.419	46.405	-	58	25.137	1.901	18.111	
S024	31/12/2012	99,97%	17.847	2.833	20.680	3.725	1.709	5.127	9.572	5.127	-	1.867	11.225	1.672	-	
S025	31/12/2012	99,97%	12.563	20	12.583	2.802	467	2.769	9.814	9.814	(5)	1.124	3.800	(1.761)	(1.760)	
S026	31/12/2012	99,97%	17.447	17.140	34.587	6.189	6.189	30.398	10.611	10.611	-	9.179	9.179	-	1.587	
S027	31/12/2012	99,97%	17.586	17.168	34.754	2.857	38.803	21.057	13.696	13.696	(14)	7.937	39.308	(11.402)	(12.427)	
S028	31/12/2012	99,97%	13.688	544	14.232	1.888	544	13.344	1.788	7.548	-	4	10.406	1.002	1.847	
S029	31/12/2012	99,97%	36.309	1.284	37.593	14.113	3.149	17.562	20.011	20.011	35	38.388	24.511	11.787	10.782	
S030	31/12/2012	99,97%	81	690	771	-	-	-	-	-	-	-	-	-	302	
S031	31/12/2012	99,97%	11.782	4.184	15.126	8.057	957	8.615	7.511	7.511	-	11.258	10.368	890	867	
S032	31/12/2012	99,97%	3.861	3.912	7.773	1.512	12.701	10.189	12	12.697	-	12.697	14.864	1.864	1.864	
S033	31/12/2012	99,97%	2.987	478	3.464	130	88	217	3.247	3.247	-	246	328	(82)	(82)	
S034	31/12/2012	99,97%	2.987	478	3.464	130	88	217	3.247	3.247	-	246	328	(82)	(82)	
S035	31/12/2012	99,97%	15.552	5	15.557	1.750	154	4.925	10.632	10.632	(4)	2.969	4.328	(1.379)	-	
S036	31/12/2012	100,00%	12.297	8.406	20.703	1.971	10.913	12.884	10.913	10.913	-	12.297	12.297	-	1.971	
S038	31/12/2012	99,97%	17	1	-	-	-	1	16	16	-	-	-	-	(1)	
S041	31/12/2012	99,97%	2.216	238	2.454	6.241	9.241	11.695	9.241	9.241	(1.621)	9.241	1.000	(1.000)	-	
S042	31/12/2012	99,97%	6.305	2.647	8.952	2.647	40	2.687	3.678	3.678	(7)	337	2.630	(2.280)	(2.280)	
S043	31/12/2012	99,97%	1.088	-	1.088	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
S044	31/12/2012	99,97%	15.422	21.393	36.815	4.269	9.802	42.617	31.555	31.555	-	4.008	1.906	1.000	1.000	
S046	31/12/2012	99,97%	17.322	1.977	19.299	6.055	1.172	9.613	9.686	9.686	-	1.735	13.048	4.940	4.940	
S049	31/12/2012	99,97%	82.045	40.746	122.791	47.346	37.510	84.856	25.445	25.445	-	1.357	48.510	25.762	19.438	
S050	31/12/2012	99,97%	4.051	5.064	9.115	4.064	6.570	5.036	8.219	8.219	14	12.181	7.463	4.698	4.698	
S047	31/12/2012	99,97%	20.412	20.412	40.824	20.412	20.412	24.412	12.412	12.412	-	29.346	30.168	8.146	8.146	
S048	31/12/2012	99,97%	6.462	1.729	8.191	3.280	2.468	4.748	2.853	2.853	-	4	4.076	2.868	1.178	1.178
S049	31/12/2012	60,00%	10	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
S050	31/12/2012	70,00%	6.777	7.351	14.128	1.004	7.399	10.403	1.736	2.608	1.360	13.984	9.787	4.199	2.608	
S051	31/12/2012	99,97%	3.982	6.476	10.458	5.102	1.542	6.574	5.294	2.964	(1)	2.964	2.053	(862)	(862)	
S052	31/12/2012	99,97%	5.975	5.293	11.268	1.004	348	5.190	5.918	5.918	10	8.554	1.366	3.188	1.178	
S053	31/12/2012	99,97%	1.057	1.951	3.008	-	-	-	7	2.951	2.950	-	8	2.192	2.192	2.192
S054	31/12/2012	99,97%	6.418	368	6.786	180	28	213	6.628	6.628	-	671	588	90	90	
S055	31/12/2012	99,97%	6.418	368	6.786	180	28	213	6.628	6.628	-	671	588	90	90	
S056	31/12/2012	99,97%	6.946	13.635	20.581	3.543	10.213	13.756	6.825	6.825	-	21	12.654	5.808	7.095	7.137
S057	31/12/2012	99,97%	91	-	91	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
S058	31/12/2012	50,00%	22.062	-	22.062	-	22.758	22.760	-	-	(1)	-	-	-	(1)	
S059	31/12/2012	99,97%	8.013	5.273	13.287	2.560	5.784	7.724	5.563	5.563	(4)	1.360	2.642	(1.282)	(1.178)	
S060	31/12/2012	99,97%	10	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
S062	31/12/2012	99,97%	709	43.813	44.522	45	4.639	4.684	639	639	(2)	399	999	(602)	(599)	
S063	31/12/2012	99,97%	254	62.889	63.144	977	131	976	33	33	-	220	122	(122)	(122)	
S065	31/12/2012	99,97%	11.646	8.186	20.542	9.140	5.761	5.761	67.639	57.320	-	4	3.933	13	5.180	5.176
S066	31/12/2012	99,97%	11.646	8.186	20.542	9.140	5.761	5.761	67.639	57.320	-	4	3.933	13	5.180	5.176
S067	31/12/2012	99,97%	4.080	1.284	5.364	1.554	3.800	4.454	940	637	-	211	3.007	2.300	703	400
S068	31/12/2012	99,97%	3.056	805	3.861	844	1.629	4.463	(602)	-	-	-	-	-	(501)	(501)
S069	31/12/2012	99,97%	6.017	15.975	22.012	2.556	8.814	11.369	10.643	10.643	-	11.962	9.956	2.026	2.171	
S070	31/12/2012	99,97%	3.150	3.215	6.365	1.238	2.795	4.033	2.312	2.312	(1)	1.261	1.424	(163)	(162)	
S071	31/															

Moura Dubeux Engenharia S.A.
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2012 e 2011

Empresas	Data de fechamento	Participação	Ativos circulantes	Ativos não circulantes	Total de ativos	Passivos circulantes	Passivos não circulantes	Total de passivos	Patrimônio líquido	Investimento	Participação dos sócios controladores nos ativos líquidos	Receita	Despesa	Lucro ou prejuízo	Participação do grupo nos lucros/prejuízos
Moura Dubeux Engenharia E Empreendimentos S.A.	31/12/2012	99,97%	74.835	85.755	160.590	32.076	17.302	49.378	111.213	111.179	5	52.527	40.395	17.132	17.138
Moura Dubeux Imóveis Ltda.	31/12/2012	99,97%	31.446	35.699	67.145	3.822	33.808	37.630	47.515	47.488	1	21.278	20.306	972	971
MD Pe Parque Das Grupos Ltda.	31/12/2012	99,97%	333	3.107	3.440	1.141	1.098	2.239	1.201	480	-	1.131	-	1.131	452
Mv Md Cowgirl Construções Ltda.	31/12/2012	40,00%	6.175	3	6.178	1.653	5.220	6.173	5	2	-	-	5	(5)	(2)
Novo Recife Empreendimentos Ltda.	31/12/2012	33,33%	81.860	-	81.860	11.884	21.893	33.777	48.083	16.026	-	282	-	282	94
Global Md Carlos Gondim Empreendimentos S.A.	31/12/2012	49,00%	18.580	-	18.580	3.047	6.455	9.502	9.080	4.449	-	8.331	8.941	(610)	(1.289)
MD Pe Life Ltda.	31/12/2012	39,99%	11.833	7.657	19.490	5.826	2.021	7.847	11.643	459	-	8.474	4.901	3.573	352
MD Pe Praia De Piedade Ltda.	31/12/2012	40,00%	49.943	4.063	54.006	15.694	17.996	33.690	20.314	8.125	-	14.476	-	14.476	5.790
Global Md Natal Erika Condomínios Clubes Empreendimentos S.A.	31/12/2012	40,00%	21.112	210	21.322	8.522	6.096	14.718	8.606	4.217	-	16.729	21.243	(4.488)	(3.674)
Mv Md Colímbio Pe Vix Incorporações Ltda.	31/12/2012	40,00%	1.653	390	2.043	1.280	761	2.043	13	-	-	448	448	-	13
MD Rn Mv Di Zona Norte Construções Ltda.	31/12/2012	50,00%	842	5.170	6.012	1.994	2.596	4.590	1.420	710	-	1.410	-	1.410	705
Mv Md Pe Jardim Dos Conquinhos Incorporações Ltda.	31/12/2012	40,00%	28	-	28	20	30	50	4	-	-	-	-	-	-
Mv Md Pe Jardim Dos Ipês Incorporações Ltda.	31/12/2012	40,00%	15	-	15	-	5	10	4	-	-	-	-	-	-
Vivex Pe Vila Natal Construções Ltda.	31/12/2012	40,00%	263	-	263	-	253	253	10	4	-	-	-	-	-
Beach Class Consultórios Residencial Construções Ltda.	31/12/2012	99,70%	3.168	6.678	9.846	5.024	4.224	9.228	618	616	1	5.476	5.053	423	422
Cic Administradora S.A.	31/12/2012	99,94%	5	-	5	-	-	-	5	5	-	-	-	-	-
Cic - Complexo Logístico E Industrial Do Cabo S.A.	31/12/2012	100,00%	0	-	0	-	125	125	4	-	-	-	1	(1)	(1)
MD Arfreston De Alumínio Ltda.	31/12/2012	99,98%	63	45	108	12	5.824	5.836	(5.727)	-	(171)	25	453	(428)	(154)
MD Edifício Engenho Casa Forte Ltda.	31/12/2012	99,70%	1.951	3.092	5.043	1.801	96	1.897	3.147	1.137	(1)	1.145	2.842	(1.697)	(1.692)
Moura Dubeux Engenharia Natal Ltda.	31/12/2012	99,70%	15.307	503	15.810	8.628	4.701	13.329	2.481	2.473	(9)	1.814	7.848	(1.094)	(1.090)
Moura Dubeux Engenharia Fortaleza Ltda.	31/12/2012	99,70%	2.726	94	2.820	3	4.311	4.314	(1.494)	-	(1)	61	230	(169)	(168)
MD Real Estate Investimentos S.A.	31/12/2012	100,00%	-	-	-	-	1	1	(1)	-	-	-	-	-	-
MD Colonial Empreendimentos Imobiliária Ltda.	31/12/2012	100,00%	69.665	1.125	70.790	12.935	15.286	28.221	42.571	42.571	-	53.082	29.724	23.358	27.959
MD Pe Beach Class Executive Ltda.	31/12/2012	99,70%	6.166	3.607	9.773	1.410	356	1.766	8.006	7.982	8	13.206	10.450	2.756	2.748
MD Rn Soneto Potengi Construções Ltda.	31/12/2012	99,70%	13.135	367	13.522	8.205	1.676	11.981	1.541	1.536	(11)	5.528	9.011	(3.503)	(3.490)
MD Rn Grilo Construções Ltda.	31/12/2012	99,70%	5.244	5.883	11.127	8.205	3.932	4.561	6.566	6.566	19	7.237	852	6.385	6.366
MD Rn Alameda Capim Macio Construções Ltda.	31/12/2012	99,70%	1.652	199	1.851	739	2.157	2.896	(1.045)	-	(1)	147	1.817	(1.670)	(1.660)
MD Rn Havana Safah Construções Ltda.	31/12/2012	99,70%	20.526	254	20.780	14.032	10.042	24.074	1.789	1.789	(15)	7.132	15.120	(5.113)	(5.110)
MD Rn Life Construções Ltda.	31/12/2012	39,99%	26.244	4.314	30.558	3.136	27.347	30.483	75	30	(9.781)	5.904	22.203	(16.299)	(6.498)
MD Rn José De Almeida Construções Ltda.	31/12/2012	99,70%	4.172	2.005	6.177	2.000	2.805	4.805	1.373	1.368	(1)	4.596	4.834	(238)	(238)
MD Pe Erosada Das Ondas Ltda.	31/12/2012	99,70%	1.349	2.148	3.497	1.041	2.694	3.735	4.762	4.748	7	7.672	5.400	2.182	2.175
MD Pe Madalena Ltda.	31/12/2012	99,70%	2.947	3.997	6.944	2.195	1.121	3.316	3.628	3.617	7	10.944	8.478	2.466	2.459
MD Pe Shopping Park Ltda.	31/12/2012	50,00%	164.610	196	164.806	79.430	7.560	86.990	77.816	38.908	2.214	63.168	56.140	4.428	2.214
MD Pe Torres Da Liberdade Ltda.	31/12/2012	99,70%	3.419	3.419	6.838	672	10.073	13.493	1.569	1.569	(28)	520	7.131	(6.611)	(6.583)
MD Pe Cedro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31/12/2012	99,99%	375	180	555	34	872	906	(351)	-	-	1	26	(23)	(22)
MD Pe Condomínio Empreendimentos S/A	31/12/2012	99,70%	201.140	88.877	290.017	92.415	12.121	104.536	40.042	39.932	79	57.872	14.434	26.042	26.169
MD Rn Geraldo Pinho Construções Ltda.	31/12/2012	99,99%	4.573	4.018	8.591	4.987	1.091	6.080	2.510	2.503	5	5.769	4.113	1.656	1.651
MD Al Pogo Construções Ltda.	31/12/2012	99,70%	16.414	-	16.414	7.438	8.000	15.438	976	973	(8)	8.578	9.607	(1.119)	(1.116)
MD Al Farol Construções Ltda.	31/12/2012	99,70%	19.784	1	19.785	11.296	5.562	16.858	2.927	2.918	(1)	19.785	13.206	(6.579)	(6.578)
MD Ba Mide Empreendimentos Sps Ltda.	31/12/2012	99,70%	13.734	11.153	24.887	10.763	6.312	17.075	7.812	7.788	9	13.197	10.335	2.862	2.854
MD Ba Mag Empreendimentos Sps Ltda.	31/12/2012	99,70%	2.817	4.363	7.180	773	788	1.561	5.559	5.562	17	12.399	7.061	5.338	5.322
MD Ba Dubeux Empreendimentos Sps Ltda.	31/12/2012	99,70%	4.750	6.504	11.254	4.329	6.115	10.444	809	807	-	8.472	7.339	1.133	1.160
MD Pe Distribution Park Sapea Ltda.	31/12/2012	99,99%	79	6.111	6.190	15	8	23	6.168	6.167	-	325	113	212	212
MD Rn Alameda Lagos Nova Construções Ltda.	31/12/2012	99,70%	4.234	7.594	11.828	2.889	3.731	6.620	1.375	1.375	4	5.986	4.694	1.292	1.289
MD Rn Marcos Brandão Construções Ltda.	31/12/2012	99,70%	7.436	4.677	12.113	4.673	5.988	10.661	1.492	1.487	4	6.568	5.984	1.184	1.180
MD Edifício Dezê Cardoso Ltda.	31/12/2012	99,70%	4.655	1.173	5.828	283	201	486	5.342	5.326	7	3.038	841	2.197	2.091
MD Edifício Niseu De Azevedo Mota Ltda.	31/12/2012	99,70%	5.706	8.051	13.757	2.459	5.965	8.424	5.299	5.296	-	6.467	5.662	162	161
MD Rn Moacyr Maia Construções Ltda.	31/12/2012	99,70%	14.745	38	14.783	7.369	1.158	11.527	3.257	3.247	4	11.444	9.959	1.485	1.481
MD Pe Nova Jardim Construções S/A	31/12/2012	100,00%	4.121	2.007	6.128	410	2.465	3.308	2.830	2.830	-	5.811	5.930	(119)	(119)
MD Pe Alameda Imperial	31/12/2012	99,70%	10	-	10	-	-	-	10	10	-	-	-	-	-
MD Pe Extra Grand Villa Ltda.	31/12/2012	50,00%	10.544	52	10.596	1.740	1.954	3.694	4.902	4.901	1.366	7.494	4.752	2.742	1.366
MD Edifício Vanda Mota Ltda.	31/12/2012	99,70%	9.620	4	9.624	918	4.163	5.081	502	502	-	9.620	4.953	4.667	(910)
MD Rn Jerônimo Costa Construções Ltda.	31/12/2012	99,70%	1.669	696	2.365	1.069	1.217	2.286	79	79	-	861	776	86	85
MD Rn Bossa Nova Construções Ltda.	31/12/2012	99,70%	3.540	5.193	8.733	1.005	4.154	5.159	3.573	3.562	9	8.543	5.558	2.985	2.976
MD Ce Amazonias Construções Ltda.	31/12/2012	99,70%	4.751	5.068	9.819	3.352	3.939	7.271	2.548	2.540	-	8.467	6.808	1.659	1.654
MD Ce Parque De Fátima Construções Ltda.	31/12/2012	80,00%	11.809	17.536	29.345	18.279	2.166	20.445	8.900	7.120	986	21.876	16.945	4.931	3.945
MD Ce Francisco Neres Construções Ltda.	31/12/2012	99,70%	2.546	3.904	6.450	802	4.054	4.856	1.094	1.089	-	5.811	5.090	1.721	1.716
MD Rn Vandeir Durgel Construções Ltda.	31/12/2012	99,70%	3.579	12.974	16.553	5.065	12.421	17.486	(932)	-	(8)	439	1.356	(917)	(914)
MD Rn Empresarial Herculanu Construções Ltda	31/12/2012	99,70%	1.109	337	1.446	346	1.351	1.697	(250)	-	(1)	(1)	258	(259)	(258)
Cic - Complexo Intermodal Sapea Ltda.	31/12/2012	60,00%	10	-	10	-	-	-	10	10	6	-	-	-	-
MD Ce Visconde Do Rio Branco Ltda.	31/12/2012	70,00%	1.693	6.124	7.817	1.096	7.194	8.290	(473)	-	(144)	3.193	3.674	(481)	(373)
MD Rn Maria Bernardete Construções Ltda.	31/12/2012	99,70%	1.752	2.766	4.518	4.194	366	4.560	(42)	-	-	1	53	(52)	(52)
MD Pe Empresarial Agamenon Construções Ltda	31/12/2012	99,70%	2.157	2.808	5.445	2.719	1.832	4.551	894	892	3	3.198	3.314	116	114
MD Pe Pina Construções Ltda	31/12/2012	99,70%	10	-	10	-	-	-	10	10	3	-	-	7	(7)
MD Pe Recife Construções Ltda.	31/12/2012	99,70%	6.418	-	6.418	10	-	-	5.917	5.917	18	6.120	195	5.925	5.907
MD Pe Residencial Construções Ltda.	31/12/2012	99,70%	10	-	10	-	-	-	10	10	-	-	-	-	-
MD Aguará Construções Ltda.	31/12/2012	99,70%	4.320	1.186	5.506	5.553	160	5.513	(7)	-	-	-	17	(17)	(17)
MD Pe Solaris Construções Ltda	31/12/2012	99,70%	10	-	10	-	-	-	10	10	-	-	-	-	-
MD G Hglov Ltda	31/12/2012	50,00%	21.220	-	21.220	2	21.916	21.918	(698)	-	(154)	10.208	10.916	(708)	(354)
MD Ba Ilha Empreendimentos Ltda.	31/12/2012	99,70%	1.981	199	2.180	160	2.292	2.452	(272)	-	(1)	70	352	(282)	(281)
MD Ce Maria Teixeira De Carvalho Ltda	31/12/2012	99,70%	10	-	10	-	-	-	10	10	-	-	-	-	-
MD Rn Rodolfo Melinski Construções	31/12/2012	99,70%	377	-	377	64	331	395	(18)	-	-	(11)	17	(28)	(28)
MD Rn Empresarial Capim Macio Construções Ltda	31/12/2012	99,70%	217	-	217	15	196	211	6	4	-	-	-	4	(4)
Agm Empreendimentos Imobiliários Ltda	31/12/2012	99,92%	27	48.515	48.542	169	5.869	6.038	42.503	42.467	27	30.321	(1.437)	31.758	31.732
MD Al Gruta Construções Ltda	31/12/2012	99,70%	2.846	380	3.226	826	1.947	2.773	454	452	1	2.042	1.597	445	444
MD Ce Praia De Fátima Construções Ltda	31/12/2012	70,00%	1.890	1.890	3.780	141	1.451	1.592	296	297	84	267	16	281	197
MD Rn Abel Pereira Construções Ltda.	31/12/2012	99,70%	609	14	623	29	644	673	(50)	-	-	3	31	(28)	(28)
MD G Alameda Construções Ltda	31/12/2012	50,00%	1.002	-	1.002	174	1.880	1							

13 Ativo imobilizado

Composição do imobilizado

	Controladora							
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Equipamentos de computação	Terreno	Veículos	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Benfeitorias em instalações de estande (*)	Total
Custo								
Saldo em 1º de janeiro de 2011	2.236	916	710	150	495	250	-	4.757
Adições	658	52	253	-	83	2.016	258	3.320
Alienações	-	(421)	(283)	-	(391)	-	-	(1.095)
Saldo em 31 de dezembro de 2011	2.894	547	680	150	187	2.266	258	6.982
Saldo em 1º de janeiro de 2012	2.894	547	680	150	187	2.266	258	6.982
Adições	478	278	89	-	142	2.593	54	3.508
Saldo em 31 de dezembro de 2012	3.372	825	769	150	329	4.859	312	10.490
Depreciação no período	(328)	(230)	(234)	-	(172)	-	-	(964)
Saldo em 1º de janeiro de 2011	(742)	(79)	(16)	-	(139)	-	-	(976)
Adições	-	160	488	-	535	-	-	1.183
Saldo em 31 de dezembro de 2011	(1.070)	(149)	238	-	224	-	-	(757)
Saldo em 1º de janeiro de 2012	(1.070)	(149)	238	-	224	-	-	(757)
Depreciação no período	(656)	(99)	(260)	-	(135)	(244)	(12)	(1.280)
Saldo em 31 de dezembro de 2012	(1.726)	(248)	(22)	-	89	(244)	(12)	(2.037)
Valor contábil								
Em 31 de dezembro de 2011	1.824	398	918	150	411	2.266	258	6.225
Em 31 de dezembro de 2012	1.646	577	747	150	418	4.615	300	8.453

	Consolidado							
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Equipamentos de computação	Terreno	Veículos	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Benfeitorias em instalações de estande	Total
Custo								
Saldo em 1º de janeiro de 2011	2.420	2.242	583	150	516	3.038	1.155	14.983
Adições	287	217	15	-	117	2.326	1.865	4.842
Alienações	-	-	737	-	162	-	(1.296)	(397)
Saldo em 31 de dezembro de 2011	2.707	2.459	1.335	150	795	5.364	1.724	19.428
Saldo em 1º de janeiro de 2012	2.707	2.459	1.335	150	795	5.364	1.724	19.428
Adições	1.209	685	175	88	513	2.656	1.803	7.130
Saldo em 31 de dezembro de 2012	3.916	3.144	1.510	238	1.308	8.020	3.527	26.558
Depreciação no período	(387)	(674)	(62)	-	(183)	(1.238)	(752)	(8.173)
Saldo em 1º de janeiro de 2011	(349)	(844)	(209)	-	(147)	(780)	(105)	(2.547)
Adições	-	-	(75)	-	-	-	-	(75)
Saldo em 31 de dezembro de 2011	(736)	(1.518)	(346)	-	(330)	(2.018)	(857)	(10.795)
Saldo em 1º de janeiro de 2012	(736)	(1.518)	(346)	-	(330)	(2.018)	(857)	(10.795)
Depreciação no período	(751)	(199)	(286)	-	(152)	(246)	(1.652)	(3.381)
Saldo em 31 de dezembro de 2012	(1.487)	(1.717)	(632)	-	(482)	(2.264)	(2.509)	(14.176)
Valor contábil								
Em 31 de dezembro de 2011	1.971	941	989	150	465	3.346	867	8.633
Em 31 de dezembro de 2012	2.429	1.427	878	238	826	5.756	1.018	12.382

A despesa consolidada com depreciação contabilizada no período findo em 31 de dezembro de 2012 e 2011 totalizou R\$ 3.381 e R\$ 2.546, respectivamente.

14 Empréstimos, financiamentos e emissões

14.1 Empréstimos e financiamentos

Composição dos empréstimos e financiamentos

Descrição	Controladora		Consolidado		Vencimentos
	12/2012	12/2011	12/2012	12/2011	
Banco Itaú	-	2. 490	-	2. 490	11/03/2013
Banco Fibra S.A	712	8. 337	712	8. 337	14/01/2013
Banco Industrial e Comercial S.A.	-	4. 995	-	4. 995	13/08/2014
Banco Guanabara S.A.	-	1. 540	-	1. 540	10/10/2012
Banco do Brasil S/A	70. 827	58. 405	70. 827	58. 405	15/10/2014
Bradesco	96	29. 995	96	29. 995	03/04/2013
Banco Pine S.A.	30. 067	12. 459	30. 067	12. 459	25/04/2014
Banco BMG S.A	-	9. 788	-	9. 788	17/07/2014
Banco BNB	804	1. 031	804	1. 031	20/07/2015
BicBanco	11. 952	16. 205	11. 952	16. 205	29/08/2014
Banco Votorantim	10. 102	10. 132	10. 102	10. 132	22/05/2013
Banrisul	12. 574	14. 076	12. 574	14. 076	10/01/2015
Banco ABC	10. 331	-	10. 331	-	27/02/2013
Saldos Bancários Descobertos	783	360	832	3. 174	
Ajuste a Valor Presente	(3.696)	(3.696)	(3.696)	(3.696)	
	<u>144. 552</u>	<u>166. 117</u>	<u>144. 601</u>	<u>168. 931</u>	
Circulante	89. 944	98. 002	89. 993	100. 816	
Não Circulante	54. 608	68. 115	54. 608	68. 115	

14.2 Financiamento para construção - SFH

Financiamentos - SFH	Consolidado		Vencimentos
	12/2012	12/2011	
Banco Itaú BBA S.A.	-	11. 452	18/08/2012
Banco do Brasil S/A	14. 852	2. 898	02/01/2016
Bradesco	72. 139	50. 608	14/06/2017
Banco Safra S.A	1. 029	7. 677	06/04/2013
Caixa Econômica Federal	2. 848	1. 809	22/09/2013
Banco Santander	1. 122	-	16/04/2015
	<u>91. 990</u>	<u>74. 444</u>	
Circulante	11. 969	69. 606	
Não Circulante	80. 021	4. 838	

Em 31 de dezembro de 2012 não existe contratação de financiamento à produção (SFH) na controladora.

14.3 Debêntures

Descrição	Controladora		Consolidado		Vencimentos
	2012	2011	2012	2011	
Debêntures - SFH 1ª Emissão Série Única	148.670	203.177	148.670	203.177	01/10/2014
Debêntures - SFH 2ª Emissão Série Única	406.064	407.579	406.064	407.579	01/10/2015
Debêntures - 3ª Emissão, 1ª Série	33.332	-	33.332	-	30/03/2014
Debêntures - 3ª Emissão, 2ª Série	33.332	-	33.332	-	30/03/2016
	<u>621.398</u>	<u>610.756</u>	<u>621.398</u>	<u>610.756</u>	
Circulante	173.632	-	173.632	-	
Não Circulante	447.766	610.756	447.766	610.756	

As taxas anuais de juros dos recursos captados, conforme acima, variam de 9,15% a 13,95% e de 9,64% a 19,56%, em 31 de dezembro de 2012 e de 31 de dezembro de 2011, respectivamente.

A Companhia tem apresentado crescimento constante sem comprometer sua capacidade financeira, consolidando-se ainda mais nos Estados onde mantém suas atividades. O perfil da dívida é considerado saudável. Avais de acionistas, títulos recebíveis, terrenos e notas promissórias são as garantias prestadas, conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 24.

Vencimentos de longo prazo

Vencimento de longo prazo com SFH:

Empréstimos, financiamentos e debêntures

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
2014	304.018	199.530	335.535	200.935
2015	181.356	315.647	216.597	318.151
2016	17.000	163.694	28.356	164.623
2017	-	-	1.907	-
	<u>502.374</u>	<u>678.871</u>	<u>582.395</u>	<u>683.709</u>

Vencimento de longo prazo sem SFH:

Empréstimos, financiamentos e debêntures

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
2014	70.466	16.919	70.466	16.919
2015	18.142	51.028	18.142	51.028
2016	17.000	168	17.000	168
	<u>105.608</u>	<u>68.115</u>	<u>105.608</u>	<u>68.115</u>

Taxas de captação

Considerando a variação anual do CDI (projeto pela ABIMA) até 31 de dezembro de 2012 de 7,149%, apresentamos abaixo as taxas médias de captação, equivalentes prefixadas, das operações de financiamento da Companhia:

	Corporativas	SFH Total	Total
Custo Préfixado	<u>10,8%</u>	<u>12,2%</u>	<u>11,8%</u>

Debêntures

1ª emissão

Em outubro de 2009, a Companhia emitiu 200 (duzentas) debêntures simples, não conversíveis em ações, com garantia real e garantias adicionais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000, perfazendo o valor total de R\$ 200.000, as quais foram objeto de distribuição pública, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Oferta”). A realização da Oferta foi aprovada em assembleias gerais extraordinárias da Companhia realizadas em 27 de agosto e 23 de setembro de 2009. O início e o encerramento da oferta ocorreram no dia 1º de outubro de 2009.

A remuneração das debêntures será semestral e o valor nominal unitário será amortizado em 4 (quatro) parcelas semestrais, ocorrendo o primeiro pagamento em 1º de março de 2013 e a última parcela em 1º de outubro de 2014.

A totalidade das debêntures foi subscrita pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), representado por seu agente operador, Caixa Econômica Federal. Os recursos serão utilizados para financiar a construção de empreendimentos imobiliários enquadrados no Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

Conforme item nº 4.2 da “Escritura Particular da Primeira Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações”, os recursos serão liberados para utilização de acordo com o avanço do cronograma físico de cada empreendimento elegível, exceto para o primeiro

saque que poderá ser feito independentemente do estágio de seu cronograma físico, desde que já possua o registro de incorporação e se tenha 20% (vinte por cento) de suas unidades habitacionais cujo valor de comercialização seja menor ou igual ao valor máximo para financiamento de unidades habitacionais pelo SFH, e o valor do saque requisitado não poderá exceder a 20% (vinte por cento) do valor financiado. Os valores solicitados para os demais saques deverão respeitar os seguintes limites:

- a) Se menos de 20% (vinte por cento) da obra para o qual o saque estiver sendo solicitado estiver concluída, o valor de saque requisitado somado aos valores já liberados para investimento no mesmo empreendimento não poderá exceder a 20% (vinte por cento) do valor financiado;
- b) Se pelo menos 20% (vinte por cento), porém menos de 40% (quarenta por cento) da obra para o qual o saque está sendo solicitado estiver concluída, o valor do saque solicitado somado aos valores já liberados não poderá exceder a 40% (quarenta por cento) do valor financiado;
- c) Se pelo menos 40% (quarenta por cento), porém menos de 60% (sessenta por cento) da obra para o qual o saque está sendo solicitado estiver concluída, o valor do saque solicitado somado aos valores já liberados não poderá exceder a 60% (sessenta por cento) do valor financiado;
- d) Se pelo menos 60% (sessenta por cento), porém menos de 80% (oitenta por cento) da obra para o qual o saque está sendo solicitado estiver concluída, o valor do saque solicitado somado aos valores já liberados não poderá exceder a 80% (oitenta por cento) do valor financiado;
- e) Se pelo menos 80% (oitenta por cento), porém menos de 100% (cem por cento) da obra para o qual o saque está sendo solicitado estiver concluída, o valor do saque solicitado somado aos valores já liberados não poderá exceder a 100% (cem por cento) do valor financiado.

Em cumprimento ao CPC 08 - Custos de transação e prêmios na emissão de títulos e valores mobiliários, a Companhia apresenta abaixo o tratamento dado aos custos para captação da operação:

	R\$
<u>Emissão</u>	200.000
(-) Gastos com colocação	(1.382)
Ingresso líquido de recursos na companhia	<u>198.618</u>

Taxas da operação

Nominal: TR + juros de 9,0211%

Efetiva: TR + juros de 9,8183%

Apropriação de custo de transação ao resultado

Ano	R\$
2013	754
2014	628
Total	<u>1.382</u>

2ª emissão

Em 27 de outubro de 2010, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, os Acionistas aprovaram a segunda emissão de debêntures, em série única, não conversíveis em ações da Companhia.

Em 29 de outubro de 2010, foi realizada a segunda emissão de debêntures, com 400 (quatrocentos) títulos de debêntures emitidos, no valor total de R\$ 400.000, ao valor unitário de R\$ 1.000 na data da emissão. A espécie da emissão é com garantias reais, nos termos do art. 58 da Lei das Sociedades Anônimas.

Além das garantias reais, as debêntures são garantidas pela cessão fiduciária dos recebíveis, pela alienação fiduciária em garantia dos terrenos dos empreendimentos financiados, exceto daqueles empreendimentos financiados que receberão recursos no âmbito do crédito associativo, e pela alienação fiduciária das ações/quotas das SPE.

O prazo das debêntures é equivalente ao número de dias entre a data de subscrição e integralização das debêntures e o dia 1º de outubro de 2015, data do vencimento. O pagamento do valor nominal das debêntures será efetuado em cinco parcelas semestrais e sucessivas, ocorrendo o primeiro pagamento em 1º de outubro de 2013.

As debêntures renderão juros correspondentes à variação acumulada da Taxa Referencial (TR), disponibilizada pelo Banco Central do Brasil, calculada de forma *pro rata temporis* por dias úteis, acrescida de um “cupom”, calculado a cada período de capitalização, conforme determinado na escritura, o qual reflete o *spread* de 8,36% ou 10,36%, a depender da aplicação do recurso.

Os pagamentos de juros ocorrerão semestralmente, a partir de 1º de abril de 2011, e as amortizações do principal também acontecerão a cada seis meses, após um período de carência de três anos, sendo o primeiro pagamento em 1º de outubro de 2013.

A totalidade das debêntures foi subscrita pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), representado por seu agente operador, Caixa Econômica Federal. Os recursos serão utilizados para financiar a construção de empreendimentos imobiliários enquadrados no Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

Conforme item nº 4.3 da “Escritura Particular da Segunda Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações”, os recursos serão liberados para utilização de acordo com o avanço do cronograma físico de cada empreendimento elegível, exceto para o primeiro saque que poderá ser feito independentemente do estágio de seu cronograma físico, desde que comprovado o atendimento dos critérios de exigibilidade. Os valores solicitados para os demais saques deverão respeitar os seguintes limites:

- a) Se menos de 20% (vinte por cento) da obra para o qual o saque estiver sendo solicitado estiver concluída, o valor de saque requisitado somado aos valores já liberados para investimento no mesmo empreendimento não poderá exceder a 20% (vinte por cento) do valor financiado;
- b) Se pelo menos 20% (vinte por cento), porém menos de 40% (quarenta por cento) da obra para o qual o saque está sendo solicitado estiver concluída, o valor do saque solicitado somado aos valores já liberados não poderá exceder a 40% (quarenta por cento) do valor financiado;
- c) Se pelo menos 40% (quarenta por cento), porém menos de 60% (sessenta por cento) da obra para o qual o saque está sendo solicitado estiver concluída, o valor do saque solicitado somado aos valores já liberados não poderá exceder a 60% (sessenta por cento) do valor financiado;
- d) Se pelo menos 60% (sessenta por cento), porém menos de 80% (oitenta por cento) da obra para o qual o saque está sendo solicitado estiver concluída, o valor do saque solicitado somado aos valores já liberados não poderá exceder a 80% (oitenta por cento) do valor financiado;
- e) Após a conclusão de 80% (oitenta por cento), porém menos de 100% (cem por cento) da obra para o qual o saque está sendo solicitado estiver concluída, o valor do saque solicitado somado aos valores já liberados não poderá exceder a 100% (cem por cento) do valor financiado.

Em cumprimento ao CPC nº 08 (Custos de Transação e Prêmios na Emissão de Títulos e Valores Mobiliários), a Companhia apresenta a seguir o tratamento dado aos custos para captação da operação:

	R\$
<u>Emissão</u>	400.000
(-) Gastos com colocação	(1.969)
Ingresso líquido de recursos na companhia	<u>398.031</u>

Taxas da operação

Nominal: TR + juros de 8,5610%

Efetiva: TR + juros de 8,6426%

Apropriação de custo de transação ao resultado

Ano	R\$
2013	695
2014	695
2015	579
Total	<u>1.969</u>

Resumo da Transação

Estrutura de capital	Classe/Série	Rating preliminar	Perspectiva	%	Montante (BRL MM)	Taxa de juros (%) máxima	Frequência de pagamento	Vencimento Final
	2ª emissão	A-(br)(exp)	Estável	100	400	10,36	Semestral	out/15
Informações Relevantes	Data de emissão	Ativo	Emissor	Gestor - Fundo de investimento	Agente de cobrança	Agente fiduciário	Agência de "Rating" contratada	País da SPE
	29/10/2010	Financiamento à construção	Moura Dubeux Engenharia S.A	Caixa Econômica Federal	Moura Dubeux Engenharia S.A	Petra Personal Trader CTVM S.A	Fitch Ratings	Brasil

3ª Emissão

Conforme deliberação tomada na assembléia geral extraordinária de 20 de março de 2012, a Companhia assinou em 22 de março de 2012 o instrumento particular de escritura da 3ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantias fidejussória e real adicionais, em duas séries, para distribuição pública com esforços restritos de distribuição.

O valor total da emissão é de R\$ 68.000, o valor unitário das debêntures é de R\$ 1.000. A emissão foi realizada em duas séries, sendo cada série composta por 34 (trinta e quatro) debêntures colocadas sob o regime de garantia firme de colocação. As debêntures são da forma escritural, nominativa, sem emissão de cautela ou certificado representativo de debêntures. A 1ª série possui garantia fidejussória e a 2ª série possui garantia real. O prazo de vencimento das debêntures da 1ª série será de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de emissão, que para todos os efeitos legais é o dia 30 de março de 2012, vencendo-se, portanto, em 30 de março de 2014. O prazo de vencimento das debêntures da 2ª série será de 48 (quarenta e oito) meses contados da data de emissão, vencendo-se, portanto, em 30 de março de 2016.

O valor nominal das debêntures da 1ª e 2ª séries não será atualizado monetariamente, e farão jus a título de remuneração o correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas DI, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, expressa na forma percentual ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, acrescidas exponencialmente a uma sobretaxa de 3,35% (três inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) e 3,45% (três inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, respectivamente.

O banco Mandatário e o agente escriturador é o Banco Bradesco S.A. e o agente fiduciário é a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.

Em cumprimento ao CPC nº 08 (Custos de Transação e Prêmios na Emissão de Títulos e Valores Mobiliários), a Companhia apresenta a seguir o tratamento dado aos custos para captação da operação:

	R\$
<u>Emissão</u>	68.000
(-) Gastos com colocação	(1.336)
Ingresso líquido de recursos na companhia	<u>66.664</u>

Taxas da operação

Nominal: TR + juros de 3,4194%

Efetiva: TR + juros de 4,4301%

Apropriação de custo de transação ao resultado

Ano	R\$
2013	1.069
2014	267
Total	<u>1.336</u>

Os recursos captados pelas operações de 1ª, 2ª e 3ª emissão de debêntures, estão aplicados em ativos financeiros e são classificadas como ativos financeiros mantidos até o vencimento.

Obrigações contratuais restritivas (Covenants)

A Companhia possui certas obrigações contratuais restritivas em suas escrituras de emissão de debêntures. Na “Escritura particular da primeira emissão pública de debêntures simples, não conversíveis em ações da Moura Dubeux Engenharia S.A., com garantia real e garantias adicionais” e na “Escritura particular da segunda emissão pública de debêntures simples, não conversíveis em ações da Moura Dubeux Engenharia S.A., com garantia real e garantias adicionais” as restrições estão previstas na Cláusula 6.22 (vencimento antecipado). No instrumento particular de escritura da 3ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantias fidejussória e real adicionais, em duas séries, para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, as restrições estão previstas na Cláusula 8.1 (vencimento antecipado).

As obrigações referem-se à manutenção de condições contratuais e índices financeiros, apurados e revisados trimestralmente (1ª emissão) e semestralmente (2ª e 3ª emissões), pelo Agente Fiduciário.

Covenants

1ª emissão	2ª emissão	3ª emissão
$(\text{Dívida Líquida}) / (\text{Patrimônio Líquido}) \leq 1,0$	$(\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}) / \text{Patrimônio Líquido} \leq 1,0$	$(\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}) / \text{Patrimônio Líquido} \leq 1,0$
$(\text{Recebíveis} + \text{Estoques}) / (\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}) \geq 1,3$; e	$(\text{Recebíveis} + \text{Estoques} + \text{Receitas a Apropriar}) / (\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar} + \text{Custos a Apropriar}) > 1,3$ ou < 0	$(\text{EBITDA} / \text{Despesa Financeira Líquida}) \geq 1,5$ ou < 0 sendo o EBITDA > 0
$(\text{EBITDA}) / (\text{Despesa Financeira Líquida}) \geq 1,5$ ou ≤ 0 , sendo EBITDA ≥ 0	$(\text{EBITDA} / \text{Despesa Financeira Líquida}) \geq 1,5$ ou < 0 sendo o EBITDA > 0	-0-

Entende-se por:

- **Dívida líquida:** corresponde ao somatório das dívidas de empréstimos e financiamentos subtraído (i) das disponibilidades (somatório do caixa e das aplicações financeiras); (ii) da dívida SFH (conforme definido a seguir); e (iii) dos recursos oriundos das debêntures.
- **Dívida SFH:** corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo cujos recursos sejam oriundos do SFH ou da Emissão (incluindo os contratos de empréstimos): (i) de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação da Companhia em cada uma delas; e (ii) com recursos provenientes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS).
- **Patrimônio líquido:** corresponde ao patrimônio líquido, acrescido da participação de acionistas não controladores.
- **Recebíveis:** correspondem à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo, refletidos nas notas explicativas das demonstrações financeiras consolidadas não auditadas ou das demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Companhia, conforme o caso, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade nº 963/03(revogada).
- **Estoques:** correspondem ao valor apresentado na conta “Estoques”, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas não auditadas ou com as demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Companhia, conforme o caso.
- **Imóveis a pagar:** correspondem ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis apresentado na conta “Contas a pagar por aquisição de terrenos” no passivo circulante e no passivo não circulante.
- **EBITDA:** corresponde ao lucro operacional consolidado antes do resultado financeiro, acrescido de despesas com depreciação e amortização. A divulgação do EBITDA pode variar de empresa para empresa.
- **Despesa financeira líquida:** corresponde à diferença entre as despesas e as receitas financeiras consolidadas, conforme o caso, relativa aos últimos 4 (quatro) trimestres.

Em 31 de dezembro de 2012, a Administração da Companhia entende que está adimplente com o cumprimento de todos os *covenants* previstos nas escrituras anteriormente mencionadas.

15 Contas a pagar por aquisição de imóveis

15.1 Contas a pagar por aquisição de imóveis - espécie

Espécie	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Moura Dubeux Engenharia S.A.	11.596	22.152	11.596	22.152
MD Imóveis Ltda	-	-	245	-
MD PE Novo Jardim Construções Ltda	-	-	-	-
MD CE Praça de Fátima Construções Ltda.	-	-	1.400	-
MD CE Francisco Xerez Construções Ltda.	-	-	3.768	27
MD GL HPBV Ltda.	-	-	-	5.050
Novo Recife Empreendimentos Ltda.	-	-	3.680	6.987
MD PE Empresarial Agamenon Construções	-	-	2.554	2.554
MD Aguiar Construções Ltda.	-	-	3.162	2.171
MD PE Beach Class Conselheiro Residence Ltda.	-	-	800	800
Condomínio B. C. Convention & Flats	-	-	-	22.799
MD PE Parque de Boa Viagem Ltda.	-	-	10.595	10.595
MRV MD Caxangá Incorporações Ltda	-	-	268	658
MD PE Vila Natal Construções Ltda	-	-	-	-
MD RN Abel Pereira Construções Ltda	-	-	276	-
MD RN Empresarial Herculano Construções Ltda	-	-	4.092	-
MD BA GB Empreendimentos SPE Ltda	-	-	436	-
MD BA Ilha Empreendimentos SPE Ltda	-	-	3.248	-
MD PE Freguesia Construções Ltda	-	-	356	-
MD CE Gontran Giffoni Construções Ltda	-	-	3.940	-
MD CE Azevedo Bolão Construções Ltda	-	-	2.800	-
MD BA Coliseu Empreendimentos Ltda	-	-	5.625	-
MD PE Trindade Construções Ltda	-	-	1.500	-
MD RN César Rocha Construções Ltda	-	-	1.584	-
Ajuste a Valor Presente	-	1.099	-	1.099
	<u>11.596</u>	<u>21.053</u>	<u>61.925</u>	<u>72.694</u>
Passivo Circulante Espécie	11.596	21.053	52.336	51.376
Passivo não circulante Espécie	-	-	9.589	21.318

15.2 Contas a pagar por aquisição de imóveis – permuta física

Permuta	Consolidado	
	12/2012	12/2011
MD Dubeux Engenharia e Empreendimentos S.A.	9.064	10.256
MD PE Novo Jardim Construções Ltda.	349	349
Global MD Natal Brisa Cond.Clube Empreend.	363	673
MD CE Parque de Fátima Construções Ltda	10.336	12.504
MD CE Visconde do Rio Branco Construções	<u>2.448</u>	<u>2.447</u>
	<u>22.560</u>	<u>26.229</u>
Passivo Circulante Permuta	21.392	24.004
Passivo não circulante Permuta	1.166	2.225

As contas a pagar por aquisição de imóveis são divididas em valores a pagar em espécie ou em imóveis adquiridos por meio de permuta, os quais se referem a compromissos assumidos cuja liquidação é realizada por meio da entrega de unidades imobiliárias concluídas.

Em 31 de dezembro de 2012, não existe nenhuma obrigação de permuta na controladora.

16 Obrigações sociais e tributárias

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
IRPJ – Imposto de Renda Pessoa Jurídica	-	-	5.742	4.226
CSLL – Contribuição Social sobre o Lucro Líquido	-	-	1.967	1.408
COFINS – Contribuição para Fin. da Seguridade Social	1.544	5.923	3.332	8.588
PIS – Programa de Integração Social	335	1.049	911	1.665
ISS – Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza	-	249	-	1.672
Tributos retidos na fonte	494	374	1.985	1.116
Previdência Social	-	16	718	492
Parcelamentos Lei 11.941/09 - REFIS IV	12.615	6.539	18.564	8.828
Obrigações Sociais	7.961	4.605	33.450	13.123
Outros	(1.819)	265	(8.497)	8.192
	21.130	19.020	58.172	49.310
Passivo circulante	8.515	12.481	39.606	36.788
Passivo não circulante	12.615	6.539	18.566	12.522

Tributo parcelado

Em novembro de 2009, a Companhia e algumas de suas controladas formalizaram a adesão ao Programa de Recuperação Fiscal, intitulado REFIS IV, instituído pela Lei nº 11.941/09 de 27 de maio e pela Medida Provisória nº 470/09, visando ao recolhimento do montante de R\$ 23.695.

Até 31 de dezembro de 2012 a Companhia e suas controladas vêm cumprindo os requisitos legais para a manutenção do referido programa. Em cumprimento às regras do REFIS IV, entre a data de adesão ao programa e 31 de dezembro de 2012 a Companhia e suas controladas recolheram R\$ 16.784 (R\$ 7.732 em 2011) à Secretaria da Receita Federal.

17 Ativos e passivos fiscais diferidos

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base tributária (Instrução Normativa nº 84/79 da Secretaria da Receita Federal) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário, em conformidade com a Resolução nº 1.266/09 do CFC, cuja principal divergência refere-se à aplicação do regime fiscal (caixa) em detrimento do regime contábil (competência).

As alíquotas desses impostos, definidas atualmente para determinação dos tributos diferidos na Companhia, a qual é tributada pelo lucro real, são de: 15% para o imposto de renda; 10% para adicional do imposto de renda; 9% para a contribuição social; 1,65% para o PIS; e 7,6% para COFINS. Nas coligadas e controladas, tributadas com base no lucro presumido, foram utilizadas semelhantes alíquotas para o imposto de renda, adicional do imposto de renda e contribuição social, as quais são calculadas principalmente sobre a base de presunção do IRPJ de 8% e da CSLL de 12%, para o PIS 0,65% e para a COFINS 3%.

As composições dos saldos são apresentadas como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
TRIBUTOS DIFERIDOS ATIVOS:				
Diferenças temporárias - Lucro Presumido				
PIS	-	-	135	24
COFINS	-	-	619	88
IRPJ	-	-	2.563	51
CSLL	-	-	1.030	36
Total dos tributos diferidos ativos	-	-	4.347	199
TRIBUTOS DIFERIDOS PASSIVOS:				
Diferenças temporárias - Lucro Real				
PIS	264	260	264	260
COFINS	1.162	1.168	1.162	1.168
Diferença temporárias - Lucro Presumido				
PIS	-	-	4.694	3.736
COFINS	-	-	20.571	16.528
IRPJ	-	-	13.368	11.158
CSLL	-	-	7.498	5.948
Total dos tributos diferidos passivos	1.426	1.428	47.557	38.798

Em atendimento à Instrução CVM nº 371/02, a administração da Companhia informa que tem a expectativa de que os créditos tributários diferidos serão realizados no curso normal de suas atividades.

18 Adiantamento de clientes

Em conformidade com a Resolução CFC nº 1.266/09, do Conselho Federal de Contabilidade (CFC), os recebimentos superiores ao valor das receitas de vendas apropriadas no exercício são registrados no passivo circulante e não circulante, na rubrica “Adiantamentos de clientes”. Os saldos são representados pelo seu valor nominal, não existindo qualquer tipo de correção, restando à Companhia a obrigação de concluir os empreendimentos.

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Por recebimento da venda de imóveis	89.416	110.741	99.188	149.235
Por permuta física na compra de imóveis	75.198	91.305	460.996	356.233
Total	164.614	202.046	560.184	505.468
Circulante	17.921	16.825	239.236	238.206
Não Circulante	146.693	185.221	320.948	267.262

19 Provisão para contingências

A Companhia, suas controladas e coligadas são parte, perante tribunais e órgãos governamentais, em ações judiciais e processos administrativos decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões tributárias, trabalhistas e cíveis. Seus assessores jurídicos mantêm diligenciamento constante para que o Grupo não seja parte passiva e/ou ativa em demandas de cunho judicial.

Em conformidade às informações prestadas por seus assessores legais, a Companhia constituiu provisão no montante de R\$ 50, sendo considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com ações em curso.

Os registros contábeis e as operações da Companhia e suas controladas estão sujeitos ao exame pelas autoridades fiscais e às eventuais notificações para recolhimentos adicionais de impostos, taxas e contribuições, durante os prazos prescricionais variáveis, consoante a legislação específica aplicável.

Processos com probabilidade de perda possível

A Companhia discute outras ações para as quais têm expectativa de desfecho favorável. Para essas ações, não foi constituída provisão para fazer face a eventuais perdas, tendo em vista que a Companhia considera ter sólido embasamento jurídico que fundamente os procedimentos adotados para a defesa.

Os processos em andamento nas instâncias administrativas e judiciais, perante diferentes tribunais, nos quais a Companhia é parte passiva, totalizam R\$ 2.365 e em sua maioria são trabalhistas.

a. Ações cíveis

Referem-se às ações que reclamam cobranças de honorários de corretagens sobre vendas, medida cautelar de sustação de protesto e ação anulatória que deu origem à cautelar de sustação de protesto.

b. Trabalhistas

As reclamações trabalhistas referem-se basicamente a questionamentos proferidos por ex-empregados da Companhia e empresas prestadoras de serviços (responsabilidade solidária) pleiteando diferenças salariais, horas extras e outras verbas trabalhistas.

De acordo com a legislação vigente no Brasil, as operações da Companhia e de suas controladas estão sujeitas a revisões pelas autoridades tributárias e previdenciárias pelo prazo de 5 (cinco) anos, com referência aos tributos e encargos, exceto o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, cujo prazo de prescrição é de 30 (trinta) anos no caso de verbas remuneratórias. Em decorrência dessas revisões, as transações e os recolhimentos poderão ser questionados, ficando os valores identificados sujeitos a multas, juros e atualização monetária.

20 Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2012, o capital social subscrito e integralizado totaliza R\$ 218.803 composto e é composto por 355.075.720 (trezentos e cinquenta e cinco milhões, setenta e cinco, setecentos e vinte) ações ordinárias e nominativas, escriturais e sem valor nominal.

O art. 6º do estatuto social da Companhia autoriza o aumento do capital social até o limite de 1.000.000.000 (um bilhão) de ações ordinárias nominativas, escriturais, sem valor nominal.

Cada ação ordinária nominativa dá direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

Reserva legal

É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, nos termos do art. 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

Reserva de lucros para expansão

Conforme art. 196 da Lei nº 6.404/76, a Companhia reteve parte do lucro do exercício de 2011 para atender ao plano de expansão, conforme proposto pela administração e aprovado pela a assembléia geral.

Remuneração aos acionistas

O estatuto social determina a distribuição de um dividendo mínimo de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado na forma do art. 202 da Lei nº 6.404/76.

Reserva de lucros a realizar

Em 31 de dezembro de 2012, com base no art. 197 da Lei 6.404/76 a Companhia destinou o montante de R\$ 100.045 do lucro líquido do exercício para constituição da reserva de lucros a realizar.

<u>Conciliação do lucro líquido do exercício e o lucro líquido realizado</u>	<u>R\$</u>
Lucro líquido do exercício	112.016
Constituição da Reserva legal	(5.265)
Valor justo líquido atribuído as propriedades para investimento cujo prazo de realização financeira ocorrerá após o término do exercício social	<u>(6.706)</u>
Lucro líquido qualificável a destinação	100.045
Lucro líquido do exercício	112.016
Resultado líquido positivo da equivalência patrimonial	<u>131.128</u>
Lucro líquido realizado (a)	<u><u>-</u></u>

(a) Lucro líquido realizado é a parcela do lucro líquido que exeder ao somatório da:

- i) o resultado líquido positivo da equivalência patrimonial
- ii) o lucro, rendimento ou ganho líquidos em operações ou contabilização de ativo e passivo pelo valor de mercado, cujo prazo de realização financeira ocorra após o término do exercício social seguinte.

Lucro por ação

Em conformidade com CPC 41, aprovado por deliberação da CVM nº 636/10, a Companhia calcula o lucro líquido por ação da forma simples, mediante a divisão do lucro líquido do exercício da Companhia pela quantidade de ações em circulação no final do exercício.

Ajuste de avaliação patrimonial

Constituído pela diferença entre o custo de aquisição e o valor justo das propriedades para investimentos, deduzido da tributação diferida.

21 Receita operacional líquida

Apresentamos a seguir a composição da receita operacional líquida:

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Receita bruta operacional				
Incorporação e revenda de imóveis	16.182	23.203	880.021	730.882
Assessoria técnica	34.249	29.377	34.458	1.730
Serviço de Engenharia e consultoria	-	122	75	2.698
Administração de obras	33.924	269	35.609	18.007
	<u>84.355</u>	<u>52.971</u>	<u>950.163</u>	<u>753.317</u>
Tributos sobre vendas e outras deduções				
Tributos	(7.019)	(4.826)	(26.569)	(27.821)
Devoluções/Distratos	<u>(3.881)</u>	<u>(5.763)</u>	<u>(28.585)</u>	<u>(30.434)</u>
	<u>(10.900)</u>	<u>(10.589)</u>	<u>(55.154)</u>	<u>(58.255)</u>
Receita líquida operacional	<u>73.455</u>	<u>42.382</u>	<u>895.009</u>	<u>695.062</u>

22 Custos dos serviços prestados

Apresentamos a seguir a composição do custo dos serviços prestados:

	Controladora		Consolidado	
	12/2012	12/2011	12/2012	12/2011
Custos de incorporação	-	-	(257.198)	(300.234)
Custos de condomínios	-	-	(279.877)	(107.986)
Custo de prestação de serviços	(37.581)	(29.937)	(50.477)	(69.539)
Custos de assessoria imobiliária	-	-	(156)	-
Custos com permuta	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(96.893)</u>	<u>(15.763)</u>
	<u>(37.581)</u>	<u>(29.937)</u>	<u>(684.601)</u>	<u>(493.522)</u>

23 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	12/2012	12/2011	12/2012	12/2011
Despesas Financeiras				
Juros s/ empréstimos e financiamentos bancários	(20.356)	(17.047)	(21.607)	(18.192)
Juros s/ operações intercompany	(6.418)	(9.406)	(7.156)	(8.822)
Descontos e atualizações financeiras	(10.256)	(2.173)	(13.295)	(4.387)
Comissões, impostos e taxas bancárias	(6.226)	(3.595)	(12.081)	(5.341)
Outros	-	(421)	-	(1.269)
	<u>(43.256)</u>	<u>(32.642)</u>	<u>(54.139)</u>	<u>(38.011)</u>
Receitas Financeiras				
Rendimentos s/ aplicações financeiras	7.595	6.360	9.800	10.126
Rendimentos s/ operações intercompany	9.533	4.018	9.244	4.551
Descontos obtidos	22	9	169	35
Reversão atualização monetária	-	-	-	1.526
Efeitos do ajuste a valor presente AVP	-	2.637	-	2.353
Multa e Juros Recebidos	869	334	7.849	3.979
Outros	-	-	-	82
	<u>18.019</u>	<u>13.358</u>	<u>27.062</u>	<u>22.652</u>
Resultado Financeiro Líquido	<u>(25.237)</u>	<u>(19.284)</u>	<u>(27.077)</u>	<u>(15.359)</u>

24 Impostos reconhecidos no resultado e em outros resultados abrangentes

O Grupo acredita que suas provisões para passivos tributários são adequados para todos os anos fiscais divulgados, considerando diversos fatores, inclusive seu conhecimento do seguimento em que atua e interpretações da legislação fiscal vigente.

	Consolidado	
	2012	2011
Imposto de renda e contribuição social		
Corrente	(15.470)	(11.344)
Diferido - Originado de diferenças temporárias	<u>(420)</u>	<u>(3.839)</u>
	<u>(15.890)</u>	<u>(15.183)</u>

Nas operações da Controladora, nos exercícios apresentados, não houve incidência tributária corrente ou diferida.

Os impostos reconhecidos em outros resultados abrangentes são decorrentes da primeira avaliação de ativos adquiridos no exercício, por empresas controladas e classificados como propriedades para investimento (vide Nota Explicativa nº 11), conforme demonstrado na tabela abaixo:

	Consolidado		
	2012		
	Antes dos impostos	Impostos	Líquido dos impostos
Impostos e contribuições reconhecidos em outros resultados abrangentes			
Ajuste da variação do valor justo de propriedades para investimento	9.307	(631)	8.676

Ativos fiscais diferidos não reconhecidos

Ativos fiscais diferidos não foram reconhecidos com relação aos seguintes itens:

	Consolidado	
	2012	2011
Prejuízos acumulados	34.208	28.057

As diferenças temporárias dedutíveis e os prejuízos fiscais acumulados não prescrevem de acordo com a legislação tributária vigente. Ativos fiscais diferidos não foram reconhecidos com relação a estes itens, pois não é provável que lucros tributáveis futuros estejam disponíveis para que o Grupo possa utilizar os benefícios destes, segundo sua estratégia tributária de curto e médio prazo.

25 Instrumentos financeiros

Gerenciamento dos riscos financeiros

Visão geral

O Grupo possui exposição para o seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros:

- Risco de crédito;
- Risco de liquidez; e
- Risco de mercado.

Esta nota apresenta informações sobre a exposição do Grupo para cada um dos riscos acima, os objetivos do Grupo, políticas e processos de mensuração e gerenciamento de riscos e gerenciamento do capital do Grupo

Estrutura de gerenciamento de risco

A Administração da Companhia tem a responsabilidade global para o estabelecimento e supervisão do Grupo de estrutura de gerenciamento de risco. A diretoria financeira é responsável pelo desenvolvimento e acompanhamento das políticas de gerenciamento de risco

do Grupo. A diretoria financeira reporta regularmente ao Conselho de Administração sobre suas atividades.

As políticas de gerenciamento de risco do Grupo foram estabelecidas para identificar e analisar os riscos ao qual o Grupo está exposto, para definir limites de riscos e controles apropriados, e para monitorar os riscos e a aderência aos limites impostos. As políticas de risco e os sistemas são revistos regularmente para refletir mudanças nas condições de mercado e nas atividades do Grupo. O Grupo através de treinamento, procedimentos de gestão e outros procedimentos, busca desenvolver um ambiente de disciplina e controle no qual todos os funcionários tenham consciência de suas atribuições e obrigações.

Riscos de crédito

Risco de crédito é o risco de o Grupo incorrer em perdas decorrentes de um cliente ou de uma contra-parte em um instrumento financeiro, decorrentes da falha destes em cumprir com suas obrigações contratuais. O risco é basicamente proveniente das contas a receber de clientes e de instrumentos financeiros conforme apresentado abaixo.

Exposição a riscos de crédito

O valor contábil dos ativos financeiros representam a exposição máxima do crédito. A exposição máxima do risco do crédito no final do período de relatório foi:

Consolidado	Nota	Valor contábil	
		12/2012	11/2011
Caixa e equivalentes de caixa	5	26.810	77.272
Aplicações financeiras - Disponíveis para venda	5	350.994	518.672
Contas a receber e outros créditos	6	562.319	511.087
Adiantamentos a fornecedores		78.110	47.605
Empréstimos de mútuo - Ativo	10	49.933	30.221
Outros créditos		28.753	19.955
		<u>1.070.109</u>	<u>1.127.540</u>

Contas a receber e outros recebíveis

A exposição do Grupo a risco de crédito é influenciada principalmente pelas características individuais de cada cliente. Os recebíveis decorrentes da operação fim do Grupo, ou seja, venda de imóveis, são considerados de baixo risco, pois a garantia desses créditos são os próprios imóveis.

A diretoria financeira estabeleceu uma política de crédito nas quais novos clientes são analisados individualmente quanto a sua condição financeira antes de o Grupo apresentar sua proposta de limite de crédito e termos de pagamento. Antes de efetivar qualquer operação, o cliente tem sua capacidade financeira analisada, inclusive quanto à aptidão em contratar financiamento bancário. A capacidade de crédito dos clientes é analisada por empresa independente, contratada pelo Grupo, somente para este fim.

Caixa e equivalentes de caixa

O Grupo detinha caixa e equivalentes de caixa de R\$ 26.810 em 31 de dezembro de 2012 (2011: R\$ 77.272), os quais representam sua máxima exposição de crédito sobre aqueles ativos. O caixa e equivalentes de caixa são mantidos em bancos e instituições financeiras.

Garantias

A política do Grupo é fornecer garantias financeiras somente para as Controladas integrais. Em 31 de dezembro de 2012 a posição de operações com garantia é demonstrada no quadro abaixo:

Instituição financeira	Data de contratação	Vencimento	Modalidade	Garantia	Carência	Prazo em meses	Saldos em 12/2012
Banco Industrial e Comercial S.A	16/08/2010	29/08/2014	Mútuo Parcelado	CDB de 9MM	-	48	11.952
Banco do Nordeste do Brasil S.A	20/07/2010	20/07/2015	FNE	Equipamento	12 meses	48	744
Banco do Brasil S/A	30/09/2011	15/10/2014	CCB	3,33% fidejussórias	12 meses	37	40.667
Banco do Brasil S/A	23/10/2012	09/11/2013	CCB	Aval	-	12	10.000
Banco do Brasil S/A	31/05/2012	29/05/2014	CCB	7,5% fidejussórias	6 meses	24	20.160
Banco Fibr S.A	14/01/2011	14/01/2013	Mútuo Parcelado	50% Fidúcia Título	6 meses	24	712
Banco Pine S.A	30/10/2012	25/04/2014	CCB Mútuo	Aval	6 meses	18	10.019
Banco Pine S.A	25/09/2012	25/03/2014	Mútuo Parcelado	Aval	6 meses	18	10.019
Banco Pine S.A	21/11/2012	21/11/2013	CCB Mútuo	Aval	6 meses	6	10.030
Banco Votorantim S.A	23/11/2012	22/05/2013	Mútuo	Aval	-	36	10.102
Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A	13/12/2011	10/01/2015	CCI	20% Fidúcia títulos	2 meses	36	6.985
Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A	29/12/2011	24/07/2013	CCI	Aval	2 meses	18	1.559
Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A	29/05/2012	28/05/2015	CCI	40% Recebíveis	-	36	4.030
Banco ABC do Brasil S.A	31/08/2012	27/02/2013	CCB Mútuo	Aval	180 dias	6	5.174
Banco ABC do Brasil S.A	14/09/2012	09/09/2013	Mútuo Parcelado	Aval	6 meses	12	5.156
Banco Bradesco S.A	05/10/2012	03/04/2013	Conta Garantida	100% Fidúcia Imóvel	-	6	96
Banco Bradesco S.A	30/03/2012	30/03/2014	Debêntures	Aval	12 meses	24	34.000
Banco Bradesco S.A	30/03/2012	30/03/2016	Debêntures	100% Fidúcia Imóvel	36 meses	48	34.000

215.402

Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco em que o Grupo irá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem do Grupo na administração de liquidez é de garantir, o máximo possível, que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação do Grupo.

O Grupo monitora também o nível esperado de entradas por fluxos de caixa sobre contas a receber de clientes e outros recebíveis junto com as saídas esperadas por contas a pagar com fornecedores e outras contas a pagar.

Risco de mercado

Risco de mercado é o risco que alterações nos preços de mercado, tais como mão de obra e materiais, têm nos ganhos do Grupo ou no valor de suas participações em instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercados, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno.

Risco de taxa de juros

O Grupo adota uma política de garantir que entre 5% e 15% de sua exposição a mudanças na taxa de juros sobre empréstimos seja com base em uma taxa fixa.

Perfil

Ao final do período de relatório, o perfil dos instrumentos financeiros remunerados por juros

como reportado à Administração do Grupo era:

Instrumentos financeiros	Valor contábil	
	12/2012	11/2011
Ativos financeiros		
Aplicações financeiras - Disponíveis para venda	350.994	518.672
Contas a receber e outros créditos	562.319	511.087
Empréstimos de mútuo - Ativo	50.150	30.221
	963.463	1.059.980
Instrumentos financeiros	Valor contábil	
	12/2012	11/2011
Passivos financeiros		
Empréstimos e financiamentos	143.768	165.757
Empréstimos e financiamentos - SFH	91.989	74.444
Debêntures	68.000	-
Debêntures - SFH	553.398	610.756
Contas a pagar por aquisição de imóveis - Espécie	61.925	72.694
Empréstimos de mútuo - Passivo	6.037	3.209
	925.117	926.860

Análise de sensibilidade de fluxo de caixa para instrumentos de taxa variável

Nos termos da Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, a companhia, em complemento ao disposto no item 40 do CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação, está divulgando um quadro demonstrativo de análise de sensibilidade, para cada tipo de risco de mercado considerado relevante pela Administração, originado por instrumentos financeiros, ao qual a companhia está exposta na data de encerramento do exercício, conforme abaixo:

Controladora		Risco	Ativo / passivo exposto	Prazo médio (meses)	Taxa prevista mercado (mensal)	Provável (previsão mercado)	Cenário II (25% de deterioração)	Cenário III (50% de deterioração)
Dívida corporativa	Passivo	alta CDI	(194.498.481)	15	0,577%	(17.533.498)	(21.916.872)	(26.300.247)
Debêntures	Passivo	alta TR	(558.084.454)	18	0,024%	(2.429.427)	(3.036.783)	(3.644.140)
Aplicações renda fixa	ativo	baixa CDI	16.846.544	18	0,589%	1.877.963	1.408.473	938.982
Fundos Renda fixa	ativo	baixa CDI	264.106.050	18	0,589%	29.441.144	22.080.858	14.720.572
Consolidado		Risco	Ativo / passivo exposto	Prazo médio (meses)	Taxa prevista mercado (mensal)	Provável (previsão mercado)	Cenário II (25% de deterioração)	Cenário III (50% de deterioração)
Dívida corporativa	Passivo	alta CDI	(194.498.481)	15	0,577%	(17.533.498)	(21.916.872)	(26.300.247)
Debêntures	Passivo	alta TR	(558.084.454)	18	0,024%	(2.429.427)	(3.036.783)	(3.644.140)
Plano Empresário	Passivo	alta TR	(87.986.752)	25	0,024%	(532.422)	(665.527)	(798.633)
Aplicações renda fixa	ativo	baixa CDI	65.071.589	18	0,589%	7.253.836	5.440.377	3.626.918
Fundos Renda Fixa	ativo	baixa CDI	266.419.665	18	0,589%	29.699.053	22.274.290	14.849.527

25.1 Gerenciamento de capital

A política da Diretoria é manter uma sólida base de capital para manter a confiança do investidor, credor e mercado e manter o desenvolvimento futuro do negócio. A diretoria monitora retorno de capital e também o nível de dividendos para acionistas ordinários.

A Companhia administra seu capital para assegurar que as empresas controladas mantenham o pressuposto de continuidade operacional, ao mesmo tempo em que maximiza o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio do controle efetivo dos saldos de dívidas e do patrimônio líquido.

A estrutura de capital da Companhia é formada pelo endividamento líquido (empréstimos detalhados na Nota Explicativa nº 14, deduzidos do caixa e equivalentes de caixa) e pelo patrimônio líquido da Companhia (que inclui capital, reservas, reserva de lucros e participações não controladoras, conforme apresentado na Nota Explicativa nº 20).

A administração da Companhia revisa periodicamente a sua estrutura de capital. Como parte dessa revisão, a administração considera o custo de capital e os riscos associados a cada classe de capital. A Companhia tem como meta permanecer com o índice de endividamento menor que 1 (um), determinado como a proporção de endividamento líquido sobre o patrimônio líquido.

Além da manutenção dos índices é política interna a busca constante pela diminuição do custo de capital.

O índice de endividamento da Companhia (não auditado) é o seguinte:

Índice de endividamento líquido - Sem SFH	12/2012	12/2011
Dívida (a)	211.768	168.908
Caixa e equivalentes de caixa	26.810	76.795
Dívida líquida	184.958	92.113
Patrimônio Líquido (b)	464.538	350.024
Índice de endividamento líquido	0,40	0,26

- (a) A dívida é definida como empréstimos e debêntures de curto e longo prazos, conforme detalhado na Nota Explicativa nº 16.
- (b) O patrimônio líquido inclui todo o capital e as reservas da Companhia, gerenciados como capital.

26 Cobertura de seguros (não auditado)

A Companhia e suas sociedades controladas mantêm seguros de responsabilidade civil, relativos a danos pessoais de caráter involuntário causados a terceiros e danos materiais a bens tangíveis, assim como para riscos de incêndio, queda de raio, danos elétricos, fenômenos naturais e

explosão de gás. A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades.

As premissas de risco adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de uma revisão das demonstrações financeiras intermediárias, consequentemente não foram analisadas pelos auditores independentes.

27 Eventos subsequentes

Em dezembro de 2012, na cidade de Recife, houve a entrega do empreendimento denominado Shopping Park, cuja incorporação foi de responsabilidade da SPE MD Shopping Park LTDA., sociedade por quotas de responsabilidade limitada, cujo controle é compartilhado entre a Moura Dubeux Engenharia S.A. e a Lareh SPV II Empreendimentos Imobiliários LTDA.

Em janeiro de 2013, por deliberação dos sócios e com base no art. 1.029 e demais disposições do Código Civil Brasileiro, tendo em vista julgarem que o atual capital social era excessivo, decidiram reduzir o capital social, subscrito e integralizado, no montante de R\$25.000 (vinte e cinco milhões de reais) com a decorrente eliminação de 12.500.000 (doze milhões e quinhentos mil) quotas do valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, da sócia Moura Dubeux Engenharia S.A. e igual valor e quantidade de quotas da sócia Lareh SPV II Empreendimentos Imobiliários LTDA.

* * *