

# MB ENGENHARIA SPE 045 S.A.

CNPJ 09.124.773/0001-54

## Relatório da Administração

Senhores acionistas, atendendo disposições legais e estatutárias, a administração da MB ENGENHARIA SPE 045 S.A. tem a honra de submeter à apreciação de V.Sas., as Demonstrações Financeiras, referentes aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2013 e 2012. Os valores apresentados revelam os resultados alcançados no período, bem como a posição patrimonial da Sociedade. Colocamos-nos à disposição para prestar-lhes quaisquer esclarecimentos que julgarem necessários. A Administração.

### Balanças Patrimoniais (Em milhares de reais)

	2013	2012
<b>ATIVO</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Ativos Circulantes</b>	<b>94.621</b>	<b>22.916</b>
Caixa e equivalentes de caixa	316	277
Aplicações financeiras	400	-
Contas a receber de clientes	50.305	1.609
Estoque de imóveis a comercializar	24.251	18.680
Antecipação de dividendos	17.700	1.490
Outros ativos	1.649	860
<b>Ativos Não Circulantes</b>	<b>20</b>	<b>28.661</b>
Contas a receber de clientes	-	28.369
Imobilizado	20	292
<b>Total dos Ativos</b>	<b>94.641</b>	<b>51.577</b>
<b>PASSIVO</b>		
<b>Passivos Circulantes</b>	<b>17.417</b>	<b>23.514</b>
Empréstimos e financiamentos	86	-
Contas a pagar a fornecedores e outras	3.955	2.367
Adiantamentos de clientes	12.134	20.261
Outros passivos financeiros	1.242	886
<b>Passivos Não Circulantes</b>	<b>34.585</b>	<b>23.533</b>
Empréstimos e financiamentos	29.466	-
Empréstimos com partes relacionadas	1.661	982
Outros passivos financeiros	3.458	22.551
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>42.639</b>	<b>4.530</b>
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>94.641</b>	<b>51.577</b>

### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

**Contexto Operacional** - a Sociedade tem por objetivo a incorporação de edificações próprias e em condomínio, a promoção de loteamento de imóveis próprios, a locação de bens imóveis próprios, a participação no capital de outras empresas, como sócia ou acionista e a coordenação, supervisão e fiscalização de obras civis, a organização e a administração de consórcios de imóveis, o planejamento, organização, implantação e administração de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros de qualquer espécie, sejam hoteleiros, residenciais ou comerciais. **Apresentação das Demonstrações Financeiras** - as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com a legislação societária brasileira e os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). **Caixa e Equivalentes de Caixa** - incluem caixa, contas bancárias e aplicações financeiras de curto prazo. **Con-**

### Demonstrações dos Fluxos de Caixa (Em milhares de reais)

	2013	2012
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Lucro líquido (prejuízo) do exercício</b>	<b>4.521</b>	<b>(378)</b>
Ajustes para reconciliar o lucro líquido (prejuízo) do exercício com o caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:		
Depreciações e amortizações	-	929
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(25)	6
Juros e variações monetárias	(4.826)	-
Imposto de renda e contribuição social	1.063	381
<b>Lucro líquido do exercício ajustado</b>	<b>733</b>	<b>938</b>
(Aumento)/redução nos ativos operacionais		
Contas a receber	(15.476)	(4.909)
Estoque de imóveis a comercializar	(5.571)	298
Outros ativos	(17.399)	(2.314)
(Aumento)/redução nos passivos operacionais		
Contas a pagar	1.588	(1.028)
Outros passivos	(27.927)	6.051
<b>Caixa líquido aplicado nas (gerado pelas) ativ. operacionais</b>	<b>(64.052)</b>	<b>(964)</b>
Aquisição de ativo imobilizado	272	(44)
<b>Caixa líquido consumido nas atividades de investimentos</b>	<b>272</b>	<b>(44)</b>
Aplicações financeiras	-	355
Empréstimos de terceiros e partes relacionadas	30.231	722
Aumento de capital e adiantamento para aumento de capital	34.660	-
Dividendos pagos	(1.072)	-
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) ativ. de financto.</b>	<b>63.819</b>	<b>1.077</b>
<b>Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>39</b>	<b>69</b>
Saldos no início do exercício	277	208
<b>Saldos no fim do Exercício</b>	<b>316</b>	<b>277</b>

**tas a Receber** - são avaliadas e registradas pelo valor presente na data de transação sendo deduzida a provisão para créditos de liquidação duvidosa, que é constituída com base na análise individual dos recebíveis. **Estoque** - são registrados nesta rubrica os custos de aquisição de terreno, de construção e outros custos relacionados aos projetos em construção e concluídos cujas unidades ainda não foram vendidas. O custo de terrenos mantidos para desenvolvimento inclui o preço de compra, bem como os custos incorridos para a aquisição e do desenvolvimento do terreno, que não excede o valor de mercado. **Imobilizado** - terrenos, edificações, móveis e utensílios, instalações, veículos, estandes de vendas (apartamento modelo) e equipamentos são demonstrados ao valor de custo, deduzidos de depreciação e perda por redução ao valor recuperável acumuladas, quando aplicável. Os terrenos não sofrem deprecia-

## Demonstrações dos Resultados

(Em milhares de reais, exceto o lucro líquido por ação)

	2013	2012
Receita operacional líquida	35.289	13.460
Custos operacionais	(29.255)	(11.108)
<b>Lucro bruto</b>	<b>6.034</b>	<b>2.352</b>
<b>(Despesas) receitas operacionais</b>		
Despesas de vendas	(623)	(1.752)
Despesas gerais e administrativas	(8)	(17)
Outras receitas (despesas), líquidas	(71)	(584)
Resultado financeiro, líquido	252	4
<b>Resultado antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>5.584</b>	<b>3</b>
Imposto de renda e contribuição social	(1.063)	(381)
<b>Lucro Líquido (Prejuízo) do Exercício</b>	<b>4.521</b>	<b>(378)</b>
<b>Lucro líquido do exercício por ação (Em Reais)</b>		

### Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido (Em milhares de reais)

	Capital Social	Adto. para futuro aumento de capital	Reservas de Lucro		Total
			Legal	Investimento e giro	
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2011</b>	<b>15</b>	<b>248</b>	<b>4.645</b>	<b>-</b>	<b>4.908</b>
Reserva legal	-	-	(245)	-	245
Reserva para investimento e capital giro	-	-	-	(133)	133
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	(378)
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2012</b>	<b>15</b>	<b>3</b>	<b>4.512</b>	<b>-</b>	<b>4.530</b>
Aumento de capital	22.995	-	-	-	22.995
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	11.665	-	-	11.665
Reserva legal	-	-	226	-	(226)
Reserva para investimento e capital giro	-	-	-	3.223	(3.223)
Dividendos propostos	-	-	-	-	(1.072)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	4.521
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2013</b>	<b>23.010</b>	<b>11.665</b>	<b>229</b>	<b>7.735</b>	<b>42.639</b>

ção. Os gastos com a construção dos estandes de vendas e do apartamento modelo são capitalizados apenas quando a expectativa de vida útil-econômica for superior a um ano e depreciados de acordo com o prazo de vida útil-econômica de 24 a 60 meses. **Capital Social** - o capital social subscrito e integralizado está representado por 23.009.778 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal.

**Sérgio Leal Campos** - Diretor - CPF:174.159.187-20  
**Felipe Cossio Rodriguez** - CRC-RJ-097.455/O-7 - S - DF