

*Companhia Melhoramentos de São Paulo
e Controladas*



MELHORAMENTOS

*Notas explicativas referente às demonstrações financeiras
dos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2012 e 2011*

LCC AUDITORES INDEPENDENTES

Índice de notas explicativas

- 1 *Informações sobre a Companhia***
 - 2 *Base de preparação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis***
 - 3 *Caixa e equivalentes de caixa***
 - 4 *Clientes***
 - 5 *Estoques***
 - 6 *Créditos tributários (instrução CVM nº 371/2002)***
 - 7 *Transações com partes relacionadas***
 - 8 *Arrendamento mercantil financeiro***
 - 9 *Outras contas a receber – não circulante***
 - 10 *Participações em controladas diretas e indiretas***
 - 11 *Imobilizado***
 - 12 *Intangíveis***
 - 13 *Empréstimos e financiamentos***
 - 14 *Tributos a pagar***
 - 15 *Parcelamentos a pagar***
 - 16 *Imposto de renda e contribuição social diferidos – passivo não circulante***
 - 17 *Contingências***
 - 18 *Adiantamento de clientes***
 - 19 *Capital social***
 - 20 *Reservas de capital***
 - 21 *Reservas de reavaliação:***
 - 22 *Ajustes de avaliação patrimonial***
 - 23 *Resultado financeiro***
 - 24 *Remuneração dos Administradores***
 - 25 *Instrumentos financeiros***
 - 26 *Cobertura de seguros***
 - 27 *Eventos subsequentes***
-

1 Informações sobre a Companhia

A Companhia Melhoramentos de São Paulo e suas controladas têm por objeto o mercado editorial e comercial de livros para atender aos mercados interno e externo, a industrialização e comercialização de fibras de alto rendimento, a gestão de florestas plantadas, atividades imobiliárias e outras correlatas, que independam de autorização governamental específica.

1.1 Principais eventos ocorridos de 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2012

Em 23 de fevereiro de 2012, tendo em vista o disposto no parágrafo 4º do artigo 157 da Lei nº 6.404/76 e no artigo 3º da Instrução CVM 358/02, a Companhia Melhoramentos de São Paulo comunicou ao mercado a renovação, naquela data, da opção de compra firmada em 02 de fevereiro de 2011 outorgada à Camargo Corrêa Investimentos em Infra-Estrutura S.A. e à Andrade Gutierrez Concessões S.A., pelo prazo de 12 meses, recebendo, a Companhia, o valor de R\$ 7.565 conforme previsto na opção de compra.

Em 09 de maio de 2012, a Companhia firmou Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda referente à alienação de terrenos localizado nos municípios de Caieiras e Cajamar, Estado de São Paulo. E em dezembro de 2012, efetivou a alienação de terrenos localizados nos municípios de Cajamar, Estado de São Paulo.

2 Base de preparação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

2.1 Base de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da CVM e os CPC(s) e estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS - *International Financial Reporting Standards*) emitidas pelo *International Accounting Standard Board* ("IASB"). Nas demonstrações financeiras individuais, os investimentos em controladas estão avaliados pelo método de equivalência patrimonial, enquanto para fins das normas internacionais de relatório

financeiro (IFRS), seriam pelo custo ou valor justo. Contudo, não há diferenças entre o patrimônio líquido e o resultado consolidado apresentado pela Companhia e o patrimônio líquido e resultado da entidade controladora em suas demonstrações contábeis individuais. Assim sendo, as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e as demonstrações contábeis individuais da controladora estão sendo apresentadas lado a lado em um único conjunto de demonstrações contábeis.

Não existem outras normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo no resultado ou no patrimônio divulgado pela Companhia.

2.2 Sumário das principais práticas contábeis adotadas

As principais práticas contábeis adotadas pela Companhia e suas controladas estão definidas abaixo e foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados:

(a) Consolidação

Os principais procedimentos de consolidação adotados foram: a) Eliminação dos saldos das contas de ativos e passivos entre a controladora e suas controladas Melpaper Ltda., Melhoramentos Florestal Ltda., Editora Melhoramentos Ltda., e Melhoramentos de São Paulo Arbor Ltda.; b) Eliminação das participações no capital, reservas e lucros acumulados das empresas consolidadas; c) Eliminação dos saldos de receitas e despesas, bem como de lucros não realizados, decorrentes de negócios entre as empresas.

A data base das informações financeiras das controladas incluídas na consolidação é coincidente com a da controladora.

(b) Competência

O regime de competência é observado para registrar as receitas e despesas do exercício.

(c) Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa e equivalentes de caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras de liquidez imediata ou resgatáveis no prazo de até 90 dias das datas dos balanços.

(d) Ativos e Passivos correntes em moeda estrangeira

Todos os valores em moedas estrangeiras estão atualizados pelas taxas de câmbio na data do balanço, e provisionados com os respectivos juros quando aplicável.

(e) Contas a receber de clientes

As contas a receber de clientes são registradas e mantidas no balanço pelo valor nominal dos títulos representativos desses créditos, ajustadas por provisão para créditos de liquidação duvidosa, constituída em montante considerado suficiente pela Administração para fazer face a eventuais perdas na realização dessas contas a receber. Os valores apurados a valor presente são irrelevantes para fins do respectivo ajuste.

(f) Estoques

Os estoques são avaliados ao custo médio de aquisição ou de fabricação, não excedendo o valor de mercado.

(g) Despesas do exercício seguinte

São contabilizadas as aplicações de recursos em pagamentos antecipados, cujos benefícios ou prestações de serviços ocorrerão em períodos futuros.

(h) Investimentos

São representados por investimentos em empresas controladas, avaliados pelo método de equivalência patrimonial no balanço individual, em decorrência da participação da Companhia nestas empresas. As demonstrações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora. Quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as mesmas adotadas pela Companhia.

Os ganhos e perdas não realizados, resultantes de transações entre a Companhia e as controladas, são eliminados para fins de equivalência patrimonial, no balanço individual, e para fins de consolidação, de acordo com a participação mantida na controlada.

(i) Imobilizado

O ativo imobilizado está demonstrado pelo custo de aquisição, deduzido dos impostos compensáveis, quando aplicável, e da depreciação acumulada. A depreciação é

calculada pelo método linear, de acordo com a vida útil estimada de cada ativo, com base na expectativa de geração de benefícios econômicos futuros, exceto para terras, que não são depreciadas. As principais taxas de depreciação aplicadas no ativo imobilizado estão demonstradas na nota explicativa nº 11.

Os gastos com manutenção dos ativos da Companhia são alocados diretamente ao resultado do período, quando realizados.

(j) Ativo biológico

O ativo biológico refere-se às florestas plantadas avaliadas a valor justo que está demonstrado na nota explicativa nº 11.1.

(k) Redução ao valor recuperável de ativos (*impairment*)

O imobilizado e outros ativos não circulantes, inclusive o ágio e os ativos intangíveis, são revistos anualmente para se identificar evidências de perdas não recuperáveis, ou ainda, sempre que eventos ou alterações nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Quando este for o caso, o valor recuperável é calculado para verificar se há perda nestes ativos. Quando houver perda identificada, ela é reconhecida no resultado pelo montante em que o valor contábil do ativo ultrapassa seu valor recuperável, que é o maior entre o preço líquido de venda e o valor em uso de um ativo. Para fins de avaliação, os ativos são agrupados no menor grupo de ativos para o qual existem fluxos de caixa identificáveis separadamente.

(l) Arrendamento mercantil

Os bens relacionados aos Contratos de Arrendamento Mercantil, cujos controles, riscos e benefícios são exercidos pela Companhia, classificam-se como arrendamento mercantil financeiro e são reconhecidos no ativo imobilizado e no passivo em empréstimos e financiamentos, dando origem à despesa de depreciação relativa aos ativos depreciáveis e despesa financeira sobre o passivo de arrendamento mercantil definidos na nota explicativa nº 8.

Os gastos relacionados aos Contratos de Arrendamento Mercantil Operacional são reconhecidos como despesas em uma base sistemática que represente o período em que o benefício sobre o ativo arrendado é obtido, mesmo que tais pagamentos não sejam feitos nessa base.

(m) Ajuste a Valor Presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários de longo prazo são atualizados monetariamente, portanto, estão ajustados pelo seu valor presente. O ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários de curto prazo é calculado, e somente registrado, se considerado relevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Para fins de registro e determinação de relevância, o ajuste a valor presente é calculado levando em consideração os fluxos de caixa contratuais e a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos. Com base nas análises efetuadas e na melhor estimativa da Administração, a Companhia concluiu que o ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários circulantes é irrelevante em relação às demonstrações contábeis tomadas em conjunto, não registrando ajustes desta natureza.

(n) Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, em consequência de eventos pretéritos.

(o) Provisões para contingências

São provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis em montante suficiente para suportar as eventuais perdas, considerando a opinião dos consultores jurídicos da Companhia e de suas controladas.

(p) Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro

A Companhia calcula o imposto de renda (IRPJ) e a contribuição social (CSLL), corrente e diferido com base nas alíquotas de 15% acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente a R\$ 240 para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social, sobre o lucro líquido auferido. Os saldos são reconhecidos no resultado da Companhia pelo regime de competência.

As alíquotas de impostos definidas atualmente para se determinar os créditos tributários diferidos são as mesmas para os impostos correntes.

Os valores de imposto de renda e contribuição social diferidos são registrados nos balanços pelos montantes líquido no ativo ou no passivo não circulante, sendo provenientes basicamente de provisões temporariamente não dedutíveis e, tanto no ativo como no passivo na controladora.

A provisão para imposto de renda e contribuição social corrente do período é apresentada nos balanços patrimoniais líquida dos adiantamentos de imposto pagos durante o período.

(q) Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Na elaboração das demonstrações financeiras foram utilizados julgamentos, estimativas e premissas contábeis para a contabilização de certos ativos, passivos e outras transações, e no registro das receitas e despesas dos períodos. A definição dos julgamentos, estimativas e premissas contábeis adotadas pela Administração foi elaborada com a utilização das melhores informações disponíveis na data das referidas demonstrações financeiras, envolvendo experiência de eventos passados, previsão de eventos futuros, além do auxílio de especialistas, quando aplicável.

As demonstrações financeiras incluem várias estimativas, tais como seleção de vidas úteis dos bens do imobilizado, a realização dos créditos tributários diferidos, provisões para créditos de liquidação duvidosa, perdas nos estoques, avaliação do valor justo dos ativos biológicos, provisões para riscos fiscais, previdenciárias, cíveis e trabalhistas, além de redução do valor recuperável de ativos.

Os resultados reais dos saldos constituídos com a utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis, quando de sua efetiva realização, podem ser divergentes, podendo a Companhia estar exposta a maiores perdas.

(r) Apuração do resultado e reconhecimento da receita

O resultado é apurado em conformidade com o regime contábil de competência.

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos no curso normal das atividades da Companhia e suas Controladas.

(s) Benefícios a empregados

A Companhia concede aos empregados benefícios que envolvem seguro de vida, assistência médica e odontológica, participação nos lucros e outros benefícios, os quais respeitam o regime de competência em sua contabilização, sendo cessados após término do vínculo empregatício com a Companhia.

(t) Lucro por ação

O cálculo é efetuado com base na equação “Lucro Líquido do período / quantidade de ações em circulação” no encerramento do exercício.

(u) Demonstrações do Fluxo de Caixa e Demonstrações do Valor Adicionado

As Demonstrações do Fluxo de Caixa foram elaboradas e apresentadas de acordo com a Deliberação CVM nº 547, de 13 de agosto de 2008 que aprovou o Pronunciamento Técnico CPC 03 - Demonstrações dos Fluxos de Caixa.

As Demonstrações do Valor Adicionado foram elaboradas e apresentadas de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o CPC 09 - Demonstrações do Valor Adicionado.

2.3 Novos pronunciamentos técnicos, revisões e interpretações emitidos

Foram aprovados e emitidos ou colocados em fase de aprovação novos pronunciamentos técnicos contábeis, além de revisões de pronunciamentos anteriormente publicados, e novas interpretações do IASB, mas ainda sem adoção obrigatória, ainda não normatizados pelo CPC e CVM, dos quais não foram adotados antecipadamente na preparação das demonstrações financeiras. A Administração da Companhia está avaliando os impactos dos pronunciamentos e os implementará a medida que se tornarem obrigatórios. Segue abaixo a relação dos novos pronunciamentos, revisões e interpretações emitidas ou em fase de aprovação:

Pronunciamentos	Conteúdo
IFRS 9 - Instrumentos Financeiros	Refere-se à primeira fase do projeto substituição da IAS 39 - Instrumentos Financeiros - Reconhecimento e Mensuração. Vigência: 2015
IFRS 10 – Demonstrações Financeiras Consolidadas	Substitui as partes da IAS 27 que tratam de quando e como um investidor deve preparar demonstrações financeiras consolidadas e substitui o SIC-12. Vigência: 2013
IFRS 11 - Acordos de Participações	Requer o uso do método de equivalência patrimonial para participações em <i>joint ventures</i> , eliminando o método de consolidação proporcional. Vigência: 2013
IFRS 12 - Divulgações de Participações em Outras Entidades	Estabelece o objetivo das divulgações e as divulgações mínimas para entidades que tenham investimentos em subsidiárias, controladas em conjunto, associadas ou outras entidades não consolidadas. Vigência: 2013
IFRS 13 - Medições de Valor Justo	Estabelece um único modelo de medição do valor justo quando este é exigido por outros pronunciamentos. Vigência: 2013
IAS 1 (R) - Demonstrações Separadas	Alteração na apresentação do Resultado Abrangente. Vigência: 2013
IAS 19 - Benefícios aos Empregados	Eliminação do método do "corredor" e contabilização dos benefícios. Vigência: 2013
IAS 27 (R) – Demonstrações Separadas	Alterações no pronunciamento IAS 27. Vigência: 2013
IAS 28 (R) – Investimento em Coligada e em Controlada	Alterações no pronunciamento IAS 28. Vigência: 2013

3 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Caixa e bancos	42	1	91	94
Aplicações Financeiras	-	17	2.120	8.269
Total	42	18	2.211	8.363

4 Clientes

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Clientes Nacionais	-	-	27.093	25.350
Clientes do Exterior	-	-	29	46
Clientes de Terrenos	51	71	51	71
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(582)	(1.087)
Total	51	71	26.591	24.380

5 Estoques

Descrição	Consolidado	
	2012	2011
Produtos acabados	13.272	11.700
Produtos em elaboração	2.127	1.480
Matérias-primas e embalagens	1.706	978
Almoxarifado	617	948
Total	17.722	15.106

6 Créditos tributários (instrução CVM nº 371/2002)

Em 31 de dezembro de 2012 e 2011 a Companhia Melhoramentos de São Paulo e suas controladas diretas, Melhoramentos Florestal Ltda. e Editora Melhoramentos Ltda., possuem registrado na conta “Tributos a Compensar” os valores demonstrados a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Imposto de renda diferido ativo				
Sobre prejuízo fiscal	5.529	5.715	12.155	12.341
Contribuição social diferida ativa				
Sobre base de cálculo negativa	1.990	2.057	4.463	4.530
	7.519	7.772	16.618	16.871

A compensação desses créditos ocorrerá por conta de perspectiva de resultados positivos, sendo que a Companhia visa o desenvolvimento urbano de aproximadamente 50 milhões de metros quadrados de área localizados nos municípios de Caieiras, Cajamar e São Paulo. Nesse contexto inclui-se a renovação da opção de compra outorgada à Camargo Corrêa Investimentos em Infra-Estrutura S.A e Andrade Gutierrez Concessões S.A., de aproximadamente um mil hectares.

Também a perspectiva da recuperação de preços e os ganhos de produtividade implementados nas controladas Melhoramentos Florestal Ltda. e Editora Melhoramentos Ltda., as quais projetam uma sensível melhora na rentabilidade possibilitando uma compensação desses créditos no futuro.

Conforme constam nos livros fiscais da Companhia e suas Controladas em 31 de dezembro de 2012, há créditos por Prejuízos Fiscais, no montante de R\$ 30.757 (controladora) e R\$ 114.295 (consolidado) e Base Negativa de Contribuição Social, nos montantes de R\$ 30.757 (controladora) e R\$ 114.309 (consolidado), a serem compensados com resultados tributários futuros.

7 Transações com partes relacionadas

Nos períodos findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011, a Companhia efetuou operações com empresas controladas diretas e indiretas.

Os saldos referem-se a contratos de empréstimos em conta corrente.

ATIVO	2012	2011
Melhoramentos de São Paulo Arbor Ltda.	947	773
Editora Melhoramentos Ltda.	17.403	14.889
	18.350	15.662
PASSIVO	2012	2011
Melhoramentos Florestal Ltda.	80.700	80.103
Melpaper Ltda.	36.866	37.217
	117.566	117.320

8 Arrendamento mercantil financeiro

As controladas diretas Editora Melhoramentos Ltda. e Melhoramentos Florestal Ltda. possuem em 31 de dezembro de 2012 o valor de R\$ 1.294 referente ativos com contratos de arrendamento mercantil financeiro, referentes a Veículos e Equipamentos de Computação. Os contratos possuem prazo de duração de 3 (três) anos, com cláusulas de opção de renovação, opção de compra e de reajustamento após essa data.

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado.

Abaixo seguem os bens obtidos por meio de contratos de arrendamento mercantis financeiros, demonstrados a Valor Contábil Líquido:

Descrição	2012
Veículos	541
Equipamentos de computação	753
Total	1.294

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, as controladas diretas Melhoramentos Florestal Ltda. e Editora Melhoramentos Ltda. reconheceram como despesas no resultado, referente a arrendamento mercantil financeiro, os montantes de R\$ 136 relativo a despesas financeiras e R\$ 377 referente a despesa de depreciação. Os pagamentos futuros estão segregados da seguinte forma:

Descrição	Valor presente dos pagamentos	Juros	Pagamentos Futuros
Até um ano	417	114	531
Acima de um ano	344	94	438

9 Outras contas a receber – não circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Alienação de Ativo Imobilizado	12.319	4.211	12.319	4.211
Adiantamento a Fornecedores	-	-	1.589	-
Direitos Autorais	-	-	142	142
Contas a Receber <i>Escrow</i>	-	-	43.000	66.694
Total	12.319	4.211	57.050	71.047

Os valores mencionados em conta *escrow* em nome da CMPC Participações Ltda., são decorrentes da Alienação de Investimentos, sujeitos ao cumprimento das cláusulas e sub-cláusulas contidas no Contrato de Aquisição firmado com as controladas Melhoramentos Florestal Ltda. e Melpaper Ltda.

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado.

O valor registrado na controlada Melpaper Ltda., retido e depositado em conta *escrow* em nome da CMPC Participações Ltda., decorrente da Alienação de Investimentos, sujeitos ao cumprimento das cláusulas e sub-cláusulas contidas no Contrato de Aquisição, foi “baixado” contabilmente das rubricas de “Outras Contas a Receber” em contra partida à conta de “Receitas Diferidas”.

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado.

10 Participações em controladas diretas e indiretas

As participações diretas e indiretas são as seguintes:

	Melpaper Ltda.	M.Florestal Ltda.	Editora Melhoramentos Ltda.	Melhoramentos de SP ARBOR Ltda.	
Descrição	2012				
Capital social atualizado	173.115	161.978	14.242	28.980	
Patrimônio líquido	40.102	139.439	4.018	5.503	
Nº quotas ou ações de capital					
Possuídas (em milhares)	4.690	161.978	14.242	28.980	
Participação no capital - %	99,99	99,99	99,98	99,80	
Lucro (Prejuízo) líquido exercício	(353)	(4.728)	(899)	(117)	
Resultado equivalência patrimonial	(353)	(4.728)	(899)	(117)	
					Total
Investimentos em controladas	40.102	139.439	4.018	5.294	188.853
Ágio em Controlada	-	-	-	2.079	2.079
					190.932
Descrição	2011				
Capital social atualizado	173.115	161.978	14.242	28.980	
Patrimônio líquido	41.269	143.908	4.917	5.421	
Nº quotas ou ações de capital					
Possuídas (em milhares)	4.690	161.978	14.242	28.980	
Participação no capital - %	99,99	99,99	99,98	99,80	
Lucro (Prejuízo) líquido exercício	(118)	541	2.245	(587)	
Resultado equivalência patrimonial	(118)	541	2.245	(586)	
					Total
Investimentos em controladas	41.269	143.908	4.917	5.410	195.504
Ágio em Controlada	-	-	-	2.079	2.079
					197.583

11 Imobilizado

<u>Descrição</u>	Controladora				Taxa anual Depreciação
	2012			2011	
	Custo	Depreciação Acumulada	Valor Líquido	Valor Líquido	
Imóveis	1.292.694	(6.818)	1.285.876	1.293.588	0 a 4%
Benfeitorias	835	(681)	154	187	
Ativos biológicos – florestas plantadas	-	-	-	18	
Máquinas e instalações industriais	1.252	(1.189)	63	104	6% (média)
Móveis e utensílios	1.334	(1.188)	146	164	10%
Veículos	114	(32)	82	42	20%
Softwares	83	(78)	5	11	20%
Obras diversas em andamento	121	-	121	1.785	
Total	1.296.433	(9.986)	1.286.447	1.295.899	

<u>Descrição</u>	Consolidado				Taxa anual Depreciação
	2012			2011	
	Custo	Depreciação Acumulada	Valor Líquido	Valor Líquido	
Imóveis	1.316.814	(6.818)	1.309.996	1.317.707	0 a 4%
Benfeitorias	5.405	(4.458)	947	1.077	
Ativos biológicos – florestas plantadas	26.071	-	26.071	22.288	
Máquinas e instalações industriais	23.918	(19.275)	4.643	3.821	6% (média)
Móveis e utensílios	3.387	(2.300)	1.087	865	10%
Veículos	3.032	(1.451)	1.581	895	20%
Softwares	688	(256)	432	55	20%
Obras diversas em andamento	14.151	-	14.151	10.858	
Total	1.393.466	(34.558)	1.358.908	1.357.566	

A empresa avaliou os prováveis impactos sobre seus ativos de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 01 - Redução ao Valor Recuperável de Ativos, não existindo ajustes a serem efetuados.

Abaixo estão descritos as garantias prestadas com bens imóveis da Companhia:

- I. Imóvel da Rua Tito, 479, para garantia de débitos previdenciários que embasam a Execução Fiscal sob nº. 1999.61.82.059567-3, os quais encontram-se parcelados no bojo do REFIS IV;
- II. Imóvel Rural “Fazenda Levantina”, localizada no município de Camanducaia, no Estado de Minas Gerais, em favor do Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais S.A. – B.D.M.G., para garantia de linha de financiamento de projeto de expansão fabril;

- III. Terreno de 65 ha, localizado em Caieiras, no Estado de São Paulo, para garantias de escrow da Melhoramentos Papéis Ltda.;
- IV. Usufruto em favor da Melhoramentos Papéis Ltda. (intervenientes anuentes CMPC Participações Ltda.) de parte da Fazenda Guatura, correspondente a 75,50 ha e parte da Fazenda Santa Marina, correspondente a 502,84 ha, ambas localizadas em Bragança Paulista com vigência até 01 de junho de 2023;
- V. 03 (três) lotes localizados no município de Caieiras, no loteamento denominado Parque Araucária, quadra G, em favor do Banco ABC Brasil S.A.;
- VI. 08 (oito) imóveis rurais, perfazendo a área de 3.450,45 ha, localizados no Estado de Minas Gerais, para garantia da Execução Fiscal sob nº. 0059567-55.1999.4.03.6182;
- VII. Florestas do imóvel rural “Fazenda Levantina” para garantias de escrow da Melhoramentos Papéis Ltda.;
- VIII. 11 (onze) lotes localizados no município de Caieiras, no loteamento denominado Parque Industrial Araucária, quadras D, E e F para garantia de Contratos de Fiança em favor do Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais S.A. – B.D.M.G;
- IX. 03 (três) lotes do Parque Araucária, em favor de Granatina Empreendimentos Imobiliários Ltda.

11.1 Ativos biológicos – florestas plantadas

A determinação de um valor justo para os ativos biológicos florestais constitui-se num exercício de julgamento e estimativa complexos que requer entendimento do negócio da Companhia, da utilização desse ativo no processo produtivo, das oportunidades e restrições de uso da madeira e, ainda, do ciclo de formação e crescimento da floresta. O volume de madeira negociado no mercado pela Companhia não é suficiente para representar, adequadamente, o preço da madeira de eucalipto no mercado para fins de determinação do valor justo (fair value) das florestas.

A Companhia, para determinação do valor justo dos seus ativos levou em consideração todos os custos compreendendo a implantação, reforma, manutenção e os custos da estrutura e logística das operações silviculturais.

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado.

A seguir demonstramos a movimentação dos saldos dos ativos biológicos:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2011	18	22.288
Adições	-	5.741
Cortes efetuados no período	-	(1.491)
Baixas	(18)	(467)
Saldo em 31 de Dezembro de 2012	-	26.071

12 Intangíveis

Descrição	Consolidado			Taxa anual Amortização
	2012		2011	
	Custo	Depreciação Acumulada	Valor Líquido	
<i>Softwares</i>	1.150	(918)	232	393
Marcas e Patentes	220	(220)	-	-
<i>E-Books</i>	31	-	31	25
Total	1.401	(1.138)	263	418

13 Empréstimos e financiamentos

Em moeda nacional	Encargos Mensais	Vencto.	Garantias	Consolidado	
				2012	2011
Capital de Giro	1,35%	jun/13	Duplicatas / Aval	35.610	26.219
Financiamento BNDES	0,84%	jun/13	Máquinas, Equipos. e Fazenda Levantina	7.898	-
<i>Leasing</i>	1,36%	abr/15	Computadores	546	117
<i>Leasing</i>	1,38%	nov/14	Veículos	215	624
CDC	1,09%	jun/15	Veículos	1.056	-
Total				45.325	26.960
Circulante				35.119	25.869
Não circulante				10.206	1.091

Em 31 de dezembro de 2012, dos empréstimos e financiamentos relativos a Capital de Giro 35% são garantidos por duplicatas, o equivalente a R\$ 12.599 e 65% são garantidos por aval, que corresponde ao valor de R\$ 23.011.

As garantias prestadas ao leasing são os próprios bens adquiridos.

14 Tributos a pagar

Em 31 de dezembro de 2012 e 2011 os saldos atualizados dos tributos a pagar compõem-se como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
INSS	825	803	1.194	1.108
ICMS	-	-	293	360
IRPJ	411	-	415	-
CSLL	157	-	159	-
COFINS	16	28	113	169
PIS	3	6	24	37
OUTROS	280	451	765	979
TOTAL	1.692	1.288	2.963	2.653

15 Parcelamentos a pagar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
PARC. LEI 11.941/09 (a)	54.942	55.279	63.534	64.462
PPI – ICMS (b)	-	-	178	218
PPI - PMSP (c)	1.163	472	1.163	472
PPI - PIS / COFINS (d)	663	-	663	-
PAEX (e)	211	1.023	211	1.023
TOTAL	56.979	56.774	65.749	66.175
Circulante	5.482	4.619	6.753	5.906
Não circulante	51.497	52.155	58.996	60.269

a) Programa de Parcelamento Especial de débitos tributários

Por intermédio da Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009, o Governo Federal lançou o novo Programa de Parcelamento Especial de débitos tributários, que trouxe diversos benefícios relativos à redução de multas, juros e encargos legais dos débitos parcelados, permitindo o pagamento de pendências tributárias em até 180 meses, com direito a reduções que podem chegar a 100% do valor sobre multas e encargos anteriormente acrescidos à dívida original. O programa tem como objeto o pagamento de débitos dos contribuintes perante a Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e à Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN), vencidos até 30 de novembro de

2008. Os débitos de programas de anistia anteriores, como o antigo REFIS, PAES, PAEX ou parcelamento ordinário também poderão ser parcelados, descontados a quantia paga até a data de solicitação do novo parcelamento.

A Companhia Melhoramentos de São Paulo e suas controladas diretas, Melhoramentos Florestal Ltda., Editora Melhoramentos Ltda. e Melhoramentos de São Paulo Arbor Ltda. aderiram a este novo programa de parcelamento como detalhado a seguir:

Resumo do parcelamento do REFIS da Lei nº 11.941/2009	CMSP	M.Florestal Ltda.	Melhoramentos de SP ARBOR Ltda.	Editora Melhoramentos Ltda.	TOTAL
Débitos Sem Reduções em 17/11/2009	68.482	6.343	14.313	1.586	90.724
(-) Reduções pela Lei nº. 11.941/2009	(12.743)	(1.282)	(2.351)	(312)	(16.688)
(-) Utilização de PF e BCN da CSLL	(7.893)	(1.819)	(6.378)	(558)	(16.648)
(=) Saldo Consolidado em 17/11/2009	47.846	3.242	5.584	716	57.388
(-) Antecipações pagas Lei nº 11.941/09	(175)	(794)	(74)	(405)	(1.448)
(=) Saldo Consolidado em 30/06/2011	47.671	2.448	5.510	311	55.940
(+) Juros Selic Acumulada	13.826	686	1.602	66	16.180
(-) Parcela pagas após Consolidação	(6.555)	(928)	(726)	(377)	(8.586)
(=) Saldo dos débitos em 31/12/2012	54.942	2.206	6.386	-	63.534

b) Programa de Parcelamento Incentivado PPI do ICMS-SP

Em 28 de setembro de 2007, as controladas Melhoramentos Florestal S.A. e Melhoramentos de São Paulo Arbor Ltda. aderiram ao Plano de Parcelamento Incentivado do Estado de São Paulo para o ICMS, optando pelo prazo de até 120 meses, não requerendo garantia hipotecária. A dívida consolidada do PPI - ICMS totaliza R\$ 178 em 31 de dezembro de 2012 (R\$ 218 em 31 de dezembro de 2011), cuja amortização anual foi de R\$ 40, e a base da atualização é a taxa Selic.

c) Programa de Parcelamento Incentivado PPI da PMSP – IPTU

A Companhia Melhoramentos de São Paulo, aderiu ao Programa de Parcelamento Incentivado oferecido pela Prefeitura do Município de São Paulo, por intermédio da Lei nº 14.129, de 11 de janeiro de 2006, optando pelo prazo de até 120 meses.

Em 08 de julho de 2011, através da Lei nº 14.129 foi reaberto o prazo para inclusão de novos débitos referente ao parcelamento acima mencionado.

Em 24 de novembro de 2011 a Companhia incluiu novos débitos no valor de R\$ 99 optando pelo prazo de até 120 meses, e a base da atualização é a taxa Selic.

d) Programa de Parcelamento Incentivado – PPI do PIS/COFINS

Em 02 de agosto de 2012 a Secretaria da Receita Federal do Brasil concedeu à Companhia Melhoramentos de São Paulo o parcelamento do PIS e da COFINS.

e) Programa de Parcelamento Excepcional – PAEX do PIS/COFINS

Em 16 de dezembro de 2011 a Companhia Melhoramentos de São Paulo, devido a incorporação da controlada Melhoramentos de São Paulo Urbanização Ltda., assumiu o parcelamento excepcional do PIS e da COFINS.

16 Imposto de renda e contribuição social diferidos – passivo não circulante

Os saldos dos impostos diferidos passivos em 31 de dezembro de 2012 e 2011 são compostos conforme segue:

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Imposto de Renda diferido passivo:				
Alienação de Florestas	-	-	4.723	4.723
Deságio na Permuta: Marca x Investimentos	33.822	33.822	33.822	33.822
Reserva de Reavaliação / Ajuste Patrimonial	309.252	310.978	316.237	318.172
Total	343.074	344.800	354.782	356.717
Contribuição Social diferida passivo:				
Alienação de Florestas	-	-	1.701	1.701
Deságio na Permuta: Marca x Investimentos	12.177	12.177	12.177	12.177
Reserva de Reavaliação / Ajuste Patrimonial	111.053	111.675	113.585	114.282
Total	123.230	123.852	127.463	128.160
Total do IRPJ e CSLL diferidos passivos	466.304	468.652	482.245	484.877

A alienação das florestas da controlada Melhoramentos Florestal Ltda. foram reconhecidas no resultado, e a realização dos tributos ocorrerá na proporção da parcela recebida em cada período de apuração.

Os tributos referentes ao deságio na permuta de bens foram diferidos por não haver realização financeira por ocasião da permuta, ocorrendo a tributação no momento da alienação deste investimento.

Os saldos existentes dos tributos sobre as Reservas de Reavaliação e Ajustes Patrimonial dos ativos serão reconhecidos no resultado da Companhia no momento da efetiva realização.

17 Contingências

a) Provisões fiscais, cíveis, previdenciárias e trabalhistas reconhecidas

Em 31 de dezembro de 2012 e 2011 as provisões para contingências foram constituídas com base na análise individual dos correspondentes processos judiciais, suportadas por opinião de nossos consultores jurídicos para fazer face às perdas consideradas prováveis em processos administrativos e judiciais relacionados a questões fiscais, cíveis, previdenciárias e trabalhistas, demonstradas a seguir:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Provisões Fiscais	4	208	228	208
Provisões Cíveis	-	-	636	483
Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	539	3.571	1.742	5.584
Total	543	3.779	2.606	6.275

Em 31 de dezembro de 2012 e 2011 estão cobertos por depósitos judiciais, os valores demonstrados a seguir:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Depósitos Fiscais	358	406	387	492
Depósitos Previdenciários e Trabalhistas	349	970	786	1.456
Total	707	1.376	1.173	1.948

b) Provisões fiscais, cíveis, previdenciárias e trabalhistas não reconhecidas

Em 31 de dezembro de 2012 e 2011 a Companhia e suas controladas possuem outros processos fiscais, cíveis, previdenciários e trabalhistas, cujos prognósticos de perda ou ganho são avaliados como “possíveis” na opinião de nossos consultores jurídicos, não necessitando de provisionamento.

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Contingências Fiscais	16.702	33.827	21.006	36.258
Contingências Cíveis	-	-	2	104
Contingências Previdenciárias e Trabalhistas	731	1.209	1.896	2.396
Total	17.433	35.036	22.904	38.758

18 Adiantamento de clientes

Os adiantamentos de clientes referem-se a opção de compra e/ou compromisso de compra e venda de ativo imobilizado outorgada à algumas empresas do segmento imobiliário.

Em 31 de dezembro de 2012 a Companhia apresentou o montante de R\$ 46.598 (R\$ 49.335 em 31 de dezembro de 2011).

19 Capital social

O capital social de R\$ 36.153 em 31 de dezembro de 2012 está representado por 6.404.949 ações nominativas, sendo 5.631.445 ações ordinárias e 773.504 ações preferenciais, no valor nominal de R\$ 5,64447 por ação.

Em Assembleia Geral extraordinária do dia 28 de dezembro de 2012, foi aprovado a alteração do art. 5º do Estatuto Social em que foram consignados o cancelamento de 165.095 ações ordinárias e de 3.146 ações preferenciais, todas nominativas, de emissão da Companhia, aumentando consequentemente a participação de todos os acionistas.

As ações preferenciais não são resgatáveis, não têm direito a voto, e possuem os direitos de prioridade na distribuição de dividendos não cumulativos, prioridade no caso de reembolso de capital; participação em quaisquer bonificações em títulos da mesma espécie em igualdade de condições com as ordinárias.

20 Reservas de capital

Descrição	Controladora	
	2012	2011
Correção monetária do ativo imobilizado	2.364	2.364
Correção monetária das reservas florestais	1.282	1.282
Aplicação em incentivos fiscais	173	173
Ágio na subscrição de ações	3.946	3.946
Total	7.765	7.765

De acordo com a Adoção Inicial da Lei nº 11.638/07 e o Pronunciamento Técnico CPC 13, a Companhia optou por manter os saldos existentes nas reservas de capital, constituídas antes da vigência desta Lei, até a sua efetiva realização.

21 Reservas de reavaliação:

➤ Constituída por reavaliação espontânea, em 1985 a Companhia reavaliou parte de suas terras, sendo sua realização efetuada por baixa dos bens reavaliados. O Imposto de Renda e a Contribuição Social referente a essa Reserva de Reavaliação foram registrados na conta de provisão para tributos diferidos, no passivo não circulante, até a sua efetiva realização. Em 31 de dezembro de 2012 constam registrados referentes a essa reavaliação o montante de R\$ 38.854, deduzido do imposto de renda e da contribuição social aplicável, conforme legislação vigente.

➤ Em face do disposto na Instrução CVM nº 358/2002, a Companhia Melhoramentos de São Paulo divulgou Fato Relevante, publicado em 05/09/2003, que diante da constatação de que seus ativos imobiliários encontravam-se contabilizados por seus valores históricos, muito inferiores aos de mercado, aprovou, em reunião realizada em 03/09/2003, reavaliar tais ativos para o valor de R\$ 480.549, constituindo uma Reserva de Reavaliação Líquida da Contribuição Social e do Imposto de Renda no montante de R\$ 291.206. O Imposto de Renda e a Contribuição Social referente a essa Reserva de Reavaliação foram registrados na conta de provisão para tributos diferidos, no passivo não circulante, até a sua efetiva realização. Em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado.

de 2012, o valor referente a esta reavaliação, registrado contabilmente, é de R\$ 287.424, deduzido do imposto de renda e da contribuição social aplicável, conforme legislação vigente.

De acordo com a Adoção Inicial da Lei nº 11.638/07 e o Pronunciamento Técnico CPC 13, a Companhia optou por manter os saldos existentes nas reservas de reavaliação, constituídas antes da vigência desta Lei, até a sua efetiva realização.

Em 31 de dezembro de 2012 as Reservas de Reavaliação supra mencionadas estão demonstradas no Patrimônio Líquido na conta “Ajustes de Avaliação Patrimonial”.

22 Ajustes de avaliação patrimonial

Descrição	Consolidado	
	2012	2011
Ajuste Patrimonial Imóveis – Companhia Melhoramentos de São Paulo (a)	855.201	859.761
Ajuste Patrimonial Imóveis - Melhoramentos de SP Arbor Ltda. (b)	11.652	11.652
Ajuste Patrimonial <i>Escrow</i> – Melpaper Ltda. (c)	2.926	3.740
Ajuste Patrimonial Contrato de Venda de árvore em pé e <i>Escrow</i> – Melhoramentos Florestal Ltda (d)	4.011	3.751
Total	873.790	878.904

(a) A Companhia possui Ajustes de Avaliação Patrimonial no montante de R\$ 855.201. O Imposto de Renda e a Contribuição Social referente aos ajustes patrimoniais foram registrados na conta de provisão para tributos diferidos, no passivo não circulante, até a sua efetiva realização.

(b) A controlada Melhoramentos de São Paulo Arbor Ltda., possui Ajustes de Avaliação Patrimonial no montante de R\$ 11.652. O Imposto de Renda e a Contribuição Social referente aos ajustes patrimoniais foram registrados na conta de provisão para tributos diferidos, no passivo não circulante, até a sua efetiva realização.

(c) Na controlada Melpaper Ltda., foram registrados os rendimentos referente à conta *escrow* no montante de R\$ 2.926 na conta de Ajustes de Avaliação Patrimonial, em conformidade com o CPC 38.

(d) Em função do ajuste de preços a valor de mercado, a controlada Melhoramentos Florestal Ltda. registrou Ajustes de Avaliação Patrimonial no montante de R\$ 4.011, referente ao “Contrato de Compra e Venda de Madeira em Pé e Outras Avenças”, em conformidade com o CPC 38.

23 Resultado financeiro

	Controlada		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
<u>Receitas financeiras</u>				
Rendimentos sobre aplicações financeiras	11	23	259	158
Outras	13	-	158	101
	24	23	417	259
<u>Despesas financeiras</u>				
Juros financeiros	(12)	(57)	(4.354)	(3.854)
Juros dos parcelamentos	(4.354)	(7.015)	(5.022)	(8.403)
Outras	(18)	(21)	(1.238)	(1.054)
	(4.384)	(7.093)	(10.614)	(13.311)

24 Remuneração dos Administradores

A remuneração dos Conselheiros da Administração e Diretores Estatutários, reconhecidas no resultado da Companhia no exercício findo em 31 de dezembro de 2012, totalizou R\$ 14.505 (R\$ 8.266 em 31 de dezembro de 2011), não excedendo o valor aprovado pela AGO de 25/04/2012.

25 Instrumentos financeiros

Em 31 de dezembro de 2012 a controladora não possui instrumentos financeiros derivativos.

Os empréstimos e financiamentos representam o valor captado acrescido de encargos financeiros, refletindo assim, o valor de mercado.

26 Cobertura de seguros

Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia possui seguros contra incêndio, queda de raios, aeronave, vendaval, granizo, despesas de desentulhos, exposições-feiras, danos elétricos, explosão de qualquer natureza, dentre outras coberturas, para todas as suas instalações industriais, comerciais e administrativas.

Possui ainda, seguros com coberturas para responsabilidade civil geral, guarda e seguro de veículos, e riscos diversos para equipamentos móveis, que de acordo com a avaliação da Administração e de seus Consultores Externos são considerados suficientes para cobrir eventuais riscos.

Em função da distribuição das florestas em áreas distintas e das medidas preventivas adotadas contra incêndio e outros riscos das florestas a Companhia concluiu pela não contratação de seguros contra danos causados às mesmas, optando pela adoção de políticas de proteção, as quais, historicamente, têm se mostrado altamente eficientes sem que tenha havido qualquer comprometimento às atividades e à condição financeira da Companhia.

27 Eventos subsequentes

Em 08 de março de 2013, tendo em vista o disposto no parágrafo 4º do artigo 157 da Lei nº 6.404/76 e no artigo 3º da Instrução CVM 358/02, a Companhia Melhoramentos de São Paulo comunicou ao mercado a renovação da opção de compra à Camargo Corrêa Investimentos em Infra-Estrutura S.A. e à Andrade Gutierrez Concessões S.A., pelo prazo de 6 (seis) meses.

A Administração
