

*Companhia Melhoramentos de São Paulo
e Controladas*



MELHORAMENTOS

*Notas explicativas das demonstrações financeiras referentes
aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018*

IRKO AUDITORES INDEPENDENTES

Índice de notas explicativas

- 1 Contexto Operacional**
- 2 Base de preparação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis**
- 3 Títulos e outras contas a receber**
- 4 Partes relacionadas**
- 5 Participações societárias**
- 6 Imobilizado**
- 7 Empréstimos e Financiamentos**
- 8 Provisão para imposto de renda e contribuição social diferidos**
- 9 Provisão para contingências**
- 10 Dividendos a pagar**
- 11 Capital social**
- 12 Receita por segmento**
- 13 Remuneração dos Administradores**
- 14 Instrumentos financeiros**
- 15 Cobertura de seguros**

1 Contexto Operacional

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.

Comentários sobre a performance financeira e investimentos no Relatório da Administração.

2 Base de preparação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

2.1 Declaração de Conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia seguem as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e normas aprovadas pela CVM e CFC, vigentes em 31 de dezembro de 2019, segundo as normas do IFRS.

2.2 Sumário das principais práticas contábeis adotadas

- (a) Moeda funcional – Reais (R\$).
- (b) Consolidação - foram eliminados dos saldos das contas de ativo, passivo e resultado entre controladora e suas controladas.
- (c) Aplicações financeiras - refletem as aplicações em renda fixa.
- (d) Contas a receber de clientes - São registradas e mantidas pelo valor nominal dos títulos decorrentes das vendas de produtos, acrescidos de variações cambiais, quando aplicável. As perdas com crédito de liquidação duvidosa (PECLD) são estimadas em montante considerado pela Administração necessário e suficiente para cobrir prováveis perdas.

Os saldos relacionados aos clientes em Recuperação Judicial, foram reclassificados para o Realizável a Longo prazo e o ajuste e o valor presente foi reconhecido de acordo com a Deliberação CVM 564, que trata de Ajuste a Valor Presente.

- (e) Títulos e outras contas a receber - demonstrados pelo valor nominal dos títulos representativos das alienações de imóveis, ajustados por provisão para perda estimada para créditos de liquidação duvidosa.
- (f) Partes Relacionadas - as transações com partes relacionadas foram realizadas com base nos valores de mercado (nota 4).
- (g) Investimentos em controladas - avaliados pelo método de equivalência patrimonial.
- (h) Ativo biológico - constituído por florestas plantadas, avaliadas anualmente pelo fluxo de caixa descontado a valor de mercado (nota 6).
- (i) Empréstimos e financiamentos - o saldo de empréstimos e financiamentos corresponde ao valor dos recursos captados, acrescidos dos juros e encargos proporcionais ao período incorrido, deduzidos das parcelas amortizadas. Se aplicável, os saldos de empréstimos e financiamentos contemplam a variação cambial reconhecida sobre o passivo.
- (j) Operações de arrendamento mercantil (CPC 06) – não apresentam efeitos relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia.
- (k) Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas - foram utilizados para contabilização de certos ativos, passivos, receitas e despesas, baseados nas melhores informações disponíveis.
- (l) Riscos mensuráveis foram avaliados e reconhecidos com base no melhor julgamento e estimativa, outros riscos de mercado são monitorados e administrados pela Companhia com suporte na estratégia, governança corporativa e controles internos.
- (m) Instrumentos Financeiros – são classificados e mensurados conforme Deliberações CVM 604, 694 e 763, referentes a instrumentos financeiros.

3 Títulos e outras contas a receber

Circulante	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Adiantamentos a fornecedores	29	347	2.763	13.362
Alienação de imóveis	2.941	9.554	17.055	33.586
Lucros a receber	12.570	24.256	-	-
Outras contas a receber	2.499	6.001	1.086	3.063
Total	18.039	40.158	20.904	50.011

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

Não circulante	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Conta escrow	-	-	19.660	20.035
Alienação de imóveis	9.020	9.020	9.020	9.020
Outras contas a receber	3.084	-	492	142
Total	12.104	9.020	29.172	29.197

4 Partes relacionadas

ATIVO	Controladora	
	2019	2018
Não circulante		
Editora Melhoramentos Ltda.	37.041	35.349
Melhoramentos Florestal Ltda.	20.669	14.665
Melhoramentos de São Paulo Arbor Ltda.	5.132	5.263
Space Empreendimentos Imobiliários Ltda.	421	188
	63.263	55.465

PASSIVO	Controladora	
	2019	2018
Melpaper Ltda.	36.916	36.940
	36.916	36.940
Circulante	-	36.940
Não circulante	36.916	-

5 Participações societárias

	Melpaper	M.Florestal	Editora	Melius	Manguinhos	Arbor	Engelote	Coworking Space	Space	Terras de Bonsucesso	Nova Caieiras V
	2019										
Capital social atualizado	173.115	161.978	24.242	200	600	28.980	2.659	2.370	200	931	50
Patrimônio líquido	36.489	142.522	(22.702)	245	600	(2.779)	6.004	2.304	10.261	-	4.429
Nº quotas ou ações de capital											
Possuídas (em milhares)	4.690	161.978	24.242	200	600	28.923	2.298	2.370	200	931	50
Participação no capital - %	99,99	99,99	99,99	99,99	99,99	99,80	60,00	99,99	99,99	99,99	99,99
Lucro (prejuízo) líquido do período	(999)	(2.325)	(3.525)	(241)	24	167	673	(144)	503	-	4.089
Resultado de equivalência patrimonial	(999)	(2.325)	-	(241)	24	-	673	(144)	503	-	4.089
Prov.(reversão) p/ perda de investimentos	-	-	(3.525)	-	-	167	-	-	-	-	-
Investimentos societários	36.489	142.522	-	245	600	-	3.602	2.304	10.261	-	4.429

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

	Melpaper	M.Florestal	Editora	Melius	Manguinhos	Arbor	Engelote	Space	Nova Caieiras V
	2018								
Capital social atualizado	173.115	161.978	24.242	200	600	28.980	2.659	200	50
Patrimônio líquido	37.419	144.858	(19.177)	10.443	600	(2.946)	6.075	9.759	3.833
Nº quotas ou ações de capital									
Possuídas (em milhares)	4.690	161.978	24.242	200	600	28.923	2.298	200	50
Participação no capital - %	99,99	99,99	99,98	99,99	99,99	99,80	60,00	99,99	99,99
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	(37)	20.807	(5.828)	2.885	12.361	107	(205)	8.751	2.940
Resultado de equivalência patrimonial	(37)	20.807	-	2.885	12.361	-	(205)	8.751	2.940
Prov.(reversão) p/ perda de investimentos	-	-	(5.828)	-	-	107	-	-	-
Investimentos societários	37.419	144.858	-	10.443	600	-	3.645	9.759	3.833

6 Imobilizado

Controladora	2019			2018	
	Custo	Depreciação Acumulada	Valor Líquido	Valor Líquido	Taxa anual Depreciação
Imóveis	1.080.098	(20.677)	1.059.421	1.038.846	0 a 4%
Outros	14.407	(3.265)	11.142	31.361	0 a 20%
Total	1.094.505	(23.942)	1.070.563	1.070.207	

Consolidado	2019			2018	
	Custo	Depreciação Acumulada	Valor Líquido	Valor Líquido	Taxa anual Depreciação
Imóveis	1.106.032	(20.686)	1.085.346	1.059.861	0 a 4%
Ativos biológicos – florestas plantadas	92.348	-	92.348	92.898	-
Máquinas e instalações industriais	113.117	(44.369)	68.748	27.894	6% (média)
Outros	33.597	(12.713)	20.884	40.669	0 a 20%
Total	1.345.094	(77.768)	1.267.326	1.221.322	

Movimentação dos ativos biológicos

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2018	92.898
Adições	14.710
Colheitas efetuadas no exercício	(12.959)
Baixas	-
Ajustes a valor justo	(2.301)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	92.348

7 Empréstimos e Financiamentos

Em moeda nacional	Encargos Mensais	Vcto. até	Garantias	Consolidado	
				2019	2018
Financiamentos	0,49%	Mar/2028	Máquinas, equipamentos e imóveis	44.518	9.421
Total				44.518	9.421
Circulante				3.478	1.617
Não circulante				41.040	7.804

8 Provisão para imposto de renda e contribuição social diferidos

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Não circulante				
Imposto de renda diferido	272.509	272.677	286.118	287.216
Contribuição social diferida	91.986	92.047	96.902	97.299
Total do IRPJ e CSLL diferidos	364.495	364.724	383.020	384.515

Constituída com base nas reservas de reavaliações e ajustes de avaliação patrimonial.

9 Provisão para contingências

a) Reconhecidas

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Provisões fiscais	65.784	65.784	72.868	72.868
Provisões previdenciárias e trabalhistas	1.655	1.310	3.907	1.673
Total	67.439	67.094	76.775	74.541

b) Não reconhecidas – consideradas possíveis na opinião dos advogados e administradores.

	2019	2018	2019	2018
Contingências fiscais	-	601	11.500	9.568
Contingências previdenciárias e trabalhistas	594	-	1.001	3.309
Outras	1.121	-	1.121	-
Total	1.715	601	13.622	12.877

10 Dividendos a pagar

	Controladora	
	2019	2018
Lucro líquido do exercício	-	4.687
Realização da reserva de reavaliação	-	640
(-) Constituição da reserva legal	-	(266)
Base de cálculo dos dividendos	-	5.061
Dividendos a distribuir	-	2.590

	Controladora	
	2019	2018
Saldo de dividendos a pagar	869	3.519
Total a pagar	869	3.519

11 Capital social

O capital social de R\$ 153.719 está representado por 6.404.949 ações nominativas, sendo 5.631.445 ações ordinárias e 773.504 ações preferenciais, cujo valor nominal é de R\$ 24,00 por ação.

12 Receita por segmento

Descrição	Consolidado			
	2019		2018	
Fibras de alto rendimento	90.526	74%	96.009	70%
Editorial	25.519	21%	27.150	20%
Imobiliário	5.666	5%	14.480	10%
Receita Operacional Líquida	121.711	100%	137.639	100%

13 Remuneração dos Administradores

A remuneração dos Administradores em 2019 totalizou R\$ 13.564 (R\$ 18.509 em 2018).

14 Instrumentos financeiros

A controladora e suas controladas não possuem derivativos, exceto a controlada Editora que aplicou o CPC 48 sobre o Bônus de Subscrição, resultante da homologação da Recuperação Judicial de um cliente, que foi reconhecido ao valor justo de R\$ 492 e mensurado por meio do resultado (vide nota 3).

15 Cobertura de seguros

Em 31 de dezembro de 2019 a Companhia possui seguros patrimonial e de responsabilidade civil, que julga suficientes para cobrir os riscos.

A Administração