

*Companhia Melhoramentos de São Paulo
e Controladas*



MELHORAMENTOS

*Notas explicativas das demonstrações financeiras padronizadas
em 31 de dezembro de 2013*

LCC AUDITORES INDEPENDENTES

Índice de notas explicativas

- 1 Principais eventos ocorridos de 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2013**
- 2 Base de preparação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis**
- 3 Títulos e Outras contas a receber**
- 4 Estoques**
- 5 Créditos tributários (instrução CVM nº 371/2002)**
- 6 Transações com partes relacionadas**
- 7 Participações em controladas**
- 8 Imobilizado**
- 9 Arrendamento mercantil financeiro**
- 10 Empréstimos e financiamentos**
- 11 Parcelamentos a pagar**
- 12 Imposto de renda e contribuição social diferidos – passivo não circulante**
- 13 Contingências**
- 14 Adiantamentos de clientes**
- 15 Capital social**
- 16 Ajustes de avaliação patrimonial**
- 17 Resultado financeiro**
- 18 Remuneração dos Administradores**
- 19 Instrumentos financeiros**
- 20 Cobertura de seguros**
- 21 MP 627 de 11 de novembro de 2013**
- 22 Eventos subsequentes**

1 Principais eventos ocorridos de 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2013

Em 08 de março de 2013, a Companhia renovou a opção de compra de imóvel à Camargo Corrêa e à Andrade Gutierrez, pelo prazo de 06 (seis) meses. Em setembro de 2013 este prazo foi novamente prorrogado até 22 de agosto de 2015. Neste período a Companhia receberá o total de R\$ 30.000, parceladamente.

2 Base de preparação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

2.1 Base de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) e também conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP), incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

As demonstrações contábeis individuais da controladora preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) são divulgadas em conjunto com as demonstrações consolidadas.

Nas demonstrações financeiras individuais os investimentos em controladas estão avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

2.2 Sumário das principais práticas contábeis adotadas

As práticas contábeis relevantes para a compreensão das Demonstrações Financeiras adotadas pela Companhia e suas controladas estão abaixo mencionadas:

(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.

(b) Competência

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

(c) 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.

(d) Estoques

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

(e) 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. 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.

(f) Ativo biológico

O ativo biológico refere-se às florestas plantadas avaliadas a valor justo que está demonstrado na nota explicativa nº 8.1.

(g) 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.

(h) Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

A apuração desses tributos é mensal por estimativa com base em Balanço de Suspensão ou Redução.

(i) 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.

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.

2.3 Novos pronunciamentos técnicos, revisões e interpretações emitidos

Os novos Pronunciamentos aprovados pelo IASB e normatizados pelo CPC e CVM, com vigência a partir de 01 de janeiro de 2013 não tiveram qualquer efeito relevante sobre os valores reportados para o exercício corrente e exercícios anteriores.

3 Títulos e Outras contas a receber

Circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Adiantamentos a fornecedores	1.765	255	11.485	3.372
Alienação de imóveis	8.730	6.501	9.068	6.838
Outras	511	2.070	2.193	3.058
Total	11.006	8.826	22.746	13.268

Não circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Contas a receber escrow	-	-	41.672	43.000
Outras	4.727	12.319	4.869	14.050
Total	4.727	12.319	46.541	57.050

4 Estoques

Descrição	Consolidado	
	2013	2012
Produtos acabados	16.183	13.272
Produtos em elaboração	2.451	2.127
Matérias-primas e embalagens	1.973	1.706
Almoxarifado	677	617
Total	21.284	17.722

5 Créditos tributários (instrução CVM nº 371/2002)

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Imposto de renda diferido ativo				
Sobre prejuízo fiscal	5.529	5.529	12.553	12.155
Contribuição social diferida ativa				
Sobre base de cálculo negativa	1.990	1.990	4.610	4.463
	7.519	7.519	17.163	16.618

Em 2013 há créditos por Prejuízos Fiscais, no montante de R\$ 48.402 (controladora) e R\$ 139.743 (consolidado) e Base Negativa de Contribuição Social, nos montantes de R\$ 48.402 (controladora) e R\$ 139.757 (consolidado).

6 Transações com partes relacionadas

ATIVO	2013	2012
Editora Melhoramentos Ltda.	19.967	17.403
Melhoramentos de São Paulo Arbor Ltda.	1.278	947
	21.245	18.350
PASSIVO	2013	2012
Melhoramentos Florestal Ltda.	69.763	80.700
Melpaper Ltda.	37.046	36.866
	106.809	117.566

7 Participações em controladas

	Melpaper	M.Florestal	Editora	Arbor
Descrição	2013			
Capital social atualizado	173.115	161.978	14.242	28.980
Patrimônio líquido	37.521	159.342	4.169	5.202
Nº quotas ou ações de capital Possuídas (em milhares)	4.690	161.978	14.242	28.923
Participação no capital - %	99,99	99,99	99,98	99,80
Lucro (prejuízo) do exercício	(70)	18.216	152	(103)
Resultado de equivalência patrimonial	(70)	18.216	152	(103)
Investimentos em controladas	37.521	159.342	4.168	5.191
Ágio em controlada	-	-	-	2.079

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

	Melpaper	M.Florestal	Editora	Arbor
Descrição	2012			
Capital social atualizado	173.115	161.978	14.242	28.980
Patrimônio líquido	40.102	139.439	4.018	5.305
Nº quotas ou ações de capital				
Possuídas (em milhares)	4.690	161.978	14.242	28.923
Participação no capital - %	99,99	99,99	99,98	99,80
Prejuízo do exercício	(353)	(4.728)	(899)	(117)
Resultado de equivalência patrimonial	(353)	(4.728)	(899)	(117)
Investimentos em controladas	40.102	139.439	4.018	5.294
Ágio em controlada	-	-	-	2.079

8 Imobilizado

Controladora	2013			2012	
Descrição	Custo	Depreciação Acumulada	Valor Líquido	Valor Líquido	Taxa anual Depreciação
Imóveis	1.292.255	(8.858)	1.283.397	1.285.876	0a4%
Benfeitorias	846	(714)	132	154	
Máquinas e instalações industriais	1.245	(1.188)	57	63	6%(média)
Móveis e utensílios	1.274	(1.144)	130	146	10%
Veículos	114	(52)	62	82	20%
Softwares	83	(80)	3	5	20%
Obras diversas em andamento	181	-	181	121	
Total	1.295.998	(12.036)	1.283.962	1.286.447	

Consolidado	2013			2012	
Descrição	Custo	Depreciação Acumulada	Valor Líquido	Valor Líquido	Taxa anual Depreciação
Imóveis	1.316.375	(8.858)	1.307.517	1.309.996	0a4%
Benfeitorias	5.416	(4.588)	828	947	
Ativos biológicos – florestas plantadas	56.887	-	56.887	26.071	
Máquinas e instalações industriais	38.394	(20.881)	17.513	4.643	6%(média)
Móveis e utensílios	3.660	(2.478)	1.182	1.087	10%
Veículos	3.355	(1.666)	1.689	1.581	20%
Softwares	751	(363)	388	432	20%
Obras diversas em andamento	14.121	-	14.121	14.151	
Total	1.438.959	(38.834)	1.400.125	1.358.908	

Garantias prestadas com bens imóveis da Companhia:

- I. Imóvel da Rua Tito, 479, por débitos previdenciários incluídos no Refis IV;
- II. Imóvel Rural “Fazenda Levantina”, em favor do Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais S.A.-B.D.M.G., por expansão fabril;
- III. Terreno de 65 ha, localizado em Caieiras, por escrow da CMPC Participações Ltda.;
- IV. Usufruto em favor da CMPC Participações Ltda. da fazenda localizada em Bragança Paulista com vigência até 01 de junho de 2023;
- V. 03 (três) lotes localizados em Caieiras em favor do Banco ABC Brasil S.A.;
- VI. 08 (oito) imóveis rurais, perfazendo a área de 3.450,45 ha, localizados em Camanducaia por Execução Fiscal;
- VII. 11 (onze) lotes localizados em Caieiras em favor do Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais S.A.- B.D.M.G.;
- VIII. 03 (três) lotes localizados em Caieiras em favor de Granatina Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- IX. 01 (uma) Gleba localizada em Caieiras em favor do Banco Fibra;
- X. 02 (duas) Glebas localizadas em Caieiras em favor do Banco Indusval.

8.1 Ativos biológicos – florestas plantadas

A determinação de um valor justo para os ativos biológicos florestais constitui-se num exercício de julgamento e estimativa complexos 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.

A Melhoramentos Florestal, para determinação do valor justo dos seus ativos levou em consideração a grande diversidade de espécies plantadas e todos os custos compreendendo a implantação, reforma, manutenção e os custos da estrutura e logística das operações silviculturais.

	Consolidado
Saldo em 31 de Dezembro de 2012	26.071
Adições	8.237
Cortes efetuados no exercício	(3.322)
Ganho no valor justo	26.442
Baixas	(541)
Saldo em 31 de Dezembro de 2013	56.887

9 Arrendamento mercantil financeiro

As controladas Editora e Melhoramentos Florestal possuem contratos de arrendamento mercantil financeiro, referentes a Veículos e Equipamentos de Computação reconhecendo R\$ 107 relativos a despesas financeiras e R\$ 236 à depreciação.

	2013
Equipamentos de computação	834
Veículos	433
Total	1.267

10 Empréstimos e financiamentos

Em moeda nacional	Encargos Mensais	Vencto.	Garantias	Consolidado	
				2013	2012
Capital de giro	1,64%	abr/17	Duplicatas, aval e imóveis	58.637	34.268
Financiamento BDMG	0,75%	jun/26	Máquinas, equiptos. e Fazenda Levantina	13.674	7.898
Cartão BNDES	0,91%	dez/16	Aval	1.018	1.342
<i>Leasing</i>	1,36%	abr/15	Computadores	346	546
<i>Leasing</i>	1,38%	nov/14	Veículos	39	215
CDC	1,09%	jun/15	Veículos	760	1.056
Total				74.474	45.325
Circulante				33.790	35.119
Não circulante				40.684	10.206

O Capital de Giro é garantido por duplicatas no valor de R\$ 16.977 e por avais e imóveis no montante de R\$ 41.660.

11 Parcelamentos a pagar

Parcelamentos	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Lei 11.941/09	52.903	54.942	60.701	63.534
PIS / COFINS	953	874	1.571	874
ICMS	-	-	1.467	178
IPTU	929	1.163	929	1.163
INSS	272	-	738	-
Total	55.057	56.979	65.406	65.749
Circulante	5.511	5.482	7.200	6.753
Não circulante	49.546	51.497	58.206	58.996

Resumo do parcelamento do REFIS da Lei nº 11.941/2009	CMSP	M.Florestal	Arbor	Editora	TOTAL
(=) 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
(-) Parcelas 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
(+) Juros selic acumulada	3.094	110	359	-	3.563
(-) Parcelas pagas após consolidação	(5.133)	(666)	(597)	-	(6.396)
(=) Saldo dos débitos em 31/12/2013	52.903	1.650	6.148	-	60.701

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

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Imposto de renda diferido:				
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	308.923	309.252	315.594	316.237
Total	342.745	343.074	354.139	354.782

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

Contribuição social diferida:

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	110.935	111.053	113.353	113.585
Total	123.112	123.230	127.231	127.463
Total do IRPJ e CSLL diferidos	465.857	466.304	481.370	482.245

A alienação das florestas da controlada Melhoramentos Florestal 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.

13 Contingências

a) Reconhecidas

As provisões efetuadas estão suportadas por opinião de nossos consultores jurídicos para fazer face às perdas consideradas prováveis.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Provisões fiscais	4	4	261	228
Provisões cíveis	-	-	2.163	636
Provisões previdenciárias e trabalhistas	500	539	1.149	1.742
Total	504	543	3.573	2.606

b) Não reconhecidas

As contingências avaliadas como “possíveis” não foram provisionadas. Essa classificação tem o suporte de nossos consultores jurídicos.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Contingências fiscais	16.702	16.702	21.006	21.006
Contingências cíveis	-	-	2	2
Contingências previdenciárias e trabalhistas	50	731	1.103	1.896
Total	16.752	17.433	22.111	22.904

14 Adiantamentos de clientes

Os adiantamentos de clientes referem-se a opção de compra e/ou compromisso de compra e venda de ativo imobilizado.

15 Capital social

O capital social de R\$ 36.153 está representado por 6.404.949 ações nominativas, sendo 5.631.445 ações ordinárias e 773.504 ações preferenciais, no valor nominal em reais de R\$ 5,64 por ação.

16 Ajustes de avaliação patrimonial

Descrição	Consolidado	
	2013	2012
Companhia Melhoramentos de São Paulo - Imóveis	854.335	855.201
Melhoramentos de SP Arbor Ltda. - Imóveis	11.652	11.652
Melhoramentos Florestal Ltda. - Venda de árvore em pé e escrow	5.698	4.011
Melpaper Ltda. - Escrow	414	2.926
Total	872.099	873.790

De acordo com a Adoção Inicial da Lei nº 11.638/07 e o 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. As Reservas de Reavaliação estão demonstradas no Patrimônio Líquido na conta “Ajustes de Avaliação Patrimonial”.

17 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
<u>Receitas financeiras</u>				
Rendimentos sobre aplicações financeiras	102	11	276	259
Juros ativos	1.563	13	1.984	32
Outras	8	-	377	126
	1.673	24	2.637	417
<u>Despesas financeiras</u>				
Despesas e comissões bancárias	(230)	(7)	(1.156)	(559)
Juros dos parcelamentos	(3.354)	(4.354)	(4.141)	(5.026)
Juros passivos	(1.295)	(12)	(11.004)	(4.204)
Outras	(165)	(11)	(1.826)	(825)
	(5.044)	(4.384)	(18.127)	(10.614)
Resultado financeiro	(3.371)	(4.360)	(15.490)	(10.197)

18 Remuneração dos Administradores

A remuneração dos Conselheiros da Administração e Diretores Estatutários, reconhecidas no resultado da Companhia no exercício de 2013 totalizou R\$ 12.209 (R\$ 14.505 em 2012), sendo inferior ao valor aprovado pela AGO de 26/04/2013.

19 Instrumentos financeiros

A controladora e suas controladas não possuem derivativos.

20 Cobertura de seguros

A Companhia possui seguro patrimonial e de responsabilidade civil para todas as suas instalações industriais, comerciais e administrativas.

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.

21 MP 627 de 11 de novembro de 2013

A Administração da Companhia e seus consultores jurídicos internos e externos efetuaram uma avaliação preliminar das disposições contidas na Medida Provisória 627, de 11/11/2013 ("MP 627") e Instrução Normativa 1397 de 16/09/2013, alterada pela IN 1422 de 19/12/2013 ("IN 1397"), bem como vem acompanhando as emendas apresentadas ao texto até sua conversão em Lei, e os respectivos efeitos sobre a Companhia.

Dessa forma, as alterações tributárias estão sendo mensuradas e a Companhia aguardará a conversão em Lei para aferição final dos impactos, se houver, em suas demonstrações, bem como sobre a decisão da opção antecipada a partir do ano calendário de 2014, entretanto, com base nesta avaliação preliminar, nenhum efeito relevante é esperado sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

22 Eventos subsequentes

Em Janeiro de 2014 a Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário requereu arbitragem em relação ao Compromisso de Compra e Venda de Imóvel firmado em 2007.

A Administração