

*Companhia Melhoramentos de São Paulo
e Controladas*



MELHORAMENTOS

*Notas explicativas das demonstrações financeiras do exercício findo em
31 de dezembro de 2017*

PARTNERSHIP AUDITORES INDEPENDENTES

Índice de notas explicativas

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

1 Base de preparação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

1.1 Base de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) e também de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP), incluindo os pronunciamentos emitidos pelo CPC.

As demonstrações financeiras individuais da controladora foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, emitidas pelo CPC, sendo divulgadas em conjunto com as demonstrações consolidadas e os investimentos em controladas são avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

1.2 Sumário das principais práticas contábeis adotadas

(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 período.

(c) Aplicações financeiras

Refletem as aplicações em renda fixa.

(d) Títulos e outras contas a receber

São registradas e mantidas no balanço pelo valor nominal dos títulos representativos das alienações de imóveis, ajustadas por provisão para créditos de liquidação duvidosa. Os valores apurados a valor presente são irrelevantes.

(e) Investimentos

São representados por investimentos em empresas controladas, avaliados pelo método de equivalência patrimonial no balanço individual. As demonstrações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora.

(f) Ativo biológico

O ativo biológico é constituído por florestas plantadas avaliadas anualmente pelo fluxo de caixa descontado a valor de mercado.

(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) 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. Os julgamentos basearam-se nas melhores informações disponíveis.

2 Títulos e outras contas a receber

Circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Adiantamentos a fornecedores	632	3.393	7.331	12.009
Alienação de imóveis	10.615	28.116	118.500	214.078
Lucros a receber	11.773	24.543	-	-
Outras contas a receber	5.237	1.848	2.179	1.504
Total	28.257	57.900	128.010	227.591

Não circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Contas a receber	-	-	26.564	25.784
Alienação de imóveis	14.576	15.534	14.576	81.178
Outras	-	-	653	653
Total	14.576	15.534	41.793	107.615

3 Partes relacionadas

	Controladora	
	2017	2016
ATIVO		
Editora Melhoramentos Ltda.	27.035	21.023
Melhoramentos Florestal Ltda.	13.867	-
Melhoramentos de São Paulo Arbor Ltda.	5.550	3.149
Melius Empreendimentos Imobiliários Ltda.	128	-
	46.580	24.172
	Controladora	
	2017	2016
PASSIVO		
Melhoramentos Florestal Ltda.	-	10.947
Melpaper Ltda.	36.977	36.954
Nova Caieiras V Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	296
	36.977	48.197

4 Participações em controladas

	Melpaper	M.Florestal	Editora	Melius	Manguinhos	Arbor	Engelote	Space	Nova Caieiras V
Descrição	2017								
Capital social atualizado	173.115	161.978	24.242	200	600	28.980	3.831	200	50
Capital social a integralizar	-	-	-	-	-	-	-	-	(50)
Patrimônio líquido	37.428	124.248	(13.349)	27.776	628	(3.053)	8.364	65.844	3.604
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) do exercício	(24)	3.512	(9.599)	(113)	35.559	(775)	415	9.006	4.090
Resultado de equivalência patrimonial	(24)	3.512	-	(113)	35.559	-	415	9.006	4.090
Provisão para perda de investimentos	-	-	(9.599)	-	-	(775)	-	-	-
Investimentos em controladas	37.428	124.248	-	27.776	628	-	5.018	65.844	3.604

	Melpaper	M.Florestal	Editora	Melius	Manguinhos	Arbor	Engelote	Space	Nova Caieiras V
Descrição	2016								
Capital social atualizado	173.115	161.978	24.242	200	600	28.980	3.831	200	50
Capital social a integralizar	-	-	-	-	-	-	-	-	(50)
Patrimônio líquido	37.519	120.276	(3.750)	27.889	649	(2.278)	8.900	178.449	3.224
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) do exercício	(33)	(12.182)	(4.136)	(16)	30.778	(7.368)	7.032	367.653	3.504
Resultado de equivalência patrimonial	(33)	(12.182)	(387)	(16)	30.778	(5.094)	4.219	367.651	3.504
	-	-	(3.749)	-	-	(2.274)	-	-	-
Investimentos em controladas	37.519	120.276	-	27.889	649	-	5.340	178.449	3.224
Ágio em controlada	-	-	-	-	-	2.079	-	-	-

5 Imobilizado

Controladora	2017			2016	
Descrição	Custo	Depreciação Acumulada	Valor Líquido	Valor Líquido	Taxa anual Depreciação
Imóveis	1.057.496	(15.798)	1.041.698	1.043.819	0 a 4%
Outros	18.763	(3.213)	15.550	2.433	0 a 20%
Total	1.076.259	(19.011)	1.057.248	1.046.252	

Consolidado	2017			2016	
Descrição	Custo	Depreciação Acumulada	Valor Líquido	Valor Líquido	Taxa anual Depreciação
Imóveis	1.078.511	(15.798)	1.062.713	1.066.913	0 a 4%
Ativos biológicos – florestas plantadas	82.949	-	82.949	76.950	-
Máquinas e instalações industriais	70.175	(37.132)	33.043	36.065	6% (média)
Outros	36.019	(10.973)	25.046	10.336	0 a 20%
Total	1.267.654	(63.903)	1.203.751	1.190.264	

6 Parcelamentos a pagar

	Controladora		Consolidado	
Parcelamentos	2017	2016	2017	2016
Lei 11.941/09	969	39.992	969	44.700
Outros parcelamentos	736	1.355	844	3.500
Total	1.705	41.347	1.813	48.200
Circulante	190	5.573	208	6.968
Não circulante	1.515	35.774	1.605	41.232

Em 30 de maio de 2017, a Companhia aderiu ao Programa de Regularização Tributária (PRT), conforme previsto na MP nº 766, de 04 de janeiro de 2017, que permitiu a quitação parcial dos parcelamentos junto à Receita Federal do Brasil. Optou-se pela modalidade de pagamento à vista de 20% (vinte por cento) do valor da dívida consolidada, e liquidação do restante com utilização de créditos de prejuízo fiscal e base de cálculo negativa da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido próprios, relativos aos tributos administrados pela Receita Federal, sendo que 66,19% encontra-se consolidado aguardando homologação.

7 Provisão para imposto de renda e contribuição social diferidos

Não circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Imposto de renda diferido	272.979	281.339	284.071	292.243
Contribuição social diferida	92.156	101.006	96.166	104.949
Total do IRPJ e CSLL diferidos	365.135	382.345	380.237	397.192

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

8 Provisão para contingências

a) Reconhecidas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Provisões fiscais	65.788	65.788	81.647	83.678
Provisões previdenciárias e trabalhistas	1.809	1.809	4.558	2.992
Total	67.597	67.597	86.205	86.670

b) Não reconhecidas

Os valores de contingências demonstrados no quadro abaixo não foram provisionados, com base no parecer dos advogados da Companhia.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Contingências fiscais	583	522	769	688
Contingências previdenciárias e trabalhistas	-	-	3.110	3.817
Total	583	522	3.879	4.505

9 Dividendos a pagar

Descrição	2017
Lucro líquido do exercício	38.137
Realização da reserva de reavaliação	640
Constituição da reserva legal	(1.939)
Base de cálculo dos dividendos	36.838
Dividendos a pagar	18.459

Descrição	2017	2016
Dividendos a pagar referente ao exercício social de 2016	44.298	44.298
(-) Dividendos intercalares pagos em 2016	(7.600)	(7.600)
(-) Dividendos pagos em 2017	(36.106)	-
(+) Dividendos a pagar referente ao exercício social de 2017	18.459	-
Total	19.051	36.698

10 Outras contas a pagar

Circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Adiantamentos de clientes	-	-	3.606	240
Acordo judicial	-	-	1.398	1.078
Direitos autorais a pagar	-	-	1.321	1.403
Processo arbitral *	-	39.146	-	39.146
Provisões diversas	-	375	3.752	3.966
Provisões p/ perdas controladas	16.395	6.024	-	-
Outras contas a pagar	119	140	5.568	5.979
Total	16.514	45.685	15.645	51.812

* Refere-se ao valor atualizado de adiantamento recebido em 2007/2008 por venda de imóvel, que em virtude de não realização do empreendimento foi devolvido até agosto de 2017.

11 Capital social

Na AGOE do dia 20/04/2017 foi aprovado o aumento do capital social de R\$ 36.153 para R\$ 153.719 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 Remuneração dos Administradores

A remuneração dos Conselheiros da Administração e Diretores Estatutários, reconhecidas no resultado consolidado da Companhia em 31 de dezembro de 2017, totalizou R\$ 18.368 (R\$ 17.718 em 31 de dezembro de 2016).

13 Instrumentos financeiros

A controladora e suas controladas não possuem derivativos.

14 Cobertura de seguros

A Companhia possui seguro patrimonial e de responsabilidade civil no montante de R\$ 94.825.

A Administração