

*Companhia Melhoramentos de São Paulo
e Controladas*



MELHORAMENTOS

*Notas explicativas das demonstrações financeiras padronizadas
em 31 de dezembro de 2015*

LCC AUDITORES INDEPENDENTES

Índice de notas explicativas

- 1 Principais eventos ocorridos de 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2015**
- 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 Empréstimos e financiamentos**
- 10 Parcelamentos a pagar**
- 11 Imposto de renda e contribuição social diferidos – passivo não circulante**
- 12 Contingências**
- 13 Outras contas a pagar**
- 14 Capital social**
- 15 Remuneração dos Administradores**
- 16 Instrumentos financeiros**
- 17 Cobertura de seguros**
- 18 Eventos subsequentes**

1 Principais eventos ocorridos de 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2015

A Companhia lançou, através da controlada Engelote Empreendimentos e Urbanismo S/A., loteamento na cidade de Caieiras, que encerrou o ano calendário com 90% dos lotes disponíveis vendidos. Constituiu outrossim, a subsidiária Space Empreendimentos Imobiliários Ltda., cuja finalidade é o desenvolvimento urbano na região metropolitana 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 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 foram avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

2.2 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 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 informações anuais 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.

(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. 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, eventualmente, exposta a 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 2015 não tiveram qualquer efeito relevante sobre os valores reportados para o exercício corrente e exercícios anteriores.

2.4 Lei nº 12.973, de 13 de maio de 2014

A Lei nº 12.973, de 13 de maio de 2014, não acarretará em ajustes relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia.

3 Títulos e outras contas a receber

Circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Adiantamentos a fornecedores	3.373	4.557	12.960	14.566
Alienação de imóveis *	8.176	9.315	36.045	70.965
Dividendos/Lucros a receber	2.324	70.390	2.324	-
Outras contas a receber	1.640	628	353	2.618
Total	15.513	84.890	51.682	88.149

Não circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Contas a receber	-	-	25.124	24.681
Alienação de imóveis *	9.020	-	79.202	70.182
Outras	-	-	653	653
Total	9.020	-	104.979	95.516

* Refere-se a recebíveis decorrentes de operações imobiliárias efetivadas principalmente nas controladas Melius e Manguinhos.

4 Estoques

Descrição	Consolidado	
	2015	2014
Produtos acabados	15.255	18.096
Produtos em elaboração	2.652	2.518
Matérias-primas e embalagens	968	976
Material Operacional	2.115	1.722
Total	20.990	23.312

5 Créditos tributários (instrução CVM nº 371/2002)

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Imposto de renda diferido ativo				
Sobre prejuízo fiscal	946	946	7.362	7.362
Contribuição social diferida ativa				
Sobre base de cálculo negativa	341	341	2.742	2.742
	1.287	1.287	10.104	10.104

6 Transações com partes relacionadas

ATIVO	2015	2014
Editora Melhoramentos Ltda.	9.615	19.587
Melhoramentos de São Paulo Arbor Ltda.	2.653	2.164
	12.268	21.751
PASSIVO	2015	2014
Melhoramentos Florestal Ltda.	21.211	27.524
Melpaper Ltda.	36.986	37.017
Melius Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	51.168
Manguinhos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	245	6.093
	58.442	121.802

7 Participações em controladas

	Melpaper	M.Florestal	Editora	Melius	Manguinhos	Arbor	Engelote	Space
Descrição	2015							
Capital social atualizado	173.115	161.978	24.242	200	600	28.980	3.831	200
Capital social a integralizar	-	-	-	-	-	-	-	(200)
Patrimônio líquido	37.519	131.531	387	27.905	711	5.104	4.328	-
Nº quotas ou ações de capital possuídas (em milhares)	4.690	161.978	24.242	200	600	28.923	2.298	200
Participação no capital - %	99,99	99,99	99,98	99,99	99,99	99,80	60,00	99,99
Lucro (prejuízo) do exercício	(29)	254	(11.493)	175	(8)	(377)	9.992	-
Resultado de equivalência patrimonial	(29)	254	(11.493)	175	(8)	(377)	5.995	-
Investimentos em controladas	37.519	131.531	387	27.905	711	5.094	2.597	-
Ágio em controlada	-	-	-	-	-	2.079	-	-

	Melpaper	M.Florestal	Editora	Melius	Manguinhos	Arbor	Engelote
Descrição	2014						
Capital social atualizado	173.115	161.978	14.242	200	600	28.980	3.831
Capital social a integralizar de terceiros	-	-	-	-	-	-	(1.522)
Patrimônio líquido	37.499	130.715	1.879	61.330	720	5.482	2.249
Nº quotas ou ações de capital possuídas (em milhares)	4.690	161.978	14.242	200	600	28.923	2.298
Participação no capital - %	99,99	99,99	99,98	99,99	99,99	99,80	60,00
Lucro (prejuízo) do exercício	(45)	(28.876)	(2.289)	125.680	5.960	281	(60)
Resultado de equivalência patrimonial	(45)	(28.876)	(2.289)	125.680	5.960	279	(36)
Investimentos em controladas	37.499	130.715	1.879	61.330	720	5.471	1.349
Ágio em controlada	-	-	-	-	-	2.079	-

8 Imobilizado

Controladora	2015			2014	
Descrição	Custo	Depreciação Acumulada	Valor Líquido	Valor Líquido	Taxa anual Depreciação
Imóveis	1.114.292	(13.597)	1.100.695	1.194.248	0 a 4%
Benfeitorias	862	(771)	91	112	
Máquinas e instalações industriais	1.302	(1.213)	89	101	6% (média)
Móveis e utensílios	1.275	(1.159)	116	118	10%
Veículos	114	(91)	23	43	20%
Softwares	84	(82)	2	2	20%
Obras diversas em andamento	1.713	-	1.713	325	
Total	1.119.642	(16.913)	1.102.729	1.194.949	

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

Consolidado		2015		2014	
Descrição	Custo	Depreciação Acumulada	Valor Líquido	Valor Líquido	Taxa anual Depreciação
Imóveis	1.137.386	(13.597)	1.123.789	1.217.342	0 a 4%
Benfeitorias	7.265	(4.858)	2.407	711	
Ativos biológicos – florestas plantadas	72.911	-	72.911	63.098	
Máquinas e instalações industriais	57.940	(28.026)	29.914	30.362	6% (média)
Móveis e utensílios	3.760	(2.994)	766	942	10%
Veículos	3.052	(2.093)	959	1.554	20%
Softwares	821	(599)	222	314	20%
Obras diversas em andamento	5.418	-	5.418	4.899	
Total	1.288.553	(52.167)	1.236.386	1.319.222	

Existem garantias prestadas com bens imóveis da Companhia em decorrência de empréstimos e financiamentos.

9 Empréstimos e financiamentos

Em moeda nacional	Encargos Mensais	Vencimento até	Garantias	Consolidado	
				2015	2014
Capital de giro	1,81%	Outubro/2020	Duplicatas, aval e imóveis	59.894	53.876
Investimentos	1,04%	Dezembro/2024	Máquinas e equipamentos, imóveis e aval	31.554	17.261
Total				91.448	71.137
Circulante				33.853	30.127
Não circulante				57.595	41.010

Em 31 de dezembro de 2015 o Capital de Giro é garantido por duplicatas no valor de R\$ 21.092 e por avais e imóveis no montante de R\$ 38.802

10 Parcelamentos a pagar

Parcelamentos	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Lei 11.941/09	41.651	42.791	46.555	47.829
Lei 12.996/14	691	712	710	790
PIS/COFINS	618	853	1.364	1.750
ICMS	-	-	1.000	1.201
IPTU	348	667	348	667
ISS	-	55	-	71
INSS	400	482	1.401	1.673
Total	43.708	45.560	51.378	53.981
Circulante	5.485	5.212	6.791	6.470
Não circulante	38.223	40.348	44.587	47.511

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Imposto de Renda diferido	294.241	317.998	304.949	328.476
Contribuição Social diferida	105.651	114.203	109.524	117.994
Total do IRPJ e CSLL diferidos	399.892	432.201	414.473	446.470

12 Contingências

a) Reconhecidas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Provisões fiscais	4	4	335	445
Provisões cíveis	-	-	-	3.929
Provisões previdenciárias e trabalhistas	500	500	1.360	1.464
Total	504	504	1.695	5.838

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

b) Não reconhecidas

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Contingências fiscais	62.901	60.143	81.497	66.681
Contingências previdenciárias e trabalhistas	527	426	1.541	1.377
Total	63.428	60.569	83.038	68.058

13 Outras contas a pagar

Cessão de dívida no valor de R\$ 49.820 com a subsidiária Space Empreendimentos Imobiliários Ltda.

14 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.

15 Remuneração dos Administradores

A remuneração dos Conselheiros da Administração e Diretores Estatutários, reconhecidas no resultado consolidado da Companhia em 31 de dezembro de 2015, totalizou R\$ 21.345 (R\$ 19.540 em 31 de dezembro de 2014).

16 Instrumentos financeiros

A controladora e suas controladas não possuem derivativos.

17 Cobertura de seguros

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

18 Eventos subsequentes

Conforme fato relevante enviado à CVM – Comissão de Valores Mobiliários em 05 de fevereiro de 2016, a Companhia informou que sua controlada Space Empreendimentos Imobiliários Ltda. celebrou com controlada do Grupo CCR S.A., compromisso de compra e venda de imóveis com área de 12,8 milhões m², localizados nos municípios de Caieiras e Cajamar, no Estado de São Paulo. O valor da transação é R\$ 387.415, sendo que o montante de R\$ 49.820 foi anteriormente recebido, R\$ 56.266 será efetivado na assinatura do Contrato e após o cumprimento de algumas condições e o restante de R\$ 281.329 em 30 parcelas com atualização monetária, a partir de fevereiro de 2016.

A Administração