

*Companhia Melhoramentos de São Paulo
e Controladas*



MELHORAMENTOS

*Notas explicativas das demonstrações financeiras padronizadas
em 31 de dezembro de 2014*

LCC AUDITORES INDEPENDENTES

Índice de notas explicativas

- 1 Principais eventos ocorridos de 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2014**
- 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 Capital social**
- 14 Remuneração dos Administradores**
- 15 Instrumentos financeiros**
- 16 Cobertura de seguros**

1 Principais eventos ocorridos de 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2014

Durante o 1º trimestre ocorreram as vendas de duas glebas de terras pelas controladas Melius e Manguinhos nos montantes de R\$ 141.955 e R\$ 80.182, respectivamente. O fluxo de recebimentos destas transações se dará mensalmente até dezembro de 2017.

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) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) e também de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP), incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

As demonstrações financeiras individuais da controladora foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), sendo 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 informações anuais adotadas pela Companhia e suas controladas estão a seguir 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 informações trimestrais 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) 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, 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 2014 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	
	2014	2013	2014	2013
Adiantamentos a fornecedores	4.557	1.765	14.566	11.485
Alienação de imóveis *	9.315	8.730	70.965	9.068
Lucros a receber **	70.390	-	-	-
Outras contas a receber	628	511	2.618	2.193
Total	84.890	11.006	88.149	22.746

Não circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Contas a receber	-	-	24.681	41.672
Alienação de imóveis *	-	-	70.182	-
Outras	-	4.727	653	4.869
Total	-	4.727	95.516	46.541

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

**Lucros a serem recebidos das controladas Melius e Manguinhos decorrentes do resultado auferido na realização de negócios imobiliários.

4 Estoques

Descrição	Consolidado	
	2014	2013
Produtos acabados	18.096	16.183
Produtos em elaboração	2.518	2.451
Matérias-primas e embalagens	976	1.973
Material operacional	1.722	677
Total	23.312	21.284

5 Créditos tributários (instrução CVM nº 371/2002)

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Imposto de renda diferido ativo				
Sobre prejuízo fiscal	946	5.529	7.362	12.553
Contribuição social diferida ativa				
Sobre base de cálculo negativa	341	1.990	2.742	4.610
	1.287	7.519	10.104	17.163

6 Transações com partes relacionadas

ATIVO	2014	2013
Editora Melhoramentos Ltda.	19.587	19.967
Melhoramentos de São Paulo Arbor Ltda.	2.164	1.278
	21.751	21.245
PASSIVO	2014	2013
Melhoramentos Florestal Ltda.	27.524	69.763
Melpaper Ltda.	37.017	37.046
Melius Empreendimentos Imobiliários Ltda.	51.168	-
Manguinhos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.093	-
	121.802	106.809

7 Participações em controladas

	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	-
	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			

8 Imobilizado

Controladora		2014		2013	Taxa anual Depreciação
Descrição	Custo	Depreciação Acumulada	Valor Líquido	Valor Líquido	
Imóveis	1.205.237	(10.989)	1.194.248	1.283.397	0 a 4%
Benfeitorias	856	(744)	112	132	
Máquinas e instalações industriais	1.302	(1.201)	101	57	6% (média)
Móveis e utensílios	1.274	(1.156)	118	130	10%
Veículos	114	(71)	43	62	20%
Softwares	83	(81)	2	3	20%
Obras diversas em andamento	325	-	325	181	
Total	1.209.191	(14.242)	1.194.949	1.283.962	

Consolidado		2014		2013	Taxa anual Depreciação
Descrição	Custo	Depreciação Acumulada	Valor Líquido	Valor Líquido	
Imóveis	1.228.331	(10.989)	1.217.342	1.307.517	0 a 4%
Benfeitorias	5.427	(4.716)	711	828	
Ativos biológicos – florestas plantadas	63.098	-	63.098	56.887	
Máquinas e instalações industriais	54.507	(24.145)	30.362	17.513	6% (média)
Móveis e utensílios	3.696	(2.754)	942	1.182	10%
Veículos	3.550	(1.996)	1.554	1.689	20%
Softwares	791	(477)	314	388	20%
Obras diversas em andamento	4.899	-	4.899	14.121	
Total	1.364.299	(45.077)	1.319.222	1.400.125	

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.- BDMG, por expansão fabril;
- III. Terreno de 65 ha, localizado em Caieiras, em favor da CMPC Participações Ltda.;
- IV. 03 (três) lotes localizados em Caieiras em favor do Banco ABC Brasil S.A.;
- V. 08 (oito) imóveis rurais, perfazendo a área de 3.450,45 ha, localizados em Camanducaia por execução fiscal;

- VI. 08 (oito) lotes localizados em Caieiras em favor do Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais S.A.- BDMG;
- VII. 05 (cinco) lotes localizados em Caieiras em favor de Granatina Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- VIII. 02 (duas) glebas localizadas em Caieiras em favor do Banco Indusval;
- IX. Imóvel rural “Fazenda Santa Marina” em favor de Pátria Credit Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Multissetorial.

9 Empréstimos e financiamentos

Em moeda nacional	Encargos Mensais	Vencto.	Garantias	Consolidado	
				2014	2013
Capital de giro	1,68%	abr/17	Duplicatas, aval e imóveis	53.876	58.637
Financiamento BDMG	0,62%	jun/26	Máquinas, equiptos. e Fazenda Levantina	15.605	13.674
Cartão BNDES	0,96%	dez/16	Aval	987	1.018
Leasing	1,19%	abr/15	Computadores	93	346
Leasing	-	-	Veículos	-	39
CDC	1,19%	jun/15	Veículos	576	760
Total				71.137	74.474
Circulante				30.127	33.790
Não circulante				41.010	40.684

O capital de giro é garantido por duplicatas no valor de R\$ 23.597 e por avais e imóveis no montante de R\$ 30.279.

10 Parcelamentos a pagar

Parcelamentos	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Lei 11.941/09	42.791	52.903	47.829	60.701
Lei 12.996/14	712	-	790	-
PIS / COFINS	853	953	1.750	1.571
ICMS	-	-	1.201	1.467
IPTU	667	929	667	929
ISS	55	-	71	-
INSS	482	272	1.673	738
Total	45.560	55.057	53.981	65.406
Circulante	5.212	5.511	6.470	7.200
Não circulante	40.348	49.546	47.511	58.206

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

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Imposto de Renda diferido	317.998	342.745	328.476	354.139
Contribuição Social diferida	114.203	123.112	117.994	127.231
Total do IRPJ e CSLL diferidos	432.201	465.857	446.470	481.370

12 Contingências

a) Reconhecidas

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Provisões fiscais	4	4	445	261
Provisões cíveis	-	-	3.929	2.163
Provisões previdenciárias e trabalhistas	500	500	1.464	1.149
Total	504	504	5.838	3.573

b) Não reconhecidas

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Contingências fiscais	60.413	16.702	66.681	21.006
Contingências previdenciárias e trabalhistas	426	50	1.377	1.103
Contingências cíveis	-	-	-	2
Total	60.839	16.752	68.058	22.111

13 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.

14 Remuneração dos Administradores

A remuneração dos Conselheiros da Administração e Diretores Estatutários, reconhecidas no resultado consolidado da Companhia em 31 de dezembro de 2014, totalizou R\$ 19.540 (R\$ 12.209 em 31 de dezembro de 2013), não excedendo o valor aprovado pelas respectivas Assembleias Gerais Ordinárias.

15 Instrumentos financeiros

A controladora e suas controladas não possuem derivativos.

16 Cobertura de seguros

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

A Administração