

*Companhia Melhoramentos de São Paulo  
e Controladas*



---

**MELHORAMENTOS**

---

*Notas explicativas das demonstrações financeiras do exercício findo em  
31 de dezembro de 2018*

**MAP 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 e investimentos em controladas**
- 6 Imobilizado**
- 7 Provisão para imposto de renda e contribuição social diferidos**
- 8 Provisão para contingências**
- 9 Dividendos a pagar**
- 10 Capital social**
- 11 Receita por segmento**
- 12 Remuneração dos Administradores**
- 13 Instrumentos financeiros**
- 14 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.

## **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 pelo CFC e CVM, vigentes em 31 de dezembro de 2018, 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) 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.
- (e) Partes Relacionadas - as transações com partes relacionadas foram realizadas com base nos valores de mercado (nota 4).
- (f) Investimentos em controladas - avaliados pelo método de equivalência patrimonial.
- (g) Ativo biológico - constituído por florestas plantadas, avaliadas anualmente pelo fluxo de caixa descontado a valor de mercado (nota 6.1).
- (h) Operações de arrendamento mercantil [CPC 06 (R2) (IFRS 16)] – não apresenta efeito relevante nas Demonstrações Financeiras da Companhia.

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

- (i) Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas - foram utilizados para contabilização de certos ativos, passivos, receitas e despesas, baseados nas melhores informações disponíveis.
- (j) Receitas e despesas – registradas pelo regime de competência.

### 3 Títulos e outras contas a receber

| Circulante                   | Controladora  |               | Consolidado   |                |
|------------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
|                              | 2018          | 2017          | 2018          | 2017           |
| Adiantamentos a fornecedores | 347           | 632           | 13.362        | 7.331          |
| Alienação de imóveis         | 9.554         | 10.615        | 33.586        | 118.500        |
| Lucros a receber             | 24.256        | 11.773        | -             | -              |
| Outras contas a receber      | 6.001         | 5.237         | 3.063         | 2.179          |
| <b>Total</b>                 | <b>40.158</b> | <b>28.257</b> | <b>50.011</b> | <b>128.010</b> |

| Não circulante          | Controladora |               | Consolidado   |               |
|-------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
|                         | 2018         | 2017          | 2018          | 2017          |
| Conta escrow            | -            | -             | 20.035        | 26.564        |
| Alienação de imóveis    | 9.020        | 14.576        | 9.020         | 14.576        |
| Outras contas a receber | -            | -             | 142           | 653           |
| <b>Total</b>            | <b>9.020</b> | <b>14.576</b> | <b>29.197</b> | <b>41.793</b> |

### 4 Partes relacionadas

| ATIVO                                    | Controladora  |               |
|--|---------------|---------------|
|  | 2018          | 2017          |
| Editora Melhoramentos Ltda.              | 35.349        | 27.035        |
| Melhoramentos Florestal Ltda.            | 14.665        | 13.867        |
| Melhoramentos de São Paulo Arbor Ltda.   | 5.263         | 5.550         |
| Space Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 188           | 128           |
|  | <b>55.465</b> | <b>46.580</b> |

| PASSIVO        | Controladora  |               |
|----------------|---------------|---------------|
|                | 2018          | 2017          |
| Melpaper Ltda. | 36.940        | 36.977        |
|                | <b>36.940</b> | <b>36.977</b> |

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

## 5 Participações e investimentos em controladas

|   | Melpaper | M.Florestal | Editora  | Melius | Manguinhos | Arbor   | Engelote | Space | Nova<br>Caieiras V |
|---|----------|-------------|----------|--------|------------|---------|----------|-------|--------------------|
| <b>2018</b>                               |          |             |          |        |            |         |          |       |                    |
| 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 em controladas              | 37.419   | 144.858     | -        | 10.443 | 600        | -       | 3.645    | 9.759 | 3.833              |

|                                       | Melpaper | M.Florestal | Editora  | Melius | Manguinhos | Arbor   | Engelote | Space  | Nova<br>Caieiras V |
|---------------------------------------|----------|-------------|----------|--------|------------|---------|----------|--------|--------------------|
| <b>2017</b>                           |          |             |          |        |            |         |          |        |                    |
| 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) líquido 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              |

## 6 Imobilizado

| Controladora | 2018             |                          |                  | 2017             |                           |
|--------------|------------------|--------------------------|------------------|------------------|---------------------------|
|              | Custo            | Depreciação<br>Acumulada | Valor<br>Líquido | Valor<br>Líquido | Taxa anual<br>Depreciação |
| Imóveis      | 1.056.883        | (18.037)                 | 1.038.846        | 1.041.698        | 0 a 4%                    |
| Outros       | 33.818           | (2.457)                  | 31.361           | 15.550           | 0 a 20%                   |
| <b>Total</b> | <b>1.090.701</b> | <b>(20.494)</b>          | <b>1.070.207</b> | <b>1.057.248</b> |                           |

| Consolidado                             | 2018             |                          |                  | 2017             |                           |
|---|------------------|--------------------------|------------------|------------------|---------------------------|
|   | Custo            | Depreciação<br>Acumulada | Valor<br>Líquido | Valor<br>Líquido | Taxa anual<br>Depreciação |
| Imóveis                                 | 1.077.898        | (18.037)                 | 1.059.861        | 1.062.713        | 0 a 4%                    |
| Ativos biológicos – florestas plantadas | 92.898           | -                        | 92.898           | 82.949           | -                         |
| Máquinas e instalações industriais      | 68.899           | (41.005)                 | 27.894           | 33.043           | 6% (média)                |
| Outros                                  | 51.108           | (10.439)                 | 40.669           | 25.046           | 0 a 20%                   |
| <b>Total</b>                            | <b>1.290.803</b> | <b>(69.481)</b>          | <b>1.221.322</b> | <b>1.203.751</b> |                           |

## Movimentação dos ativos biológicos

|                                  | <b>Consolidado</b> |
|----------------------------------|--------------------|
| Saldo em 31 de dezembro de 2017  | 82.949             |
| Adições                          | 12.562             |
| Colheitas efetuadas no exercício | (5.025)            |
| Baixas                           | (537)              |
| Ajustes a valor justo            | 2.949              |
| Saldo em 31 de Dezembro de 2018  | <b>92.898</b>      |

## 7 Provisão para imposto de renda e contribuição social diferidos

|                                       | <b>Controladora</b> |                | <b>Consolidado</b> |                |
|---------------------------------------|---------------------|----------------|--------------------|----------------|
|                                       | <b>2018</b>         | <b>2017</b>    | <b>2018</b>        | <b>2017</b>    |
| <b>Não circulante</b>                 |                     |                |                    |                |
| Imposto de renda diferido             | 272.677             | 272.979        | 287.216            | 284.071        |
| Contribuição social diferida          | 92.047              | 92.156         | 97.299             | 96.166         |
| <b>Total do IRPJ e CSLL diferidos</b> | <b>364.724</b>      | <b>365.135</b> | <b>384.515</b>     | <b>380.237</b> |

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

## 8 Provisão para contingências

### a) Reconhecidas

|  | <b>Controladora</b> |               | <b>Consolidado</b> |               |
|--|---------------------|---------------|--------------------|---------------|
|  | <b>2018</b>         | <b>2017</b>   | <b>2018</b>        | <b>2017</b>   |
| Provisões fiscais                        | 65.784              | 65.788        | 72.868             | 81.647        |
| Provisões previdenciárias e trabalhistas | 1.310               | 1.809         | 1.673              | 4.558         |
| <b>Total</b>                             | <b>67.094</b>       | <b>67.597</b> | <b>74.541</b>      | <b>86.205</b> |

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

|  | <b>Controladora</b> |             | <b>Consolidado</b> |              |
|--|---------------------|-------------|--------------------|--------------|
|  | <b>2018</b>         | <b>2017</b> | <b>2018</b>        | <b>2017</b>  |
| Contingências fiscais                        | 601                 | 583         | 9.568              | 769          |
| Contingências previdenciárias e trabalhistas | -                   | -           | 3.309              | 3.110        |
| <b>Total</b>                                 | <b>601</b>          | <b>583</b>  | <b>12.877</b>      | <b>3.879</b> |

## 9 Dividendos a pagar

|                                      | Controladora |         |
|--------------------------------------|--------------|---------|
|                                      | 2018         | 2017    |
| Lucro líquido do exercício           | 4.687        | 38.137  |
| Realização da reserva de reavaliação | 640          | 640     |
| (-) Constituição da reserva legal    | (266)        | (1.939) |
| Base de cálculo dos dividendos       | 5.061        | 36.838  |
| Dividendos a pagar                   | 2.590        | 18.459  |

|  | Controladora |               |
|--|--------------|---------------|
|  | 2018         | 2017          |
| Saldo de dividendos a pagar                      | 929          | 19.051        |
| Dividendos referente ao exercício social de 2018 | 2.590        | -             |
| <b>Total a pagar</b>                             | <b>3.519</b> | <b>19.051</b> |

## 10 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.

## 11 Receita por segmento

|                                    | Consolidado    |             |                |             |
|------------------------------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
|                                    | 2018           |             | 2017           |             |
| Fibras de alto rendimento          | 96.009         | 70%         | 86.256         | 60%         |
| Editorial                          | 27.150         | 20%         | 24.791         | 17%         |
| Imobiliário                        | 14.480         | 10%         | 35.893         | 23%         |
| <b>Receita Operacional Líquida</b> | <b>137.639</b> | <b>100%</b> | <b>146.940</b> | <b>100%</b> |

## **12 Remuneração dos Administradores**

A remuneração dos Administradores em 2018 totalizou R\$ 18.509 (R\$ 18.368 em 2017).

## **13 Instrumentos financeiros**

A controladora e suas controladas não possuem derivativos.

## **14 Cobertura de seguros**

Em 31 de dezembro de 2018 a Companhia possui seguros patrimonial e de responsabilidade civil, suficientes para cobrir os riscos da Companhia.

A Administração