

*Companhia Melhoramentos de São Paulo
e Controladas*



MELHORAMENTOS

*Notas explicativas das informações trimestrais do período findo em
30 de setembro de 2017*

PARTNERSHIP AUDITORES INDEPENDENTES

Índice de notas explicativas

- 1 Base de preparação das informações trimestrais e principais práticas contábeis**
- 2 Títulos e outras contas a receber**
- 3 Estoques**
- 4 Transações com partes relacionadas**
- 5 Participações em controladas**
- 6 Imobilizado**
- 7 Empréstimos e financiamentos**
- 8 Parcelamentos a pagar**
- 9 Imposto de renda e contribuição social diferidos – passivo não circulante**
- 10 Contingências**
- 11 Dividendos a pagar**
- 12 Outras contas a pagar**
- 13 Capital social**
- 14 Remuneração dos Administradores**
- 15 Instrumentos financeiros**
- 16 Cobertura de seguros**

1 Base de preparação das informações trimestrais e principais práticas contábeis

1.1 Base de preparação das informações trimestrais

As informações trimestrais 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 informações trimestrais 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) 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. As informações trimestrais financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora.

(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 informações trimestrais 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 | |
|------------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| | SET-17 | DEZ-16 | SET-17 | DEZ-16 |
| Adiantamentos a fornecedores | 4.588 | 3.393 | 12.835 | 12.009 |
| Alienação de imóveis | 12.889 | 28.116 | 149.466 | 214.078 |
| Lucros a receber | 15.688 | 24.543 | - | - |
| Outras contas a receber | 5.395 | 1.848 | 2.870 | 1.504 |
| Total | 38.560 | 57.900 | 165.171 | 227.591 |

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

Não circulante

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|----------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| | SET-17 | DEZ-16 | SET-17 | DEZ-16 |
| Contas a receber | - | - | 26.734 | 25.784 |
| Alienação de imóveis | 14.576 | 15.534 | 14.576 | 81.178 |
| Outras | - | - | 653 | 653 |
| Total | 14.576 | 15.534 | 41.963 | 107.615 |

3 Estoques

| Descrição | Consolidado | |
|-------------------|---------------|---------------|
| | SET-17 | DEZ-16 |
| Produtos acabados | 9.356 | 12.464 |
| Outros estoques | 7.093 | 5.642 |
| Total | 16.449 | 18.106 |

4 Transações com partes relacionadas

| ATIVO | Controladora | |
|---|---------------|---------------|
| | SET-17 | DEZ-16 |
| Editora Melhoramentos Ltda. | 23.879 | 21.023 |
| Melhoramentos de São Paulo Arbor Ltda. | 5.547 | 3.149 |
| Melius Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 127 | - |
| | 29.553 | 24.172 |

| PASSIVO | Controladora | |
|--|---------------|---------------|
| | SET-17 | DEZ-16 |
| Melhoramentos Florestal Ltda. | 8.369 | 10.947 |
| Melpaper Ltda. | 36.987 | 36.954 |
| Nova Caieiras V Empreendimentos Imobiliários Ltda. | - | 296 |
| | 45.356 | 48.197 |

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

5 Participações em controladas

| | Melpaper | M.Florestal | Editora | Melius | Manguinhos | Arbor | Engelote | Space | Nova Caieiras V |
|---------------------------------------|---------------|-------------|---------|--------|------------|---------|----------|--------|--------------------|
| Descrição | SET-17 | | | | | | | | |
| Capital social atualizado | 173.115 | 161.978 | 24.242 | 200 | 600 | 28.980 | 3.831 | 200 | 50 |
| Capital social a integralizar | - | - | - | - | - | - | - | - | (50) |
| Patrimônio líquido | 37.431 | 123.857 | (9.716) | 27.777 | 607 | (3.050) | 9.074 | 93.996 | 4.117 |
| 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 período | (13) | 3.002 | (5.966) | (112) | 35.537 | (771) | 1.101 | 6.559 | 3.757 |
| Resultado de equivalência patrimonial | (13) | 3.002 | - | (112) | 35.537 | - | 660 | 6.558 | 3.757 |
| Provisão para perda de investimentos | - | - | (5.966) | - | - | (771) | - | - | - |
| Investimentos em controladas | 37.431 | 123.857 | - | 27.777 | 607 | - | 5.444 | 93.996 | 4.117 |
| Ágio em controlada | - | - | - | - | - | 2.079 | - | - | - |

| | Melpaper | M.Florestal | Editora | Melius | Manguinhos | Arbor | Engelote | Space | Nova Caieiras V |
|---------------------------------------|---------------|-------------|---------|--------|------------|---------|----------|---------|--------------------|
| Descrição | DEZ-16 | | | | | | | | |
| 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 | - | - | - |

6 Imobilizado

| Controladora | SET-17 | | | DEZ-16 | |
|------------------------------------|------------------|--------------------------|------------------|------------------|---------------------------|
| Descrição | Custo | Depreciação Acumulada | Valor Líquido | Valor Líquido | Taxa anual Depreciação |
| Imóveis | 1.057.496 | (15.237) | 1.042.259 | 1.043.819 | 0 a 4% |
| Benfeitorias | 1.940 | (332) | 1.608 | 92 | 0 a 4% |
| Máquinas e instalações industriais | 2.131 | (1.045) | 1.086 | 51 | 6% (média) |
| Móveis e utensílios | 1.242 | (1.116) | 126 | 119 | 10% |
| Veículos | 323 | (75) | 248 | 294 | 20% |
| Softwares | 111 | (86) | 25 | 5 | 20% |
| Obras diversas em andamento | 5.948 | - | 5.948 | 1.872 | - |
| Total | 1.069.191 | (17.891) | 1.051.300 | 1.046.252 | |

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

| Consolidado | SET-17 | | | DEZ-16 | |
|---|------------------|------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------|
| | Custo | Depreciação Acumulada | Valor Líquido | Valor Líquido | Taxa anual Depreciação |
| Imóveis | 1.080.590 | (15.237) | 1.065.353 | 1.066.913 | 0 a 4% |
| Benfeitorias | 9.037 | (4.750) | 4.287 | 2.827 | 0 a 4% |
| Ativos biológicos – florestas plantadas | 81.599 | - | 81.599 | 76.950 | - |
| Máquinas e instalações industriais | 69.717 | (35.457) | 34.260 | 36.065 | 6% (média) |
| Móveis e utensílios | 3.962 | (3.270) | 692 | 730 | 10% |
| Veículos | 2.865 | (1.984) | 881 | 1.047 | 20% |
| Softwares | 1.085 | (834) | 251 | 310 | 20% |
| Obras diversas em andamento | 11.099 | - | 11.099 | 5.422 | - |
| Total | 1.259.954 | (61.532) | 1.198.422 | 1.190.264 | |

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

7 Empréstimos e financiamentos

| Em moeda nacional | Encargos Mensais | Vcto. até | Garantias | Consolidado | |
|--------------------------|-------------------------|------------------|---|--------------------|---------------|
| | | | | SET-17 | DEZ-16 |
| Capital de giro | 1,10% | out/20 | Duplicatas, aval e imóveis | 21.224 | 18.640 |
| Investimentos | 0,48% | jan/25 | Máquinas e equipamentos, imóveis e aval | 11.835 | 14.069 |
| Total | | | | 33.059 | 32.709 |
| Circulante | | | | 9.168 | 6.859 |
| Não circulante | | | | 23.891 | 25.850 |

Em 30 de setembro de 2017 o Capital de Giro é garantido apenas por aval e imóveis no montante de R\$ 21.224.

8 Parcelamentos a pagar

| Parcelamentos | Controladora | | Consolidado | |
|----------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| | SET-17 | DEZ-16 | SET-17 | DEZ-16 |
| Lei 11.941/09 | 994 | 39.992 | 994 | 44.700 |
| Outros parcelamentos | 746 | 1.355 | 1.475 | 3.500 |
| Total | 1.740 | 41.347 | 2.469 | 48.200 |
| Circulante | 188 | 5.573 | 315 | 6.968 |
| Não circulante | 1.552 | 35.774 | 2.154 | 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.

A Companhia optou pela modalidade de pagamento à vista e em espécie 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.

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

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | SET-17 | DEZ-16 | SET-17 | DEZ-16 |
| Imposto de renda diferido | 281.218 | 281.339 | 292.351 | 292.243 |
| Contribuição social diferida | 100.964 | 101.006 | 104.991 | 104.949 |
| Total do IRPJ e CSLL diferidos | 382.182 | 382.345 | 397.342 | 397.192 |

10 Contingências

a) Reconhecidas

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | SET-17 | DEZ-16 | SET-17 | DEZ-16 |
| Provisões fiscais | 65.788 | 65.788 | 82.049 | 83.678 |
| Provisões previdenciárias e trabalhistas | 1.809 | 1.809 | 2.962 | 2.992 |
| Total | 67.597 | 67.597 | 85.011 | 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 | |
|--|--------------|------------|--------------|--------------|
| | SET-17 | DEZ-16 | SET-17 | DEZ-16 |
| Contingências fiscais | 568 | 522 | 748 | 688 |
| Contingências previdenciárias e trabalhistas | - | - | 4.288 | 3.817 |
| Total | 568 | 522 | 5.036 | 4.505 |

11 Dividendos a pagar

| Descrição | SET-17 | DEZ-16 |
|---|------------|---------------|
| Dividendos a distribuir referente ao exercício social de 2016 | 44.298 | 44.298 |
| (-) Dividendos intercalares pagos em 2016 | (7.600) | (7.600) |
| (-) Dividendos pagos em 2017 | (36.105) | - |
| Total | 593 | 36.698 |

12 Outras contas a pagar

Circulante

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | SET-17 | DEZ-16 | SET-17 | DEZ-16 |
| Adiantamentos de clientes | - | - | 496 | 240 |
| Acordo judicial | - | - | 137 | 1.078 |
| Direitos autorais a pagar | - | - | 1.498 | 1.403 |
| Processo arbitral * | - | 39.146 | - | 39.146 |
| Provisões diversas | - | 375 | 4.100 | 3.966 |
| Provisões p/ perdas controladas | 12.761 | 6.024 | - | - |
| Outras contas a pagar | 677 | 140 | 6.040 | 5.979 |
| Total | 13.438 | 45.685 | 12.271 | 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.

13 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.

14 Remuneração dos Administradores

A remuneração dos Conselheiros da Administração e Diretores Estatutários, reconhecidas no resultado consolidado da Companhia em 30 de setembro de 2017, totalizou R\$ 13.581 (R\$ 12.105 em 30 de setembro de 2016).

15 Instrumentos financeiros

A controladora e suas controladas não possuem derivativos.

16 Cobertura de seguros

A Companhia possui seguro patrimonial e de responsabilidade civil.

A Administração