

*Companhia Melhoramentos de São Paulo
e Controladas*



MELHORAMENTOS

*Notas explicativas das informações trimestrais do período findo em
30 de setembro de 2016*

LCC AUDITORES INDEPENDENTES

Índice de notas explicativas

- 1 Principais eventos ocorridos de 01 de janeiro a 30 de setembro de 2016**
- 2 Base de preparação das informações trimestrais 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 Adiantamentos de clientes e outras contas a pagar**
- 14 Capital social**
- 15 Remuneração dos Administradores**
- 16 Instrumentos financeiros**
- 17 Cobertura de seguros**

1 Principais eventos ocorridos de 01 de janeiro a 30 de setembro de 2016

Em 04 de janeiro de 2016 a Companhia constituiu a subsidiária Nova Caieiras V Empreendimentos Imobiliários Ltda, cuja finalidade é o desenvolvimento urbano na região de Caieiras, no Estado de São Paulo.

Em 05 de fevereiro de 2016, a 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\$ 75.021 foi efetivado após o cumprimento de algumas condições e o restante no valor de R\$ 262.574 será recebido em 28 parcelas atualizadas monetariamente.

2 Base de preparação das informações trimestrais e principais práticas contábeis

2.1 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, sendo os investimentos em controladas 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 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) Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Na elaboração das informações trimestrais 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 informações trimestrais, envolvendo experiência de eventos passados, previsão de eventos futuros, além do auxílio de especialistas, quando aplicável.

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

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.

3 Títulos e outras contas a receber

Circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	SET-2016	DEZ-2015	SET-2016	DEZ-2015
Adiantamentos a fornecedores	3.394	3.373	14.887	12.960
Alienação de imóveis *	7.974	8.176	190.484	36.045
Dividendos/Lucros a receber	18.768	2.324	-	2.324
Outras contas a receber	1.808	1.640	1.936	353
Total	31.944	15.513	207.307	51.682

Não circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	SET-2016	DEZ-2015	SET-2016	DEZ-2015
Contas a receber	-	-	25.397	25.124
Alienação de imóveis *	9.020	9.020	113.324	79.202
Outras	-	-	653	653
Total	9.020	9.020	139.374	104.979

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

4 Estoques

Descrição	Consolidado	
	SET-2016	DEZ-2015
Produtos acabados	14.119	15.255
Produtos em elaboração	2.014	2.652
Matérias-primas e embalagens	966	968
Material Operacional	2.777	2.115
Total	19.876	20.990

5 Créditos tributários (instrução CVM nº 371/2002)

Descrição	Controladora		Consolidado	
	SET-2016	DEZ-2015	SET-2016	DEZ-2015
Imposto de renda diferido ativo				
Sobre prejuízo fiscal	946	946	7.305	7.362
Contribuição social diferida ativa				
Sobre base de cálculo negativa	341	341	2.722	2.742
	1.287	1.287	10.027	10.104

6 Transações com partes relacionadas

ATIVO	SET-2016	DEZ-2015
Editora Melhoramentos Ltda.	21.023	9.615
Melhoramentos de São Paulo Arbor Ltda.	2.996	2.653
Melius Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10	-
	24.029	12.268

PASSIVO	SET-2016	DEZ-2015
Melhoramentos Florestal Ltda.	13.483	21.211
Melpaper Ltda.	36.964	36.986
Manguinhos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	245
	50.447	58.442

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

7 Participações em controladas

	Melpaper	M.Florestal	Editora	Melius	Manguinhos	Arbor	Engelote	Space	Nova Caieiras V
Descrição	SET-2016								
Capital social atualizado	173.115	161.978	24.242	200	600	28.980	3.831	200	50
Capital social a integralizar	-	-	-	-	-	-	-	(200)	(50)
Patrimônio líquido	37.519	130.125	(2.991)	27.894	627	4.897	10.670	192.430	-
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	(23)	(2.089)	(3.378)	(11)	18.935	(207)	6.928	365.133	-
Resultado de equivalência patrimonial	(23)	(2.089)	(387)	(11)	18.935	(207)	4.157	365.131	-
Provisão para perda de investimentos	-	-	(2.991)	-	-	-	-	-	-
Investimentos em controladas	37.519	130.125	-	27.894	627	4.887	6.402	192.428	-
Ágio em controlada	-	-	-	-	-	2.079	-	-	-

	Melpaper	M.Florestal	Editora	Melius	Manguinhos	Arbor	Engelote	Space
Descrição	DEZ-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	-	-

8 Imobilizado

Controladora	SET-2016			DEZ/2015	
Descrição	Custo	Depreciação Acumulada	Valor Líquido	Valor Líquido	Taxa anual Depreciação
Imóveis	1.095.692	(15.560)	1.080.132	1.100.695	0 a 4%
Benfeitorias	862	(791)	71	91	-
Máquinas e instalações industriais	1.311	(1.223)	88	89	6% (média)
Móveis e utensílios	1.294	(1.160)	134	116	10%
Veículos	301	(107)	194	23	20%
Softwares	88	(83)	5	2	20%
Obras diversas em andamento	1.793	-	1.793	1.713	-
Total	1.101.341	(18.924)	1.082.417	1.102.729	

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

Consolidado	SET-2016			DEZ/2015	
	Custo	Depreciação Acumulada	Valor Líquido	Valor Líquido	Taxa anual Depreciação
Descrição					
Imóveis	1.118.786	(15.560)	1.103.226	1.123.789	0 a 4%
Benfeitorias	7.979	(5.014)	2.965	2.407	-
Ativos biológicos – florestas plantadas	73.835	-	73.835	72.911	-
Máquinas e instalações industriais	60.513	(31.056)	29.457	29.914	6% (média)
Móveis e utensílios	3.910	(3.147)	763	766	10%
Veículos	3.133	(2.123)	1.010	959	20%
Softwares	1.014	(704)	310	222	20%
Obras diversas em andamento	7.445	-	7.445	5.418	-
Total	1.276.615	(57.604)	1.219.011	1.236.386	

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

9 Empréstimos e financiamentos

Em moeda nacional	Encargos Mensais	Vcto. até	Garantias	Consolidado	
				SET-2016	DEZ-2015
Capital de giro	1,51%	out/20	Duplicatas, aval e imóveis	17.781	59.894
Investimentos	0,54%	jan/25	Máquinas e equipamentos, imóveis e aval	14.836	31.554
Total				32.617	91.448
Circulante				6.043	33.853
Não circulante				26.574	57.595

Em 30 de setembro de 2016 o Capital de Giro é garantido apenas por aval e imóveis no montante de R\$ 17.781.

10 Parcelamentos a pagar

Parcelamentos	Controladora		Consolidado	
	SET-2016	DEZ-2015	SET-2016	DEZ-2015
Lei 11.941/09	40.506	41.651	45.275	46.555
Lei 12.996/14	652	691	670	710
PIS / COFINS	413	618	1.015	1.364
ICMS	-	-	868	1.000
IPTU	84	348	84	348
INSS	321	400	1.144	1.401
Total	41.976	43.708	49.056	51.378
Circulante	5.530	5.485	6.903	6.791
Não circulante	36.446	38.223	42.153	44.587

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	SET-2016	DEZ-2015	SET-2016	DEZ-2015
Imposto de Renda diferido	289.432	294.241	300.239	304.949
Contribuição Social diferida	103.919	105.651	107.828	109.524
Total do IRPJ e CSLL diferidos	393.351	399.892	408.067	414.473

12 Contingências

a) Reconhecidas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	SET-2016	DEZ-2015	SET-2016	DEZ-2015
Provisões fiscais	4	4	363	335
Provisões previdenciárias e trabalhistas	500	500	1.310	1.360
Total	504	504	1.673	1.695

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	
	SET-2016	DEZ-2015	SET-2016	DEZ-2015
Contingências fiscais	64.750	62.901	83.346	81.497
Contingências previdenciárias e trabalhistas	498	527	1.743	1.541
Total	65.248	63.428	85.089	83.038

13 Adiantamentos de clientes e outras contas a pagar

Circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	SET-2016	DEZ-2015	SET-2016	DEZ-2015
Adiantamentos de Clientes	-	-	254	626
Acordo judicial	-	-	1.350	2.215
Direitos autorais a pagar	-	-	1.553	2.087
Provisões diversas	-	-	4.227	4.900
Processo arbitral *	52.132	-	52.132	-
Dividendos intercalares a pagar	2.124	-	2.124	-
Outras contas a pagar	3.458	68	6.474	10.228
Total	57.714	68	68.114	20.056

Não circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	SET-2016	DEZ-2015	SET-2016	DEZ-2015
Adiantamentos de Clientes	9.940	37.940	9.940	87.760
Outras contas a pagar	-	49.820	167	167
Total	9.940	87.760	10.107	87.927

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

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 30 de setembro de 2016, totalizou R\$ 12.105 (R\$ 16.148 em 30 de setembro de 2015).

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.

A Administração