

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012	8
DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011	9
DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010	10
Demonstração de Valor Adicionado	11

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	12
Balanço Patrimonial Passivo	14
Demonstração do Resultado	16
Demonstração do Resultado Abrangente	17
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	18

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012	19
DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011	20
DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010	21
Demonstração de Valor Adicionado	22

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	24
---	----

Notas Explicativas	32
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	59
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	61
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	62
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	63

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2012
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	5.631
Preferenciais	774
Total	6.405
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

#Error

#Error

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
1	Ativo Total	1.525.253	1.528.201	1.159.709
1.01	Ativo Circulante	8.979	5.696	5.072
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	42	18	13
1.01.03	Contas a Receber	8.877	5.119	4.494
1.01.03.01	Clientes	51	71	0
1.01.03.01.01	Contas a Receber de Clientes	51	71	0
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	8.826	5.048	4.494
1.01.03.02.03	Outras Contas a Receber	8.826	5.048	4.494
1.01.06	Tributos a Recuperar	40	542	537
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	40	542	537
1.01.07	Despesas Antecipadas	20	17	28
1.02	Ativo Não Circulante	1.516.274	1.522.505	1.154.637
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	38.895	29.021	95.615
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	18.350	15.662	89.728
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	18.350	15.662	89.728
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	20.545	13.359	5.887
1.02.01.09.04	Depósitos Judiciais	707	1.376	1.337
1.02.01.09.07	Outras Contas a Receber	12.319	4.211	4.550
1.02.01.09.09	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	7.519	7.772	0
1.02.02	Investimentos	190.932	197.585	209.029
1.02.02.01	Participações Societárias	190.932	197.583	209.027
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	190.932	197.583	209.027
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	0	2	2
1.02.02.02.01	Outros Investimentos	0	2	2
1.02.03	Imobilizado	1.286.447	1.295.899	849.993
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.286.326	1.294.114	848.661
1.02.03.03	Imobilizado em Andamento	121	1.785	1.332

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
2	Passivo Total	1.525.253	1.528.201	1.159.709
2.01	Passivo Circulante	126.861	125.903	154.824
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	25	18	81
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	25	18	81
2.01.02	Fornecedores	1.360	2.202	968
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.360	2.202	968
2.01.03	Obrigações Fiscais	7.174	5.907	7.861
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	6.856	5.640	7.619
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	568	0	0
2.01.03.01.02	Outras Obrigações Federais	6.288	5.640	7.619
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	318	267	242
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	33	4	183
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	33	4	183
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	33	4	183
2.01.05	Outras Obrigações	118.269	117.772	145.731
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	117.566	117.320	144.989
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	117.566	117.320	144.989
2.01.05.02	Outros	703	452	742
2.01.05.02.04	Outras Contas a Pagar	703	452	742
2.02	Passivo Não Circulante	564.977	573.921	466.293
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	35	0	0
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	35	0	0
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	35	0	0
2.02.02	Outras Obrigações	98.095	101.490	145.133
2.02.02.02	Outros	98.095	101.490	145.133
2.02.02.02.03	Adiantamento de Clientes	46.598	49.335	29.533
2.02.02.02.04	Tributos a Pagar	51.497	52.155	42.076
2.02.02.02.06	Receitas Diferidas	0	0	73.524

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
2.02.03	Tributos Diferidos	466.304	468.652	318.668
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	466.304	468.652	318.668
2.02.04	Provisões	543	3.779	2.492
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	543	3.779	2.492
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	4	208	208
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	539	3.571	2.284
2.03	Patrimônio Líquido	833.415	828.377	538.592
2.03.01	Capital Social Realizado	36.153	36.153	36.153
2.03.02	Reservas de Capital	7.765	7.765	7.765
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-84.293	-94.445	-90.774
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	873.790	878.904	585.448

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	3.706	4.221	4.821
3.03	Resultado Bruto	3.706	4.221	4.821
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	4.719	-9.378	-27.287
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-28.484	-21.067	-13.940
3.04.02.01	Despesas Administrativas	-25.947	-18.724	-12.710
3.04.02.02	Honorários da Administração	-2.537	-2.343	-1.230
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	51.202	17.154	4.239
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-11.902	-7.547	-14.621
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-6.097	2.082	-2.965
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	8.425	-5.157	-22.466
3.06	Resultado Financeiro	-4.360	-7.070	-3.302
3.06.01	Receitas Financeiras	24	23	12
3.06.02	Despesas Financeiras	-4.384	-7.093	-3.314
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	4.065	-12.227	-25.768
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-821	7.772	0
3.08.01	Corrente	-821	0	0
3.08.02	Diferido	0	7.772	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	3.244	-4.455	-25.768
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	3.244	-4.455	-25.768
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	PN	0	0	3,92

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
4.01	Lucro Líquido do Período	3.244	-4.455	-25.768
4.03	Resultado Abrangente do Período	3.244	-4.455	-25.768

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-30.572	406.014	384.731
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-25.923	285.839	258.361
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	3.244	-4.455	-25.768
6.01.01.02	Depreciação e amortização	2.201	1.160	1.042
6.01.01.03	Resultado na alienação de ativos imobilizados	-39.815	-3.293	17.179
6.01.01.04	Resultado de Equivalência Patrimonial	6.097	-2.082	2.965
6.01.01.05	Realização Reserva Reav./ Ajustes Aval. Patrimonial	6.908	784	10.774
6.01.01.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-4.560	293.456	246.618
6.01.01.20	Outros	2	269	5.551
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-4.649	120.175	126.370
6.01.02.01	(Aumento) redução do contas a receber	-3.761	-614	3.310
6.01.02.02	(Aumento) redução dos tributos a recuperar	502	-5	-21
6.01.02.04	Aumento (redução) de fornecedores	-842	1.234	-91
6.01.02.05	Aumento (redução) do contas a pagar e provisões	251	-290	-1.468
6.01.02.06	Aumento (redução) salários e encargos a pagar	7	-63	-12
6.01.02.07	Aumento (redução) empréstimos/financiamentos	275	-27.848	12.872
6.01.02.08	Aumento (redução) tributos/parcelamentos	1.267	-1.954	-935
6.01.02.09	Aumento (redução) do IRPJ e CSLL	-2.348	149.715	112.715
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	47.066	-430.247	-383.278
6.02.01	Aquisição de Ativo Imobilizado	-2.392	-447.977	-368.759
6.02.02	Recebimento por Venda Ativo Imobilizado	49.458	4.204	427
6.02.03	Aquisição de Investimentos	0	13.526	-14.946
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-16.470	24.238	-4.683
6.03.01	Empréstimos/ Amortizações/ Outras C. Receber	-16.065	21.931	-4.561
6.03.02	Parcelamentos/ Amortizações de Impostos	-405	2.307	-122
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	24	5	-3.230
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	18	13	3.243
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	42	18	13

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	36.153	7.765	0	-94.445	878.904	828.377
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	36.153	7.765	0	-94.445	878.904	828.377
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	3.244	-554	2.690
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	3.244	0	3.244
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-554	-554
5.05.02.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	-554	-554
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	6.908	-4.560	2.348
5.06.02	Realização da Reserva Reavaliação	0	0	0	6.908	-6.908	0
5.06.03	Tributos sobre a Realização da Reserva de Reavaliação	0	0	0	0	2.348	2.348
5.07	Saldos Finais	36.153	7.765	0	-84.293	873.790	833.415

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	36.153	7.765	0	-90.774	585.448	538.592
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	36.153	7.765	0	-90.774	585.448	538.592
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-4.455	293.971	289.516
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-4.455	0	-4.455
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	293.971	293.971
5.05.02.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	293.971	293.971
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	784	-515	269
5.06.02	Realização da Reserva Reavaliação	0	0	0	784	-784	0
5.06.03	Tributos sobre a Realização da Reserva de Reavaliação	0	0	0	0	269	269
5.07	Saldos Finais	36.153	7.765	0	-94.445	878.904	828.377

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	36.153	7.765	0	-75.780	338.830	306.968
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	36.153	7.765	0	-75.780	338.830	306.968
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-25.768	585.448	559.680
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-25.768	0	-25.768
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	585.448	585.448
5.05.02.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	585.448	585.448
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	10.774	-338.830	-328.056
5.06.04	Transferências das Reservas de Reavaliação	0	0	0	10.774	-338.830	-328.056
5.07	Saldos Finais	36.153	7.765	0	-90.774	585.448	538.592

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
7.01	Receitas	55.286	21.805	9.551
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	4.084	4.651	5.312
7.01.02	Outras Receitas	51.202	17.154	4.239
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-27.803	-12.169	-24.564
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-27.803	-12.169	-9.942
7.02.04	Outros	0	0	-14.622
7.03	Valor Adicionado Bruto	27.483	9.636	-15.013
7.04	Retenções	-2.201	-1.160	-1.042
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.201	-1.160	-1.042
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	25.282	8.476	-16.055
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-6.073	2.105	-2.953
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-6.097	2.082	-2.965
7.06.02	Receitas Financeiras	24	23	12
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	19.209	10.581	-19.008
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	19.209	10.581	-19.008
7.08.01	Pessoal	9.451	6.214	2.036
7.08.01.01	Remuneração Direta	7.854	5.284	1.710
7.08.01.02	Benefícios	1.046	648	285
7.08.01.03	F.G.T.S.	551	282	41
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.567	1.716	1.399
7.08.02.01	Federais	1.029	1.212	904
7.08.02.02	Estaduais	73	49	25
7.08.02.03	Municipais	465	455	470
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	4.947	7.106	3.325
7.08.03.01	Juros	4.384	7.093	3.314
7.08.03.02	Aluguéis	563	13	11
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	3.244	-4.455	-25.768
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	3.244	-4.455	-25.768

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
1	Ativo Total	1.503.931	1.517.988	1.119.318
1.01	Ativo Circulante	69.781	69.996	63.351
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	2.211	8.363	2.234
1.01.01.01	Caixa e Bancos	2.211	8.363	2.234
1.01.03	Contas a Receber	43.836	39.678	34.309
1.01.03.01	Clientes	26.591	24.380	23.848
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	17.245	15.298	10.461
1.01.03.02.01	Outras Contas a Receber	13.268	12.792	10.461
1.01.03.02.02	Banco Conta Vinculda	3.977	2.506	0
1.01.04	Estoques	17.722	15.106	19.453
1.01.06	Tributos a Recuperar	6.012	6.849	7.355
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	6.012	6.849	7.355
1.01.06.01.01	Impostos a Compensar	5.662	6.264	7.011
1.01.06.01.02	Despesas do Exercício Seguinte	350	585	344
1.02	Ativo Não Circulante	1.434.150	1.447.992	1.055.967
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	74.841	89.866	80.000
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	17.791	18.819	10.510
1.02.01.01.03	Tributos a Compensar	16.618	16.871	8.560
1.02.01.01.04	Clientes de Terrenos	0	0	13
1.02.01.01.05	Depósitos Judiciais	1.173	1.948	1.937
1.02.01.03	Contas a Receber	57.050	71.047	69.490
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	57.050	71.047	69.490
1.02.02	Investimentos	138	142	142
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	138	142	142
1.02.02.02.01	Outros Investimentos	138	142	142
1.02.03	Imobilizado	1.358.908	1.357.566	975.248
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.344.757	1.346.708	969.151
1.02.03.03	Imobilizado em Andamento	14.151	10.858	6.097

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
1.02.04	Intangível	263	418	577
1.02.04.01	Intangíveis	263	418	577
1.02.04.01.02	Intangível Líquido	263	418	577

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
2	Passivo Total	1.503.931	1.517.988	1.119.318
2.01	Passivo Circulante	69.784	64.761	50.513
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.117	2.689	1.857
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.117	2.689	1.857
2.01.01.02.01	Salários e encargos sociais a pagar	2.117	2.689	1.857
2.01.02	Fornecedores	13.316	12.400	9.555
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	13.316	12.400	9.555
2.01.03	Obrigações Fiscais	9.716	8.559	11.516
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	9.027	8.250	10.858
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	574	0	60
2.01.03.01.02	Outras Obrigações Federais	8.453	8.250	10.798
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	335	42	315
2.01.03.02.01	Outras Obrigações Estaduais	335	42	315
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	354	267	343
2.01.03.03.01	Outras Obrigações Municipais	354	267	343
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	35.119	25.869	15.446
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	35.119	25.869	15.446
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	35.119	25.869	15.446
2.01.05	Outras Obrigações	9.516	15.244	12.139
2.01.05.02	Outros	9.516	15.244	12.139
2.01.05.02.04	Outras Contas a Pagar	9.516	15.244	12.139
2.02	Passivo Não Circulante	600.718	624.836	530.201
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	10.206	1.091	2.821
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	10.206	1.091	2.821
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	10.206	1.091	2.821
2.02.02	Outras Obrigações	105.661	109.662	80.020
2.02.02.02	Outros	105.661	109.662	80.020
2.02.02.02.03	Impostos e Contribuições a Pagar	58.996	60.269	50.383

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
2.02.02.02.04	Adiantamentos de Clientes	46.598	49.335	29.533
2.02.02.02.05	Outras Contas a Pagar	67	58	104
2.02.03	Tributos Diferidos	482.245	484.877	330.337
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	482.245	484.877	330.337
2.02.04	Provisões	2.606	6.275	5.616
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	2.606	6.275	5.616
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	228	208	666
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.742	5.584	4.223
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	636	469	493
2.02.04.01.05	Provisões para Contingências	0	14	234
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	0	22.931	111.407
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	0	22.931	111.407
2.02.06.02.01	Receitas Diferidas	0	22.931	111.407
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	833.429	828.391	538.604
2.03.01	Capital Social Realizado	36.153	36.153	36.153
2.03.02	Reservas de Capital	7.765	7.765	7.765
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-84.293	-94.445	-90.774
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	873.790	878.904	585.448
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	14	14	12

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	98.021	124.307	100.705
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-50.874	-65.716	-51.120
3.03	Resultado Bruto	47.147	58.591	49.585
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-32.882	-57.071	-69.874
3.04.01	Despesas com Vendas	-32.658	-37.214	-31.948
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-42.262	-34.693	-28.376
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-39.725	-32.350	-26.063
3.04.02.02	Honorários dos Administradores	-2.537	-2.343	-2.313
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	58.656	24.719	7.796
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-16.618	-9.883	-17.346
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	14.265	1.520	-20.289
3.06	Resultado Financeiro	-10.197	-13.052	-5.834
3.06.01	Receitas Financeiras	417	259	451
3.06.02	Despesas Financeiras	-10.614	-13.311	-6.285
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	4.068	-11.532	-26.123
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-824	7.076	355
3.08.01	Corrente	-824	-741	-230
3.08.02	Diferido	0	7.817	585
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	3.244	-4.456	-25.768
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	3.244	-4.456	-25.768
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	3.244	-4.455	-25.768
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	0	-1	0

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	3.244	-4.456	-25.768
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	3.244	-4.456	-25.768
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	3.244	-4.455	-25.768
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	0	-1	0

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-36.261	455.100	380.737
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-32.715	287.097	262.863
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	3.244	-4.456	-25.768
6.01.01.02	Depreciação e amortização	5.999	5.061	4.593
6.01.01.03	Resultado na alienação de ativos imobilizados	-43.756	-8.020	22.438
6.01.01.05	Realização Res. Reavaliação/Ajustes Aval.Patrimonial	6.908	784	10.774
6.01.01.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-5.114	293.456	246.618
6.01.01.20	Outros	4	272	4.208
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-3.546	168.003	117.874
6.01.02.01	(Aumento) redução do contas a receber	-3.923	-5.610	-5.698
6.01.02.02	(Aumento) redução dos tributos a recuperar	602	747	-1.670
6.01.02.03	(Aumento) redução dos estoques	-2.616	4.347	387
6.01.02.04	Aumento (redução) de fornecedores	916	2.845	-1.354
6.01.02.05	Aumento (redução) do contas a pagar e provisões	-5.728	3.105	-2.196
6.01.02.06	Aumento (redução) salários e encargos a pagar	-572	832	-594
6.01.02.07	Aumento (redução) empréstimos/financiamentos	9.250	10.423	10.336
6.01.02.08	Aumento (redução) tributos/parcelamentos	1.157	-2.957	703
6.01.02.09	Aumento (redução) do IRPJ e CSLL	-2.632	154.271	117.960
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	36.570	-379.200	-394.780
6.02.01	Aquisição de Ativo Imobilizado	-17.465	-388.572	-395.207
6.02.02	Recebimento por Venda Ativo Imobilizado	54.035	9.372	427
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-6.461	-69.771	-5.769
6.03.01	Empréstimos/ Amortizações/ Outras Contas a Receber	-5.441	-71.346	-4.888
6.03.02	Parcelamentos/ Amortizações de Impostos	-1.020	1.575	-881
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-6.152	6.129	-19.812
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	8.363	2.234	22.046
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	2.211	8.363	2.234

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	36.153	7.765	0	-94.445	878.904	828.377	14	828.391
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	36.153	7.765	0	-94.445	878.904	828.377	14	828.391
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	3.244	-554	2.690	0	2.690
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	3.244	0	3.244	0	3.244
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-554	-554	0	-554
5.05.02.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	-554	-554	0	-554
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	6.908	-4.560	2.348	0	2.348
5.06.02	Realização da Reserva Reavaliação	0	0	0	6.908	-6.908	0	0	0
5.06.03	Tributos sobre a Realização da Reserva de Reavaliação	0	0	0	0	2.348	2.348	0	2.348
5.07	Saldos Finais	36.153	7.765	0	-84.293	873.790	833.415	14	833.429

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	36.153	7.765	0	-90.774	585.448	538.592	12	538.604
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	36.153	7.765	0	-90.774	585.448	538.592	12	538.604
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-4.455	293.971	289.516	2	289.518
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-4.455	0	-4.455	-1	-4.456
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	293.971	293.971	3	293.974
5.05.02.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	293.971	293.971	3	293.974
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	784	-515	269	0	269
5.06.02	Realização da Reserva Reavaliação	0	0	0	784	-784	0	0	0
5.06.03	Tributos sobre a Realização da Reserva de Reavaliação	0	0	0	0	269	269	0	269
5.07	Saldos Finais	36.153	7.765	0	-94.445	878.904	828.377	14	828.391

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	36.153	7.765	0	-75.780	338.830	306.968	12	306.980
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	36.153	7.765	0	-75.780	338.830	306.968	12	306.980
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-25.768	585.448	559.680	0	559.680
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-25.768	0	-25.768	0	-25.768
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	585.448	585.448	0	585.448
5.05.02.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	585.448	585.448	0	585.448
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	10.774	-338.830	-328.056	0	-328.056
5.06.04	Transferências das Reservas de Reavaliação	0	0	0	10.774	-338.830	-328.056	0	-328.056
5.07	Saldos Finais	36.153	7.765	0	-90.774	585.448	538.592	12	538.604

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
7.01	Receitas	168.411	159.819	119.168
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	109.870	135.533	112.456
7.01.02	Outras Receitas	58.656	24.719	7.528
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-115	-433	-816
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-103.694	-102.371	-97.095
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-35.541	-50.637	-39.213
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-68.153	-51.734	-40.665
7.02.04	Outros	0	0	-17.217
7.03	Valor Adicionado Bruto	64.717	57.448	22.073
7.04	Retenções	-5.999	-5.061	-4.592
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-5.999	-5.061	-4.592
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	58.718	52.387	17.481
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	417	259	1.123
7.06.02	Receitas Financeiras	417	259	453
7.06.03	Outros	0	0	670
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	59.135	52.646	18.604
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	59.135	52.646	18.604
7.08.01	Pessoal	25.848	24.093	19.487
7.08.01.01	Remuneração Direta	19.220	18.455	14.892
7.08.01.02	Benefícios	5.185	4.285	3.263
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.443	1.353	1.332
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	10.638	12.083	10.889
7.08.02.01	Federais	6.065	6.981	5.967
7.08.02.02	Estaduais	4.012	4.504	4.308
7.08.02.03	Municipais	561	598	614
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	19.405	20.926	13.996
7.08.03.01	Juros	10.614	13.309	6.287
7.08.03.02	Aluguéis	8.791	7.617	7.709

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	3.244	-4.456	-25.768
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	3.244	-4.455	-25.768
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	0	-1	0

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2012

(Os valores expressos neste relatório estão em milhares de Reais)

Senhores Acionistas,

Submetemos à apreciação o Relatório de Administração relativo ao exercício de 2012 e 2011, bem como as Demonstrações Financeiras correspondentes, acompanhadas pelo parecer dos Auditores Independentes.

Introdução

A Companhia Melhoramentos de São Paulo, empresa de 122 anos, pioneira nacional na indústria de papel e celulose e presença marcante no mercado editorial, tem sua composição de negócios estruturada da seguinte forma: (I) mercado editorial; (II) produção de fibras de alto rendimento, (III) gestão de florestas plantadas; e (IV) atividade patrimonial - urbanização de suas propriedades nos municípios de Caieiras, Cajamar e São Paulo.

Negócios e Mercados**EDITORA MELHORAMENTOS****I. Mercado Editorial**

No ano de 2012 ampliou sua linha de produtos destinados a escolas e mercados institucionais, com o lançamento de novas coleções dirigidas ao Ensino Fundamental.

Na linha infantil, merece destaque especial a venda de 1,5 milhão de exemplares da coleção de livros do personagem *Galinha Pintadinha*.

Três de seus títulos foram finalistas do prêmio *Jabuti*, sendo que *Benjamin – Poemas com Desenho e Música* ganhou o prêmio de melhor livro infantil do ano.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Na área de culinária seus títulos *A Culinária Afetiva de Shin Koike* e *Chefs-Café* ficaram em segundo lugar como melhores livros do mundo em suas categorias no *Gourmand World Cookbook Awards*.

Do ponto de vista operacional, a área de PCP implantou sistema para execução e acompanhamento de orçamento e controle de produtos que permite informações mais rápidas e precisas.

Adicionalmente, a nova área de produtos eletrônicos está convertendo o catálogo para o formato de *ebooks* e *APP's*, de forma a chegar ao final de 2013 com um catálogo de 300 títulos nestes formatos, já colocados nas grandes livrarias eletrônicas de todo mundo, tais como mas não se limitando, a Saraiva, Kobo, Amazon, Google e Apple.

No mercado externo novas licenças negociadas com a Rússia, Alemanha, Guatemala, México, Colômbia e Argentina levaram seus autores a terem sua obra lançada nestes países, com notável destaque para *Ziraldo* e *Dicionários Michaelis*.

MELHORAMENTOS FLORESTAL

II. Fibras de Alto Rendimento

Com o objetivo de melhor atender seus clientes e expandir sua atuação no mercado, a empresa caminhou significativamente, durante o ano de 2012, com a implementação de sua expansão fabril que agregará 50% de capacidade produtiva durante o primeiro semestre de 2013.

Com este mesmo foco, a empresa continua apresentando excelência em seus produtos TGW (*Thermo Ground Wood*) e BTGW (*Bleached Thermo Ground Wood*), que vem aumentando gradativamente a sua participação no mix de vendas da empresa.

Adicionalmente, durante o ano de 2012, o NEOLUX^{MD} (Alvura Certificada), novo produto lançado durante a ABTCP (Exposição e Congresso da Associação Brasileira Técnica de Celulose e Papel) de 2011, apresentou excelentes resultados em testes realizados no *Tissue Innovation Center* da Empresa Voith, que foram os seguintes: O papel higiênico utilizando NEOLUX^{MD} em sua fórmula, apresentou um ganho

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

significativo em sua espessura em relação à fórmula tradicional e o papel toalha com adição de NEOLUX^{MD} apresentou expressivos ganhos de espessura e aumento na sua capacidade de absorção.

Os eventos mencionados acima traduzem o foco inovador e expansionista da empresa que continuará criando novas possibilidades e produtos com o intuito de continuar adicionando valor aos seus clientes durante o ano de 2013.

III. Gestão de Florestas Plantadas

A Melhoramentos Florestal foi recertificada pela organização internacional *FSC- Forest Stewardship Council* com o selo verde na categoria *PURO*.

Com isso, a empresa tem mais uma vez atestada a proveniência da madeira utilizada na fabricação de fibras de forma sustentável e que as práticas ambientais, sociais e de negócios são baseadas em princípios e valores que preservam os direitos humanos, do trabalhador, da comunidade e do meio ambiente. A Melhoramentos Florestal garante que utiliza os recursos das suas florestas respeitando os níveis de sustentação ecológica e ambientais a fim de gerar benefícios sociais para os trabalhadores e para as comunidades do seu entorno, além de promover a conservação ecológica.

A empresa tem também aprimorado os seus processos de reprodução clonal em laboratório, em busca de maior produtividade para as suas florestas, além, de desenvolver testes com novas espécies na busca para encontrar características que resultem em melhor adaptação, crescimento e consequente rendimento.

Adicionalmente, de forma a mitigar a dificuldade de acesso à mão de obra e melhorar sua produtividade, a empresa está investindo em equipamentos e treinamento para a mecanização da colheita.

Em linha com a mudança nos processos de colheita, a logística florestal tem se dedicado ao replanejamento de toda malha viária interna na Fazenda Levantina. O objetivo de longo prazo é adequar as estradas e aceiros para receber veículos longos, com maior capacidade de carga e ao mesmo tempo reduzir a quantidade de estradas existentes. Com isso busca-se menor custo de transporte, aumento de área líquida

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

para plantio e diminuição dos impactos ambientais em função de menor risco de erosão.

IV. Patrimonial

A preocupação com o desenvolvimento sustentável das cidades mundiais, debatido na Conferência das Nações Unidas sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento (CNUMAD), em 1992, na ECO-92 no Rio, culminou com a formatação de um programa de ação que constitui uma das mais ousadas tentativas de promover em escala planetária um novo padrão de desenvolvimento de cidades, conciliando métodos de proteção ambiental, justiça social e eficiência econômica, a AGENDA 21. Engajada nesse movimento, a Companhia patrocina a elaboração da AGENDA 21 - Caieiras, permitindo à sociedade caieirense opinar e cobrar a ação dos agentes políticos e econômicos sobre um verdadeiro plano da cidade do futuro, construído sobre os pilares de sustentabilidade ambiental, social e econômica.

A Companhia visa o desenvolvimento urbano de aproximadamente 50 milhões de metros quadrados de área localizados nos municípios de Caieiras, Cajamar e São Paulo. Nesse contexto inclui-se a opção de compra – outorgada à Camargo Corrêa Investimentos em Infra-Estrutura S.A. e Andrade Gutierrez Concessões S.A., de aproximadamente 10 milhões de metros quadrados, renovada em 2012 por mais um ano.

A Companhia preocupada com o desenvolvimento urbano e socioeconômico das populações que vivem no entorno de suas propriedades, engajou-se fortemente no ano de 2012 nos trabalhos de regularização fundiária, que evoluíram significativamente com a obtenção de matrículas em algumas glebas da Companhia, atraindo fortemente os *players* de mercado interessados em participar do desenvolvimento urbano de Caieiras, Cajamar e São Paulo.

A Companhia intensificou, também, seus esforços no exercício de 2012, nas discussões e na defesa dos interesses dos cidadãos de Caieiras. Isto ocorreu através da participação direta e ativa nas audiências públicas, que culminou com a promulgação da Lei do Plano Diretor do Município de Caieiras.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Ambiental

Conforme mencionado acima, em 2012 a empresa Melhoramentos Florestal foi recertificada, com selo *FSC Puro*, pelo *FSC- Forest Stewardship Council*, atestando a natureza sustentável de seu manejo florestal.

A empresa publicou no ano de 2012 o seu Relatório de Responsabilidade Socioambiental, onde relata os programas relacionados à comunidade tais como: O projeto de Educação Ambiental realizado na Escola Alice Weiszflog (Eco-Melhor), Coleta do Pinhão, Natal Solidário, Caminhadas Ecológicas, estudos de apicultura para desenvolvimento de produtores locais (Projeto Melhor Mel), vários releases de conscientização ambiental na região, o projeto horta na escola, a parceria e apoio ao Rafting no Rio Jaguari, entre outros.

Gestão de pessoas

A Companhia acredita que seu desempenho nos negócios está diretamente relacionado com o comprometimento, ética e ao alto grau de competência e profissionalismo de seus colaboradores, sejam eles empregados próprios, terceiros empreiteiros ou temporários.

Assim mantém programas de avaliação de cargos, capacitação de gestores (diretores, gerentes e coordenadores) de acordo com os objetivos e as metas empresariais estabelecidos nos seus processos de orçamento anual. Dessa forma, a Companhia espera acompanhar a carreira do profissional e identificar sucessores para cargos-chave.

Responsabilidade Social

Com o intuito de manter sua tradição de respeito socioambiental, a Companhia, realizou ao longo do ano, investimentos no conhecimento de seus colaboradores através de palestras, treinamentos e bolsas de complementação acadêmica, além de sempre buscar a melhoria da qualidade de vida de seus colaboradores através da implementação de benefícios, tais como, assistência médica e odontológica diferenciada para a região, além de transporte e alimentação balanceada.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Adicionalmente, vários projetos que visam o bem estar de seus colaboradores continuam sendo executados, tais como: a ginástica laboral, palestras para orientação sobre a dengue, doenças cardiovasculares, saúde bucal, fomento do anti-tabagismo, reeducação alimentar, campanha de doação de sangue, entre outros.

A Companhia manteve seu investimento na área do ensino, atuando como mantenedora da Escola Rural Particular Alice Weiszflog localizada na cidade de Camanducaia, sul de Minas Gerais, onde realiza parte de suas atividades industriais e silviculturais. A escola acolhe 140 estudantes, sendo 91% filhos de moradores de comunidades próximas à unidade fabril, cujos pais, não têm vínculo empregatício com a Melhoramentos.

Da mesma forma, a Companhia apoia a disseminação da história de Caieiras nas escolas desta comunidade, promovendo visitas de alunos às suas instalações e copatrocinando a Orquestra Filarmônica Melhoramentos Caieiras há mais de 50 anos.

Esses investimentos nas áreas educacional e social dão continuidade ao centenário trabalho pioneiro da Companhia Melhoramentos de São Paulo.

Desempenho Financeiro Consolidado

A receita operacional líquida consolidada do Conglomerado Melhoramentos alcançou no exercício de 2012 o valor de R\$ 98.021.

As despesas financeiras líquidas foram de R\$ 10.197, inferiores em R\$ 2.855 em relação ao exercício anterior, motivada pela redução do endividamento médio durante o período.

Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia registrou um lucro de R\$ 3.244 contra um prejuízo no exercício anterior de R\$ 4.456, o que representa uma melhora no resultado líquido da ordem de R\$ 7.700.

O resultado do exercício de 2012 mostra uma continuidade na evolução dos resultados consolidados da Companhia e reflete o esforço de todas as suas unidades de negócios neste sentido.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Perspectivas

A Companhia acredita que, apesar do cenário global de incertezas sobre os rumos econômicos da Europa e dos EUA, o Brasil consiga gradativamente acelerar seu crescimento, especialmente aproveitando-se da robustez de seu mercado interno, melhor distribuição de renda, programas sociais, estabilidade da taxa de juros e incentivo ao financiamento de investimentos produtivos fomentado pelo BNDES.

Acredita ainda, que a demanda no mercado imobiliário nacional continuará consistente, o que tem um reflexo positivo na valorização de seu ativo imobilizado.

Em relação à celulose, a Companhia acredita que os baixos níveis dos estoques mundiais combinados à demanda chinesa continuarão a influenciar positivamente o preço do produto. Adicionalmente, o NEOLUX^{MD} (Alvura Certificada), produto de maior valor agregado, vem sendo cada vez mais solicitado pelo mercado e consequentemente aumentando a sua participação no mix de vendas da Melhoramentos Florestal.

No mercado editorial, a Companhia vem acompanhando de perto e realizando investimentos nas novas mídias eletrônicas, *ipad*, *kindle*, entre outras, que trazem desafios ao editor para adaptar-se à nova maneira como os leitores acessam os conteúdos dos livros. O novo paradigma dos dias atuais, e que novamente desafia o editor, é antever o impacto das novas redes sociais na forma como o leitor irá comportar-se no momento de adquirir conteúdo dos livros e na forma de leitura desse conteúdo. Soma-se a isso, a expectativa de que novos programas educacionais de governo continuarão a ser lançados em escala favorável ao desenvolvimento do setor.

A Companhia está atenta às evoluções dos mercados em que atua e tem desenvolvido diversos estudos, procurando ampliar sua participação rentabilizando ainda mais seu patrimônio.

Instrução CVM 381/2003

Em atendimento à determinação da Instrução CVM 381/2003, informamos que, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2012, nossos Auditores Independentes

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

foram contratados apenas para prestar serviços de auditoria externa relacionados aos exames das demonstrações financeiras da Companhia e Controladas.

Agradecimentos

A Melhoramentos agradece a todos os seus colaboradores, clientes, fornecedores, parceiros, entidades governamentais e todos aqueles que dedicaram seu prestimoso tempo e eficiência ao desempenho da Companhia, contribuindo para o desenvolvimento e aprimoramento de suas atividades em sua longa história de 122 anos.

São Paulo, 15 de março de 2013.

A Administração

Notas Explicativas

Companhia Melhoramentos de São Paulo e Controladas



*Notas explicativas referente às demonstrações financeiras
dos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2012 e 2011*

LCC AUDITORES INDEPENDENTES

Notas Explicativas

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

Índice de notas explicativas

- 1 *Informações sobre a Companhia***
 - 2 *Base de preparação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis***
 - 3 *Caixa e equivalentes de caixa***
 - 4 *Clientes***
 - 5 *Estoques***
 - 6 *Créditos tributários (instrução CVM nº 371/2002)***
 - 7 *Transações com partes relacionadas***
 - 8 *Arrendamento mercantil financeiro***
 - 9 *Outras contas a receber – não circulante***
 - 10 *Participações em controladas diretas e indiretas***
 - 11 *Imobilizado***
 - 12 *Intangíveis***
 - 13 *Empréstimos e financiamentos***
 - 14 *Tributos a pagar***
 - 15 *Parcelamentos a pagar***
 - 16 *Imposto de renda e contribuição social diferidos – passivo não circulante***
 - 17 *Contingências***
 - 18 *Adiantamento de clientes***
 - 19 *Capital social***
 - 20 *Reservas de capital***
 - 21 *Reservas de reavaliação:***
 - 22 *Ajustes de avaliação patrimonial***
 - 23 *Resultado financeiro***
 - 24 *Remuneração dos Administradores***
 - 25 *Instrumentos financeiros***
 - 26 *Cobertura de seguros***
 - 27 *Eventos subsequentes***
-

Notas Explicativas

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

1 Informações sobre a Companhia

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.

1.1 Principais eventos ocorridos de 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2012

Em 23 de fevereiro de 2012, tendo em vista o disposto no parágrafo 4º do artigo 157 da Lei nº 6.404/76 e no artigo 3º da Instrução CVM 358/02, a Companhia Melhoramentos de São Paulo comunicou ao mercado a renovação, naquela data, da opção de compra firmada em 02 de fevereiro de 2011 outorgada à Camargo Corrêa Investimentos em Infra-Estrutura S.A. e à Andrade Gutierrez Concessões S.A., pelo prazo de 12 meses, recebendo, a Companhia, o valor de R\$ 7.565 conforme previsto na opção de compra.

Em 09 de maio de 2012, a Companhia firmou Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda referente à alienação de terrenos localizado nos municípios de Caieiras e Cajamar, Estado de São Paulo. E em dezembro de 2012, efetivou a alienação de terrenos localizados nos municípios de Cajamar, Estado 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 individuais e consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da CVM e os CPC(s) e estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS - *International Financial Reporting Standards*) emitidas pelo *International Accounting Standard Board* ("IASB"). Nas demonstrações financeiras individuais, os investimentos em controladas estão avaliados pelo método de equivalência patrimonial, enquanto para fins das normas internacionais de relatório

Notas Explicativas

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

financeiro (IFRS), seriam pelo custo ou valor justo. Contudo, não há diferenças entre o patrimônio líquido e o resultado consolidado apresentado pela Companhia e o patrimônio líquido e resultado da entidade controladora em suas demonstrações contábeis individuais. Assim sendo, as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e as demonstrações contábeis individuais da controladora estão sendo apresentadas lado a lado em um único conjunto de demonstrações contábeis.

Não existem outras normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo no resultado ou no patrimônio divulgado pela Companhia.

2.2 Sumário das principais práticas contábeis adotadas

As principais práticas contábeis adotadas pela Companhia e suas controladas estão definidas abaixo e foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados:

(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 Melpaper Ltda., Melhoramentos Florestal Ltda., Editora Melhoramentos Ltda., e Melhoramentos de São Paulo Arbor Ltda.; b) Eliminação das participações no capital, reservas e lucros acumulados das empresas consolidadas; c) Eliminação dos saldos de receitas e despesas, bem como de lucros não realizados, decorrentes de negócios entre as empresas.

A data base das informações financeiras das controladas incluídas na consolidação é coincidente com a da controladora.

(b) Competência

O regime de competência é observado para registrar as receitas e despesas do exercício.

(c) Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa e equivalentes de caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras de liquidez imediata ou resgatáveis no prazo de até 90 dias das datas dos balanços.

Notas Explicativas

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

(d) Ativos e Passivos correntes em moeda estrangeira

Todos os valores em moedas estrangeiras estão atualizados pelas taxas de câmbio na data do balanço, e provisionados com os respectivos juros quando aplicável.

(e) 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.

(f) Estoques

Os estoques são avaliados ao custo médio de aquisição ou de fabricação, não excedendo o valor de mercado.

(g) Despesas do exercício seguinte

São contabilizadas as aplicações de recursos em pagamentos antecipados, cujos benefícios ou prestações de serviços ocorrerão em períodos futuros.

(h) 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 demonstrações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora. Quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as mesmas adotadas pela Companhia.

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.

(i) Imobilizado

O ativo imobilizado está demonstrado pelo custo de aquisição, deduzido dos impostos compensáveis, quando aplicável, e da depreciação acumulada. A depreciação é

Notas Explicativas

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

calculada pelo método linear, de acordo com a vida útil estimada de cada ativo, com base na expectativa de geração de benefícios econômicos futuros, exceto para terras, que não são depreciadas. As principais taxas de depreciação aplicadas no ativo imobilizado estão demonstradas na nota explicativa nº 11.

Os gastos com manutenção dos ativos da Companhia são alocados diretamente ao resultado do período, quando realizados.

(j) Ativo biológico

O ativo biológico refere-se às florestas plantadas avaliadas a valor justo que está demonstrado na nota explicativa nº 11.1.

(k) 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. Quando este for o caso, o valor recuperável é calculado para verificar se há perda nestes ativos. Quando houver perda identificada, ela é reconhecida no resultado pelo montante em que o valor contábil do ativo ultrapassa seu valor recuperável, que é o maior entre o preço líquido de venda e o valor em uso de um ativo. Para fins de avaliação, os ativos são agrupados no menor grupo de ativos para o qual existem fluxos de caixa identificáveis separadamente.

(l) Arrendamento mercantil

Os bens relacionados aos Contratos de Arrendamento Mercantil, cujos controles, riscos e benefícios são exercidos pela Companhia, classificam-se como arrendamento mercantil financeiro e são reconhecidos no ativo imobilizado e no passivo em empréstimos e financiamentos, dando origem à despesa de depreciação relativa aos ativos depreciáveis e despesa financeira sobre o passivo de arrendamento mercantil definidos na nota explicativa nº 8.

Os gastos relacionados aos Contratos de Arrendamento Mercantil Operacional são reconhecidos como despesas em uma base sistemática que represente o período em que o benefício sobre o ativo arrendado é obtido, mesmo que tais pagamentos não sejam feitos nessa base.

Notas Explicativas

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

(m) Ajuste a Valor Presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários de longo prazo são atualizados monetariamente, portanto, estão ajustados pelo seu valor presente. O ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários de curto prazo é calculado, e somente registrado, se considerado relevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Para fins de registro e determinação de relevância, o ajuste a valor presente é calculado levando em consideração os fluxos de caixa contratuais e a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos. Com base nas análises efetuadas e na melhor estimativa da Administração, a Companhia concluiu que o ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários circulantes é irrelevante em relação às demonstrações contábeis tomadas em conjunto, não registrando ajustes desta natureza.

(n) Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, em consequência de eventos pretéritos.

(o) Provisões para contingências

São provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis em montante suficiente para suportar as eventuais perdas, considerando a opinião dos consultores jurídicos da Companhia e de suas controladas.

(p) Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro

A Companhia calcula o imposto de renda (IRPJ) e a contribuição social (CSLL), corrente e diferido com base nas alíquotas de 15% acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente a R\$ 240 para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social, sobre o lucro líquido auferido. Os saldos são reconhecidos no resultado da Companhia pelo regime de competência.

As alíquotas de impostos definidas atualmente para se determinar os créditos tributários diferidos são as mesmas para os impostos correntes.

Os valores de imposto de renda e contribuição social diferidos são registrados nos balanços pelos montantes líquido no ativo ou no passivo não circulante, sendo provenientes basicamente de provisões temporariamente não dedutíveis e, tanto no ativo como no passivo na controladora.

Notas Explicativas

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

A provisão para imposto de renda e contribuição social corrente do período é apresentada nos balanços patrimoniais líquida dos adiantamentos de imposto pagos durante o período.

(q) 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.

As demonstrações financeiras incluem várias estimativas, tais como seleção de vidas úteis dos bens do imobilizado, a realização dos créditos tributários diferidos, provisões para créditos de liquidação duvidosa, perdas nos estoques, avaliação do valor justo dos ativos biológicos, provisões para riscos fiscais, previdenciárias, cíveis e trabalhistas, além de redução do valor recuperável de ativos.

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 exposta a maiores perdas.

(r) Apuração do resultado e reconhecimento da receita

O resultado é apurado em conformidade com o regime contábil de competência.

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos no curso normal das atividades da Companhia e suas Controladas.

(s) Benefícios a empregados

A Companhia concede aos empregados benefícios que envolvem seguro de vida, assistência médica e odontológica, participação nos lucros e outros benefícios, os quais respeitam o regime de competência em sua contabilização, sendo cessados após término do vínculo empregatício com a Companhia.

Notas Explicativas

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

(t) Lucro por ação

O cálculo é efetuado com base na equação "Lucro Líquido do período / quantidade de ações em circulação" no encerramento do exercício.

(u) Demonstrações do Fluxo de Caixa e Demonstrações do Valor Adicionado

As Demonstrações do Fluxo de Caixa foram elaboradas e apresentadas de acordo com a Deliberação CVM nº 547, de 13 de agosto de 2008 que aprovou o Pronunciamento Técnico CPC 03 - Demonstrações dos Fluxos de Caixa.

As Demonstrações do Valor Adicionado foram elaboradas e apresentadas de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o CPC 09 - Demonstrações do Valor Adicionado.

2.3 Novos pronunciamentos técnicos, revisões e interpretações emitidos

Foram aprovados e emitidos ou colocados em fase de aprovação novos pronunciamentos técnicos contábeis, além de revisões de pronunciamentos anteriormente publicados, e novas interpretações do IASB, mas ainda sem adoção obrigatória, ainda não normatizados pelo CPC e CVM, dos quais não foram adotados antecipadamente na preparação das demonstrações financeiras. A Administração da Companhia está avaliando os impactos dos pronunciamentos e os implementará a medida que se tornarem obrigatórios. Segue abaixo a relação dos novos pronunciamentos, revisões e interpretações emitidas ou em fase de aprovação:

Pronunciamentos	Conteúdo
IFRS 9 - Instrumentos Financeiros	Refere-se à primeira fase do projeto substituição da IAS 39 - Instrumentos Financeiros - Reconhecimento e Mensuração. Vigência: 2015
IFRS 10 – Demonstrações Financeiras Consolidadas	Substitui as partes da IAS 27 que tratam de quando e como um investidor deve preparar demonstrações financeiras consolidadas e substitui o SIC-12. Vigência: 2013
IFRS 11 - Acordos de Participações	Requer o uso do método de equivalência patrimonial para participações em <i>joint ventures</i> , eliminando o método de consolidação proporcional. Vigência: 2013
IFRS 12 - Divulgações de Participações em Outras Entidades	Estabelece o objetivo das divulgações e as divulgações mínimas para entidades que tenham investimentos em subsidiárias, controladas em conjunto, associadas ou outras entidades não consolidadas. Vigência: 2013
IFRS 13 - Medições de Valor Justo	Estabelece um único modelo de medição do valor justo quando este é exigido por outros pronunciamentos. Vigência: 2013
IAS 1 (R) - Demonstrações Separadas	Alteração na apresentação do Resultado Abrangente. Vigência: 2013
IAS 19 - Benefícios aos Empregados	Eliminação do método do "corredor" e contabilização dos benefícios. Vigência: 2013
IAS 27 (R) – Demonstrações Separadas	Alterações no pronunciamento IAS 27. Vigência: 2013
IAS 28 (R) – Investimento em Coligada e em Controlada	Alterações no pronunciamento IAS 28. Vigência: 2013

Notas Explicativas

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

3 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Caixa e bancos	42	1	91	94
Aplicações Financeiras	-	17	2.120	8.269
Total	42	18	2.211	8.363

4 Clientes

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Clientes Nacionais	-	-	27.093	25.350
Clientes do Exterior	-	-	29	46
Clientes de Terrenos	51	71	51	71
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(582)	(1.087)
Total	51	71	26.591	24.380

5 Estoques

Descrição	Consolidado	
	2012	2011
Produtos acabados	13.272	11.700
Produtos em elaboração	2.127	1.480
Matérias-primas e embalagens	1.706	978
Almoxarifado	617	948
Total	17.722	15.106

Notas Explicativas

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

6 Créditos tributários (instrução CVM nº 371/2002)

Em 31 de dezembro de 2012 e 2011 a Companhia Melhoramentos de São Paulo e suas controladas diretas, Melhoramentos Florestal Ltda. e Editora Melhoramentos Ltda., possuem registrado na conta "Tributos a Compensar" os valores demonstrados a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Imposto de renda diferido ativo				
Sobre prejuízo fiscal	5.529	5.715	12.155	12.341
Contribuição social diferida ativa				
Sobre base de cálculo negativa	1.990	2.057	4.463	4.530
	7.519	7.772	16.618	16.871

A compensação desses créditos ocorrerá por conta de perspectiva de resultados positivos, sendo que a Companhia visa o desenvolvimento urbano de aproximadamente 50 milhões de metros quadrados de área localizados nos municípios de Caieiras, Cajamar e São Paulo. Nesse contexto inclui-se a renovação da opção de compra outorgada à Camargo Corrêa Investimentos em Infra-Estrutura S.A e Andrade Gutierrez Concessões S.A., de aproximadamente um mil hectares.

Também a perspectiva da recuperação de preços e os ganhos de produtividade implementados nas controladas Melhoramentos Florestal Ltda. e Editora Melhoramentos Ltda., as quais projetam uma sensível melhora na rentabilidade possibilitando uma compensação desses créditos no futuro.

Conforme constam nos livros fiscais da Companhia e suas Controladas em 31 de dezembro de 2012, há créditos por Prejuízos Fiscais, no montante de R\$ 30.757 (controladora) e R\$ 114.295 (consolidado) e Base Negativa de Contribuição Social, nos montantes de R\$ 30.757 (controladora) e R\$ 114.309 (consolidado), a serem compensados com resultados tributários futuros.

Notas Explicativas

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

7 Transações com partes relacionadas

Nos períodos findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011, a Companhia efetuou operações com empresas controladas diretas e indiretas.

Os saldos referem-se a contratos de empréstimos em conta corrente.

ATIVO	2012	2011
Melhoramentos de São Paulo Arbor Ltda.	947	773
Editora Melhoramentos Ltda.	17.403	14.889
	18.350	15.662
PASSIVO	2012	2011
Melhoramentos Florestal Ltda.	80.700	80.103
Melpaper Ltda.	36.866	37.217
	117.566	117.320

8 Arrendamento mercantil financeiro

As controladas diretas Editora Melhoramentos Ltda. e Melhoramentos Florestal Ltda. possuem em 31 de dezembro de 2012 o valor de R\$ 1.294 referente ativos com contratos de arrendamento mercantil financeiro, referentes a Veículos e Equipamentos de Computação. Os contratos possuem prazo de duração de 3 (três) anos, com cláusulas de opção de renovação, opção de compra e de reajustamento após essa data.

Notas Explicativas

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

Abaixo seguem os bens obtidos por meio de contratos de arrendamento mercantis financeiros, demonstrados a Valor Contábil Líquido:

Descrição	2012
Veículos	541
Equipamentos de computação	753
Total	1.294

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, as controladas diretas Melhoramentos Florestal Ltda. e Editora Melhoramentos Ltda. reconheceram como despesas no resultado, referente a arrendamento mercantil financeiro, os montantes de R\$ 136 relativo a despesas financeiras e R\$ 377 referente a despesa de depreciação. Os pagamentos futuros estão segregados da seguinte forma:

Descrição	Valor presente dos pagamentos	Juros	Pagamentos Futuros
Até um ano	417	114	531
Acima de um ano	344	94	438

9 Outras contas a receber – não circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Alienação de Ativo Imobilizado	12.319	4.211	12.319	4.211
Adiantamento a Fornecedores	-	-	1.589	-
Direitos Autorais	-	-	142	142
Contas a Receber <i>Escrow</i>	-	-	43.000	66.694
Total	12.319	4.211	57.050	71.047

Os valores mencionados em conta *escrow* em nome da CMPC Participações Ltda., são decorrentes da Alienação de Investimentos, sujeitos ao cumprimento das cláusulas e sub-cláusulas contidas no Contrato de Aquisição firmado com as controladas Melhoramentos Florestal Ltda. e Melpaper Ltda.

Notas Explicativas

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

O valor registrado na controlada Melpaper Ltda., retido e depositado em conta *escrow* em nome da CMPC Participações Ltda., decorrente da Alienação de Investimentos, sujeitos ao cumprimento das cláusulas e sub-cláusulas contidas no Contrato de Aquisição, foi “baixado” contabilmente das rubricas de “Outras Contas a Receber” em contra partida à conta de “Receitas Diferidas”.

Notas Explicativas

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

10 Participações em controladas diretas e indiretas

As participações diretas e indiretas são as seguintes:

	Melpaper Ltda.	M.Florestal Ltda.	Editora Melhoramentos Ltda.	Melhoramentos de SP ARBOR Ltda.	
Descrição	2012				
Capital social atualizado	173.115	161.978	14.242	28.980	
Patrimônio líquido	40.102	139.439	4.018	5.503	
Nº quotas ou ações de capital					
Possuídas (em milhares)	4.690	161.978	14.242	28.980	
Participação no capital - %	99,99	99,99	99,98	99,80	
Lucro (Prejuízo) líquido exercício	(353)	(4.728)	(899)	(117)	
Resultado equivalência patrimonial	(353)	(4.728)	(899)	(117)	
					Total
Investimentos em controladas	40.102	139.439	4.018	5.294	188.853
Ágio em Controlada	-	-	-	2.079	2.079
					190.932
Descrição	2011				
Capital social atualizado	173.115	161.978	14.242	28.980	
Patrimônio líquido	41.269	143.908	4.917	5.421	
Nº quotas ou ações de capital					
Possuídas (em milhares)	4.690	161.978	14.242	28.980	
Participação no capital - %	99,99	99,99	99,98	99,80	
Lucro (Prejuízo) líquido exercício	(118)	541	2.245	(587)	
Resultado equivalência patrimonial	(118)	541	2.245	(586)	
					Total
Investimentos em controladas	41.269	143.908	4.917	5.410	195.504
Ágio em Controlada	-	-	-	2.079	2.079
					197.583

Notas Explicativas

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

11 Imobilizado

Descrição	Controladora				Taxa anual Depreciação
	2012			2011	
	Custo	Depreciação Acumulada	Valor Líquido	Valor Líquido	
Imóveis	1.292.694	(6.818)	1.285.876	1.293.588	0 a 4%
Benfeitorias	835	(681)	154	187	
Ativos biológicos – florestas plantadas	-	-	-	18	
Máquinas e instalações industriais	1.252	(1.189)	63	104	6% (média)
Móveis e utensílios	1.334	(1.188)	146	164	10%
Veículos	114	(32)	82	42	20%
Softwares	83	(78)	5	11	20%
Obras diversas em andamento	121	-	121	1.785	
Total	1.296.433	(9.986)	1.286.447	1.295.899	

Descrição	Consolidado			Taxa anual Depreciação	
	2012		2011		
	Custo	Depreciação Acumulada	Valor Líquido		
Imóveis	1.316.814	(6.818)	1.309.996	1.317.707	0 a 4%
Benfeitorias	5.405	(4.458)	947	1.077	
Ativos biológicos – florestas plantadas	26.071	-	26.071	22.288	
Máquinas e instalações industriais	23.918	(19.275)	4.643	3.821	6% (média)
Móveis e utensílios	3.387	(2.300)	1.087	865	10%
Veículos	3.032	(1.451)	1.581	895	20%
Softwares	688	(256)	432	55	20%
Obras diversas em andamento	14.151	-	14.151	10.858	
Total	1.393.466	(34.558)	1.358.908	1.357.566	

A empresa avaliou os prováveis impactos sobre seus ativos de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 01 - Redução ao Valor Recuperável de Ativos, não existindo ajustes a serem efetuados.

Abaixo estão descritos as garantias prestadas com bens imóveis da Companhia:

- I. Imóvel da Rua Tito, 479, para garantia de débitos previdenciários que embasam a Execução Fiscal sob nº. 1999.61.82.059567-3, os quais encontram-se parcelados no bojo do REFIS IV;
- II. Imóvel Rural “Fazenda Levantina”, localizada no município de Camanducaia, no Estado de Minas Gerais, em favor do Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais S.A. – B.D.M.G., para garantia de linha de financiamento de projeto de expansão fabril;

Notas Explicativas

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

- III. Terreno de 65 ha, localizado em Caieiras, no Estado de São Paulo, para garantias de *escrow* da Melhoramentos Papéis Ltda.;
- IV. Usufruto em favor da Melhoramentos Papéis Ltda. (intervenientes anuentes CMPC Participações Ltda.) de parte da Fazenda Guatura, correspondente a 75,50 ha e parte da Fazenda Santa Marina, correspondente a 502,84 ha, ambas localizadas em Bragança Paulista com vigência até 01 de junho de 2023;
- V. 03 (três) lotes localizados no município de Caieiras, no loteamento denominado Parque Araucária, quadra G, em favor do Banco ABC Brasil S.A.;
- VI. 08 (oito) imóveis rurais, perfazendo a área de 3.450,45 ha, localizados no Estado de Minas Gerais, para garantia da Execução Fiscal sob nº. 0059567-55.1999.4.03.6182;
- VII. Florestas do imóvel rural “Fazenda Levantina” para garantias de *escrow* da Melhoramentos Papéis Ltda.;
- VIII. 11 (onze) lotes localizados no município de Caieiras, no loteamento denominado Parque Industrial Araucária, quadras D, E e F para garantia de Contratos de Fiança em favor do Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais S.A. – B.D.M.G;
- IX. 03 (três) lotes do Parque Araucária, em favor de Granatina Empreendimentos Imobiliários Ltda.

11.1 Ativos biológicos – florestas plantadas

A determinação de um valor justo para os ativos biológicos florestais constitui-se num exercício de julgamento e estimativa complexos que requer entendimento do negócio da Companhia, da utilização desse ativo no processo produtivo, das oportunidades e restrições de uso da madeira e, ainda, do ciclo de formação e crescimento da floresta. O volume de madeira negociado no mercado pela Companhia não é suficiente para representar, adequadamente, o preço da madeira de eucalipto no mercado para fins de determinação do valor justo (fair value) das florestas.

A Companhia, para determinação do valor justo dos seus ativos levou em consideração todos os custos compreendendo a implantação, reforma, manutenção e os custos da estrutura e logística das operações silviculturais.

Notas Explicativas

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

A seguir demonstramos a movimentação dos saldos dos ativos biológicos:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2011	18	22.288
Adições	-	5.741
Cortes efetuados no período	-	(1.491)
Baixas	(18)	(467)
Saldo em 31 de Dezembro de 2012	-	26.071

12 Intangíveis

Descrição	Consolidado			Taxa anual Amortização
	2012		2011	
	Custo	Depreciação Acumulada	Valor Líquido	
Softwares	1.150	(918)	232	393
Marcas e Patentes	220	(220)	-	-
E-Books	31	-	31	25
Total	1.401	(1.138)	263	418

13 Empréstimos e financiamentos

Em moeda nacional	Encargos Mensais	Vencto.	Garantias	Consolidado	
				2012	2011
Capital de Giro	1,35%	jun/13	Duplicatas / Aval	35.610	26.219
Financiamento BNDES	0,84%	jun/13	Máquinas, Equipos. e Fazenda Levantina	7.898	-
Leasing	1,36%	abr/15	Computadores	546	117
Leasing	1,38%	nov/14	Veículos	215	624
CDC	1,09%	jun/15	Veículos	1.056	-
Total				45.325	26.960
Circulante				35.119	25.869
Não circulante				10.206	1.091

Em 31 de dezembro de 2012, dos empréstimos e financiamentos relativos a Capital de Giro 35% são garantidos por duplicatas, o equivalente a R\$ 12.599 e 65% são garantidos por aval, que corresponde ao valor de R\$ 23.011.

As garantias prestadas ao leasing são os próprios bens adquiridos.

Notas Explicativas

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

14 Tributos a pagar

Em 31 de dezembro de 2012 e 2011 os saldos atualizados dos tributos a pagar compõem-se como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
INSS	825	803	1.194	1.108
ICMS	-	-	293	360
IRPJ	411	-	415	-
CSLL	157	-	159	-
COFINS	16	28	113	169
PIS	3	6	24	37
OUTROS	280	451	765	979
TOTAL	1.692	1.288	2.963	2.653

15 Parcelamentos a pagar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
PARC. LEI 11.941/09 (a)	54.942	55.279	63.534	64.462
PPI – ICMS (b)	-	-	178	218
PPI - PMSP (c)	1.163	472	1.163	472
PPI - PIS / COFINS (d)	663	-	663	-
PAEX (e)	211	1.023	211	1.023
TOTAL	56.979	56.774	65.749	66.175
Circulante	5.482	4.619	6.753	5.906
Não circulante	51.497	52.155	58.996	60.269

a) Programa de Parcelamento Especial de débitos tributários

Por intermédio da Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009, o Governo Federal lançou o novo Programa de Parcelamento Especial de débitos tributários, que trouxe diversos benefícios relativos à redução de multas, juros e encargos legais dos débitos parcelados, permitindo o pagamento de pendências tributárias em até 180 meses, com direito a reduções que podem chegar a 100% do valor sobre multas e encargos anteriormente acrescidos à dívida original. O programa tem como objeto o pagamento de débitos dos contribuintes perante a Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e à Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN), vencidos até 30 de novembro de

Notas Explicativas

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

2008. Os débitos de programas de anistia anteriores, como o antigo REFIS, PAES, PAEX ou parcelamento ordinário também poderão ser parcelados, descontados a quantia paga até a data de solicitação do novo parcelamento.

A Companhia Melhoramentos de São Paulo e suas controladas diretas, Melhoramentos Florestal Ltda., Editora Melhoramentos Ltda. e Melhoramentos de São Paulo Arbor Ltda. aderiram a este novo programa de parcelamento como detalhado a seguir:

Resumo do parcelamento do REFIS da Lei nº 11.941/2009	CMSP	M.Florestal Ltda.	Melhoramentos de SP ARBOR Ltda.	Editora Melhoramentos Ltda.	TOTAL
Débitos Sem Reduções em 17/11/2009	68.482	6.343	14.313	1.586	90.724
(-) Reduções pela Lei nº. 11.941/2009	(12.743)	(1.282)	(2.351)	(312)	(16.688)
(-) Utilização de PF e BCN da CSLL	(7.893)	(1.819)	(6.378)	(558)	(16.648)
(=) Saldo Consolidado em 17/11/2009	47.846	3.242	5.584	716	57.388
(-) Antecipações pagas Lei nº 11.941/09	(175)	(794)	(74)	(405)	(1.448)
(=) Saldo Consolidado em 30/06/2011	47.671	2.448	5.510	311	55.940
(+) Juros Selic Acumulada	13.826	686	1.602	66	16.180
(-) Parcela pagas após Consolidação	(6.555)	(928)	(726)	(377)	(8.586)
(=) Saldo dos débitos em 31/12/2012	54.942	2.206	6.386	-	63.534

b) Programa de Parcelamento Incentivado PPI do ICMS-SP

Em 28 de setembro de 2007, as controladas Melhoramentos Florestal S.A. e Melhoramentos de São Paulo Arbor Ltda. aderiram ao Plano de Parcelamento Incentivado do Estado de São Paulo para o ICMS, optando pelo prazo de até 120 meses, não requerendo garantia hipotecária. A dívida consolidada do PPI - ICMS totaliza R\$ 178 em 31 de dezembro de 2012 (R\$ 218 em 31 de dezembro de 2011), cuja amortização anual foi de R\$ 40, e a base da atualização é a taxa Selic.

c) Programa de Parcelamento Incentivado PPI da PMSP – IPTU

A Companhia Melhoramentos de São Paulo, aderiu ao Programa de Parcelamento Incentivado oferecido pela Prefeitura do Município de São Paulo, por intermédio da Lei nº 14.129, de 11 de janeiro de 2006, optando pelo prazo de até 120 meses.

Em 08 de julho de 2011, através da Lei nº 14.129 foi reaberto o prazo para inclusão de novos débitos referente ao parcelamento acima mencionado.

Em 24 de novembro de 2011 a Companhia incluiu novos débitos no valor de R\$ 99 optando pelo prazo de até 120 meses, e a base da atualização é a taxa Selic.

Notas Explicativas

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

d) Programa de Parcelamento Incentivado – PPI do PIS/COFINS

Em 02 de agosto de 2012 a Secretaria da Receita Federal do Brasil concedeu à Companhia Melhoramentos de São Paulo o parcelamento do PIS e da COFINS.

e) Programa de Parcelamento Excepcional – PAEX do PIS/COFINS

Em 16 de dezembro de 2011 a Companhia Melhoramentos de São Paulo, devido a incorporação da controlada Melhoramentos de São Paulo Urbanização Ltda., assumiu o parcelamento excepcional do PIS e da COFINS.

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

Os saldos dos impostos diferidos passivos em 31 de dezembro de 2012 e 2011 são compostos conforme segue:

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Imposto de Renda diferido passivo:				
Alienação de Florestas	-	-	4.723	4.723
Deságio na Permuta: Marca x Investimentos	33.822	33.822	33.822	33.822
Reserva de Reavaliação / Ajuste Patrimonial	309.252	310.978	316.237	318.172
Total	343.074	344.800	354.782	356.717
Contribuição Social diferida passivo:				
Alienação de Florestas	-	-	1.701	1.701
Deságio na Permuta: Marca x Investimentos	12.177	12.177	12.177	12.177
Reserva de Reavaliação / Ajuste Patrimonial	111.053	111.675	113.585	114.282
Total	123.230	123.852	127.463	128.160
Total do IRPJ e CSLL diferidos passivos	466.304	468.652	482.245	484.877

A alienação das florestas da controlada Melhoramentos Florestal Ltda. foram reconhecidas no resultado, e a realização dos tributos ocorrerá na proporção da parcela recebida em cada período de apuração.

Os tributos referentes ao deságio na permuta de bens foram diferidos por não haver realização financeira por ocasião da permuta, ocorrendo a tributação no momento da alienação deste investimento.

Notas Explicativas

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

Os saldos existentes dos tributos sobre as Reservas de Reavaliação e Ajustes Patrimonial dos ativos serão reconhecidos no resultado da Companhia no momento da efetiva realização.

17 Contingências**a) Provisões fiscais, cíveis, previdenciárias e trabalhistas reconhecidas**

Em 31 de dezembro de 2012 e 2011 as provisões para contingências foram constituídas com base na análise individual dos correspondentes processos judiciais, suportadas por opinião de nossos consultores jurídicos para fazer face às perdas consideradas prováveis em processos administrativos e judiciais relacionados a questões fiscais, cíveis, previdenciárias e trabalhistas, demonstradas a seguir:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Provisões Fiscais	4	208	228	208
Provisões Cíveis	-	-	636	483
Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	539	3.571	1.742	5.584
Total	543	3.779	2.606	6.275

Em 31 de dezembro de 2012 e 2011 estão cobertos por depósitos judiciais, os valores demonstrados a seguir:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Depósitos Fiscais	358	406	387	492
Depósitos Previdenciários e Trabalhistas	349	970	786	1.456
Total	707	1.376	1.173	1.948

b) Provisões fiscais, cíveis, previdenciárias e trabalhistas não reconhecidas

Em 31 de dezembro de 2012 e 2011 a Companhia e suas controladas possuem outros processos fiscais, cíveis, previdenciários e trabalhistas, cujos prognósticos de perda ou ganho são avaliados como “possíveis” na opinião de nossos consultores jurídicos, não necessitando de provisionamento.

Notas Explicativas

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Contingências Fiscais	16.702	33.827	21.006	36.258
Contingências Cíveis	-	-	2	104
Contingências Previdenciárias e Trabalhistas	731	1.209	1.896	2.396
Total	17.433	35.036	22.904	38.758

18 Adiantamento de clientes

Os adiantamentos de clientes referem-se a opção de compra e/ou compromisso de compra e venda de ativo imobilizado outorgada à algumas empresas do segmento imobiliário.

Em 31 de dezembro de 2012 a Companhia apresentou o montante de R\$ 46.598 (R\$ 49.335 em 31 de dezembro de 2011).

19 Capital social

O capital social de R\$ 36.153 em 31 de dezembro de 2012 está representado por 6.404.949 ações nominativas, sendo 5.631.445 ações ordinárias e 773.504 ações preferenciais, no valor nominal de R\$ 5,64447 por ação.

Em Assembleia Geral extraordinária do dia 28 de dezembro de 2012, foi aprovado a alteração do art. 5º do Estatuto Social em que foram consignados o cancelamento de 165.095 ações ordinárias e de 3.146 ações preferenciais, todas nominativas, de emissão da Companhia, aumentando consequentemente a participação de todos os acionistas.

As ações preferenciais não são resgatáveis, não têm direito a voto, e possuem os direitos de prioridade na distribuição de dividendos não cumulativos, prioridade no caso de reembolso de capital; participação em quaisquer bonificações em títulos da mesma espécie em igualdade de condições com as ordinárias.

Notas Explicativas

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

20 Reservas de capital

Descrição	Controladora	
	2012	2011
Correção monetária do ativo imobilizado	2.364	2.364
Correção monetária das reservas florestais	1.282	1.282
Aplicação em incentivos fiscais	173	173
Ágio na subscrição de ações	3.946	3.946
Total	7.765	7.765

De acordo com a Adoção Inicial da Lei nº 11.638/07 e o Pronunciamento Técnico CPC 13, a Companhia optou por manter os saldos existentes nas reservas de capital, constituídas antes da vigência desta Lei, até a sua efetiva realização.

21 Reservas de reavaliação:

➤ Constituída por reavaliação espontânea, em 1985 a Companhia reavaliou parte de suas terras, sendo sua realização efetuada por baixa dos bens reavaliados. O Imposto de Renda e a Contribuição Social referente a essa Reserva de Reavaliação foram registrados na conta de provisão para tributos diferidos, no passivo não circulante, até a sua efetiva realização. Em 31 de dezembro de 2012 constam registrados referentes a essa reavaliação o montante de R\$ 38.854, deduzido do imposto de renda e da contribuição social aplicável, conforme legislação vigente.

➤ Em face do disposto na Instrução CVM nº 358/2002, a Companhia Melhoramentos de São Paulo divulgou Fato Relevante, publicado em 05/09/2003, que diante da constatação de que seus ativos imobiliários encontravam-se contabilizados por seus valores históricos, muito inferiores aos de mercado, aprovou, em reunião realizada em 03/09/2003, reavaliar tais ativos para o valor de R\$ 480.549, constituindo uma Reserva de Reavaliação Líquida da Contribuição Social e do Imposto de Renda no montante de R\$ 291.206. O Imposto de Renda e a Contribuição Social referente a essa Reserva de Reavaliação foram registrados na conta de provisão para tributos diferidos, no passivo não circulante, até a sua efetiva realização. Em 31 de dezembro

Notas Explicativas

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

de 2012, o valor referente a esta reavaliação, registrado contabilmente, é de R\$ 287.424, deduzido do imposto de renda e da contribuição social aplicável, conforme legislação vigente.

De acordo com a Adoção Inicial da Lei nº 11.638/07 e o Pronunciamento Técnico CPC 13, a Companhia optou por manter os saldos existentes nas reservas de reavaliação, constituídas antes da vigência desta Lei, até a sua efetiva realização.

Em 31 de dezembro de 2012 as Reservas de Reavaliação supra mencionadas estão demonstradas no Patrimônio Líquido na conta "Ajustes de Avaliação Patrimonial".

22 Ajustes de avaliação patrimonial

Descrição	Consolidado	
	2012	2011
Ajuste Patrimonial Imóveis – Companhia Melhoramentos de São Paulo (a)	855.201	859.761
Ajuste Patrimonial Imóveis - Melhoramentos de SP Arbor Ltda. (b)	11.652	11.652
Ajuste Patrimonial <i>Escrow</i> – Melpaper Ltda. (c)	2.926	3.740
Ajuste Patrimonial Contrato de Venda de árvore em pé e <i>Escrow</i> – Melhoramentos Florestal Ltda (d)	4.011	3.751
Total	873.790	878.904

(a) A Companhia possui Ajustes de Avaliação Patrimonial no montante de R\$ 855.201. O Imposto de Renda e a Contribuição Social referente aos ajustes patrimoniais foram registrados na conta de provisão para tributos diferidos, no passivo não circulante, até a sua efetiva realização.

(b) A controlada Melhoramentos de São Paulo Arbor Ltda., possui Ajustes de Avaliação Patrimonial no montante de R\$ 11.652. O Imposto de Renda e a Contribuição Social referente aos ajustes patrimoniais foram registrados na conta de provisão para tributos diferidos, no passivo não circulante, até a sua efetiva realização.

Notas Explicativas

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

(c) Na controlada Melpaper Ltda., foram registrados os rendimentos referente à conta *escrow* no montante de R\$ 2.926 na conta de Ajustes de Avaliação Patrimonial, em conformidade com o CPC 38.

(d) Em função do ajuste de preços a valor de mercado, a controlada Melhoramentos Florestal Ltda. registrou Ajustes de Avaliação Patrimonial no montante de R\$ 4.011, referente ao “Contrato de Compra e Venda de Madeira em Pé e Outras Avenças”, em conformidade com o CPC 38.

23 Resultado financeiro

	Controlada		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
<u>Receitas financeiras</u>				
Rendimentos sobre aplicações financeiras	11	23	259	158
Outras	13	-	158	101
	24	23	417	259
<u>Despesas financeiras</u>				
Juros financeiros	(12)	(57)	(4.354)	(3.854)
Juros dos parcelamentos	(4.354)	(7.015)	(5.022)	(8.403)
Outras	(18)	(21)	(1.238)	(1.054)
	(4.384)	(7.093)	(10.614)	(13.311)

24 Remuneração dos Administradores

A remuneração dos Conselheiros da Administração e Diretores Estatutários, reconhecidas no resultado da Companhia no exercício findo em 31 de dezembro de 2012, totalizou R\$ 14.505 (R\$ 8.266 em 31 de dezembro de 2011), não excedendo o valor aprovado pela AGO de 25/04/2012.

25 Instrumentos financeiros

Em 31 de dezembro de 2012 a controladora não possui instrumentos financeiros derivativos.

Os empréstimos e financiamentos representam o valor captado acrescido de encargos financeiros, refletindo assim, o valor de mercado.

Notas Explicativas

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

26 Cobertura de seguros

Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia possui seguros contra incêndio, queda de raios, aeronave, vendaval, granizo, despesas de desentulhos, exposições-feiras, danos elétricos, explosão de qualquer natureza, dentre outras coberturas, para todas as suas instalações industriais, comerciais e administrativas.

Possui ainda, seguros com coberturas para responsabilidade civil geral, guarda e seguro de veículos, e riscos diversos para equipamentos móveis, que de acordo com a avaliação da Administração e de seus Consultores Externos são considerados suficientes para cobrir eventuais riscos.

Em função da distribuição das florestas em áreas distintas e das medidas preventivas adotadas contra incêndio e outros riscos das florestas a Companhia concluiu pela não contratação de seguros contra danos causados às mesmas, optando pela adoção de políticas de proteção, as quais, historicamente, têm se mostrado altamente eficientes sem que tenha havido qualquer comprometimento às atividades e à condição financeira da Companhia.

27 Eventos subsequentes

Em 08 de março de 2013, tendo em vista o disposto no parágrafo 4º do artigo 157 da Lei nº 6.404/76 e no artigo 3º da Instrução CVM 358/02, a Companhia Melhoramentos de São Paulo comunicou ao mercado a renovação da opção de compra à Camargo Corrêa Investimentos em Infra-Estrutura S.A. e à Andrade Gutierrez Concessões S.A., pelo prazo de 6 (seis) meses.

A Administração

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Administradores e Acionistas da
COMPANHIA MELHORAMENTOS DE SÃO PAULO

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da COMPANHIA MELHORAMENTOS DE SÃO PAULO, identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração da COMPANHIA MELHORAMENTOS DE SÃO PAULO é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board – IASB, e de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da COMPANHIA MELHORAMENTOS DE SÃO PAULO para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da COMPANHIA MELHORAMENTOS DE SÃO PAULO. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da COMPANHIA MELHORAMENTOS DE SÃO PAULO em 31 de dezembro de 2012, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da COMPANHIA MELHORAMENTOS DE SÃO PAULO e suas controladas em 31 de dezembro de 2012, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as demonstrações individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. No caso da COMPANHIA MELHORAMENTOS DE SÃO PAULO, essas práticas diferem das IFRS, aplicáveis às demonstrações financeiras separadas, somente ao que se refere à avaliação dos investimentos em controladas, coligadas e controladas em conjunto pelo método da equivalência patrimonial, uma vez que para fins de IFRS seria custo ou valor justo. Nossa opinião não está ressalvada em razão desse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Examinamos, também, as demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012, preparadas sob responsabilidade da administração da COMPANHIA MELHORAMENTOS DE SÃO PAULO, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, e como informação suplementar pelas IFRS que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, cujos valores são apresentados para fins de comparação, foram examinadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório dos auditores independentes, sem ressalva, datado 02 de março de 2012.

São Paulo, 01 de março de 2013.

LCC AUDITORES INDEPENDENTES
CRC N° 2SP029650/O-4

Marcello Lopes dos Santos
CRC N.º 1SP188429/O-2

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

Anexo inexistente.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM nº 480/09

Declaramos, na qualidade de Diretores da Companhia Melhoramentos de São Paulo, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tito, nº 479, CEP 05051-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.730.348/0001-66, nos termos dos incisos VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, que revisamos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras da Companhia referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2012.

São Paulo, 15 de março de 2013.

Sergio Sesiki
Diretor Superintendente e Diretor de Relações com Investidores

Walter Weiszflog
Diretor

Breno Lerner
Diretor

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes

PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM nº 480/09

Declaramos, na qualidade de Diretores da Companhia Melhoramentos de São Paulo, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, na Rua Tito, nº 479 - 2º andar, CEP 05051-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.730.348/0001-66, nos termos dos incisos V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, que juntamente com os demais membros da Diretoria da Companhia revisamos, discutimos e concordamos com a opinião expressada no parecer dos auditores independentes, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2012, datado em 01 de março de 2013.

São Paulo, 15 de março de 2013.

Sergio Sesiki
Diretor Superintendente e Diretor de Relações com Investidores

Walter Weiszflog
Diretor

Breno Lerner
Diretor