



Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2022

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO / COMENTÁRIO DE DESEMPENHO

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

No ano de 2022, a Companhia Melhoramentos de São Paulo completou seus 132 anos sendo uma das mais antigas empresas de capital aberto do país. A jornada de inovação e renovação contínua tem como fundação sua governança contemporânea profissional.

No contexto nacional, o ano foi de muitos desafios e necessidade de adaptação. Com a redução das restrições impostas pela COVID-19 e com a situação geopolítica nova dada às circunstâncias da guerra na Europa, com desafios em cadeias de insumos relevantes ao país, foi necessário novamente se adaptar e se ajustar a uma realidade em constante evolução.

A administração focou, neste período, nos processos transformadores da empresa e endereçou de forma pragmática a estratégia de expansão dos seus negócios. A Melhoramentos em sua transformação estratégica, renova profundamente suas três vertentes com unidades de negócio independentes e com gestão própria, mas integrados a um grupo consolidado e longo. Editora e Florestal, as unidades mais tradicionais, passam por reformulação de processos e de avanço forte de indicadores operacionais, que se refletem nos resultados consolidados demonstrados no período. Na área de desenvolvimento imobiliário há o ajuste da estratégia para atender as vocações das grandes áreas da Melhoramentos, sem deixar de lado o impacto que o desenvolvimento pode trazer à sociedade e infraestrutura desses entornos. Nosso projeto de desenvolvimento está baseado em múltiplos estudos de consultorias especializadas, com visão holística da expansão e considerando aspectos sociais, ambientais e econômicos, prezando pela perenidade da sustentabilidade em seus diversos aspectos.

Todas essas ações e planos contribuem para a construção dos números aqui apresentados: um notável crescimento de 39% em relação ao ano anterior, superando a casa dos R\$200 milhões em receita, com EBITDA de R\$12,2 milhões e atingindo um resultado positivo de R\$1,2 milhões. Estes números refletem a consistente recuperação do grupo e demonstra que com produtividade, inovação e foco nos clientes nossas unidades podem ser dia após dia mais competitivos.

Uma evolução tão significativa só é possível com uma gestão inclusiva, ética e motivadora de suas lideranças, com forte orientação a resultados, profissionalismo e qualidade do relacionamento das equipes, entregamos melhores produtos e serviços junto aos seus clientes, parceiros, fornecedores e comunidade. A dedicação dos nossos colaboradores, as relações duradouras com nossos parceiros e a governança cada vez mais alinhadas ao nosso propósito, garante que a Melhoramentos atinja o objetivo de crescer mantendo nossa atuação consciente e responsável, nos nossos negócios e nas nossas relações.

Agradecemos a nossos colaboradores, lideranças, clientes, fornecedores e acionistas pela confiança colocada em nossa empresa.

COMENTÁRIO DE DESEMPENHO

No quarto trimestre de 2022, as operações continuaram apresentando evolução, com o crescimento da receita líquida consolidada de 31% em relação ao 4T21 e 6% em relação ao 3T22. Os principais fatores foram o mix de fibras, com aumento na venda de fibras de maior valor agregado e vendas institucionais na Editora.

Na unidade Florestal, no 4T22, a receita líquida cresceu 37% quando comparada com 2021. No período houve avanço comercial com as fibras de maior alvura, contribuindo para o crescimento. Visando a constante melhoria operacional, foi otimizado o consumo de químicos para branqueamento e a utilização de madeira na produção de fibras. Em paralelo estão ocorrendo reavaliações das despesas em busca de alavancas para melhorar a rentabilidade geral. Além do grande avanço da linha de fibras de alto rendimento, o mercado de madeira continua aquecido, reforçando as vendas de madeira excedente que ajudaram a impulsionar a receita e reforçar o caixa do grupo.

Na Editora Melhoramentos, em comparação com o **4T21**, houve crescimento de 8% na receita líquida, impulsionada pelas vendas no varejo que tiveram uma evolução de 28% frente ao mesmo período do ano anterior. Os principais fatores desse crescimento são o reforço da presença no e-commerce e diversificação de títulos. Com um aumento 26% no faturamento frente ao acumulado 2021, a unidade trouxe resultados positivos para o grupo. O avanço é resultado do esforço em desenvolvimento de conteúdos, diversificação de segmentos editoriais e força comercial.

A unidade Patrimonial, ainda com projetos em desenvolvimento, teve sua receita muito próxima quando comparada ao mesmo período do ano anterior. Com um landbank relevante, estudos e projetos estão em desenvolvimento para agregar maior valor à Companhia, seus acionistas e demais stakeholders.

A evolução de 39% na receita líquida e 837% no EBITDA consolidados, em 2022, refletem o crescimento saudável das nossas áreas de negócios, a dedicação dos nossos colaboradores, as relações duradouras com nossos parceiros e a governança cada vez mais alinhadas ao nosso propósito. Nosso objetivo é crescer mantendo nossa atuação consciente e responsável, nos nossos negócios e nas nossas relações.

	4T22	3T22	4T21	Variação		Acumulado		Variação
				4T22/3T22	4T22/4T21	2022	2021	2022/2021
Imobiliário em unidades	2	5	1	-60%	100%	13	18	-28%
Fibras em ton	17.855	17.185	15.817	4%	13%	69.981	64.835	8%
Editora em exemplares	405.460	562.281	383.875	-28%	6%	2.362.510	2.644.618	-11%
Receita Líquida	53.714	50.451	40.978	6%	31%	200.966	144.172	39%
Lucro (prejuízo) líquido	25.312	(7.390)	(8.470)	443%	399%	1.512	(32.513)	105%
Resultado financeiro	(3.633)	(1.489)	(3.039)	-144%	-20%	(12.917)	(6.396)	-102%
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro	(16.484)	1.068	(5.903)	-1643%	-179%	(10.315)	(4.114)	-151%
Depreciação e Amortização	12.313	5.967	6.092	106%	102%	23.370	21.262	10%
EBITDA	5.484	1.133	(5.242)	384%	205%	12.297	(1.668)	837%
Dívida líquida/PL	0,14	0,13	0,10	5%	46%	0,13	0,07	91%

Mesmo com pressão em cadeias produtivas e instabilidades macroeconômicas, a Companhia e suas controladas atingiram a receita líquida de R\$ 53,7 milhões no último trimestre de 2022, que representa um crescimento de 31% em relação ao mesmo período do ano anterior e 39% quando comparado os saldos acumulados dos anos.

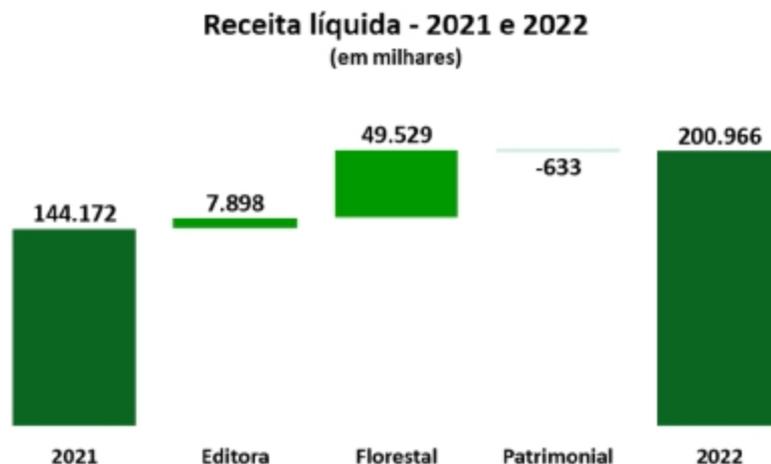
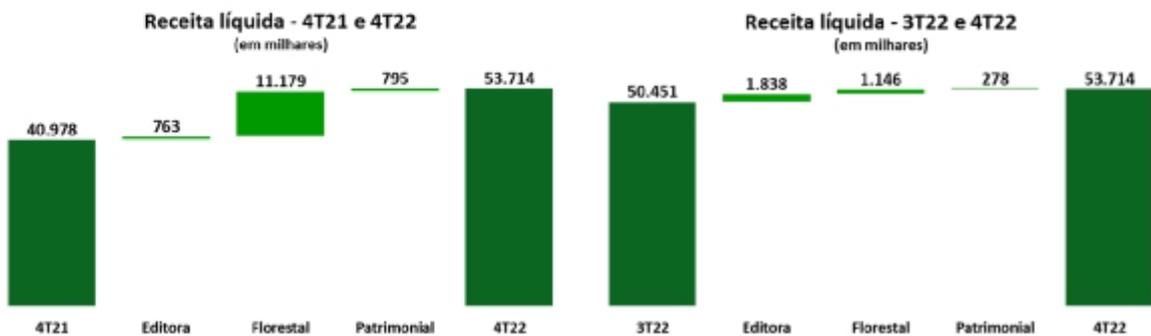
A unidade Fibras, no **4T22**, apresentou um aumento de 13% no volume de fibras de alto rendimento em comparação ao **4T21** (excluindo madeira). Na Editora, houve aumento de 6% na quantidade de exemplares vendidos em comparação ao **4T21**.

A consistência nas decisões estratégicas, a busca por eficiência em custos e efetividade operacional em todas as unidades de negócio entregou EBITDA acumulado no ano de 2022 9x superior ao ano anterior.

Receita Líquida

A receita líquida consolidada do quarto trimestre foi de R\$ 53,7 milhões, aumento de R\$ 12,7 milhões (31%) em comparação ao **4T21** e aumento de R\$ 3,3 milhões (6%) em comparação com **3T22**.

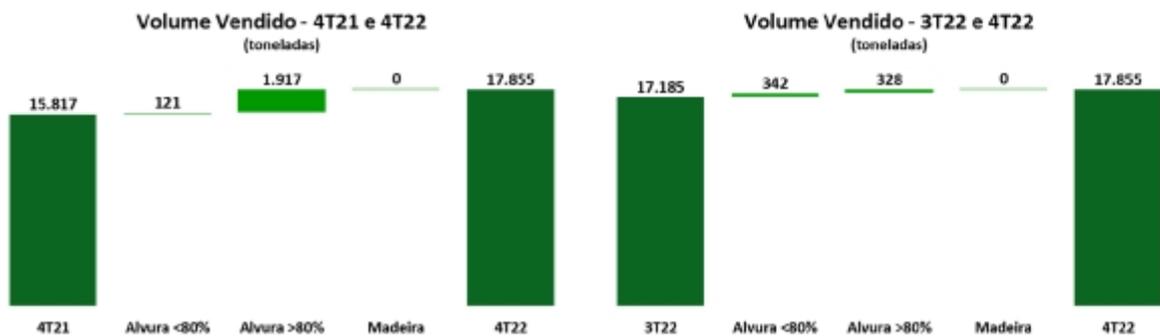
A unidade de **Fibras** continua apresentando crescimento de vendas nas fibras de alto rendimento e em madeira. Na **Editora**, destacam-se as vendas ao varejo.



O **volume de vendas das fibras** no trimestre foi de 17.9 mil toneladas, 13% superior em relação ao **4T21**. No acumulado do ano 2022, as fibras de alto rendimento com alvura inferior à 80% apresentaram aumento de 3,5 mil toneladas, ou 5,7%, em comparação com ano anterior.

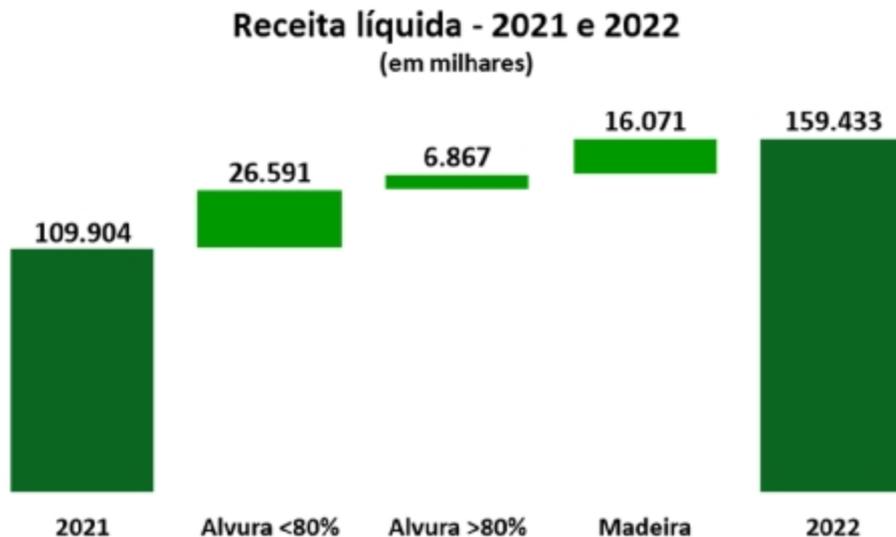
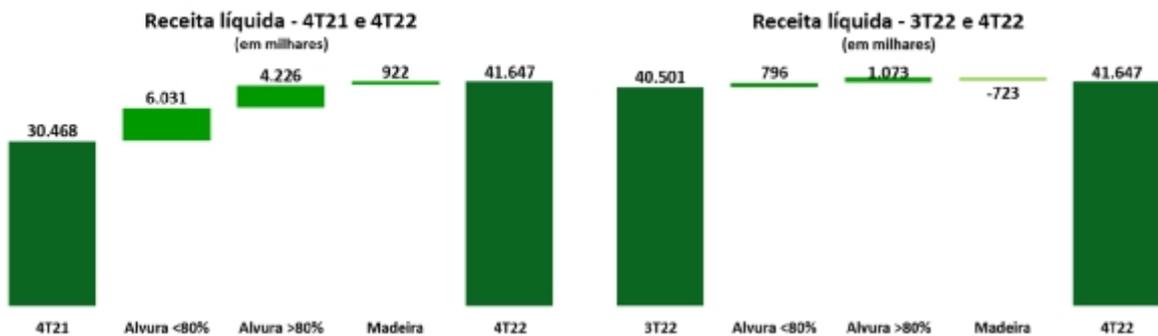
As fibras com alvura superior a 80%, introduzidas como aditivo na receita de fabricantes de papel cartão, *tissue*, papéis especiais e papéis para imprimir e escrever, seguem em processo de maturação, porém já mostram evolução com aumento de 3 mil toneladas.

No comparativo com o **3T22**, houve um aumento de 670 toneladas (4%), com crescimento das fibras de maior alvura, fruto da estratégia de diversificação de mercados através da melhoria dos atributos técnicos do produto.



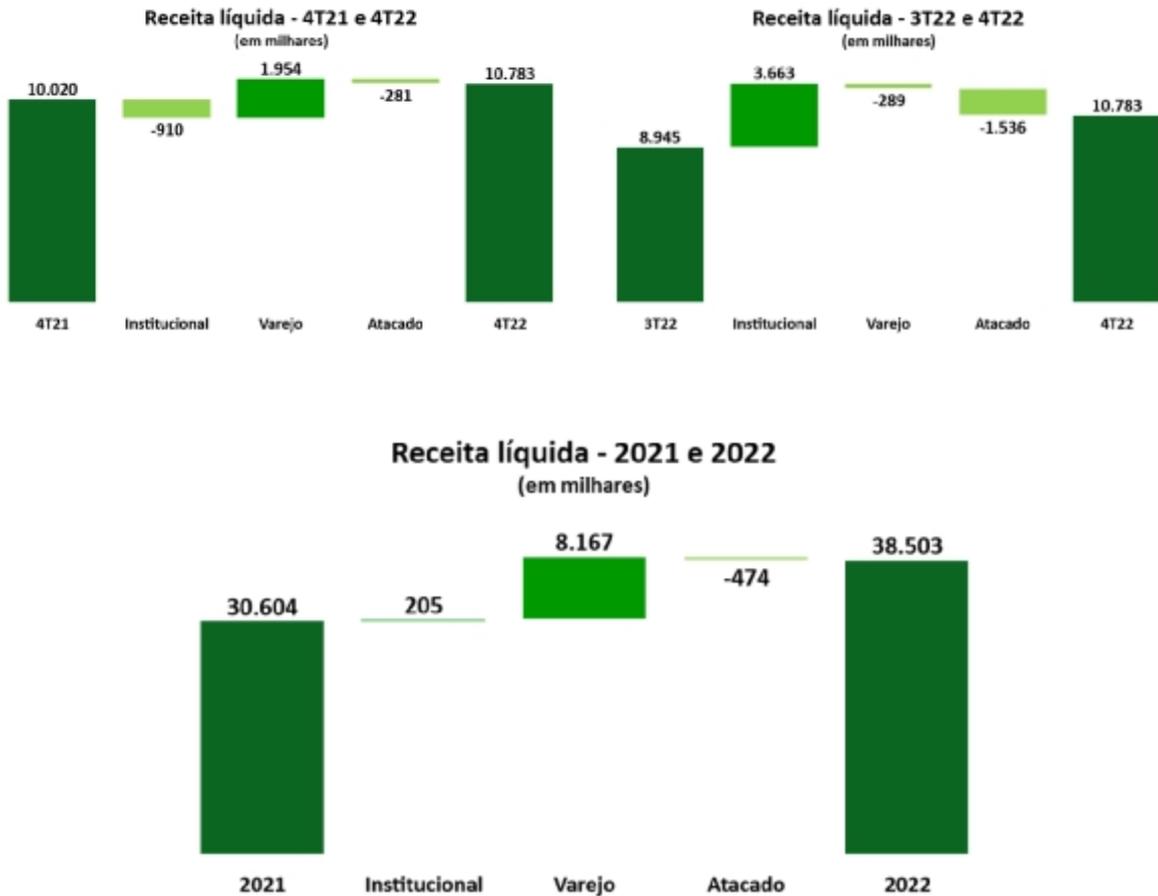
A Receita Líquida da unidade Fibras aumentou 44% no comparativo com o **4T21**, com crescimentos equiparados em fibras de alto rendimento e madeira. No acumulado de 2022, o crescimento foi de 45%, comparado com o ano de 2021.

No início de 2021 firmamos um contrato de fornecimento de madeira de Eucalipto, oriunda de nossas florestas de Caieiras e Bragança Paulista, com uma das líderes globais na produção de celulose solúvel especial e *kraft*. O contrato tem duração estimada de 5 anos.



Na **Editora Melhoramentos**, as vendas do **4T22** cresceram 8% (R\$ 700 mil) em relação ao mesmo período do ano anterior com destaque para o canal varejo.

No comparativo com o **3T22**, observamos o aumento de 21% na receita de vendas (R\$ 1.8 milhões) impulsionado fortemente pelo segmento institucional que apresentou bons resultados no primeiro trimestre. O Varejo também apresentou redução com as vendas e-Commerce. O Atacado manteve-se estável.



Custos

A Companhia gerou eficiências operacionais em todas as unidades, contribuindo assim para, no **4T22**, aumentar o Lucro Bruto em 42% em relação ao **4T21**. Considerando os dados acumulados do ano, o Lucro Bruto representa 35% da receita, contra 26% em 2021.

Devido à escalada do preço dos combustíveis no primeiro semestre, tivemos expressivos reajustes nos contratos de fornecedores, principalmente colheita e fretes. Outro fator que pressionou os custos foram os químicos para branqueamento que, por terem preços atrelados a indicadores externos, tiveram aumento próximo a 20%. Ainda assim, com os ganhos de eficiência operacional, foi possível aumentar a rentabilidade.

Despesas e Receitas Operacionais

O total líquido de despesas e receitas operacionais no **4T22** foi de R\$ 8.2 milhões, o que representa uma redução de R\$ 14.3 milhões (64%) em relação ao **4T21**. No ano, a variação foi de 1% em relação a 2021.

O aumento nas despesas com vendas em R\$ 4.2 milhão (21%) está diretamente relacionado ao aumento da receita. As despesas Gerais e Administrativas em R\$ 12.8 milhões (27%), tiveram forte impacto dos reajustes salariais, recomposição dos times e pelo cenário inflacionário. O grupo de Outras Receitas e Despesas, apresentou variação positiva de R\$ 17.8 milhões, influenciado, principalmente, pelo ativo biológico que apresentou valorização na reavaliação.

Câmbio

	4T22	3T22	4T21	Variação		Acumulado		Variação
				4T22/3T22	4T22/4T21	2022	2021	4T22/4T21
Dólar médio	5,26	5,25	5,59	0%	-6%	5,17	5,40	-4%
Dólar final	5,22	5,41	5,58	-3%	-7%	5,22	5,58	-7%
EURO médio	5,38	5,28	6,38	2%	-16%	5,44	6,38	-15%
EURO final	5,57	5,29	6,32	5%	-12%	5,57	6,32	-12%

A Companhia e suas controladas possuem fornecedores e empréstimos sujeitos a volatilidade destas taxas de câmbio e, conseqüentemente, reconheceram no Balanço Patrimonial e na Demonstração do Resultado os impactos por competência contábil.

No **4T22**, a taxa de câmbio média do Dólar apresentou desvalorização de 6% comparado com o **4T21** e em linha com a taxa apurada no **3T22**. Com relação a taxa de câmbio média do Euro, o **4T22** registrou desvalorização de 16% comparado com o **4T21** e valorização de 2% sobre o **3T22**.

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da
Companhia Melhoramentos de São Paulo
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia Melhoramentos de São Paulo (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia Melhoramentos de São Paulo em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre estas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre estes assuntos. Determinamos que o assunto descrito a seguir é o principal assunto de auditoria a ser comunicado em nosso relatório.

Ativos biológicos mensurados ao valor justo – Notas explicativas nºs 2.3,i) e 11

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possui saldo de ativo biológico (consolidado) no montante de R\$ 88.701 mil, que compreende uma unidade de negócio para o plantio de florestas de eucalipto e pinus para fornecimento de matéria-prima para produção de celulose de fibra, mensurados ao valor justo menos as despesas de vendas aplicando-se a metodologia de fluxo de caixa descontado para as florestas com idades entre 3 anos até o ponto de corte (acima do ponto de corte, foi considerado o valor de mercado). No cálculo do valor justo são utilizadas, dentre outras premissas, o ciclo médio de formação de florestas por espécie e região do plantio, volume de produção de madeira estimado em m³ por hectare no final do ciclo de formação, custo médio por hectare, preço médio de venda das espécies envolvidas (eucalipto e pinus), condições do ativo e taxas de desconto para cálculo do valor justo do ativo biológico. Conforme mencionado, esse cálculo envolve alto grau de subjetividade e julgamento por parte da administração, uma vez que existem várias áreas de plantio, em diferentes etapas de crescimento, registradas nos sistemas de gestão e controle de florestas que, depois de coletadas, são consolidadas em planilhas eletrônicas.

Dessa forma, este assunto foi considerado na auditoria do exercício corrente como uma área de risco e, conseqüentemente, um principal assunto de auditoria, devido às incertezas inerentes ao processo de determinação das estimativas, premissas e julgamentos envolvidos na elaboração dos fluxos de caixa descontados a valor presente, além do impacto que eventuais mudanças nessas premissas poderiam trazer às demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- Avaliação do desenho da estrutura de controles internos implementados pela administração relacionados aos ativos biológicos;
- Envolvimento de nossos especialistas internos em finanças corporativas e infraestrutura na análise das informações preparadas pela administração, a fim de verificar a razoabilidade do modelo financeiro de fluxo de caixa descontado preparado pela administração, a coerência lógica e aritmética das projeções de fluxos de caixa, bem como a análise da consistência das principais informações e premissas utilizadas nas projeções de fluxos de caixa futuros e premissas e dados de mercado, além das taxas de desconto, volume, preço e gastos com plantio e despesas com vendas, ciclo médio de formação de florestas por espécie e região do plantio, volume de produção de madeira estimado em m³ por hectare no final do ciclo de formação, custo médio por hectare e preço médio de venda das espécies envolvidas (eucalipto e pinus);
- Desafio das premissas utilizadas pela administração, visando corroborar se existiriam premissas não consistentes e/ou que deveriam ser revisadas; e
- Avaliação se as divulgações nas notas explicativas estão consistentes com as informações e representações obtidas da administração.

Com base nos procedimentos efetuados, consideramos que são razoáveis as premissas e metodologias utilizadas pela Companhia na mensuração do valor justo do ativo biológico, estando as informações apresentadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas consistentes com as informações analisadas em nossos procedimentos de auditoria no contexto daquelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício comparativo

O exame das demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, cujos valores correspondentes estão apresentados para fins de comparação, foi conduzido sobre a responsabilidade de outro auditor independente, que emitiu relatório de auditoria sem modificação em 18 de fevereiro de 2022.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Standards Accounting Board* (IASB), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da companhia e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a companhia a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada; e
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que alguma lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 27 de março de 2023

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Octávio Zampirolo Neto
Contador CRC 1SP-289.095/O-3

Índice

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO / COMENTÁRIO DE DESEMPENHO.....	4
BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO.....	18
BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO.....	19
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO.....	20
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE.....	20
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO.....	21
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE.....	21
DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO.....	22
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA – INDIRETO.....	23
DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO.....	24
1. CONTEXTO OPERACIONAL.....	25
1.1. COVID-19.....	25
1.2. Conflito Ucrânia e Rússia.....	26
2. BASE DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ..	27
2.1. Declaração de conformidade.....	27
2.2. Base de apresentação das Demonstrações Financeiras.....	28
2.3. Resumo das principais práticas contábeis.....	29
2.4. Novas normas e interpretações ainda não efetivas.....	41
3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA.....	42
4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS.....	42
5. CLIENTES.....	42
6. TÍTULOS E OUTRAS CONTAS A RECEBER.....	44
7. ESTOQUES.....	45
8. TRIBUTOS A COMPENSAR.....	46
9. PARTES RELACIONADAS.....	49
REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES.....	49
10. PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS.....	50
11. IMOBILIZADO LÍQUIDO.....	52
12. Fornecedores.....	55
13. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS.....	56
14. PARCELAMENTOS E TRIBUTOS.....	58
15. DIVIDENDOS A PAGAR.....	59
16. OUTRAS CONTAS A PAGAR.....	59
17. PROVISÃO PARA IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS.....	60
18. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS.....	60
19. CAPITAL SOCIAL.....	63
20. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA.....	64
21. RECEITA POR SEGMENTO.....	65
22. CUSTOS, DESPESAS E OUTRAS RECEITAS POR NATUREZA.....	66
23. RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS.....	68
24. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL.....	69
25. GERENCIAMENTO DE RISCOS E INSTRUMENTOS FINANCEIROS.....	70
26. SEGUROS.....	74
27. Eventos subsequentes.....	74
DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	76
DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE O RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE.....	77



BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO

	Nota Explicativa	Controladora		Consolidado	
		DEZ-2022	DEZ-2021	DEZ-2022	DEZ-2021
ATIVO					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	30	3.308	1.417	13.281
Aplicações financeiras	4	6.416	42.793	20.791	54.231
Clientes	5	-	-	42.331	29.468
Títulos e outras contas a receber	6	3.720	4.153	3.335	9.483
Estoques	7	-	-	24.498	20.776
Tributos a compensar	8	1.464	721	4.563	3.568
Despesas do exercício seguinte		188	180	2.658	2.278
Total do ativo circulante		11.818	51.155	99.592	133.085
Não Circulante					
Realizável a longo prazo					
Clientes	5	-	-	1.019	1.407
Tributos a compensar	8	21.890	21.901	46.666	35.452
Partes relacionadas	9	122.217	110.483	-	-
Títulos e outras contas a receber	6	15.063	15.673	35.270	41.118
Depósitos judiciais		219	127	239	127
Despesas do exercício seguinte		-	-	630	778
		159.388	148.183	83.824	78.881
Investimentos:					
Participações societárias	10	231.458	108.930	64.787	5.926
Imobilizado líquido	11	999.066	1.061.199	1.169.904	1.232.061
		1.230.525	1.170.129	1.234.692	1.237.987
Total do ativo não circulante		1.389.912	1.318.312	1.318.516	1.316.868
Total do ativo		1.401.730	1.369.468	1.418.108	1.449.953

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO

	Nota Explicativa	Controladora		Consolidado	
		DEZ-2022	DEZ-2021	DEZ-2022	DEZ-2021
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Circulante					
Fornecedores	12	401	341	19.158	19.198
Empréstimos e financiamentos	13	12.058	10.445	29.221	27.915
Obrigações sociais e trabalhistas	14	1.139	502	9.708	5.556
Parcelamentos a pagar	14	609	208	622	225
Obrigações fiscais	14	485	741	4.205	3.276
Dividendos a Pagar	15	31	31	31	31
Provisão para contingências	18	-	3.937	2	4.153
Outras contas a pagar	16	10.710	6.574	6.941	13.561
Total do passivo circulante		25.433	22.780	69.887	73.916
Não Circulante					
Empréstimos e financiamentos	13	88.739	85.802	109.121	118.669
Partes relacionadas	9	37.839	37.839	-	-
Prov.p/ IRPJ e CSLL diferidos	17	321.339	341.525	340.701	356.730
Provisão para contingências	18	60.265	55.785	67.587	66.214
Parcelamentos a pagar	14	2.058	793	2.066	815
Adiantamentos de clientes		1.440	1.440	1.440	1.440
Outras contas a pagar	16	-	-	1.412	8.666
Provisão para perda de investimentos	10	38.722	-	-	-
Total do passivo não circulante		550.401	523.185	522.326	552.534
Total do Passivo		575.835	545.964	592.213	626.450
Patrimônio líquido					
Capital social	19	153.719	153.719	153.719	153.719
Reservas de capital		4.256	4.256	4.256	4.256
Reservas de Lucros		1.512	-	1.512	-
Ajustes de avaliação patrimonial		627.343	665.528	627.343	665.528
Lucro (Prejuízos) Acumulados		39.065	-	39.065	-
Total do patrimônio líquido		825.895	823.504	825.895	823.504
Total do passivo e patrimônio líquido		1.401.730	1.369.468	1.418.108	1.449.953

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

	Nota Explicativa	Controladora		Consolidado	
		DEZ-2022	DEZ-2021	DEZ-2022	DEZ-2021
Receita líquida	20	17.236	4.947	200.966	144.172
Custo dos produtos vendidos	22	-	-	(130.405)	(107.342)
Lucro bruto		17.236	4.947	70.562	36.830
Resultado de equivalência patrimonial	10	26.256	249	61	320
Receitas (Despesas) operacionais:					
Vendas	22	-	-	(23.825)	(19.668)
Gerais e administrativas	22	(45.679)	(32.610)	(59.588)	(46.828)
Outras receitas	22	2.460	5.743	32.696	24.344
Outras despesas	22	(5.240)	(8.608)	(15.792)	(25.229)
		(48.459)	(35.475)	(66.509)	(67.381)
Resultado antes do resultado financeiro e dos tributos		(4.968)	(30.279)	4.114	(30.231)
Resultado financeiro	23				
Receitas financeiras		4.882	2.033	11.086	9.791
Despesas financeiras		(16.530)	(5.731)	(24.003)	(16.187)
		(11.648)	(3.698)	(12.917)	(6.396)
Resultado antes dos tributos sobre o lucro		(16.615)	(33.977)	(8.803)	(36.627)
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro					
Corrente		-	-	(4.744)	(420)
Diferido		18.127	1.464	15.059	4.534
		18.127	1.464	10.315	4.114
Lucro (prejuízo) do exercício		1.512	(32.513)	1.512	(32.513)
Prejuízo por ação ON - R\$		0,20756	(4,46319)	0,20755	(4,46320)
Prejuízo por ação por ação PN - R\$		0,02851	(0,61304)	0,02851	(0,61304)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE

	Controladora		Consolidado	
	DEZ-22	DEZ-21	DEZ-22	DEZ-21
Prejuízo do exercício	1.512	(32.513)	1.512	(32.513)
Outros Resultados abrangentes	-	24.169	-	24.169
Resultado abrangente total do exercício, líquido de tributos	1.512	(8.344)	1.512	(8.344)
Resultado abrangente total, atribuído a:				
Participação dos acionistas controladores	1.512	(8.344)	1.512	(8.344)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

	Nota Explicativa	Controladora		Consolidado	
		4º TRI-22	4º TRI-21	4º TRI-22	4º TRI-21
Receita líquida	20	12.900	3.613	150.515	109.836
Custo dos produtos vendidos	22	-	-	(96.501)	(79.583)
Lucro bruto		12.900	3.613	54.014	30.252
Resultado de equivalência patrimonial	10	25.249	4.449	(93)	236
Receitas (Despesas) operacionais:					
Vendas	22	-	-	(17.676)	(14.960)
Gerais e administrativas	22	(33.360)	(24.587)	(44.054)	(35.307)
Outras receitas	22	1.073	5.362	30.092	22.034
Outras despesas	22	(4.949)	(8.543)	(13.337)	(24.363)
		(37.236)	(27.768)	(44.974)	(52.597)
Resultado antes do resultado financeiro e dos tributos		913	(19.706)	8.947	(22.108)
Resultado financeiro	23				
Receitas financeiras		2.994	1.865	8.075	9.127
Despesas financeiras		(13.475)	(5.637)	(19.503)	(13.248)
		(10.481)	(3.772)	(11.428)	(4.121)
Resultado antes dos tributos sobre o lucro		(9.568)	(23.477)	(2.481)	(26.229)
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro					
Corrente		-	-	(3.676)	(362)
Diferido		18.470	1.591	15.060	4.705
		18.470	1.591	11.384	4.343
Lucro (prejuízo) do exercício		8.902	(21.887)	8.902	(21.886)
Prejuízo por ação ON - R\$		1,22201	(3,00445)	1,22207	(3,00443)
Prejuízo por ação por ação PN - R\$		0,16785	(0,41268)	0,16786	(0,41267)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE

	Controladora		Consolidado	
	4º TRI-22	4º TRI-21	4º TRI-22	4º TRI-21
Prejuízo do exercício	8.902	(21.887)	8.902	(21.886)
Outros Resultados abrangentes	-	24.169	-	24.169
Resultado abrangente total do período, líquido de tributos	8.902	2.282	8.902	2.283
Resultado abrangente total, atribuído a:				
Participação dos acionistas controladores	8.902	2.282	8.902	2.283

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS PERÍODO FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

	Reserva de Lucros						Ajustes de Avaliação Patrimonial / Reserva de Reavaliação	Lucro (Prejuízos) acumulados	Patrimônio Líquido Controladora	Controladora e Consolidado	
	Capital Social	Reserva de Capital	Reserva Legal	Reserva Estatutárias	Reserva Especial	Reserva de Lucros a realizar				Participação dos minoritários em controladas	Patrimônio Líquido Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2020	153.719	7.765	-	-	-	-	725.994	(59.922)	827.557	-	827.557
Realização da contribuição social e imposto de renda diferidos	-	-	-	-	-	-	69	-	69	-	69
Ajustes de avaliação patrimonial	-	-	-	-	-	-	4.222	-	4.222	-	4.222
Dividendos não reclamados	-	-	-	-	-	-	-	401	401	-	401
Outros resultados abrangentes	-	(3.509)	-	-	-	-	(64.757)	92.034	23.768	-	23.768
Prejuízo em 31 de dezembro de 2021	-	-	-	-	-	-	-	(32.513)	(32.513)	-	(32.513)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	153.719	4.256	-	-	-	-	665.528	-	823.504	-	823.504
Realização da reserva de reavaliação patrimonial	-	-	-	-	-	-	(39.065)	39.065	-	-	-
Ajustes de avaliação patrimonial - Florestas	-	-	-	-	-	-	880	-	880	-	880
Lucro em 31 de dezembro de 2022	-	-	-	-	-	-	-	1.512	1.512	-	1.512
Reserva Legal	-	-	76	-	-	-	-	(76)	-	-	-
Reserva Estatutárias	-	-	-	72	-	-	-	(72)	-	-	-
Reserva Especial	-	-	-	-	359	-	-	(359)	-	-	-
Reserva de Lucros a realizar	-	-	-	-	-	1.005	-	(1.005)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022	153.719	4.256	76	72	359	1.005	627.343	39.065	825.896	-	825.896

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA – INDIRETO
DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA INDIRETO PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

Fluxo de Caixa (R\$ mil)	Controladora		Consolidado	
	DEZ-2022	DEZ-2021	DEZ-2022	DEZ-2021
Caixa líquido de atividades operacionais				
Resultado do período	1.512	(32.513)	1.512	(32.513)
Depreciação e exaustão	3.672	5.903	26.776	26.421
Resultado de equivalência patrimonial	(26.256)	(249)	(61)	(320)
Adição (Reversão) PCLD	-	-	195	(288)
Provisão (reversão) para perda estimada nos estoques, líquida	-	-	1.213	(4.806)
Provisão para contingências	544	4.797	(2.779)	3.425
Provisão para perda de investimentos	38.722	-	-	-
Provisão para IRPJ e CSLL diferidos	(20.187)	(22.831)	(16.029)	(21.077)
Avaliação patrimonial - florestas	880	28.460	880	28.460
Decréscimo (acrécimo) em ativos	212	(6.002)	(18.162)	(30.664)
Cientes	-	-	(12.669)	(8.916)
Contas a receber	1.043	(3.394)	11.996	(15.112)
Estoques	-	-	(4.935)	(2.351)
Tributos a compensar	(732)	(2.635)	(12.210)	(4.336)
Despesas do exercício seguinte	(7)	68	(233)	93
Depósitos judiciais	(92)	(41)	(112)	(41)
Acrécimo (decrécimo) em passivos	6.243	5.282	(7.188)	24.051
Fornecedores	60	(532)	(40)	9.693
Férias e encargos a pagar	637	142	4.152	428
Parcelamentos a pagar	1.666	(193)	1.647	(209)
Tributos a pagar	(256)	401	929	1.174
Dividendos a pagar	(0)	(401)	(0)	(401)
Outras contas a pagar	4.136	5.864	(13.875)	13.365
Caixa gerado das atividades operacionais	5.342	(17.153)	(13.643)	(7.311)
Fluxos de Caixa das Atividades de Investimentos				
Adições/Baixa de imobilizado e intangível	58.460	(130)	35.380	(15.204)
Aumento de capital em controladas e coligadas	(108.006)	(33.795)	(58.800)	0
Caixa (aplicado) nas / gerado das atividades de investimentos	(49.546)	(33.925)	(23.420)	(15.204)
Fluxos de Caixa das Atividades de Financiamentos				
Empréstimos /amortizações	4.549	96.247	(8.242)	55.533
Caixa (aplicado) nas / gerado das atividades de financiamentos	4.549	96.247	(8.242)	55.533
Acrécimo (Decréscimo) no caixa e equivalentes de caixa	(39.655)	45.169	(45.304)	33.018
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	46.101	932	67.512	34.494
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	6.446	46.101	22.207	67.512
Acrécimo (decrécimo) no caixa e equivalentes de caixa	39.655	(45.169)	45.304	(33.018)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

	Controladora		Consolidado	
	DEZ-2022	DEZ-2021	DEZ-2022	DEZ-2021
Receitas				
Vendas de mercadorias, produtos e serviços	-	-	216.898	166.648
Outras receitas	19.898	10.677	44.274	18.385
Prov.de perda estimada p/ crédito de liquidação duvidosa - Reversão (constituição)	-	-	(108)	(220)
	<u>19.898</u>	<u>10.677</u>	<u>261.063</u>	<u>184.813</u>
Insumos adquiridos de terceiros				
Custos dos produtos, das mercadorias e dos serviços vendidos	-	-	(82.165)	(65.627)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(19.899)	(12.096)	(56.694)	(39.666)
Perda/recuperação de valores ativos	179	198	179	3.981
	<u>(19.721)</u>	<u>(11.898)</u>	<u>(138.681)</u>	<u>(101.312)</u>
Valor adicionado bruto	<u>177</u>	<u>(1.221)</u>	<u>122.382</u>	<u>83.501</u>
Retenções				
Depreciação, amortização e exaustão líquido de créditos de impostos	(3.096)	(5.903)	(13.582)	(26.421)
Valor adicionado líquido gerado pela Companhia	<u>(2.919)</u>	<u>(7.125)</u>	<u>108.800</u>	<u>57.079</u>
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	26.256	249	61	320
Receitas financeiras, incluindo variação cambial	5.109	2.132	10.875	9.552
	<u>31.365</u>	<u>2.381</u>	<u>10.936</u>	<u>9.872</u>
Valor adicionado total a distribuir	<u>28.446</u>	<u>(4.744)</u>	<u>119.736</u>	<u>66.952</u>
Pessoal				
Remuneração direta	21.801	18.047	41.350	38.562
Benefícios	809	749	11.859	8.670
FGTS	178	140	3.035	3.182
	<u>22.789</u>	<u>18.936</u>	<u>56.244</u>	<u>50.413</u>
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	(12.682)	3.767	17.092	18.125
Estaduais	25	18	19.877	14.894
Municipais	356	430	441	455
	<u>(12.301)</u>	<u>4.216</u>	<u>37.410</u>	<u>33.474</u>
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	16.377	4.555	23.148	14.277
Aluguéis	70	62	1.422	1.300
	<u>16.446</u>	<u>4.617</u>	<u>24.570</u>	<u>15.577</u>
Remuneração de capitais próprios				
Prejuízo do período	1.512	(32.513)	1.512	(32.513)
	<u>1.512</u>	<u>(32.513)</u>	<u>1.512</u>	<u>(32.513)</u>
Distribuição do valor adicionado	<u>28.446</u>	<u>(4.744)</u>	<u>119.736</u>	<u>66.952</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Companhia Melhoramentos de São Paulo (CMSP), sediada na Rua Tito, 479, São Paulo – SP, 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.

As ações são negociadas na B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), sob os códigos MSPA4.

1.1. COVID-19

A pandemia de COVID-19 é uma crise de saúde global sem precedentes na memória viva. Provocou a recessão econômica mais grave em quase um século e está causando enormes danos à saúde, emprego e bem-estar das pessoas.

Enquanto o Brasil vivia a primeira onda da COVID-19, vários países, que já haviam diminuído seus casos da doença, viram o número de contaminados aumentar, dando início a uma segunda onda. No território nacional, a primeira onda teve seus picos nos meses de julho a setembro de 2020, apresentando, posteriormente, queda no número de casos novos por semana. O número de casos, no entanto, voltou a crescer em novembro de 2020 e novamente em fevereiro de 2022, obrigando a população a manter-se sempre alerta.

A Melhoramentos mantém suas atividades operacionais aplicando um plano robusto e fielmente alinhado às recomendações dos principais órgãos governamentais, reguladores e autoridades científicas, como a OMS (Organização Mundial da Saúde), o Ministério da Saúde e a Anvisa (Agência Nacional de Vigilância Sanitária).

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

Dentre as ações tomadas, destacam-se a dispensa de funcionários do grupo de risco, trabalho em home office para todas as atividades administrativas, intensificação da comunicação sobre as medidas de prevenção, protocolo de acompanhamento para os funcionários e familiares que tiverem os sintomas do COVID-19, telemedicina para funcionários e dependentes e os meios remotos de atendimento.

Como diversas outras empresas, a Melhoramentos suportou as quedas de receita e incremento em novas despesas como resultado da pandemia de COVID-19 no exercício de 2020 e 2021. Nossa resposta exigiu ações importantes como controle orçamentário, buscando efetividade nas operações com eficiência em custos e, concomitantemente, mantendo investimentos prioritários em segurança no trabalho, expansão fabril, qualidade técnica e excelência comercial.

Os impactos econômicos e sociais relacionados à pandemia, sua duração e severidade são incertos e, portanto, não é possível prever com precisão os impactos adversos na posição patrimonial e financeira da Companhia e suas controladas, após a data de emissão dessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. A Companhia está em constante avaliação dos efeitos da pandemia, que podem apresentar a necessidade de provisões adicionais no teste de recuperação dos seus ativos em futuros.

A Administração da Companhia avaliou, com base nas informações disponíveis, os impactos causados pela Covid-19 nas operações e na posição financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2022 e concluiu que, não há atualizações relevantes a serem divulgadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas se não as já descritas nas respectivas notas explicativas.

1.2. Conflito Ucrânia e Rússia

O conflito ente a Ucrânia e Rússia teve grande impacto em vários segmentos da cadeia econômica mundial, pois em resposta à investida russa, embargos foram impostos ao país. Por ter grande relevância nos setores de alimento e energia, o embargo à Rússia desencadeou um processo inflacionário generalizado.

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

A Melhoramentos foi afetada, principalmente, pelo aumento do preço do petróleo, que culminou no aumento do preço dos combustíveis no Brasil. Todos os contratos que têm o diesel como uma das métricas sofreram expressivas correções, principalmente os contratos de frete e os de fornecimento de combustível para colheita.

A Rússia também é um relevante produtor de fertilizantes, entretanto, a empresa não fora impactada de maneira significativa neste quesito, uma vez que realizou a reposição de seus estoques em janeiro, mitigando assim os efeitos do crescimento dos preços desse insumo.

A Companhia não possui colaboradores e clientes de nenhuma natureza nas localidades relacionadas ao conflito. Em relação a fornecedores não foi identificado nenhum risco de curto e longo prazo, de uma possível escassez ou interrupção de fornecimento, desta forma a empresa não vê maiores impactos uma vez que tem baixa exposição ao mercado russo.

A companhia segue atenta aos movimentos do mercado, e investe em eficiência operacional, principalmente em revisões de processos, para manter a rentabilidade, mesmo em cenários inflacionários.

2. BASE DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas (“demonstrações financeiras”) foram elaboradas considerando todas as informações relevantes da Companhia, que correspondem àquelas utilizadas na gestão da Administração, as quais, foram devidamente aprovadas pela Diretoria Executiva, tendo o Conselho de Administração, na reunião realizada em 27 de março de 2023, autorizando a sua divulgação.

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

A Administração avaliou a capacidade de continuidade da Companhia e de suas controladas, estando convencida de que possui os recursos necessários e capacidade de desenvolver seus negócios no futuro de forma contínua, não havendo o conhecimento de incertezas que possam gerar dúvidas significativas em relação à sua continuidade.

2.2. Base de apresentação das Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia (“Demonstrações Financeiras”) foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (“BR GAAP”) e também de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards (“IFRS”)), emitidas pelo International Accounting Standards Board (“IASB”), utilizadas na preparação destas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e são aplicáveis às informações comparativas de 31 de dezembro de 2021.

Em conformidade com a OCPC 07/CTG 07 – Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil Financeiros de Propósito Geral, todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas requer que a

Administração faça julgamentos, use estimativas e adote premissas na aplicação das políticas contábeis, que afetem os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, incluindo a divulgação dos passivos contingentes assumidos. Contudo, a incerteza relativa a esses julgamentos, premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil de certos ativos e passivos em exercícios futuros. As práticas contábeis que requerem maior nível de julgamento e complexidade, bem como para as quais estimativas e premissas são significativas, estão divulgadas na nota explicativa nº 2.3.

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

2.3. Resumo das principais práticas contábeis

As práticas contábeis, as bases de consolidação e os métodos de cálculo adotados na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, bem como os principais julgamentos adotados para as estimativas utilizadas na aplicação das práticas contábeis, são os mesmos praticados na preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, contemplando a adoção dos novos pronunciamentos contábeis, quando aplicável.

a) Moeda Funcional

A moeda funcional é o real, Reais (R\$), todos os valores apresentados nestas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão expressos em milhares de reais.

b) Base de consolidação

A Companhia consolida todas as entidades sobre as quais detém o controle, isto é, quando está exposta ou tem direito a retornos variáveis de seu envolvimento com a investida, e tem a capacidade de dirigir as atividades relevantes da investida.

As demonstrações financeiras das controladas são elaboradas para os mesmos períodos de divulgação que as da controladora, utilizando práticas contábeis consistentes com as práticas adotadas pela controladora. Para a consolidação, os seguintes critérios são adotados: (i) eliminação dos investimentos em empresas controladas, bem como os resultados das equivalências patrimoniais e (ii) eliminação dos lucros provenientes de operações realizadas entre as empresas consolidadas, assim como os correspondentes saldos de ativos e passivos.

- **Controladas**

O Grupo controla uma entidade quando está exposto a, ou tem direito sobre, os retornos variáveis advindos de seu envolvimento com a entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo seu poder sobre a entidade. As demonstrações financeiras de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que o Grupo obtiver o controle até a data em que o controle deixa de existir.

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

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as informações contábeis de controladas são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial.

- Participação de acionistas não-controladores

O Grupo elegeu mensurar qualquer participação de não-controladores inicialmente pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis da adquirida na data de aquisição.

Mudanças na participação do Grupo em uma subsidiária que não resultem em perda de controle são contabilizadas como transações de patrimônio líquido.

- Perda de controle

Quando a entidade perde o controle sobre uma controlada, o Grupo desreconhece os ativos e passivos e qualquer participação de não-controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa controlada. Qualquer ganho ou perda originado pela perda de controle é reconhecido no resultado. Se o Grupo retém qualquer participação na antiga controlada, essa participação é mensurada pelo seu valor justo na data em que há a perda de controle.

- Transações eliminadas na consolidação

Saldos e transações intragrupo, e quaisquer receitas ou despesas não realizadas derivadas de transações intragrupo, são eliminados. Ganhos não realizados oriundos de transações com investidas registradas por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação do Grupo na investida. Perdas não realizadas são eliminadas da mesma maneira de que os ganhos não realizados, mas somente na extensão em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

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

As informações trimestrais consolidadas abrangem a CMSP e as suas controladas em 31 de dezembro de 2022 conforme demonstrado abaixo:

	Atividade principal	Tipo de Participação	Método de Contabilização	Participação societária (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
Controladas					
Melpaper Ltda	indústria de papel, celulose e fibra de madeira; aquisição e venda de imóveis	Direta	Consolidado	99,99%	99,99%
Melhoramentos Florestal Ltda	silvicultura, florestamento, reflorestamento, produção de celulose, fibras e outras polpas para papel	Direta	Consolidado	99,99%	99,99%
Melius Empreendimentos Imobiliários Ltda	atividade de publicação, edição e comercialização (atacado e varejo)	Direta	Consolidado	99,99%	99,99%
Manguinhos Empreendimentos Imobiliários	atividade de publicação, edição e comercialização (atacado e varejo)	Direta	Consolidado	99,99%	99,99%
Space Empreendimentos Imobiliários Ltda	compra, venda, loteamento, incorporação e construção de imóveis	Direta	Consolidado	99,99%	99,99%
Editora Melhoramentos	atividade de publicação, edição e comercialização (atacado e varejo)	Direta	Consolidado	99,99%	99,99%
Nova Caieiras V Empreendimentos Imobiliários Ltda	compra, venda, loteamento, incorporação e construção de imóveis	Direta	Consolidado	99,99%	99,99%
Terras Bonsucesso Ltda	atividade de publicação, edição e comercialização (atacado e varejo)	Direta	Consolidado	99,99%	99,99%
Engelote Incorporações e Urbanismos S/A	compra, venda, loteamento, incorporação e construção de imóveis	Direta	Consolidado	60,00%	60,00%
Melhoramentos Livros Ltda	atividade de publicação, edição e comercialização (atacado e varejo)	Direta	Consolidado	99,99%	99,99%
Melhoramentos de São Paulo - Arbor	silvicultura, arborização, reflorestamento, atividade agrícola, pastoril e serraria, prestação de serviços	Direta	Consolidado	99,81%	99,81%
Sociedade em conta de participação					
Coworking Space Gestão de Espaço Ltda-SCP	Locação de espaço para eventos corporativos e espaço de coworking	Direta	Consolidado	99,00%	99,00%
Outros Investimentos					
Swiss Park Caieiras	compra, venda, loteamento, incorporação e construção de imóveis	Direta	Equivalencia Patrimonial	N/A	37,00%

c) Caixa e Equivalentes de Caixa

Incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez e com baixo risco de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras incluídas em caixa e equivalentes de caixa são classificadas na categoria “Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado”.

d) Contas a receber de clientes

São registradas e mantidas pelo valor nominal dos títulos decorrentes das vendas de produtos, acrescidos de variações cambiais, quando aplicável. As perdas com crédito esperadas (PCE), são constituídas, quando aplicável, e estimadas em montante considerado suficiente para cobrir eventuais perdas com valores a receber, com base na avaliação individual dos créditos, da situação financeira, inclusive o histórico de relacionamento com a Empresa, segundo critérios definidos pela Administração necessário e suficiente para cobrir prováveis perdas.

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

Os saldos relacionados aos clientes em Recuperação Judicial, foram classificados no ativo não circulante e o ajuste a valor presente foi reconhecido de acordo com a Deliberação CVM 564/08 e CPC 12, que trata de Ajuste a Valor Presente.

e) Estoques

Os estoques são demonstrados ao custo médio das compras, líquidos de impostos compensáveis, quando aplicável, ou ao valor líquido de realização, dos dois o menor. O método de avaliação dos estoques é a média ponderada móvel e compreende os custos de projeto, matérias-primas, mão de obra direta, outros custos diretos e as respectivas despesas diretas de produção (com base na capacidade operacional normal), excluindo os custos de empréstimos. O valor líquido de realização é o preço de venda estimado no curso normal dos negócios, menos os custos estimados de conclusão e os custos estimados necessários para efetuar a venda de acordo com o pronunciamento CPC 16 (R1) / IAS 2.

Quando necessário, os estoques são reduzidos de perdas estimadas, constituídas em casos de desvalorização de estoques, obsolescência de produtos e perdas de inventário físico.

f) Imobilizado

Reconhecimento inicial e mensuração

Terrenos e edificações compreendem, principalmente, fábricas e escritórios. O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada e quaisquer perdas acumuladas por redução ao valor recuperável (impairment). O custo histórico inclui gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens.

Os ganhos e as perdas em alienações de ativos imobilizados são mensurados pela comparação do valor da venda e o valor contábil residual, sendo reconhecidos no resultado do exercício. Todos os outros custos com reparos e manutenção são apropriados em contrapartida ao resultado do exercício, quando incorridos.

Custos subsequentes

Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando for provável que fluam benefícios econômicos futuros associados a esses custos e que possam ser mensurados com segurança.

Depreciação

Os terrenos não são depreciados. A depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear, considerando os seus custos e seus valores residuais durante a vida útil estimada.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício. As taxas anuais de depreciação estão demonstradas na nota explicativa nº 11.

g) Ativo Biológico

Os ativos biológicos da Companhia compreendem o cultivo e o plantio de florestas de eucalipto e pinus para abastecimento de matéria-prima na produção de celulose de fibra, bem como utilizada nas vendas de toras de madeira para terceiro.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possuía através da sua controlada Melhoramentos Florestal o montante de 6.737,34 hectares (7.216,99 hectares em 31 de dezembro de 2021), as quais são cultivadas nos estados de Minas Gerais e São Paulo.

Premissas e estimativas do valor justo do ativo biológico

Os ativos biológicos são mensurados ao valor justo, deduzidos dos custos estimados de venda no momento do consumo/corte. Na determinação do valor justo foi utilizado o método de fluxo de caixa descontado de acordo com o ciclo de produtividade projetado desses ativos.

A mensuração do valor justo dos ativos biológicos é feita anualmente, nas áreas igual ou superior a 3 anos. Os ganhos ou perdas na variação do valor justo dos ativos biológicos são reconhecidos no resultado no período em que ocorrem. O valor da exaustão dos ativos biológicos é mensurado pela quantidade do produto agrícola consumido/vendido, avaliado por seu valor justo. (nota nº 11).

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

O valor justo foi determinado pela valorização dos volumes previstos em ponto de colheita pelos preços atuais de mercado em função das estimativas de volumes. A Companhia reconhece seus ativos biológicos a valor justo utilizando as seguintes premissas:

- Fluxo de caixa futuro: Preços atuais projetados a IPCA
- Metodologia utilizada: Fluxo de caixa descontado
- Taxa de desconto: Custo da estrutura de capital CMSP
- Volumes: Inventário por amostragem
- Preços: Premissas **POYRY**, reajustado a IPCA
- Gastos com plantio: Custo Padrão Melhoramentos
- Exaustão: Todos os custos referentes a silvicultura
- Avaliação dos valores dos ativos biológicos foi efetuada e aprovação da Administração.

h) Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido (“*pro-rata temporis*”). Diferenças entre os valores captados (líquidos dos custos de transação) e o valor total a pagar são reconhecidos na demonstração de resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto.

i) Arrendamento mercantil

Os contratos de arrendamento mercantil são reconhecidos no ativo imobilizado e no passivo como empréstimos e financiamentos pelo valor presente das parcelas mínimas obrigatórias do contrato ou valor justo do ativo, dos dois, o menor. Os juros são apropriados ao resultado, de acordo com o método da taxa efetiva de juros.

Os pagamentos efetuados sob arrendamentos são reconhecidos no resultado pelo método linear pelo prazo do arrendamento.

Em 31 de dezembro de 2022, a Administração da Companhia avaliou os contratos, e concluiu que não apresentam efeitos relevantes nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

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

j) Ativos e passivos não circulantes

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômico-futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

k) Imposto de renda e contribuição social

A provisão para tributos sobre a renda está baseada no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente. O imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro líquido da Companhia são calculados da seguinte forma:

- i. Imposto de Renda Pessoa Jurídica: à alíquota de 15%, acrescida da alíquota de 10% para o montante de lucro tributável que exceder o valor de R\$ 240.000,00;
- ii. Contribuição Social sobre o Lucro Líquido: à alíquota de 9%.

As despesas de imposto de renda e contribuição social correntes são calculadas com base nas leis e nos normativos tributários promulgados na data de encerramento do exercício, de acordo com os regulamentos tributários brasileiros.

A Administração avalia periodicamente as posições assumidas na declaração de renda com respeito a situações em que a regulamentação tributária aplicável está sujeita à interpretação que possa ser eventualmente divergente e constitui provisões, quando adequado, com base nos valores que espera pagar ao Fisco.

l) Ajuste a valor presente

Os ativos e passivos monetários, quando aplicável, são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial das transações, levando-se em consideração os fluxos de caixa contratuais, os respectivos ativos e passivos, as taxas praticadas nas captações de recursos e os riscos de inadimplência.

Subsequentemente, esses juros são realocados nas linhas de despesas ou receitas financeiras no resultado, através da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

m) Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes: (i) ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos possíveis são apenas divulgados em Nota Explicativa; (ii) passivos contingentes são provisionados, quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em Nota Explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados; (iii) obrigações legais são registradas como exigíveis, independente da avaliação sobre as probabilidades de êxito, de processos em que a Companhia questionou a inconstitucionalidade de tributos.

n) Reconhecimento da receita

A receita de contratos com clientes é reconhecida, baseada no modelo de cinco passos: (i) identificação dos contratos com os clientes; (ii) identificação das obrigações de desempenho previstas nos contratos; (iii) determinação do preço da transação; (iv) alocação do preço da transação à obrigação de performance previstas nos contratos e (v) reconhecimento da receita quando a obrigação de performance é atendida.

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

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e serviços no curso normal das atividades. A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações das vendas entre empresas do grupo.

A Companhia reconhece a receita quando o valor da receita pode ser mensurado com segurança, isto é, quando é altamente provável que benefícios econômicos futuros fluirão para a entidade. A Companhia baseia suas estimativas em resultados históricos, levando em consideração o tipo de cliente, o tipo de transação e as especificações de cada venda.

o) Receitas financeiras e despesas financeiras

As receitas e despesas financeiras da Empresa compreendem:

- Receita de juros; e
- Despesa de juros.

A receita e a despesa de juros são reconhecidas no resultado pelo método de juros efetivos.

A “taxa de juros efetiva” é a taxa que desconta exatamente os pagamentos ou recebimentos em caixa futuros estimados ao longo da vida esperada do instrumento financeiro ao:

- Valor contábil bruto do ativo financeiro; ou
- Ao custo amortizado do passivo financeiro.

No cálculo da receita ou da despesa de juros, a taxa de juros efetiva incide sobre o valor contábil bruto do ativo (quando o ativo não estiver com problemas de recuperação) ou ao custo amortizado do passivo. No entanto, a receita de juros é calculada por meio da aplicação da taxa de juros efetiva ao custo amortizado do ativo financeiro que apresenta problemas de recuperação depois do reconhecimento inicial. Caso o ativo não esteja mais com problemas de recuperação, o cálculo da receita de juros volta a ser feito com base no valor bruto.

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

p) Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Na aplicação das práticas contábeis, a Administração deve fazer julgamentos e elaborar estimativas a respeito dos valores contábeis dos ativos e passivos para os quais não são facilmente obtidos de outras fontes. As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes. Os resultados efetivos podem diferir dessas estimativas.

As estimativas e premissas subjacentes são revisadas continuamente. Os efeitos decorrentes das revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidos no período em que as estimativas são revistas, se a revisão afetar apenas este período ou também em períodos posteriores, se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros.

A seguir são apresentados os principais julgamentos e estimativas contábeis:

- a) análise do risco de crédito para determinação da provisão de perdas de crédito esperada (na nota explicativa nº 4);
- b) determinação da provisão para perdas estimadas com estoque (na nota explicativa nº 7);
- c) revisão da vida útil econômica do ativo imobilizado (na nota explicativa nº 11);
- d) mensuração do valor justo de instrumentos financeiros (na nota explicativa nº 25);
- e) ajuste a valor justo dos ativos biológicos (na nota explicativa nº 11);
- f) provisão para contingências (na nota explicativa nº 18); e
- g) imposto de renda e contribuição social diferidos (na nota explicativa nº 24).

q) Instrumentos Financeiros não derivativos

A Companhia reconhecia os empréstimos e recebíveis inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos financeiros (incluindo ativos mensurados a valor justo por meio do resultado) eram reconhecidos inicialmente na data da negociação na qual a Companhia se tornava uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

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

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual essencialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha o direito legal de compensar os valores e tenha a intenção de liquidar em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

O CPC 48 determina três principais categorias de classificação para ativos financeiros: mensurados ao custo amortizado, ao Valor Justo por meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA) e ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR). A norma eliminou as categorias existentes anteriormente de mantidos até o vencimento, empréstimos e recebíveis e disponíveis para venda. A Companhia interpreta inicialmente o ativo financeiro relativo às contas a receber como mensurável ao custo amortizado de acordo com o CPC 48, pois pretende manter o ativo até o vencimento para receberem o fluxo de caixa contratuais e esse fluxo de caixa consistem apenas de pagamentos de principal e juros sobre o valor em aberto. A nova norma substitui o modelo de “perdas incorridas” por um modelo prospectivo de “perdas de crédito esperadas”. A administração não identificou impactos relevantes na adoção desta norma na estimativa das perdas esperadas com créditos de liquidação duvidosa, bem como na rubrica de contas a receber de clientes.

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação ativa e frequente.

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma as decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e o gerenciamento de risco documentado pela Companhia.

Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de liquidez imediata, resgatáveis no prazo de até 90 dias da data de contraprestação, prontamente conversíveis em um montante conhecido como caixa e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. Os certificados de depósito que podem ser resgatados a qualquer momento sem penalidades são considerados equivalentes de caixa.

Passivos financeiros

Os passivos financeiros não derivativos são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual a Companhia se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. A Companhia baixa um passivo financeiro quando tem suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou liquidadas.

Os passivos financeiros não derivativos são classificados sob as seguintes categorias: mensurados ao valor justo por meio do resultado e outros passivos financeiros.

A Administração determina a classificação de seus passivos financeiros no reconhecimento inicial.

Outros passivos financeiros

Os outros passivos financeiros são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A Companhia tem os seguintes passivos financeiros não derivativos: empréstimos e financiamento, fornecedores e outras contas a pagar.

2.4. Novas normas e interpretações ainda não efetivas

Novas normas, alterações e interpretações à normas existentes que não são efetivas ainda e não foram adotadas antecipadamente, e não se espera que tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia:

- § Alteração da norma CPC 26 (IAS 1) – Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante.
- § Melhorias anuais nas normas IFRS de 2018 a 2020. Implementa mudanças na norma CPC 37 (IFRS 1), abordando aspectos da adoção inicial em uma controlada; CPC 48 (IFRS 9), abordando o critério de teste de 10% para reversão de passivos financeiros; CPC 06 (IFRS 16), abordando exemplos ilustrativos de arrendamentos e CPC 29 (IAS 41), cobrindo aspectos de mensuração do valor justo.
- § Alteração da CPC 27 (IAS 16) – Ativo imobilizado: Recursos antes do uso pretendido.
- § Alteração na CPC 25 (IAS 37) – Contratos onerosos: Custo de cumprimento de um contrato.
- § Alteração na CPC 15 (IFRS 3) – Referências à Estrutura Conceitual.
- § Alteração no CPC 32 (IAS 12) - Imposto diferido relacionado a ativos e passivos decorrentes de uma única transação.

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

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	DEZ-22	DEZ-21	DEZ-22	DEZ-21
Caixa	27	-	61	-
Bancos	3	3.308	1.356	13.281
	<u>30</u>	<u>3.308</u>	<u>1.417</u>	<u>13.281</u>

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

	Taxa média % a.a.	Controladora		Consolidado	
		DEZ-22	DEZ-21	DEZ-22	DEZ-21
Títulos privados	108,17%	6.416	42.793	20.791	54.231
Total		<u>6.416</u>	<u>42.793</u>	<u>20.791</u>	<u>54.231</u>

As aplicações financeiras, 100% em moeda nacional, são de curto prazo e em sua maioria Certificados de Depósitos Bancários – CDBs. Outras operações são indexadas pela variação do Certificado de Depósito Interfinanceiro – CDI, todas com liquidez imediata. e prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

As aplicações financeiras estão mantidas em bancos de primeira linha e são remuneradas por taxas variáveis de 90% a 125% do CDI em 2022 (90% a 129% em 2021).

5. CLIENTES

A rubrica é representada por clientes nacionais, referente a vendas de R\$49.018.

O prazo médio de recebimento da Companhia é, em grande parte, de 62 dias, razão pela qual o valor dos títulos a receber corresponde ao seu valor justo.

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

	Consolidado	
	DEZ -22	DEZ-21
Cientes Nacionais	49.018	36.333
Cientes Exterior	1	-
Cientes em Recuperação Judicial	3.656	3.661
(-) Perda de crédito esperada	(9.326)	(9.119)
	<u>43.350</u>	<u>30.875</u>
Cientes - Circulante	45.909	33.222
PCE - Circulante	(3.578)	(3.754)
Cientes - Não Circulante	6.767	6.772
PCE - Não Circulante	(5.748)	(5.365)

A abertura do saldo a receber de clientes pelos seus vencimentos está assim demonstrada:

	Consolidado	
	DEZ -22	DEZ-21
Valores a vencer	46.928	35.913
Valores vencidos		
até 30 dias	(493)	(206)
31 a 60 dias	(49)	(22)
61 a 90 dias	(10)	(1.247)
91 a 120 dias	1	-
121 a 180 dias	92	(37)
Acima de 180 dias	(3.119)	(3.526)
Total	<u>43.350</u>	<u>30.875</u>

A perda estimada de créditos esperada (“PCE”) no montante de R\$ 9.326 (R\$9.119 em 31 de dezembro de 2021) é considerada pela Administração da Companhia suficiente para cobrir eventuais perdas sobre valores a receber em aberto. O ajuste a valor presente é reconhecido como redutor na conta de Clientes, compondo a PCE. A seguir apresentamos a movimentação da PCE:

Consolidado		
Movimentação PCE	2022	2021
Saldo inicial	(9.119)	(8.831)
Complemento de provisão	(1.290)	(2.516)
Ajuste a valor presente	(383)	-
Reversão de provisão	1.466	2.229
Total PCE	(9.326)	(9.119)

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

6. TÍTULOS E OUTRAS CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	DEZ-22	DEZ-21	DEZ-22	DEZ-21
Adiantamentos a fornecedores	15	5	612	154
Adiantamentos para importação	-	-	997	4.870
Adiantamentos a funcionários	(22)	55	1.030	341
Lucros a receber	800	500	-	500
Escrow Account (I)	-	-	18.850	17.334
Alienação de imóveis (II)	9.223	9.223	12.345	13.587
Outras contas a receber (III)	8.767	10.043	3.957	13.187
Adiantamento autoral nacional	-	-	1	246
Adiantamento autoral internacional	-	-	812	382
	<u>18.783</u>	<u>19.826</u>	<u>38.605</u>	<u>50.601</u>
Circulante	3.720	4.153	3.335	9.483
Não Circulante	15.063	15.673	35.270	41.118

O saldo em alienações de imóveis, é basicamente constituído das vendas na unidade de negócios Imobiliários.

- I. A Escrow Account foi constituída na venda da unidade Papéis. Parte dos ganhos nesta operação foram depositados em conta bancária e aplicados em investimentos de alta liquidez e baixo risco, como forma de dar garantia para eventuais perdas futuras em contingências nas quais a unidades Papéis estava envolvida à época da venda.
- II. O saldo em alienação de imóveis, é basicamente constituído das vendas na unidade de negócios Imobiliários
- III. Na controladora o saldo em Outras contas a receber no Circulante é referente as contas a receber das Controladas, os quais são eliminados no consolidado. O saldo de outras contas a receber tem a seguinte abertura em 31 de dezembro de 2022:

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

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
	<u>DEZ-22</u>	<u>DEZ-22</u>
Contas a receber de conroladas	2.724	-
Ação Emprestimo Compulsoria Eletrobras (a)	2.959	2.959
Cred. Fiscais P/ Arbor Decor. Bcn Da CSLL	3.084	-
Contas a receber	-	998
	<u>8.767</u>	<u>3.957</u>

(a) A Companhia está tentando acordo para realização dos valores em 2023.

7. ESTOQUES

	<u>Consolidado</u>	
	<u>DEZ-22</u>	<u>DEZ-21</u>
Produtos acabados	15.313	16.263
Material operacional	12.694	9.235
(-) Perda esperada de estoque	<u>(3.509)</u>	<u>(4.722)</u>
Total	<u>24.498</u>	<u>20.776</u>

Em decorrência dos impactos da pandemia na capacidade normal dos negócios, conforme mencionado no Contexto Operacional, nota 1.1, avaliamos eventuais impactos resultantes do baixo volume de produção ou ociosidade e reconhecemos esta parcela diretamente no resultado do exercício, na linha de custos, e, com isso, foi possível manter a apresentação dos saldos de estoques pelo valor líquido de realização.

No **4T22** o impacto foi estimado em R\$ 269 mil.

A capacidade normal é determinada pela produção média que se espera atingir ao longo de vários períodos em circunstâncias normais; com isso, leva-se em consideração, para a determinação dessa capacidade normal, a parcela da capacidade total não utilizada durante manutenções preventivas, férias coletivas e outros eventos semelhantes considerados normais. Como consequência, o valor do custo fixo alocado a cada unidade produzida não pode ser aumentado em decorrência de um baixo volume de produção ou ociosidade.

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

A provisão para redução do valor de realização dos estoques ao seu valor líquido levou em consideração o cálculo de giro, onde quanto menor o ritmo de vendas do produto maior será o percentual provisionado como perda. Essas estimativas levam em consideração o preço de venda, custos, ociosidade e gastos para concretização da venda, incluindo, mas não se limitando, a valores anormais de desperdício de materiais, mão de obra, insumos de produção e outros custos indiretos de acordo com o pronunciamento técnico. [CPC 16 (R1)].

A seguir apresentamos a movimentação da provisão de estoque:

Consolidado

Movimentação da Provisão de Estoque	2022	2021
Saldo inicial	(4.722)	(9.528)
Complemento de provisão	(1.149)	(515)
Reversão de provisão	2.362	5.321
Total da Provisão de Estoque	(3.509)	(4.722)

8. TRIBUTOS A COMPENSAR

	Controladora		Consolidado	
	DEZ-22	DEZ-21	DEZ-22	DEZ-21
ICMS a Recuperar – operações	0	1	154	1
IRPJ/CSLL – antecipações e impostos retidos (a)	1.334	720	3.684	2.546
PIS/COFINS a recuperar – operações	-	-	137	120
ICMS – sobre aquisição de imobilizado	-	-	1.557	2.190
Créditos fiscais a compensar (b)	130	-	130	-
Outros impostos, contribuições	-	-	18	1
ICMS – créditos incentivos fiscais (c)	-	-	281	107
PIS/COFINS a recuperar – Exclusão ICMS (d)	-	-	10.794	-
IRPJ/CSLL – diferido (e)	21.890	21.901	34.476	34.055
	23.353	22.621	51.229	39.020
Circulante	1.464	721	4.563	3.568
Não Circulante	21.890	21.901	46.666	35.452

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

(a) IRPJ/CSLL – antecipações e impostos retidos

IRPJ/CSLL – antecipações e impostos retidos se refere a impostos retidos e impostos pagos antecipadamente

(b) Créditos fiscais a compensar

Créditos fiscais a compensar se refere a valor de créditos de honorários pagos nos refis, créditos compensado com INSS mensal.

(c) ICMS – créditos incentivos fiscais

ICMS – créditos incentivos fiscais se refere ao auxílio na festividade Natal em Monte Verde e recebido como crédito no ICMS

(d) PIS/COFINS a recuperar – Exclusão ICMS

Os créditos fiscais a recuperar refere-se à exclusão do ICMS da base de cálculo do PIS/COFINS. A Companhia e as empresas incorporadas ingressaram com diversas ações judiciais pleiteando o reconhecimento do direito de excluir o ICMS da base de cálculo do PIS e da COFINS e a consequente repetição do indébito tributário. O período mais antigo retroage ao ano de 2010. A Companhia, assessorada por consultoria especializada, procedeu com a mensuração dos créditos fiscais, tendo basicamente considerado o valor do ICMS destacado nas notas fiscais de venda e demais informações fiscais contidas nas obrigações acessórias, fundamentada em pareceres legais para tanto.

Ao longo do ano de 2021 foi reconhecido o montante de R\$7.247 sendo registrado nas rubricas de “Outras receitas (despesas) operacionais” o montante de R\$3.829 e de “Resultado Financeiro” o montante de R\$3.418. Durante o segundo trimestre de 2022 foi reconhecido o montante de R\$3.546 na rubrica de “Outras receitas (despesas) operacionais”. Em 31 de dezembro de 2022, o saldo é de R\$10.794 sendo classificado no ativo não circulante (2021 R\$7.247 classificado no ativo não circulante).

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

(e) Imposto de renda e a contribuição social diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados com base nas variações dos processos referente as provisões de contingências.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos estão classificados como não circulante e são reconhecidos sobre as diferenças temporárias decorrentes de variações de dedutibilidade entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativo são reconhecidos somente na proporção da probabilidade de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual as diferenças temporárias possam ser usadas. No período findo em 31 de dezembro de 2022, não foram identificados eventos indicativos de que o valor contábil exceda o valor recuperável desses tributos diferidos

9. PARTES RELACIONADAS

Tipos de relação	Editora		Melhoramentos			31.12.2022	31.12.2021
	Melhoramentos Ltda.	Melhoramentos Florestal Ltda.	de São Paulo Arbor Ltda.	Terras Bonsucesso Ltda.	Melpaper Ltda.		
Ativo não circulante	55.687	60.162	6.364	3	-	122.217	110.483
Passivo circulante (Nota 16)	104	2.588	-	-	-	2.692	1.692
Passivo não circulante	-	923	-	-	36.916	37.839	37.839

As operações comerciais e financeiras da Companhia com controladas e coligadas ao controlador CMSP foram efetuadas em condições específicas, bem como as práticas de governança corporativa adotadas e aquelas recomendadas e/ou exigidas pela legislação. As transações referem-se basicamente a:

Os valores ativos e passivos são contratos de mútuo.

Valores no resultado: o Conglomerado tem um centro de serviços compartilhados cujas despesas com pessoal no período findo em 31 de dezembro de 2022 foram de R\$7.104 (R\$4.439 no mesmo período de 2021) e as despesas de serviços R\$9.541 (R\$1.455 no mesmo período de 2021).

As transações com partes relacionadas foram realizadas com base nos valores de mercado.

REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES

As despesas relacionadas à remuneração do pessoal-chave da Administração, reconhecidas no resultado do período, totalizou R\$ 12,4 milhões (R\$ 13.6 milhões no mesmo período do ano anterior).

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

10. PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS

	Informações das entidades em				Participação da Controladora		
	31 de dezembro de 2022				No patrimônio líquido		No resultado
	Capital Social	Patrimônio líquido	Resultado do período	Participação societária (%)	31 de Dezembro de 2022	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2022
Controladas, coligadas e operações em conjunto							
Melpaper Ltda	173.115	37.459	38	99,99%	37.455	37.417	38
Melhoramentos Florestal Ltda	161.978	109.206	16.682	99,99%	109.195	91.514	16.680
Melius Empreendimentos Imobiliários Ltda	200	253	14	99,99%	253	238	14
Manguinhos Empreendimentos Imobiliários	600	669	51	99,99%	669	618	51
Space Empreendimentos Imobiliários Ltda	200	9.641	674	99,99%	9.640	8.967	674
Melhoramentos de São Paulo - Arbor	28.980	3.497	5.659	99,81%	3.490	(2.158)	5.648
Nova Caieiras V Empreendimentos Imobiliários Ltda	50	3.942	1.974	99,99%	3.942	4.218	1.974
Terras Bonsucesso Ltda	931	2.021	(29)	99,99%	2.021	2.050	(29)
Coworking Space Gestão de Espaço Ltda-SCP	2.398	1.792	74	99,00%	1.774	1.750	73
Engelote Incorporações e Urbanismos S/A	2.659	5.526	306	60,00%	3.316	4.176	184
Swiss Park Caieiras	5.842	5.842	-	37,00%	6.208	-	-
Caieiras Lapa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	53.491	53.491	-	99,99%	53.490	-	-
Melhoramentos Livros Ltda	10	6	(4)	99,99%	6	10	(4)
					231.458	148.800	25.302
(-) Provisão para perdas em investimentos							
Editora Melhoramentos	24.242	(38.726)	1.148	99,99%	(38.722)	(39.870)	1.148
					(38.722)	(39.870)	1.148
Total do investimento da controladora					192.736	108.930	26.451



Movimentação Investimentos - Controladora	2022	2021
Saldo inicial	108.930	111.456
Resultado de equivalência patrimonial	25.606	4.674
Aporte em investimento	59.332	10
Dividendos a receber (I)	(1.132)	(7.210)
Total Investimentos	192.736	108.930

Ao longo do exercício de 2022 foram constituídas duas SCP's, nas quais a Companhia aportou terreno (após registro da escritura), com objetivo de exploração imobiliária. A participação pode ser assim demonstrada:

SCP	Aporte	% Participação
SWISS PARK CAIEIRAS INCORPORADORA LTDA	5.842	37,00%
CAIEIRAS LAPA EMPREEND. IMOBILIARIO LTDA	53.490	99,99%
Total novos aportes	59.332	

I) Informações sobre dividendos vide Nota 15.

11. IMOBILIZADO LÍQUIDO

CONTROLADORA

	Terrenos	Florestamento	Imóveis	Máquinas, equipamentos e instalações	Imobilizado em andamento	Intangível	Outros *	Total
Taxa de depreciação média anual %			4	10			12	
CUSTO								
Saldo em 31 de dezembro de 2021	1.007.273	-	77.858	6.383	195	817	1.779	1.094.305
Aquisições	-	-	45	-	252	-	-	297
Baixas	(59.332)	-	-	-	-	-	-	(59.332)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	947.941	-	77.903	6.383	447	817	1.779	1.035.269
DEPRECIÇÃO								
Saldo em 31 de dezembro de 2021	-	-	(26.097)	(5.600)	-	(499)	(910)	(33.106)
Depreciação / Amortização	-	-	(2.908)	(498)	-	(144)	(123)	(3.672)
Baixas	-	-	-	576	-	-	-	576
Saldo em 31 de dezembro de 2022	-	-	(29.004)	(5.523)	-	(643)	(1.033)	(36.203)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	947.941	-	48.899	860	447	174	746	999.066

CONSOLIDADO

	Terrenos	Florestamento ¹	Imóveis	Máquinas, equipamentos e instalações	Imobilizado em andamento	Intangível	Outros *	Total
Taxa de depreciação média anual %			4	10		0	12	
CUSTO								
Saldo em 31 de dezembro de 2021	1.025.726	82.155	91.664	131.798	2.535	6.257	5.443	1.345.577
Aquisições	-	18.569	45	3.254	2.581	169	5	24.622
Exaustão	-	(12.022)	-	4	-	-	-	(12.018)
Transfêrencias	-	-	-	-	205	-	-	205
Baixas	(59.332) (a)	-	-	(1.913)	(1)	(11)	(122)	(61.380)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	966.394	88.701	91.709	133.142	5.320	6.415	5.325	1.297.007
DEPRECIÇÃO								
Saldo em 31 de dezembro de 2021	-	-	(31.800)	(72.753)	(307)	(4.676)	(3.981)	(113.517)
Depreciação / Amortização	-	-	(3.277)	(10.720)	-	(435)	(326)	(14.758)
Baixas	-	-	-	1.046	-	4	122	1.172
Saldo em 31 de dezembro de 2022	-	-	(35.077)	(82.427)	(307)	(5.107)	(4.185)	(127.102)
VALOR RESIDUAL								
Saldo em 31 de dezembro de 2022	966.394	88.701	56.632	50.715	5.013	1.308	1.140	1.169.904

* Inclui veículos e móveis e utensílios.



(a) Ao longo do exercício de 2022 terrenos foram baixados para Investimentos, para aporte, vide nota explicativa 10.

Revisão da vida útil

A Companhia revisa anualmente a vida útil-estimada, valor residual e método de depreciação dos bens do imobilizado e intangível no final de cada período de relatório.

Impairment

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 não foram identificadas necessidades de provisão para impairment.

Ativo biológico

1) Os ativos biológicos da Companhia compreendem o cultivo e o plantio de florestas de eucalipto e pinus para abastecimento de matéria-prima na produção de celulose de fibra, bem como utilizada nas vendas de toras de madeira para terceiros.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia e suas subsidiárias possuem 6.737,34 hectares (7.216,99 hectares em 31 de dezembro de 2021) de florestas plantadas, desconsiderando as áreas de preservação permanente e reserva legal protegidas pela Companhia e que também servem para atendimento à legislação ambiental brasileira.

O saldo dos ativos biológicos da Companhia, ao valor justo, pode ser assim demonstrado:

	Consolidado	
	DEZ-22	DEZ-21
Custo de formação dos ativos biológicos	64.525	68.343
Ajuste ao valor justo dos ativos biológicos	24.176	13.812
	88.701	82.155

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

Os ativos biológicos são mensurados ao valor justo, deduzidos dos custos estimados de venda no momento do consumo/corte. Na determinação do valor justo foi utilizado o método de fluxo de caixa descontado de acordo com o ciclo de produtividade projetado desses ativos.

Na avaliação do ativo biológico, temos como principais premissas:

- Expectativa de volume: definida com base em inventário amostral anual, por espécie, realizado por empresa especializada;
- Preço de venda: considera a média dos contratos vigentes, por espécie, e quando não aplicável, considera-se os preços médios de mercado, com base em publicação de empresa especializada do setor;
- Avaliação por fluxo de caixa descontado: projeção das despesas e custos com base nas projeções de IGPM de órgãos especializados e desconto com base no custo ponderado de capital da Companhia.

A mensuração do valor justo dos ativos biológicos é feita anualmente, e os ganhos ou perdas na variação do valor justo dos ativos biológicos são reconhecidos no resultado no período em que ocorrem. O valor da exaustão dos ativos biológicos é mensurado pela quantidade do produto agrícola consumido/vendido, avaliado por seu valor justo.

A seguir apresentamos a movimentação dos ativos biológicos:

Descrição	R\$
Saldo em 31 de dezembro de 2021	82.155
Exaustão / cortes efetuados no período	(12.022)
Adições	18.569
Saldo em 31 de dezembro de 2022	88.701

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

12. FORNECEDORES

	Controladora		Consolidado	
	DEZ-22	DEZ-21	DEZ-22	DEZ-21
Fornecedores Nacionais	369	341	16.147	13.451
Fornecedores Nacionais de Investimentos	32	-	2.272	5.746
Fornecedores Internacionais	-	-	739	-
Total	401	341	19.157	19.198

13. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Modalidade	Indexador	Encargos Mensais	Vcto. até	Garantias	Circulante		Não circulante		Total	
					DEZ-22	DEZ-21	DEZ-22	DEZ-21	DEZ-22	DEZ-21
Em moeda estrangeira										
Aquisição de Imobilizado	Taxa de câmbio Euro	0,10%	nov/27	Equipamentos	725	732	-	-	725	732
Em moeda nacional										
Capital de Giro	IPCA e CDI	0,57%	out/31	FGI (BNDES), recebíveis, aval, equipamentos e imóveis	11.333	9.713	88.739	85.802	100.072	95.515
Total Controladora					12.058	10.445	88.739	85.802	100.797	96.247
Nas Controladas										
Em moeda estrangeira										
Aquisição de Imobilizado	Taxa de câmbio Euro	0,10%	nov/27	Equipamentos	2.223	2.518	8.796	12.478	11.018	14.996
Em moeda nacional										
Desenvolvimento de Projetos	IPCA	0,49%	jan/25	Equipamentos e imóveis	3.448	3.787	36	1.851	3.484	5.637
Leasing	Pré-fixado	0,75%	jan/23	Computadores e terrenos	1.871	132	3.100	77	4.971	209
Capital de Giro	IPCA e CDI	0,57%	out/31	FGI (BNDES), recebíveis, aval, equipamentos e imóveis	9.622	11.033	8.450	18.461	18.072	29.494
Total nas controladas					17.164	17.470	20.382	32.867	37.545	50.337
Total Consolidado					29.221	27.915	109.121	118.669	138.342	146.584

GARANTIAS

Alguns contratos de empréstimos e financiamentos possuem cláusulas de garantia, nas quais são oferecidos os próprios equipamentos financiados ou outros ativos imobilizados são indicados pela Companhia, conforme divulgado na nota acima.

Os *covenants* são controlados anualmente pelas instituições financeiras, e a Companhia monitora mensalmente essas cláusulas restritivas. Até o momento, não existem incertezas quanto ao seu cumprimento anual. Não houve alteração nas garantias requeridas em relação a 31 de dezembro de 2021.

CRONOGRAMA DE VENCIMENTOS

								Consolidado
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 em diante	Total
Em moeda estrangeira								
Aquisição de Imobilizado	2.199	2.199	2.199	2.199	2.199	-	-	10.995
Juros sobre Empréstimos Exterior	24	-	-	-	-	-	-	24
Em moeda nacional								
Desenvolvimento de Projetos	1.808	36	-	-	-	-	-	1.844
Capital de Giro	20.955	15.433	15.202	11.092	11.092	11.092	33.277	118.144
Leasing	1.871	1.860	1.240	-	-	-	-	4.971
Juros sobre Empréstimos Nacional	2.365	-	-	-	-	-	-	2.365
Total	29.221	19.527	18.641	13.291	13.291	11.092	33.277	138.342

Movimentação	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Saldo inicial	96.247	-	146.584	91.051
Captações	-	97.695	5.572	98.081
Provisão de Juros	8.234	-	12.281	7.020
Variação cambial e monetária	6.257	-	4.340	2.476
Amortizações	(9.942)	(1.447)	(30.436)	(52.044)
Total Empréstimos	100.797	96.247	138.342	146.584

14. PARCELAMENTOS E TRIBUTOS**Parcelamentos**

	Controladora		Consolidado	
	DEZ-22	DEZ-21	DEZ-22	DEZ-21
Federal	2.585	911	2.594	922
Estadual	83	90	93	118
Total	2.667	1.001	2.687	1.040
Circulante	609	208	622	225
Não Circulante	2.058	793	2.066	815

Obrigações sociais e trabalhistas

	Controladora		Consolidado	
	DEZ-22	DEZ-21	DEZ-22	DEZ-21
Férias e encargos a pagar	288	254	4.259	4.555
Salários e encargos a pagar	851	248	5.448	1.001
Total	1.139	502	9.708	5.556

Obrigações fiscais

	Controladora		Consolidado	
	DEZ-22	DEZ-21	DEZ-22	DEZ-21
Impostos retidos a recolher	411	338	1.275	1.032
Impostos e contribuições sobre receitas	74	404	2.509	2.025
Impostos e contribuições sobre o lucro	-	-	421	219
Total	485	741	4.205	3.276

15. DIVIDENDOS A PAGAR

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício ajustado, observando diminuições e acréscimos na forma da lei e do Estatuto Social.

Os dividendos não reclamados no prazo de 3 (três) anos, contados da data em que tenham sido colocados à disposição dos acionistas, prescrevem a favor da Companhia.

16. OUTRAS CONTAS A PAGAR

	Controladora		Consolidado	
	DEZ-22	DEZ-21	DEZ-22	DEZ-21
Contas a Pagar Controladas	2.692	1.692	-	-
Direitos Autorais a Pagar	-	-	2.153	771
Adiantamento de arrendamento (I)	5.241	4.578	-	4.578
Adiantamento de Clientes (II)	107	-	952	11.431
Outras Provisões (III)	0	-	1.451	2.309
Outras Contas a Pagar (IV)	2.670	304	3.797	3.138
	<u>10.710</u>	<u>6.574</u>	<u>8.353</u>	<u>22.227</u>
Circulante	10.710	6.574	6.941	13.561
Não Circulante	-	-	1.412	8.666

- I) A variação de Adiantamento de Arrendamento se refere a operação do CRI, que ocorre entre a Controladora e uma de suas Controladas, por esse motivo é excluída no Consolidado.
- II) As variações no curto e longo prazo no adiantamento de clientes são relacionadas às operações de venda de madeira com contratos e entregas iniciados no 2T21, e com prazo estimado de conclusão em até 5 anos. Como garantia da operação, a Companhia recebeu R\$ 15 milhões que já integralmente compensados até dezembro de 2022.
- III) A rubrica de Outras Provisões refere-se a provisões de folha.
- IV) A rubrica de Outras Contas a Pagar se refere a provisão de contas de consumo a pagar, para garantir o reconhecimento da despesa no momento do efetivo consumo do produto ou serviço.

17. PROVISÃO PARA IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS

Circulante	Controladora		Consolidado	
	DEZ-22	DEZ-21	DEZ-22	DEZ-21
Imposto de renda diferido	240.776	255.619	255.000	266.786
Contribuição social diferida	80.562	85.906	85.700	89.944
Total	321.339	341.525	340.701	356.730

Na Controladora o diferido é constituído com base nas reservas de reavaliações, portanto não há uma assertividade quando a previsão da realização dos impostos diferidos, visto que depende em sua maioria da alienação ou investimentos de seu imobilizado. No consolidado, o diferido é constituído com base nas reservas de reavaliações e reavaliação do ativo biológico.

18. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

a) Reconhecidas

Circulante	Controladora		Consolidado	
	DEZ-22	DEZ-21	DEZ-22	DEZ-21
Provisões trabalhistas	-	3.937	2	4.153
Total	-	3.937	2	4.153

Não Circulante	Controladora		Consolidado	
	DEZ-22	DEZ-21	DEZ-22	DEZ-21
Provisões fiscais	54.608	54.421	56.848	61.989
Provisões trabalhistas	5.607	1.364	10.644	2.798
Provisões Cíveis	51	-	95	1.427
Total	60.265	55.785	67.587	66.214

Em decorrência do curso normal de seus negócios, a Companhia e suas controladas estão envolvidas em processos tributários, previdenciários, trabalhistas e cíveis, que foram analisados individualmente e com suporte na opinião de consultores jurídicos independentes.

A Administração da Companhia, devidamente amparada por seus Assessores Jurídicos externos, levando em consideração a análise das demandas judiciais pendentes e, quanto às ações trabalhistas, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as prováveis perdas estimadas com as ações em curso, foram constituídas provisões no passivo não circulante para riscos com perdas consideradas prováveis.

As provisões fiscais são, em maioria, ligadas a Impostos sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR.

As movimentações das provisões para demandas judiciais no período findo em 31 de dezembro de 2022 e estão demonstradas a seguir:

	Controladora			
	31/12/2021	Adições	Baixas / Reversões	31/12/2022
Fiscais	54.421	187	-	54.608
Trabalhistas	5.301	2.200	(1.894)	5.607
Cíveis	-	51	-	51
	59.722	2.438	(1.894)	60.265

	Consolidado			
	31/12/2021	Adições	Baixas / Reversões	31/12/2022
Fiscais	61.989	536	(5.640)	56.885
Trabalhistas	6.951	5.537	(1.843)	10.645
Cíveis	1.427	51	(1.420)	58
	70.367	6.123	(8.902)	67.588

	Controladora			
	31/12/2020	Adições	Baixas / Reversões	31/12/2021
Fiscais	53.378	1.043	-	54.421
Trabalhistas	1.546	3.715	-	5.261
Cíveis	-	40	-	40
	54.925	4.797	-	59.722

	Consolidado			
	31/12/2020	Adições	Baixas / Reversões	31/12/2021
Fiscais	61.090	1.043	(143)	61.989
Trabalhistas	3.650	4.936	(1.634)	6.951
Cíveis	2.203	40	(816)	1.427
	66.942	6.018	- 2.593	70.367

- b) Além das provisões para contingências registradas, a Companhia encontra-se envolvida em outras demandas judiciais, as quais seus Assessores Jurídicos externos julgam como sendo de perda possível, portanto, não se encontram registradas, em consonância com o pronunciamento técnico CPC 25 - “Provisões, passivos contingentes e ativos contingentes”, as quais discriminadas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	DEZ-22	DEZ-21	DEZ-22	DEZ-21
Fiscais (I)	35.214	1.679	60.859	26.503
Previdenciárias e trabalhistas	-	67	1.916	3.365
Cíveis	5.384	-	5.484	100
Total	40.598	1.746	68.260	29.968

- I) Processo com probabilidade de perda possível na Controladora, referente a crédito de IRRF, adicional e multa relativos ao ano de 2018.

Abaixo a movimentação das causas consideradas possíveis:

	Controladora			
	DEZ-21	Adições	Baixas / Reversões	DEZ-22
Fiscais	1.679	33.534	-	35.214
Previdenciárias e trabalhistas	67	(67)	-	-
Cíveis	-	5.384	-	5.384
	1.746	38.852	-	40.598

	Consolidado			
	DEZ-21	Adições	Baixas / Reversões	DEZ-22
Fiscais	26.503	34.584	(227)	60.859
Previdenciárias e trabalhistas	3.365	66	(1.515)	1.916
Cíveis	100	5.384	-	5.484
	29.968	40.034	(1.742)	68.260

	Controladora			
	31/12/2020	Adições	Baixas / Reversões	31/12/2021
Fiscais	1.437	242	-	1.679
Trabalhistas	59	7	-	67
Cíveis	700	-	(700)	-
	2.197	249	- 700	1.746

	Consolidado			
	31/12/2020	Adições	Baixas / Reversões	31/12/2021
Fiscais	25.900	660	(56)	26.503
Trabalhistas	1.221	2.144	-	3.365
Cíveis	1.047	-	(947)	100
	28.167	2.804	- 1.003	29.968

19. CAPITAL SOCIAL

O capital social de R\$ 153.7 milhões está representado por 6.404.949 ações nominativas, sendo 5.631.445 ações ordinárias e 773.504 ações preferenciais, cujo valor nominal é de R\$ 24,00 por ação.

Dividendos e cálculo de reservas

O estatuto social da Companhia estabelece que o dividendo mínimo obrigatório, em cada exercício, o montante não inferior a 25% (vinte e cinco por cento).

Reservas

- 1) Legal: constituída na base de 5% (cinco por cento) no mínimo do lucro líquido do exercício nos termos do artigo 193 da Lei no 6.404/76 e limitado a 20% (vinte por cento) do capital social, antes de qualquer destinação.
- 2) Estatutária de manutenção do capital de giro: constituída na base de 5% (cinco por cento) no mínimo, do lucro líquido do exercício deduzido da reserva legal, e limitado a 10% (dez por cento) do capital social.

Destinação do resultado do exercício

A distribuição do resultado do exercício de 2022 está disposta a seguir:

	DEZ-2022
(=) Resultado do exercício	1.512
(-) Constituição de reserva legal (5%)	(76)
Lucro líquido ajustado do exercício (Base para distribuição do dividendo)	1.436
(-) Constituição de reserva de capital de giro (5%)	(72)
(-) Constituição de reserva especial (Dividendos)	(359)
Destinado a reserva de lucro	1.005

20. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

	Controladora		Consolidado	
	DEZ-22	DEZ-21	DEZ-22	DEZ-21
Receita Bruta	19.002	5.451	301.035	226.428
Descontos e abatimentos	-	-	(66.561)	(57.523)
Impostos incidentes	(1.767)	(504)	(33.508)	(24.733)
Receita líquida	17.236	4.947	200.966	144.172

Na controladora a variação é decorrente da alteração contratual de arrendamento com uma suas controladas, atrelado a contratação do CRI no final do exercício de 2021.

No Consolidado a variação se deve no Seguimento Editorial, ao aumento das vendas no varejo, principalmente, por efeitos da Bienal do Livro em SP. No seguimento de Fibras de alto rendimento em função do aumento de volume e correção do preço das fibras.

21. RECEITA POR SEGMENTO

	31.12.2022			
	Fibras de alto rendimento	Editorial	Imobiliário	Consolidado
Receita Bruta	192.894	104.702	3.439	301.035
Deduções	(33.461)	(66.197)	(411)	(100.069)
Receita Operacional Líquida	159.433	38.505	3.028	200.966
Custos:				
Custos variáveis (matérias-primas, materiais de consumo e serviços)	(68.877)	(14.629)	-	(83.506)
Gastos com pessoal	(26.692)	-	-	(26.692)
Depreciação e amortização	(20.207)	-	-	(20.207)
Outros	-	-	-	-
	(115.776)	(14.629)	-	(130.405)
Lucro Bruto	43.657	23.876	3.028	70.561
Despesas/receitas operacionais:	-	-	-	(66.509)
Resultado de equivalência patrimonial	-	-	-	61
Resultado antes do resultado financeiro e dos tributos	-	-	-	4.113
Resultado financeiro	-	-	-	(12.917)
Resultado antes dos tributos sobre o lucro	-	-	-	(8.803)
				31.12.2021
	Fibras de alto rendimento	Editorial	Imobiliário	Consolidado
Receita Bruta	134.487	87.803	4.137	226.428
Deduções	(24.584)	(57.199)	(474)	(82.256)
Receita Operacional Líquida	109.904	30.604	3.664	144.172
Custos:				
Custos variáveis (matérias-primas, materiais de consumo e serviços)	(53.379)	(8.906)	-	(62.286)
Gastos com pessoal	(27.530)	-	-	(27.530)
Depreciação e amortização	(17.527)	-	-	(17.527)
	(98.436)	(8.906)	-	(107.342)
Lucro Bruto	11.468	21.698	3.664	36.830
Despesas/receitas operacionais:	-	-	-	(67.381)
Resultado de equivalência patrimonial	-	-	-	320
Resultado antes do resultado financeiro e dos tributos	11.468	21.698	3.664	(30.231)
Resultado financeiro	-	-	-	(6.396)
Resultado antes dos tributos sobre o lucro	11.468	21.698	3.664	(36.627)

22. CUSTOS, DESPESAS E OUTRAS RECEITAS POR NATUREZA

Acumulado

	Controladora		Consolidado	
	DEZ-22	DEZ-21	DEZ-22	DEZ-21
Custo dos produtos vendidos	(a)			
Custos variáveis (matérias-primas, materiais de consumo e serviços)	-	-	(83.506)	(62.286)
Gastos com pessoal	-	-	(26.692)	(27.530)
Depreciação e amortização	-	-	(20.207)	(17.527)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(130.405)</u>	<u>(107.342)</u>
Despesas com vendas	(b)			
Gastos com pessoal	-	-	(7.951)	(7.867)
Fretes	-	-	(5.629)	(3.519)
Serviços	-	-	(3.085)	(2.038)
Descontos comerciais	-	-	(5.031)	(4.464)
Depreciação e amortização	-	-	(49)	(51)
Outros	-	-	(2.080)	(1.729)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(23.825)</u>	<u>(19.668)</u>
Despesas gerais e administrativas	(c)			
Gastos com pessoal	(25.438)	(21.398)	(31.188)	(28.101)
Serviços	(15.087)	(6.376)	(21.611)	(12.328)
Depreciação e amortização	(2.775)	(2.776)	(3.115)	(3.108)
Outros	(2.380)	(2.060)	(3.674)	(3.291)
	<u>(45.679)</u>	<u>(32.610)</u>	<u>(59.588)</u>	<u>(46.828)</u>
Outras Receitas	(d)			
Alienação de Imobilizado	-	-	4.727	2.988
Outras Receitas Operacionais	925	5.226	5.323	10.516
Reversão de Provisões	1.536	517	10.143	7.079
Ajuste a Valor Justo	-	-	12.504	3.761
	<u>2.460</u>	<u>5.743</u>	<u>32.696</u>	<u>24.344</u>
Outras Despesas	(e)			
Custo na Alienação de Imobilizado	-	-	(4.293)	(1.667)
Outras Despesas Operacionais	(1.023)	(4.740)	(2.184)	(16.142)
Provisões Diversas	(4.217)	(3.868)	(8.932)	(7.421)
Ajuste a Valor Justo	-	-	(383)	-
	<u>(5.240)</u>	<u>(8.608)</u>	<u>(15.792)</u>	<u>(25.229)</u>
Total Custos e Despesas	<u>(48.459)</u>	<u>(35.475)</u>	<u>(196.914)</u>	<u>(174.723)</u>

As variações no consolidado estão explicadas abaixo:

(a) Melhoria em função, principalmente, da redução do consumo de químicos no branqueamento, menor consumo de madeira e reajuste de preços no seguimento de Fibras de alto rendimento.

(b) No Seguimento Editorial, aumento das despesas com Direitos Autorais relativos ao aumento da receita, e efeitos da Bienal do Livro em SP. No seguimento de Fibras de alto rendimento aumento dos gastos com frete devido ao maior volume de venda e reajustes de contratos de frete, em função, principalmente, do aumento do preço do diesel.

(c) Dissídio em gastos com pessoal, consultorias de T.I, gastos com inovação e desenvolvimento Imobiliário.

(d) Principalmente pela reavaliação do ativo biológico e reversão de provisões de contingência.

(e) Maior volume de despesas em 2021, em função de regularizações contábeis, baixa de terrenos e itens inativos.

Trimestre

	Controladora		Consolidado	
	4ITR-22	4ITR-21	4ITR-22	4ITR-21
Custo dos produtos vendidos				
Custos variáveis (matérias-primas, materiais de consumo e serviços)	-	-	(21.753)	(17.090)
Gastos com pessoal	-	-	(6.694)	(7.877)
Depreciação e amortização	-	-	(4.866)	(5.055)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(33.312)</u>	<u>(30.022)</u>
Despesas com vendas				
Gastos com pessoal	-	-	(1.721)	(1.918)
Fretes	-	-	(1.360)	(1.030)
Serviços	-	-	(713)	(373)
Descontos comerciais	-	-	(1.521)	(1.533)
Depreciação e amortização	-	-	(13)	(11)
Outros	-	-	(238)	(621)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(5.565)</u>	<u>(5.485)</u>
Despesas gerais e administrativas				
Gastos com pessoal	(6.715)	(5.433)	(8.095)	(7.253)
Serviços	(3.781)	(2.133)	(5.728)	(3.957)
Depreciação e amortização	(693)	(696)	(778)	(781)
Outros	(788)	(698)	(1.206)	(1.117)
	<u>(11.978)</u>	<u>(8.959)</u>	<u>(15.806)</u>	<u>(13.108)</u>
Outras Receitas				
Alienação de Imobilizado	-	-	1.934	780
Outras Receitas Operacionais	567	4.343	725	9.313
Reversão de Provisões	-	93	10.143	1.426
Ajuste a Valor Justo	-	-	8.987	3.761
	<u>567</u>	<u>4.436</u>	<u>21.789</u>	<u>15.280</u>
Outras Despesas				
Custo na Alienação de Imobilizado	-	-	(1.768)	(429)
Outras Despesas Operacionais	(118)	(4.352)	(1.000)	(14.429)
Provisões Diversas	(3.377)	(3.860)	(5.462)	(4.369)
Ajuste a Valor Justo	-	-	(383)	-
Perdas Dedutíveis	-	-	-	25
	<u>(3.495)</u>	<u>(8.212)</u>	<u>(8.613)</u>	<u>(19.201)</u>
Total Custos e Despesas	<u>(14.906)</u>	<u>(12.735)</u>	<u>(41.507)</u>	<u>(52.535)</u>

23. RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

Acumulado

	Controladora		Consolidado	
	DEZ-22	DEZ-21	DEZ-22	DEZ-21
Receitas financeiras				
Aplicações financeiras	3.557	1.091	5.057	2.243
Juros	1.552	1.041	2.077	5.088
Variação cambial ¹	-	-	4.230	2.787
Tributos s/ receitas financeiras	(227)	(99)	(278)	(328)
	4.882	2.033	11.086	9.791
Despesas financeiras				
Juros	(8.293)	(1.959)	(12.353)	(8.851)
Variação cambial ¹	(651)	(2.397)	(3.470)	(5.247)
Outras despesas financeiras	(1.112)	(1.376)	(1.677)	(2.089)
Variação monetária	(6.474)	-	(6.503)	-
	(16.530)	(5.731)	(24.003)	(16.187)
Resultado financeiro	(11.648)	(3.698)	(12.917)	(6.396)

Trimestre

	Controladora		Consolidado	
	4º TRI-22	4º TRI-21	4º TRI-22	4º TRI-21
Receitas financeiras				
Aplicações financeiras	353	1.088	745	1.433
Juros	408	(0)	570	3.595
Variação cambial ¹	-	-	305	621
Tributos s/ receitas financeiras	(53)	(51)	(65)	(228)
	707	1.037	1.555	5.422
Despesas financeiras				
Juros	(2.091)	(1.936)	(3.411)	(3.876)
Variação cambial ¹	-	(2.397)	(1.399)	(3.042)
Outras despesas financeiras	(198)	(1.285)	(349)	(1.543)
Variação monetária	-	-	(29)	-
	(2.288)	(5.617)	(5.189)	(8.461)
Resultado financeiro	(1.581)	(4.580)	(3.634)	(3.039)

24. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

A Companhia, enquadrada no regime de Lucro Real, manteve a sistemática de apuração Anual para o ano-calendário de 2022, bem como a permanência no regime de caixa para tributação da variação cambial, ou seja, os efeitos cambiais são oferecidos à tributação à medida que são efetivamente liquidados.

Essa opção não é válida para as controladas enquadradas no regime de Lucro Presumido.

Composição do resultado

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 é a seguinte:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>DEZ-22</u>	<u>DEZ-21</u>	<u>DEZ-22</u>	<u>DEZ-21</u>
Corrente	-	-	(4.744)	(420)
Diferido	18.127	1.464	15.059	4.534
	18.127	1.464	10.315	4.114

Diferido

A Companhia possui créditos tributários decorrentes de prejuízos fiscais, bases negativas de contribuição social e diferenças temporárias. Devido ao fato de serem imprescritíveis, não há data limite para a utilização desses créditos tributários. A compensação dos prejuízos fiscais, limitada por lei a 30% do resultado tributável do exercício, implica consideravelmente no aumento do prazo de recuperação dos créditos tributários.

Ressaltamos ainda que, o atual cenário existente decorrente da pandemia ocasionada pela COVID-19 foi considerado nos estudos que suportam a constituição dos créditos tributários.

A recuperabilidade destes tributos diferidos é revisada no mínimo anualmente, ou quando for provável a indisponibilidade de lucro tributável futuro.

A composição líquida dos impostos de renda e contribuição social diferidos está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	DEZ-22	DEZ-21	DEZ-22	DEZ-21
Imposto de renda - Diferidos - Resultado	13.329	13.329	11.070	3.334
Contribuição social - Diferidos - Resultado	4.798	4.798	3.989	1.200
	18.127	18.127	15.059	4.534

	Controladora		Consolidado	
	DEZ-22	DEZ-21	DEZ-22	DEZ-21
Ativo - Diferido	21.890	21.901	34.476	34.055
Importo de Renda	16.095	16.103	25.409	25.040
Contribuição Social	5.794	5.797	9.066	9.014
Passivo - Diferido	321.339	341.525	340.701	356.730
Importo de Renda	240.776	255.619	255.000	266.786
Contribuição Social	80.562	85.906	85.700	89.944
	343.228	363.426	375.176	390.785

25. GERENCIAMENTO DE RISCOS E INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender as suas necessidades operacionais, bem como a reduzir a exposição a riscos financeiros, principalmente de crédito e aplicação de recursos, risco de mercado (câmbio e juros) e risco de liquidez aos quais entende que está exposta, de acordo com a natureza dos seus negócios e estrutura operacional.

Adicionalmente, a Administração procede com a avaliação tempestiva da posição consolidada da Companhia, acompanhando os resultados financeiros obtidos, avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e o monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

Os principais riscos da Companhia estão descritos a seguir:

Risco de Mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. No caso da Companhia, os preços de mercado são afetados por dois tipos de risco: risco de taxa de juros e risco de variação cambial. Instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras, contas a receber de clientes, contas a pagar, e empréstimos e financiamentos a pagar.

Para a análise de risco do mercado, a Companhia utiliza cenários para avaliar conjuntamente as posições ativas e passivas indexadas em moeda estrangeira e os possíveis efeitos em seus resultados. O cenário provável representa os valores reconhecidos contabilmente, uma vez que refletem a conversão em Reais na data base do balanço patrimonial.

Os cenários razoavelmente possível e possível foram estimados com uma valorização adicional de 25% e 50% respectivamente.

Risco de taxa de juros

Risco de taxas de juros é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nas taxas de juros de mercado. A exposição da Companhia ao risco de mudanças nas taxas de juros de mercado refere-se, principalmente, às obrigações de longo prazo da Companhia sujeitas a taxas de juros variáveis.

A Companhia gerencia o risco de taxa de juros mantendo uma carteira equilibrada entre empréstimos a pagar sujeitos a taxas fixas e a taxas variáveis.

Na data das demonstrações financeiras, o perfil dos instrumentos financeiros remunerados por juros eram:

Instrumentos de taxa variável	Controladora		Consolidado	
	DEZ-22	DEZ-21	DEZ-22	DEZ-21
Ativos Financeiros				
Aplicações financeiras	6.416	42.793	20.791	54.231
Contas a receber	18.783	19.826	38.582	50.601
Passivos Financeiros				
Empréstimos e financiamentos	100.797	96.247	138.342	146.584

A tabela a seguir demonstra os eventuais impactos no resultado na hipótese dos respectivos cenários apresentados, CDI médio anual de 12,391%.

Instrumento Financeiro	Indexador	Taxa de Juros a.a.	Posição em 31.12.2022	Consolidado		
				Cenário provável	Cenário razoavelmente possível 25%	Cenário possível 50%
Aplicações financeiras (Nota 3)	CDI	100%	20.791	2.576	3.220	3.864
Contas a receber (Nota 5)	CDI	100%	38.605	4.784	5.979	7.175
Empréstimos e financiamentos (Nota 13)	CDI	100%	138.342	17.142	21.427	25.713

Risco de câmbio

A Companhia mantém operações denominadas em moedas estrangeiras (substancialmente em EUROS) que estão expostas a riscos de mudanças nas cotações das respectivas moedas estrangeiras. Qualquer flutuação da taxa de câmbio pode aumentar ou reduzir os referidos saldos. A composição dessa exposição é a seguinte:

Exposição Patrimonial	Exposição	Risco	Provável	Consolidado	
				Cenário razoavelmente possível 25%	Cenário possível 50%
Empréstimo Helaba	88.739	Variação do Euro	88.739	110.924	133.109

Risco de crédito

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em contrato de instrumento financeiro, adiantamento de fornecedor ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. Adicionalmente às aplicações de recursos referidas acima, a Companhia está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais (principalmente com relação a contas a receber).

Em 31 de dezembro de 2022, o valor máximo exposto pela Companhia ao risco de crédito das contas a receber de clientes equivale aos saldos apresentados na nota explicativa 4.

Risco de aplicação de Recursos

A Companhia está sujeita ao risco quanto a aplicação de recursos, incluindo depósitos em bancos e instituições financeiras, transações cambiais, aplicações financeiras e outros instrumentos financeiros contratados. O valor exposto pela Companhia corresponde substancialmente às aplicações financeiras com valores descritos na nota explicativas 3.

O quadro abaixo demonstra os recursos de caixa e equivalentes de caixa aplicados pela Companhia, classificando os montantes de acordo com a classificação nacional das agências de rating Fitch e Moody's das instituições financeiras:

	Controladora		Consolidado	
	DEZ-22	DEZ-21	DEZ-22	DEZ-21
AAA	1.064	42.788	20.756	54.201
A-	-	6	34	30

Risco de liquidez

A Companhia acompanha o risco de escassez de recursos no mercado global, administrando seu capital por meio de um planejamento de liquidez recorrente, com intuito de assegurar recursos financeiros disponíveis para o devido cumprimento de suas obrigações, substancialmente concentrada nos financiamentos firmados junto a instituições financeiras.

O quadro abaixo demonstra o vencimento dos passivos financeiros contratados pela Companhia, no balanço consolidado, onde os valores apresentados incluem o valor do principal e dos juros futuros incidentes nas operações, calculados utilizando-se as taxas e índices vigentes na data de 31 de dezembro de 2022:

								Consolidado	
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 em diante	Total	
Empréstimos e financiamentos	29.221	19.527	18.641	13.291	13.291	11.092	33.277	138.342	

Gestão de Capital

A estrutura de capital da Companhia é monitorada pelo acompanhamento do endividamento líquido, composto pelo saldo de empréstimos e financiamentos (nota explicativa 12), deduzidos pelo saldo de caixa, equivalentes de caixa (nota explicativa 3), e pelo índice de endividamento líquido obtido pela divisão do endividamento líquido pelo saldo do patrimônio líquido, incluindo o saldo de capital emitido e todas as reservas constituídas.

	Consolidado	
	DEZ-22	DEZ-21
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3)	22.207	67.512
Empréstimos e financiamentos (Nota 13)	(138.342)	(146.584)
Divida Líquida	(116.135)	(79.072)
Patrimônio líquido	825.895	823.504
Índice de endividamento líquido	(0,14)	(0,10)

26.SEGUROS

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possui seguros patrimonial e de responsabilidade civil suficientes para cobrir os riscos, conforme abaixo:

Local segurado	Limite máximo de indenização
Responsabilidade Civil	4.500
Patrimonial (RO)	93.365
D&O	40.000

27.EVENTOS SUBSEQUENTES

27.1 Decisão Supremo Tribunal Federal (STF) – efeitos de coisa julgada tributária

No dia 08 de fevereiro de 2023, o Supremo Tribunal Federal (STF) julgou os temas 881 e 885 e declarou a constitucionalidade de tributo anteriormente considerado inconstitucional, na via do controle incidental, por decisão transitada em julgado, ou seja, julgou no sentido da perda dos efeitos de decisões individuais transitadas em julgado, a partir de mudança posterior de entendimento do STF para as questões tributárias. A Administração da Companhia juntamente com os seus assessores jurídicos, avaliaram a decisão proferida, e não foi identificada mudança relevante, não antevendo quaisquer impactos para a Companhia Melhoramentos de São Paulo e suas controladas.

27.2 Venda da Controlada Nova Caieiras V Empreendimentos Imobiliários

Foi aprovado pelo Conselho de Administração em 16 de março de 2023 a alienação e transferência definitiva da totalidade das quotas detidas, direta ou indiretamente, pela Companhia no capital social da sociedade controlada Nova Caieiras V Empreendimentos imobiliários Ltda. – CNPJ 24.209.479/0001-39 (“Sociedade”), para a PCWO Participações Ltda, pelo valor de R\$4.600 mil (quatro milhões e seiscentos mil reais), em 6 (seis) parcelas mensais, iguais e sucessivas. Efetivada a alienação e transferência, retira-se a Companhia da Sociedade.

27.3 Captação de novos empréstimos

Entre fevereiro e março de 2023, a Companhia captou R\$9.974 para financiamento da operação e desenvolvimento de novos produtos.

- a) Em 28 de fevereiro de 2023, a subsidiária Melhoramentos Florestal Ltda captou o montante de R\$ 5.000 em instrumento de dívida (capital de giro) com vencimento total em quatro anos, taxa de CDI + 4,5% ao ano.

- b) Em 01 de março de 2023, a subsidiária Melhoramentos Florestal Ltda captou o montante de R\$ 4.974 em instrumento de dívida (capital de giro) com vencimento total em cinco anos, taxa de CDI + 8,79%.

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

PARA FINS DO ARTIGO 22, V, e ARTIGO 31, II DA RESOLUÇÃO CVM Nº 80/2022

Declaramos, na qualidade de Diretores da Companhia Melhoramentos de São Paulo, “(Companhia)”, 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 do art. 21, V, e art. 29, II, da resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, que revisamos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras da Companhia referente ao período findo em 31 de dezembro de 2022.

São Paulo, 27 de março de 2023.

Rafael Gibini

Rafael Gibini
Presidente e Relações com Investidores

Carolina Alvim Guedes Alcoforado

Carolina Alvim Guedes Alcoforado
Diretora de Operações

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE O RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE

PARA FINS DO ARTIGO 22, V, e ARTIGO 31, II RESOLUÇÃO CVM Nº 80/2022

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, CEP 05051-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.730.348/0001-66, nos termos art. 21, V, e art. 29, II, da resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, que discutimos e concordamos com o Relatório dos Auditores Independentes sobre as Informações Trimestrais, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, datado em 27 de março de 2023.

São Paulo, 27 de março de 2023.

Rafael Gibini

Rafael Gibini
Presidente e Relações com Investidores

Carolina Alvim Guedes Alcoforado

Carolina Alvim Guedes Alcoforado
Diretora de Operações