DocuSign Envelope ID: F226AEBE-7B35-4369-BB25-596180BF212A



# Melhoramentos

COMPANHIA MELHORAMENTOS DE SÃO PAULO - Companhia Aberta - CNPJ Nº 60.730.348/0001-66

## 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 longevo. 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 entorno. 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 ralação 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.

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 diversicação 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

A Companhia e suas controladas possuem fornecedores e empréstimos sujeitos a volatilidade destas taxas de câmbio e, consequentemente, 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**.

## BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021
(Em milhares de reais)

| | Nota Explicativa | Controladora DEZ-2022 | Controladora DEZ-2021 | Consolidado DEZ-2022 | Consolidado 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** |

| | Nota Explicativa | Controladora DEZ-2022 | Controladora DEZ-2021 | Consolidado DEZ-2022 | Consolidado 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 PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021
(Em milhares de reais)

| | Nota Explicativa | Controladora DEZ-2022 | Controladora DEZ-2021 | Consolidado DEZ-2022 | Consolidado 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 DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021
(Em milhares de reais)

| | Capital Social | Reserva de Capital | Reserva de Lucros: Reserva Legal | Reserva de Lucros: Reserva Estatutárias | Reserva de Lucros: Reserva Especial | Reserva de Lucros: Reserva de Lucros a realizar | Ajustes de Avaliação Patrimonial/Reserva de Reavaliação | Lucro (Prejuízos) acumulados | Patrimônio Líquido Controladora | Participação dos minoritários em controladas | Patrimônio Líquido Consolidado (Controladora e 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 Estatutária | - | - | - | 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 DO RESULTADO ABRANGENTE PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021
(Em milhares de reais)

| | Controladora DEZ-2022 | Controladora DEZ-2021 | Consolidado DEZ-2022 | Consolidado DEZ-2021 |
|---|---|---|---|---|
| **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 VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021
(Em milhares de reais)

| | Controladora DEZ-2022 | Controladora DEZ-2021 | Consolidado DEZ-2022 | Consolidado 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) |
| | 19.898 | 10.677 | 261.063 | 184.813 |
| **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 |
| | (19.721) | (11.898) | (138.681) | (101.312) |
| **Valor adicionado bruto** | 177 | (1.221) | 122.382 | 83.501 |
| **Retenções** | | | | |
| Depreciação, amortização e exaustão líquido de créditos de impostos | (3.096) | (5.903) | (13.582) | (26.421) |
| **Valor adicionado líquido gerado pela Companhia** | (2.919) | (7.125) | 108.800 | 57.079 |
| **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 |
| | 31.365 | 2.381 | 10.936 | 9.872 |
| **Valor adicionado total a distribuir** | **28.446** | **(4.744)** | **119.736** | **66.952** |
| **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 |
| | 22.789 | 18.936 | 56.244 | 50.413 |
| **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 |
| | (12.301) | 4.216 | 37.410 | 33.474 |
| **Remuneração de capitais de terceiros** | | | | |
| Juros | 16.377 | 4.555 | 23.148 | 14.277 |
| Aluguéis | 70 | 62 | 1.422 | 1.300 |
| | 16.446 | 4.617 | 24.570 | 15.577 |
| **Remuneração de capitais próprios** | | | | |
| Prejuízo do período | 1.512 | (32.513) | 1.512 | (32.513) |
| | 1.512 | (32.513) | 1.512 | (32.513) |
| **Distribuição do valor adicionado** | **28.446** | **(4.744)** | **119.736** | **66.952** |

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

## DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA INDIRETO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021
(Em milhares de reais)

| | Controladora DEZ-2022 | Controladora DEZ-2021 | Consolidado DEZ-2022 | Consolidado 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 (acréscimo) em ativos** | **212** | **(6.002)** | **(18.162)** | **(30.664)** |
| Clientes | - | - | (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) |
| **Acréscimo (decréscimo) 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 | - | (401) | - | (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) | - |
| **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** |
| **Acréscimo (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 |
| **Acréscimo (decréscimo) 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

continua...

DocuSigned by:
O ESTADO DE SÃO PAULO
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 95615741872
Data/Hora da Assinatura: 30/03/2023 | 12:04:36 BRT
ICP Brasil
E1FD1C243A074BCC8CF482D829CD5368

Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI.
Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site:
https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/

DocuSign Envelope ID: F226AEBE-7B35-4369-BB25-596180BF212A



...continuação

# Melhoramentos

## NOTAS EXPLICATIVAS DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

**(Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)**

**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). 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. 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. 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.

**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. 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.

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 | Participação societária (%) 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 contrução 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 Incorporação 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 | Equivalência 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. 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). 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.

**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. 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.

**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. 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 nego-

continua...

DocuSigned by:
O ESTADO DE SÃO PAULO
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 95615741872
Data/Hora da Assinatura: 30/03/2023 | 12:04:40 BRT
ICP Brasil
E1FD1C243A074BCC8CF482D829CD5368

Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI.
Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site:
https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/

DocuSign Envelope ID: F226AEBE-7B35-4369-BB25-596180BF212A



...continuação

# Melhoramentos

## NOTAS EXPLICATIVAS DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

**(Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)**

ciação 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.

### 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 |
| | **30** | **3.308** | **1.417** | **13.281** |

### 4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

| | Taxa | Controladora | | Consolidado | |
|---|---|---|---|---|---|
| | média % a.a. | DEZ-22 | DEZ-21 | DEZ-22 | DEZ-21 |
| Títulos privados | 108,17% | 6.416 | 42.793 | 20.791 | 54.231 |
| **Total** | | **6.416** | **42.793** | **20.791** | **54.231** |

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.

| | Consolidado | |
|---|---|---|
| | DEZ-22 | DEZ-21 |
| Clientes Nacionais | 49.018 | 36.333 |
| Clientes Exterior | 1 | - |
| Clientes em Recuperação Judicial | 3.656 | 3.661 |
| (-) Perda de crédito esperada | (9.326) | (9.119) |
| | **43.350** | **30.875** |
| **Clientes - Circulante** | **45.909** | **33.222** |
| **PCE - Circulante** | **(3.578)** | **(3.754)** |
| **Clientes - 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** | **43.350** | **30.875** |

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)** |

### 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 |
| | **18.783** | **19.826** | **38.605** | **50.601** |
| **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:

| | Controladora | Consolidado |
|---|---|---|
| | DEZ-22 | DEZ-22 |
| Contas a receber de controladas | 2.724 | - |
| Ação Empréstimo Compulsório Eletrobras (a) | 2.959 | 2.959 |
| Créd. Fiscais p/ Arbor Decor. Bcn Da CSLL | 3.084 | - |
| Contas a receber | - | 998 |
| | **8.767** | **3.957** |

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

### 7. ESTOQUES

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

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. 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 | | - | 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** |

**(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 no 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 RS3.829 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).

**(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 Ltda. | Melhoramentos Florestal Ltda. | Melhoramentos de São Paulo Arbor Ltda. | Terrras Bonsucesso Ltda. | Melpaper Ltda. | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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).

### 10. PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS

| | Informações das entidades em 31 de dezembro de 2022 | | | | Participação da Controladora | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 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. Imobiliário 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** |
| **DEPRECIAÇÃO** | | | | | | | | |
| **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 | | | 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) |
| Transferências | - | - | - | - | 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** |
| **DEPRECIAÇÃO** | | | | | | | | |
| **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 impairmant.

**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** |

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** |

continua...

DocuSigned by:
O ESTADO DE SÃO PAULO
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 95615741872
Data/Hora da Assinatura: 30/03/2023 | 12:04:44 BRT
ICP Brasil
E1FD1C243A074BCC8CF482D829CD5368

Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI.
Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site:
https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/

DocuSign Envelope ID: F226AEBE-7B35-4369-BB25-596180BF212A



...continuação

# Melhoramentos

## NOTAS EXPLICATIVAS DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(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 DEZ -22 | Circulante DEZ-21 | Não circulante DEZ-22 | Não circulante DEZ-21 | Total DEZ-22 | Total 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**

| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 em diante | Consolidado 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 2022 | Controladora 2021 | Consolidado 2022 | Consolidado 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 DEZ-22 | Controladora DEZ-21 | Consolidado DEZ-22 | Consolidado 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 DEZ-22 | Controladora DEZ-21 | Consolidado DEZ-22 | Consolidado 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 DEZ-22 | Controladora DEZ-21 | Consolidado DEZ-22 | Consolidado 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 DEZ-22 | Controladora DEZ-21 | Consolidado DEZ-22 | Consolidado 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) | - | - | 1.451 | 2.309 |
| Outras Contas a Pagar (IV) | 2.670 | 304 | 3.797 | 3.138 |
| | **10.710** | **6.574** | **8.353** | **22.227** |
| **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 DEZ-22 | Controladora DEZ-21 | Consolidado DEZ-22 | Consolidado 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 DEZ-22 | Controladora DEZ-21 | Consolidado DEZ-22 | Consolidado DEZ-21 |
|---|---|---|---|---|
| Provisões trabalhistas | - | 3.937 | 2 | 4.153 |
| **Total** | **-** | **3.937** | **2** | **4.153** |

| **Não Circulante** | Controladora DEZ-22 | Controladora DEZ-21 | Consolidado DEZ-22 | Consolidado 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 descriminadas a seguir:

| | Controladora DEZ-22 | Controladora DEZ-21 | Consolidado DEZ-22 | Consolidado 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 cindo 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 exercícios | 1.512 |
| (-) Constituição de reserva legal (5%) | (76) |
| **Lucro líquido ajustado do exercícios (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 DEZ-22 | Controladora DEZ-21 | Consolidado DEZ-22 | Consolidado 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 DEZ-22 | Controladora DEZ-21 | Consolidado DEZ-22 | Consolidado 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) |
| | | **-** | **-** | **(130.405)** | **(107.342)** |
| **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) |
| | | **-** | **-** | **(23.825)** | **(19.668)** |
| **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) |
| | | **(45.679)** | **(32.610)** | **(59.588)** | **(46.828)** |
| **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 |
| | | **2.460** | **5.743** | **32.696** | **24.344** |
| **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) | - |
| | | **(5.240)** | **(8.608)** | **(15.792)** | **(25.229)** |
| **Total Custos e Despesas** | | **(48.459)** | **(35.475)** | **(196.914)** | **(174.723)** |

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) Dissidio 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 4ITR-22 | Controladora 4ITR-21 | Consolidado 4ITR-22 | Consolidado 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) |
| | **-** | **-** | **(33.312)** | **(30.022)** |
| **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) |
| | **-** | **-** | **(5.565)** | **(5.485)** |
| **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) |
| | **(11.978)** | **(8.959)** | **(15.806)** | **(13.108)** |
| **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 |
| | **567** | **4.436** | **21.789** | **15.280** |
| **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 |
| | **(3.495)** | **(8.212)** | **(8.613)** | **(19.201)** |
| **Total Custos e Despesas** | **(14.906)** | **(12.735)** | **(41.507)** | **(52.535)** |

continua...

DocuSigned by:
O ESTADO DE SÃO PAULO
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 95615741872
Data/Hora da Assinatura: 30/03/2023 | 12:04:48 BRT
ICP Brasil
E1FD1C243A074BCC8CF482D829CD5368

Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI.
Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site:
https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/

DocuSign Envelope ID: F226AEBE-7B35-4369-BB25-596180BF212A



...continuação

# Melhoramentos

## NOTAS EXPLICATIVAS DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 23. RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---|---|---|---|
| **Acumulado** | **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)** |

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---|---|---|---|
| **Trimestre** | **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:

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---|---|---|---|
| | **DEZ-22** | **DEZ-21** | **DEZ-22** | **DEZ-21** |
| 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** |
| Imposto 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** |
| Imposto 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:

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---|---|---|---|
| | **DEZ-22** | **DEZ-21** | **DEZ-22** | **DEZ-21** |
| **Instrumentos de taxa variável** | | | | |
| 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%.

| | | | | | | Consolidado |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Instrumento Financeiro** | **Indexador** | **Taxa de Juros a.a.** | **Posição em 31.12.2022** | **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** |
|---|---|
| Empréstimo Helaba | 88.739 |

| | | | | Consolidado |
|---|---|---|---|---|
| **Risco** | **Provável** | **Cenário razoavelmente possível 25%** | **Cenário possível 50%** |
| 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** |
| Emprestimos 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) |
| **Dívida 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 maximo 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$9.974mil para financiamento da operação e desenvolvimento de novos produtos.

a) Em 28 de fevereiro de 2023, a subsidiária Melhoramentos Florestal Ltda capturou o montante de R$ 5.000 em instrumento de dívida (capital de giro) junto a Instituição Financeira "Banco ABC" com vencimento total em quatro anos, com taxa de CDI+ 4,5% ao ano.

b) Em 01 de março de 2023, a subsidiária Melhoramentos Florestal Ltda capturou o montante de R$ 4.974 em instrumento de dívida (capital de giro) junto a Instituição Financeira "Banco Santander" com vencimento total em cinco anos, com taxa de CDI+ 8,79% ao ano.

## A ADMINISTRAÇÃO

**Bruno Marcos Martin - CRC MG-105724/O-7 T-SP**

## 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 -** Presidente e Relações com Investidores

**Carolina Alvim Guedes Alcoforado -** Diretora de Operações

## DECLARAÇÃO DO 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** - Presidente e Relações com Investidores

**Carolina Alvim Guedes Alcoforado** - Diretora de Operações

## RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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.

**1. 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, consequentemente, 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 devessem ser revisadas; • 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;
- 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, consequentemente, 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

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

**Octavio Zampirollo Neto**
Contador CRC 1SP-289.095/O-3

DocuSigned by:
O ESTADO DE SÃO PAULO
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 95615741872
Data/Hora da Assinatura: 30/03/2023 | 12:04:52 BRT
ICP Brasil
E1FD1C243A074BCC8CF482D829CD5368

Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI.
Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site:
https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/