



Melhoramentos

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

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO / COMENTÁRIO DE DESEMPENHO

O ano de 2023 representou a continuidade do processo de reorientação estratégica iniciado em 2020 e a confirmação de que estamos no caminho certo. Mesmo com um cenário adverso em nossas principais unidades de negócios, a eficiência operacional e a maior adaptabilidade adquiridas nos últimos anos possibilitaram a continuidade no crescimento de Ebitda e Lucro para nossos acionistas. E a transformação cultural em curso foi reconhecida e coroada com a obtenção do selo GPTW, demonstrando o engajamento e reconhecimento de todo nosso time. Mas para além disso, 2023 foi um ano determinante para as fundações da próxima fase de transformação. Foi criada a diretoria de Novos Negócios para dar mais foco à agilidade ao desenvolvimento de novos produtos e negócios que, com investimentos em parcerias e pesquisas, já possui inúmeras frentes e possibilidades de inovação. Na Editora iniciamos o desenvolvimento de novos produtos digitais, que aliados ao catálogo físico reconhecido da Melhoramentos, irão contribuir para a evolução do mercado paradidático no Brasil. E por fim, a gestão do ativo imobiliário da Companhia deu origem à Altea, nova unidade de negócios que já nasce com um *landbank* expressivo e vocação para o desenvolvimento de projetos em segmentos diversificados de real state. Por fim, mais uma vez afirmando de forma concreta nosso compromisso com a sustentabilidade, a Melhoramentos obteve a aprovação para transformar parte de sua propriedade na RPPN (Reserva Particular do Patrimônio Natural) "Parque Levantina", localizada na Serra da Mantiqueira, em Camanducaia, no distrito de Monte Verde (MG). Esta RPPN figurará entre as cinco maiores do estado e assegurará a preservação de 23 milhões de m² de Mata Atlântica, protegendo a fauna e a flora e toda a sua biodiversidade.

Governança

A CMSP conta com uma sólida governança corporativa, que é formada por um Conselho de Administração (CA), uma diretoria-executiva e comitês de assessoramento que garantem uma gestão comprometida com a transparência e com o crescimento dos negócios. Nosso Conselho é formado por dez membros, sendo cinco independentes e cinco acionistas, dentre eles duas mulheres; todos eleitos pela Assembleia Geral para mandato de três anos, permitida a reeleição. O presidente do Conselho de Administração é membro totalmente independente, assim como o vice-presidente e as lideranças dos comitês. Os membros do Conselho da Melhoramentos se engajam diretamente nos negócios por meio dos comitês permanentes e consultivos, participando de reuniões, planos e estratégias das diversas frentes de negócio. Cada negócio e atividade analisados pelo CA – cujos critérios e alçadas de aprovação estão definidos na política da Companhia – é considerado desde o ponto de vista de seus impactos ambientais, sociais e de governança (ESG), não apenas no momento de aprovação, como no acompanhamento subsequente de indicadores e resultados. Agradecemos a nossos colaboradores, lideranças, clientes, fornecedores e acionistas pela confiança colocada em nossa empresa. Estamos certos de que seguimos evoluindo em nosso propósito de crescimento para um amanhã melhor, com respeito e orgulho pelo histórico de 133 anos da Companhia Melhoramentos, mas com um olhar para o futuro e comprometidos com o desenvolvimento ao máximo do nosso potencial de geração de valor.

DESTAQUES¹

- Receita Líquida Ajustada de 2023 totaliza R\$ 208,4 milhões²
- EBITDA Ajustado atinge R\$ 9,1 milhões no trimestre e R\$ 48,9 milhões no ano³
- Melhoramentos apresenta lucro de R\$ 7,9 milhões em 2023, frente R\$ 1,5 milhões no ano anterior
- ¹ Dados Consolidados
- ² Receita operacional líquida com o acréscimo de venda de árvore em pé e terrenos que contabilmente compõe a conta de "outras receitas operacionais"
- ³ EBITDA ajustado desconsidera movimentos contábeis que não envolvem caixa

COMENTÁRIO DE DESEMPENHO

Os resultados do ano de 2023 refletem a consolidação da reorientação estratégica que vem ocorrendo nos últimos anos. No segundo semestre de 2023, as unidades Florestal e Editora foram impactadas por fatores externos que causaram desaceleração das vendas, conforme evidenciada na comparação entre 2022 e 2023. No entanto, a capacidade de gerar resultado foi mantida. Seja com ações de eficiência operacional ou com eventos não recorrentes, mas que estão diretamente ligados ao negócio. O lucro bruto do grupo teve um crescimento, em termos absolutos, de 6,2% e relativo à receita, o lucro bruto cresceu 21,1%. Com crescimento de R\$ 36 milhões, o EBITDA reflete a consistência nas decisões estratégicas, a busca por eficiência em custos e efetividade operacional em todas as unidades de negócio.

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022 (Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

	Nota Explicativa	Controladora		Consolidado	
		DEZ-2023	DEZ-2022	DEZ-2023	DEZ-2022
ATIVO					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	31	30	400	1.417
Aplicações financeiras	4	14.864	6.416	44.356	20.791
Clientes	5	-	-	27.921	42.331
Títulos e outras contas a receber	6	9.664	1.888	11.414	3.335
Estoques	7	-	-	26.376	24.498
Tributos a compensar	8	2.625	1.464	6.814	4.563
Despesas do exercício seguinte		314	188	1.121	2.658
Partes relacionadas	9	2.091	1.833	-	-
Total do ativo circulante		29.588	11.818	118.402	99.592
Não Circulante					
Realizável a longo prazo					
Clientes	5	-	-	1.831	1.019
Títulos e outras contas a receber	6	3.084	15.063	22.828	35.270
Tributos a compensar	8	21.433	21.890	39.367	46.666
Despesas do exercício seguinte		-	-	593	630
Depósitos judiciais		297	219	368	239
Partes relacionadas	9	122.796	122.217	-	-
		147.610	159.388	64.986	83.824
Investimentos:					
Investimentos	10	232.268	231.458	70.091	64.787
Imobilizado líquido	11	1.007.224	999.066	1.163.197	1.169.904
		1.239.492	1.230.525	1.233.287	1.234.692
Total do ativo não circulante		1.387.102	1.389.912	1.298.274	1.318.516

Total do ativo **1.416.690** **1.401.730** **1.416.676** **1.418.108**

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 2023 E 2022 (Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

	Nota Explicativa	Controladora		Consolidado	
		4º TRI-23	4º TRI-22	4º TRI-23	4º TRI-22
Lucro do exercício		287	25.312	287	25.312
Outros Resultados abrangentes		-	-	-	-
Resultado abrangente total do exercício, líquido de tributos		287	25.312	287	25.312
Resultado abrangente total, atribuído a:					
Participação dos acionistas controladores		287	25.312	287	25.312

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

4T23

Especificamente o quarto trimestre de 2023 trouxe desafios e oportunidades adicionais para todas as unidades do grupo. Na unidade Florestal, as ações para eficiência operacional possibilitaram a manutenção do crescimento de lucro bruto em 41% comparado ao ano anterior. Tal crescimento merece ainda mais destaque considerando a redução da receita no período, em razão da redução da demanda de nossos clientes (produtores de papel nacionais) causada pela dinâmica do mercado de celulose e importações de papel-cartão. Na Editora, a desaceleração do mercado trouxe pressão sobre a receita e resultados. O mercado livreiro, como um todo, apresentou queda, tendo no e-commerce o melhor desempenho, porém ainda abaixo dos números apurados no ano anterior, o mesmo ocorrendo com as vendas institucionais. Nesse contexto, a Editora Melhoramentos aproveitou o ano de 2023 para se preparar para uma nova fase, com reposicionamento estratégico e o lançamento de dois novos produtos digitais editoriais voltado para escolas: o ImaginaMundo e o Literama. O primeiro, desenvolvido em parceria com A Taba e outros parceiros de tecnologia, é um livro interativo e digital para crianças do Ensino Fundamental I (1º ao 5º ano). A plataforma combina elementos físicos, como livros impressos e atividades manuais, com componentes interativos digitais. Já o Literama é uma plataforma de leitura gamificada voltada para alunos do Ensino Fundamental II (6º ao 9º ano), que passa a ser distribuída exclusivamente pela editora já no início de 2024. Estes produtos inauguram um novo modelo de negócios, que alia o reconhecimento da qualidade dos produtos Editora Melhoramentos com a capacidade de transformação do grupo para lançar novos produtos destinados ao público escolar. A Altea, unidade de desenvolvimento imobiliário lançada recentemente para congregar os projetos em desenvolvimento, apresentou resultado superior em 2023 com a venda de lotes no empreendimento Swiss Park, lançado em agosto 2022, a venda da empresa Nova Caieiras V, que contempla a carteira de clientes e os lotes remanescentes, adiantando para 2023 os recebimentos que viriam distribuídos nos próximos 10 anos, e a venda de lotes específicos, que não compõe a estratégia de desenvolvimento imobiliário.

	4T23	3T23	4T22	Variação		Acumulado		Variação
				4T23/3T23	4T23/4T22	2023	2022	
Fibras em ton	13.296	15.317	17.855	-13%	-26%	63.559	69.981	-9%
Editora em exemplares	383.416	774.455	405.460	-50%	-5%	2.141.934	2.362.510	-9%
Receita Líquida	37.538	40.485	53.714	-7%	-30%	176.279	200.966	-12%
Receita Líquida Ajustada*	55.333	52.563	55.317	5%	0%	208.378	205.014	2%
Lucro (prejuízo) líquido	287	8.816	25.312	-97%	-99%	7.878	1.512	421%
Resultado financeiro	(3.748)	(3.459)	(3.633)	-8%	-3%	(16.220)	(12.917)	-26%
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro	(833)	(117)	(16.484)	-611%	95%	11.200	(10.315)	209%
Depreciação e Amortização	16.393	6.823	6.304	140%	160%	33.334	24.252	37%
EBITDA	19.595	18.981	18.766	3%	4%	68.630	28.365	142%
Movimentações não caixa	(10.494)	582	(13.282)	-1904%	21%	(19.856)	(16.068)	24%
EBITDA Ajustado**	9.101	19.563	5.484	-53%	66%	48.775	12.297	297%
Divida líquida/EBITDA 12 Meses	2,05	1,95	9,44	5%	-78%	2,05	9,44	-78%

* considera a venda de madeira em pé e venda de terrenos que, contabilmente, fazem parte do grupo de Outras Receitas

** desconsidera movimentos contábeis sem efeito caixa

Receita Líquida

A receita líquida foi de R\$ 37,5 milhões no trimestre e R\$ 176,3 milhões no ano, redução de 30% e 12% na comparação anual.

Receita Líquida Ajustada

A Receita Líquida Ajustada compreende, além da Receita Líquida, a adição de Outras Receitas que tenham efeito caixa, como por exemplo da venda de madeira em pé e terrenos imobiliários. A receita líquida ajustada consolidada do quarto trimestre foi de R\$ 55,3 milhões, sem variações em comparação ao 4T22 e aumento de R\$ 2,8 milhões (5%) em comparação com 3T23. A unidade de Florestal apresentou a maior evolução, influenciada principalmente pela maior venda de árvores em pé.

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Nota Explicativa	Controladora		Consolidado	
		DEZ-2023	DEZ-2022	DEZ-2023	DEZ-2022
Circulante					
Fornecedores	12	3.053	401	13.979	19.158
Empréstimos e financiamentos	13	13.843	12.058	26.661	29.221
Obrigações sociais e trabalhistas	14	3.031	1.139	10.870	9.708
Parcelamentos a pagar	14	2.228	609	2.263	622
Obrigações fiscais	14	429	485	2.334	4.205
Dividendos a Pagar	15	31	31	31	31
Outras contas a pagar	16	11.414	8.018	15.219	6.941
Partes relacionadas	9	7.853	2.692	-	-
	18	-	-	-	-
Total do passivo circulante		41.883	25.433	71.357	69.886
Não Circulante					
Empréstimos e financiamentos	14	89.518	88.739	118.145	109.121
Partes relacionadas	9	37.839	37.839	-	-
Prov.p/ IRPJ e CSLL diferidos	17	320.329	321.339	338.774	340.701
Provisão para contingências	18	32.949	60.265	39.723	67.588
Parcelamentos a pagar	14	5.176	2.058	5.182	2.066
Adiantamentos de clientes		1.440	1.440	1.440	1.440
Outras contas a pagar	16	-	-	3.489	1.412
Provisão para perda de investimentos	10	48.991	38.722	-	-
Total do passivo não circulante		536.242	550.401	506.753	522.326
Total do Passivo		578.125	575.835	578.111	592.213
Patrimônio líquido					
Capital social	19	153.719	153.719	153.719	153.719
Reservas de capital		8.156	4.256	8.156	4.256
Reservas de Lucros		48.106	40.577	48.106	40.577
Ajustes de avaliação patrimonial		628.584	627.343	628.584	627.343
Total do patrimônio líquido		838.565	825.895	838.565	825.895
Total do passivo e patrimônio líquido		1.416.690	1.401.730	1.416.676	1.418.108

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 2023 E 2022 (Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

	Nota Explicativa	Controladora		Consolidado	
		DEZ-23	DEZ-22	DEZ-23	DEZ-22
Lucro do exercício		7.878	1.512	7.878	1.512
Outros Resultados abrangentes		-	-	-	-
Resultado abrangente total do exercício, líquido de tributos		7.878	1.512	7.878	1.512
Resultado abrangente total, atribuído a:					
Participação dos acionistas controladores		7.878	1.512	7.878	1.512

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

Custos

No 4T23 a Companhia foi capaz de manter controle sobre sua base de custos, de forma que o lucro bruto cresceu 44% em relação ao mesmo período do ano anterior e, em relação ao trimestre anterior, houve um crescimento de 40%. O destaque fica por conta da unidade Florestal que apresentou evolução do lucro bruto em relação a receita de 17% para 27%. Isso é fruto de melhorias operacionais, investimento em atualização do parque de máquinas, política de preços e maior eficiência na utilização da matéria prima.

Despesas e Receitas Operacionais

O total líquido de despesas e receitas operacionais no 4T23 foi de R\$ 19,5 milhões, o que representa uma redução de 140% em relação ao 4T22. A principal variação é decorrente da reavaliação do ativo biológico: enquanto em 2022 houve um ajuste positivo de R\$ 12,5 milhões, em 2023 esse ajuste foi positivo em R\$ 150 mil. O crescimento nas despesas com vendas em 5% está relacionado à reajustes de tarifas dos fretes, principalmente. As despesas Gerais e Administrativas, de R\$ 17,9 milhões, ficaram 13% acima do valor apurado no mesmo período de 2022. O grupo de Outras Receitas e Despesas apresentou variação negativa de R\$ 11,4 milhões, influenciado, principalmente, pelo valor apurado na reavaliação do ativo biológico.

Câmbio

	4T23	3T23	4T22	Variação	
				4T23/3T23	4T23/4T22
Dólar médio	5,00	5,01	5,26	0%	-5%
Dólar final	4,84	5,01	5,22	-3%	-7%
EURO médio	5,40	5,42	5,38	0%	0%
EURO final	5,35	5,30	5,57	1%	-4%

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 4T23, a taxa de câmbio média do Dólar apresentou desvalorização de 5% comparado com o 4T22 e em linha com a taxa apurada no 3T23. Com relação a taxa de câmbio média do Euro, o 4T23 registrou valorização de 0,3% comparado com o 4T22 e desvalorização de 0,3% sobre o 3T23.

DESEMPENHO DA MELHORAMENTOS FLORESTAL

O volume de vendas das fibras no trimestre foi de 13,3 mil toneladas, 25% inferior em relação ao 4T22. No acumulado do ano 2023, as fibras de alto rendimento escura apresentou redução de 1,2 mil toneladas, ou 14,8%, em comparação com ano anterior. As fibras branqueadas, introduzidas como aditivo na receita de fabricantes de papel cartão, *tissue*, papéis especiais e papéis para imprimir e escrever, tiveram uma retração de 3,3 mil toneladas, equivalente à 34,5% de redução. No comparativo com o 3T23, houve redução de 2 mil toneladas (13,2%), com redução em todas as linhas de produto. A Receita Líquida Ajustada da unidade Florestal apresentou aumento de 10,2% no comparativo com o 4T22, sendo a venda de madeira em pé a responsável pela variação positiva. No acumulado de 2023, o aumento foi de 5,1%, comparado com o ano de 2022.

DESEMPENHO DA EDITORA MELHORAMENTOS

Na Editora Melhoramentos, as vendas do 4T24 tiveram redução de 17% (R\$ 2,9 milhões) em relação ao mesmo período do ano anterior com destaque para o canal institucional que não obteve em 2023 a mesma performance de 2022. No comparativo com o 3T23, houve o aumento de 82% na receita de vendas (R\$ 3,5 milhões) impulsionado fortemente pelo Varejo, com as vendas e-Commerce.

DESEMPENHO DOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - ALTEA

A Altea tem por objetivo desenvolver de forma estratégica o patrimônio imobiliário do grupo, em especial o *landbank*. Com projetos nos segmentos logístico, industrial, residencial, turístico e serviços ambientais, o destaque em 2023 foi firmar a parceria de projetos logísticos de mais de 350 mil m² de área bruta locável em Caieiras. Este projeto, quando concluído, será relevante para geração de valor e possibilitará o desenvolvimento de mais áreas em seu entorno. Além disso, a Altea deu continuidade ao seu programa de negociação de áreas non-core, que foi responsável por gerar R\$ 11,1 milhões em receitas adicionais no ano. Por fim, recentemente a Altea apresentou para a comunidade e poder público seu projeto de desenvolvimento turístico para Monte Verde, subdistrito localizado no município de Camanducaia – MG. Além da criação de novos atrativos turísticos, o plano também contempla o fortalecimento da infraestrutura, para garantir o desenvolvimento turístico sustentável.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022 (Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

	Nota Explicativa	Controladora		Consolidado	
		DEZ-2023	DEZ-2022	DEZ-2023	DEZ-2022
Receita líquida	21	21.036	17.236	176.279	200.966
Custo dos produtos vendidos	23	-	-	(101.307)	(130.405)
Lucro bruto		21.036	17.236	74.972	70.562
Receitas (Despesas) operacionais:					
Vendas	23	-	-	(23.553)	(23.825)

...continuação

Melhoramentos



DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FIMDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022 (Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

	Reserva de Lucros (Nota 19)										Controladora e Consolidado				
	Capital Social	Reserva de Capital	Reserva Legal	Reserva Estatutárias	Reserva Especial	Reserva de Lucros	Ajustes de Avaliação Patrimonial/Reserva de Reavaliação	Lucro (Prejuízos) acumulados	Patrimônio Líquido Controladora	Participação dos minoritários em controladas	Patrimônio Líquido Consolidado	Controladora		Consolidado	
												DEZ-2023	DEZ-2022	DEZ-2023	DEZ-2022
Saldos em 31 de dezembro de 2021	153.719	4.256	-	-	-	-	665.528	-	823.504	-	823.504	7.878	1.512	7.878	1.512
Realização da reserva de reavaliação patrimonial	-	-	-	-	-	-	(39.065)	39.065	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes de avaliação patrimonial - Florestas	-	-	-	-	-	-	880	-	880	-	880	-	-	-	433
Lucro em 31 de dezembro de 2022	-	-	-	-	-	-	1.512	1.512	1.512	-	1.512	(8.423)	(22.463)	(6.528)	(61)
Reserva Legal	-	-	76	-	-	-	(76)	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva Estatutárias	-	-	-	72	-	-	(72)	-	-	-	-	-	-	-	-
Constituição 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	7.878	1.512	7.878	1.512
Realização da reserva de reavaliação patrimonial	-	-	-	-	-	10	(10)	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes de avaliação patrimonial - Florestas	-	-	-	-	-	-	1.252	-	1.252	-	1.252	-	-	-	1.252
Lucro em 31 de dezembro de 2023	-	-	-	-	-	-	7.878	7.878	7.878	-	7.878	-	-	-	7.878
Reserva Legal	-	-	394	-	-	-	(394)	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva Estatutárias	-	-	-	374	-	-	(374)	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva de Lucros	-	-	-	-	-	44.304	(44.304)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos Distribuídos	-	-	-	-	(359)	-	-	(359)	-	(359)	-	-	-	-	(359)
Constituição Reserva Especial	-	-	-	-	1.871	-	(1.871)	-	-	-	-	-	-	-	-
Ágio na Subscrição das Ações sobre Transações de Capital (Nota 10)	-	3.899	-	-	-	-	-	-	3.899	-	3.899	-	-	-	3.899
Saldos em 31 de dezembro de 2023	153.719	8.156	469	446	1.871	45.320	628.584	39.065	838.565	-	838.565	7.878	1.512	7.878	1.512

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

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS FIMDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022 (Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

	Controladora		Consolidado			Controladora		Consolidado	
	DEZ-2023	DEZ-2022	DEZ-2023	DEZ-2022		DEZ-2023	DEZ-2022	DEZ-2023	DEZ-2022
Receitas					Pessoal				
Vendas de mercadorias, produtos e serviços	-	-	184.201	216.898	Remuneração direta	16.937	21.801	40.615	41.350
Outras receitas	59.442	19.898	63.423	44.274	Benefícios	2.656	809	18.310	11.859
Prov. de perda estimada p/ crédito de liquidação duvidosa - Reversão (constituição)	-	-	(3.375)	(108)	FGTS	233	178	3.160	3.035
	59.442	19.898	244.249	261.063		19.825	22.789	62.084	56.244
Insumos adquiridos de terceiros					Impostos, taxas e contribuições				
Custos dos produtos, das mercadorias e dos serviços vendidos	-	-	(54.385)	(82.165)	Federais	17.173	(12.682)	39.341	17.092
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(2.955)	(19.899)	(16.556)	(56.694)	Estaduais	5	25	20.760	19.877
Perda/recuperação de valores ativos	(1.726)	179	(1.728)	179	Municipais	445	356	498	441
	(4.682)	(19.721)	(72.669)	(138.681)		17.623	(12.301)	60.599	37.410
Valor adicionado bruto	54.761	28.446	152.268	119.736	Remuneração de capitais de terceiros				
Retenções					Juros	15.750	16.377	20.436	23.148
Depreciação, amortização e exaustão líquido de créditos de impostos	(3.105)	(3.096)	(30.208)	(13.582)	Aluguéis	70	70	1.271	1.422
Valor adicionado líquido gerado pela Companhia	51.656	(2.919)	141.372	108.800		15.820	16.446	21.707	24.570
Valor adicionado recebido em transferência					Remuneração de capitais próprios				
Resultado de equivalência patrimonial	8.423	26.256	5.707	61	Prejuízo do período	7.878	1.512	7.878	1.512
Receitas financeiras, incluindo variação cambial	1.067	5.109	5.190	10.875		7.878	1.512	7.878	1.512
	9.490	31.365	10.896	10.936	Distribuição do valor adicionado	61.146	28.446	152.268	119.736
Valor adicionado total a distribuir	61.146	28.446	152.268	119.736					

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

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA INDIRETO PARA OS EXERCÍCIOS FIMDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022 (Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

	Controladora		Consolidado	
	DEZ-2023	DEZ-2022	DEZ-2023	DEZ-2022
Caixa líquido de atividades operacionais	7.878	1.512	7.878	1.512
Resultado do exercício	7.878	1.512	7.878	1.512
Ajustes por:				
Depreciação, exaustão e amortização	3.093	3.672	32.931	26.776
Provisão para perda estimada com créditos de liquidação duvidosa, líquida	-	-	(754)	(207)
Provisão (reversão) para perda estimada nos estoques, líquida	-	-	433	(1.213)
Resultado de equivalência patrimonial	(8.423)	(22.463)	(6.528)	(61)
Provisão de juros incorridos sobre empréstimos e financiamentos	8.331	8.234	11.038	12.281
Variações cambiais e monetárias, líquidas	5.028	6.257	4.619	4.340
Provisão para contingências	(27.316)	544	(27.865)	(2.779)
Provisão para IRPJ e CSLL diferidos	(1.010)	(20.187)	(1.927)	(16.029)
Ajuste ao valor justo dos ativos biológicos	-	-	(162)	(12.504)
Resultado na alienação de ativos				
imobilizados e ativos biológicos, líquidos	22	58.757	19.546	60.002
(Aumento) redução nos ativos operacionais:	(910)	212	18.536	(18.174)
Clientes	-	-	14.352	(12.682)
Títulos e outras contas a receber	-	1.043	-	11.996
Estoques	-	-	(2.310)	(4.935)
Tributos a compensar	(705)	(732)	5.049	(12.210)
Despesas do exercício seguinte	(126)	(7)	1.574	(233)
Depósitos judiciais	(78)	(92)	(129)	(112)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:	12.621	6.243	9.226	(7.188)
Fornecedores	2.652	60	(5.179)	(40)
Férias e encargos a pagar	1.892	869	1.162	4.152
Parcelamentos a pagar	4.737	1.666	4.758	1.647
Tributos a pagar	(56)	(488)	(1.870)	929
Outras contas a pagar	3.396	4.136	10.355	(13.875)
Caixa gerado das atividades operacionais	(687)	42.781	66.969	46.756
Atividade de investimento				
Adições de imobilizado e intangível	292	(297)	(24.195)	(6.053)
Adições de ativo biológico	-	-	(21.412)	(6.065)
Recebimentos na alienação de ativo imobilizado	4.203	-	4.363	-
Dividendos recebidos	6.625	-	5.125	-
Avaliação patrimonial - florestas	-	-	1.252	4.253
Alienação de investimento	-	(59.332)	-	(59.332)
Dividendos a receber	4.846	(1.132)	-	-
Caixa gerado (consumido) pelas atividades de investimentos	15.966	(60.761)	(34.868)	(67.197)
Atividade de Financiamentos				
Empréstimos e financiamentos captados	-	-	23.457	5.572
Pagamentos de empréstimos e financiamentos	(10.794)	(9.942)	(32.650)	(30.435)
Dividendos pagos	(359)	-	(359)	-
Partes relacionadas	4.323	(11.733)	-	-
Caixa gerado (consumido) pelas atividades de financiamento	(6.830)	(21.675)	(9.552)	(24.863)
Acréscimo (Decréscimo) no caixa e equivalentes de caixa:	8.449	(39.655)	22.549	(45.304)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	6.446	46.101	22.207	67.512
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	14.895	6.446	44.757	22.207
Acréscimo (decréscimo) no caixa e equivalentes de caixa:	8.449	(39.655)	22.549	(45.304)

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

NOTAS EXPLICATIVAS DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022 (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. Conflito Ucrânia e Rússia

O conflito entre 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. Houve aumento do preço do petróleo, que culminou no aumento do preço dos combustíveis no Brasil, mas a Companhia não teve impactos relevantes em 2022 e no período findo em 31 de dezembro de 2023. A Rússia também é um relevante produtor de fertilizantes, entretanto, a empresa não foi impactada de maneira significativa neste quesito, pois os fertilizantes são, dentro do custo de formação da floresta, os itens de menor impacto. 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.

1.2. Decisão do STF – Eficácia da Coisa Julgada em Matéria Tributária

Em 08 de fevereiro de 2023, o Supremo Tribunal Federal no Brasil concluiu os julgamentos relativos aos Temas 881 e 885, que discutem os efeitos da coisa julgada. A Companhia não é parte em nenhum processo em decorrência do qual um tributo não esteja sendo recolhido em razão de decisão passada, transitada em julgado, portanto, a Companhia não teve nenhum ajuste material de provisão em função das decisões proferidas.

2. BASE DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS

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 20 de março de 2024, 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"), que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC e pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM 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 2023. Em conformidade com a OCPC 07/CTG 07 – Evidenciando 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 materiais 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. Políticas contábeis materiais

As políticas contábeis materiais, 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 materiais, são os mesmos praticados na preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, 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 materiais 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 obteve 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.

As demonstrações consolidadas abrangem a CMSP e as suas controladas em 31 de dezembro de 2023 conforme demonstrado abaixo:

Controladas	Atividade principal	Tipo de Participação	Método de Contabilização	31.12.2022	31.12.2023
Melpaper Ltda	Indústria de papel, celulose e fibra de madeira; aquisição e venda de imóveis	Direta	Consolidado	100,00%	100,00%
Melhoramentos Florestal Ltda	silvicultura, florestamento, reflorestamento, produção de celulose, fibras e outras polpas para papel	Direta	Consolidado	100,00%	100,00%
Melius Empreendimentos Imobiliários Ltda	atividade de publicação, edição e comercialização (atacado e varejo)	Direta	Consolidado	100,00%	100,00%
Manguinhos Empreendimentos Imobiliários	atividade de publicação, edição e comercialização (atacado e varejo)	Direta	Consolidado	100,00%	1

...continuação

Melhoramentos



NOTAS EXPLICATIVAS DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022 (Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

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 outras contas a pagar 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 2023, 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:

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;

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 materiais 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 êxito 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 materiais, 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 26);
- 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 25).

q) Instrumentos Financeiros não derivativos

A Companhia reconhece 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 não reconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual essencialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha o direito legal de compensar os valores e tenha a intenção de liquidar em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. O CPC 48 determina três principais categorias de classificação para ativos financeiros: mensurados ao custo amortizado, ao Valor Justo por meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA) e ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR). A norma eliminou as categorias existentes anteriormente de mantidos até o vencimento, empréstimos e recebíveis e disponíveis para venda. A Companhia interpreta inicialmente o ativo financeiro relativo às contas a receber como mensurável ao custo amortizado de acordo com o CPC 48, pois pretende manter o ativo até o vencimento para receberem o fluxo de caixa contratuais e esse fluxo de caixa consistem apenas de pagamentos de principal e juros sobre o valor em aberto. A nova norma substitui o modelo de "perdas incorridas" por um modelo prospectivo de "perdas de crédito esperadas". A administração não identificou impactos relevantes na adoção desta norma na estimativa das perdas esperadas com créditos de liquidação duvidosa, bem como na rubrica de contas a receber de clientes. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação ativa e frequente. Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma as decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e o gerenciamento de risco documentado pela Companhia.

Caixa e equivalentes de caixa

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

Passivos financeiros

Os passivos financeiros não derivativos são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual a Companhia se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. A Companhia baixa um passivo financeiro quando tem suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou liquidadas. Os passivos financeiros não derivativos são classificados sob as seguintes categorias: mensurados ao valor justo por meio do resultado e outros passivos financeiros. A Administração determina a classificação de seus passivos financeiros no reconhecimento inicial.

Outros passivos financeiros

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

Juros sobre Capital Próprio

Em dezembro 2023, a Melhoramentos Florestal reconheceu o montante de R\$ 4.718.286,64 como Juros Sobre Capital Próprio. Esse valor será distribuído na razão de 99,99% para a Companhia Melhoramentos de São Paulo e 0,01% para Terras Bonsucesso Ltda. Os juros sobre capital próprio possuem a retenção de 15% de imposto de renda na fonte. Esse imposto, no valor de R\$ 832.638,82 foi retido em dezembro 2023.

2.4. Novas normas e interpretações

Normas revisadas com adoção a partir de 1 de janeiro de 2023

A Companhia aplicou pela primeira vez certas normas e alterações, que são válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 (exceto quando indicado de outra forma). A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes.

IFRS 17 - Contratos de Seguro

O IFRS 17 (equivalente ao CPC 50 Contratos de Seguro) é uma nova norma de contabilidade com alcance para contratos de seguro, abrangendo o reconhecimento e mensuração, apresentação e divulgação. O IFRS 17 (CPC 50) substituiu o IFRS 4 - Contratos de Seguro (equivalente ao CPC 11). O IFRS 17 (CPC 50) se aplica a todos os tipos de contratos de seguro (como de vida, ramos elementares, seguro direto e resseguro), independentemente do tipo de entidades que os emitem, bem como a certas garantias e instrumentos financeiros com características de participação discricionária; algumas exceções de escopo se aplicarão. O objetivo geral do IFRS 17 (CPC 50) é fornecer um modelo de contabilidade abrangente para contratos de seguro que seja mais útil e consistente para seguradoras, cobrindo todos os aspectos contábeis relevantes. O IFRS 17 (CPC 50) é baseado em um modelo geral, complementado por:

- Uma adaptação específica para contratos com características de participação direta (a abordagem de taxa variável).
- Uma abordagem simplificada (a abordagem de alocação de prêmios) principalmente para contratos de curta duração.

A nova norma não teve impacto nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

Definição de Estimativas Contábeis - Alterações ao IAS 8

As alterações ao IAS 8 (equivalente ao CPC 23 - políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro) esclarecem a distinção entre mudanças em estimativas contábeis, mudanças em políticas contábeis e correção de erros. Elas também esclarecem como as entidades utilizam técnicas de mensuração e inputs para desenvolver estimativas contábeis.

As alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

Divulgação de Políticas Contábeis - Alterações ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2

As alterações ao IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação das demonstrações contábeis) e o IFRS Practice Statement 2 fornecem orientação e exemplos para ajudar as entidades a aplicar julgamentos de materialidade às divulgações de políticas contábeis. As alterações visam ajudar as entidades a fornecer divulgações de políticas contábeis mais úteis, substituindo o requisito para as entidades divulgarem suas políticas contábeis "significativas" por um requisito para divulgar suas políticas contábeis "materiais" e adicionando orientação sobre como as entidades aplicam o conceito de materialidade ao tomar decisões sobre divulgações de políticas contábeis. As alterações tiveram impacto nas divulgações de políticas contábeis da Companhia, mas não na mensuração, reconhecimento ou apresentação de itens nas suas demonstrações financeiras.

Imposto Diferido relacionado a Ativos e Passivos originados de uma Simples Transação.

Alterações ao IAS 12

As alterações ao IAS 12 Income Tax (equivalente ao CPC 32 - Tributos sobre o lucro) estreitam o escopo da exceção de reconhecimento inicial, de modo que ela não se aplique mais a transações que gerem diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis iguais, como arrendamentos e passivos de desativação. As alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia. CPC 26/ IAS 1 e CPC 23/ IAS 8 - Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes. Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras da Companhia. Reforma Tributária Internacional - Regras do Modelo do Pilar Dois - Alterações ao IAS 12. As alterações ao IAS 12 (equivalente ao CPC 32 - Tributos sobre o lucro) foram introduzidas em resposta às regras do Pilar Dois da OCDE sobre BEPS e incluem:

- Uma exceção temporária obrigatória ao reconhecimento e divulgação de impostos diferidos decorrentes da implementação jurisdicional das regras do modelo do Pilar Dois; e
- Requisitos de divulgação para entidades afetadas, a fim de ajudar os usuários das demonstrações financeiras a compreender melhor a exposição de uma entidade aos impostos sobre a renda do Pilar Dois decorrentes dessa legislação, especialmente antes da data efetiva.

A exceção temporária obrigatória - cujo uso deve ser divulgado - entra em vigor imediatamente. Os demais requisitos de divulgação se aplicam aos períodos de relatório anuais que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2023, mas não para nenhum período intermediário que termine em ou antes de 31 de dezembro de 2023. As alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, pois esta não está sujeita às regras do modelo do Pilar Dois.

Reforma Tributária no Brasil

Reforma tributária em 20 de dezembro de 2023, foi promulgada a Emenda Constitucional ("EC") nº 132, que estabelece a Reforma Tributária ("Reforma") sobre o consumo. Vários temas, inclusive as alíquotas dos novos tributos, ainda estão pendentes de regulamentação por Leis Complementares ("LC"), que deverão ser encaminhadas para avaliação do Congresso Nacional no prazo de 180 dias. O modelo da Reforma está baseado num IVA repartido ("IVA dual") em duas competências, uma federal (Contribuição sobre Bens e Serviços - CBS) e uma subnacional (Imposto sobre Bens e Serviços - IBS), que substituirá os tributos PIS, COFINS, ICMS e ISS. Foi criado um Imposto Seletivo ("IS") - de competência federal, que incidirá sobre a produção, extração, comercialização ou importação de bens e serviços judiciais à saúde e ao meio ambiente, nos termos das LC. A Companhia está em processo de avaliação de potenciais impactos da citada reforma tributária.

- Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas, mas ainda não vigentes em 31 de dezembro de 2023

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor. Alterações ao IFRS 16: Passivo de Locação em um Sale and Leaseback (Transação de venda e retroarrendamento). Em setembro de 2022, o IASB emitiu alterações ao IFRS 16 (equivalente ao CPC 06 - Arrendamentos) para especificar os requisitos que um vendedor-arrendatário utiliza na mensuração da responsabilidade de locação decorrente de uma transação de venda e arrendamento de volta, a fim de garantir que o vendedor-arrendatário não reconheça qualquer quantia do ganho ou perda que se relaciona com o direito de uso que ele mantém. As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras anuais que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2024 e devem ser aplicadas retrospectivamente a transações sale and leaseback celebradas após a data de aplicação inicial do IFRS 16 (CPC 06). A aplicação antecipada é permitida e esse fato deve ser divulgado. Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras da Companhia.

Alterações ao IAS 1: Classificação de Passivos como Circulante ou Não-Circulante

Em janeiro de 2020 e outubro de 2022, o IASB emitiu alterações aos parágrafos 69 a 76 do IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação das demonstrações contábeis) para especificar os requisitos de classificação de passivos como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:

- O que se entende por direito de adiar a liquidação.
- Que o direito de adiar deve existir no final do período das informações financeiras.
- Que a classificação não é afetada pela probabilidade de a entidade exercer seu direito de adiar.
- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for ele próprio um instrumento de patrimônio, os termos de um passivo não afetarão sua classificação. Além disso, foi introduzida uma exigência de divulgação quando um passivo decorrente de um contrato de empréstimo é classificado como não circulante e o direito da entidade de adiar a liquidação depende do cumprimento de covenants futuros dentro de doze meses. As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras anuais que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2024 e devem ser aplicadas retrospectivamente. A Companhia está atualmente avaliando o impacto que as alterações terão na prática atual e se acordos de empréstimos existentes podem exigir renegociação.

Acordos de financiamento de fornecedores - Alterações ao IAS 7 e IFRS 7

Em maio de 2023, o IASB emitiu alterações ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstrações do fluxo de caixa) e ao IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) - Instrumentos financeiros: evidênciação) para esclarecer as características de acordos de financiamento de fornecedores e exigir divulgações adicionais desses acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreender os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade. As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras anuais que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2024. A adoção antecipada é permitida, mas deve ser divulgada. Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras da Companhia.

Alterações à IFRS 10/ CPC 36 (R3) e à IAS 28/ CPC 18 (R2)

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras da Companhia.

Alterações à IAS 21/ CPC 02

Ausência de conversibilidade. Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras da Companhia. Não existem outras normas, alterações e interpretações de normas emitidas pelo IASB e CPC ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas divulgadas pela Companhia e suas controladas.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	DEZ-23	DEZ-22	DEZ-23	DEZ-22
Caixa	27	27	76	61
Bancos.....	4	3	324	1.356
	31	30	400	1.417

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

	Taxa média % a.a.	Controladora		Consolidado	
		DEZ-23	DEZ-22	DEZ-23	DEZ-22
Títulos privados	96,95%	14.864	6.416	44.356	20.791
Total.....		14.864	6.416	44.356	20.791

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 85% a 103% do CDI em 2023 (90% a 125% em 2022).

5. CLIENTES

A rubrica é representada por clientes nacionais, referente a vendas de R\$34.667. O prazo médio de recebimento da Companhia é, em grande parte, de 50 dias, razão pela qual o valor dos títulos a receber corresponde ao seu valor justo.

	Consolidado	
	DEZ-23	DEZ-22
Clientes Nacionais.....	34.667	49.018
Clientes Exterior	-	1
Clientes em Recuperação Judicial.....	3.656	3.656
	38.324	52.676
(-) Ajuste a valor presente	(2.748)	(2.403)
(-) Perda de crédito esperada	(5.824)	(6.923)
Total de Clientes.....	29.752	43.350
Clientes - Circulante	30.782	45.909
PCE - Circulante	(2.861)	(3.578)
Clientes - Não Circulante	7.541	6.767
PCE + AVP - Não Circulante	(5.711)	(5.748)

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

	Consolidado	
	DEZ-23	DEZ-22
Valores a vencer	28.237	42.472

Valores vencidos - circulante

até 30 dias	521	493
31 a 60 dias.....	12	49
61 a 90 dias.....	9	10
91 a 120 dias	10	-
121 a 180 dias	20	-
Acima de 180 dias.....	9.514	9.652
Total.....	38.324	52.676

A perda estimada de créditos esperada ("PCE") no montante de R\$ 8.572 (R\$9.326 em 31 de dezembro de 2022) 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	
	2023	2022
Saldo inicial.....	(9.326)	(9.119)
Complemento de provisão	(942)	(1.290)
Ajuste a valor presente	37	(383)
Reversão de provisão	1.659	1.466
Total PCE + AVP	(8.572)	(9.326)

Em dezembro de 2022, foi provisionado 100% do saldo a receber de cliente que declarou recuperação judicial. No exercício, houve reversão da provisão dos títulos no valor de R\$1.245, tendo em vista que os direitos creditórios foram vendidos por R\$259, devidamente reconhecido em outras receitas no resultado.

6. TÍTULOS E OUTRAS CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	DEZ-23	DEZ-22	DEZ-23	DEZ-22
Adiantamentos a fornecedores.....	53	15	1.083	612
Adiantamentos para importação	1	-	2.648	997
Adiantamentos a funcionários.....	1	(22)	1.263	1.030
Escrow Account (I)	-	-	20.751	18.850
Alienação de imóveis (II).....	203	9.223	203	12.345
Outras contas a receber (III).....	12.489	7.734	6.736	3.957
Adiantamento autoral nacional.....	-	-	562	1
Adiantamento autoral internacional.....	-	-	996	812
	12.748	16.951	34.242	38.605
Circulante	9.664	1.888	11.414	3.335
Não Circulante	3.084	15.063	22.828	35.270

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

- 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.
- O saldo em alienação de imóveis, é basicamente constituído das vendas na unidade de negócios Imobiliários.
- O saldo de outras contas a receber tem a seguinte abertura em 31 de dezembro de 2023:

...continuação

Melhoramentos



NOTAS EXPLICATIVAS DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022 (Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

(b) 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. 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 2023 o saldo é de R\$4.013, classificado no ativo não circulante, R\$10.794 em 31 de dezembro de 2022, classificado no ativo não circulante (2021 R\$7.247 classificado no ativo não circulante).

9. PARTES RELACIONADAS

Tipos de relação	Editora Melhoramentos Ltda.	Melhoramentos Florestal Ltda.	Melhoramentos de São Paulo Arbor Ltda.		Terras Bonsucesso Ltda.		Melpaper Ltda.	31.12.2023	31.12.2022
			São Paulo Arbor Ltda.	Bonsucesso Ltda.					
Ativo circulante	1.598	493	-	-	-	-	-	2.091	1.833
Ativo não circulante	56.187	60.162	6.432	15	-	-	122.796	122.217	-
Passivo circulante	105	7.749	-	-	-	-	7.853	2.692	-
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 registrados no ativo circulante, em períodos anteriores eram apresentados na nota explicativa nº 6, e referem-se a provisões de despesas do centro de serviços compartilhados, principalmente condomínio e aluguel, e lucros a receber de controlada. Os valores registrados no ativo e passivo não circulante 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 2023 foram de:

Despesas intercompany	31.12.2023	31.12.2022
Pessoal	(4.579)	(7.104)
Serviços	(6.728)	(9.541)

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\$ 9,5 milhões (R\$ 12,4 milhões no mesmo período do ano anterior).

10. INVESTIMENTOS

	Informações das entidades em 31 de dezembro de 2022			Participação da Controladora		
	Capital Social	Patrimônio líquido	Resultado do período	Participação societária (%)	No patrimônio líquido 31 de dezembro de 2023	No resultado 31 de dezembro de 2022
Controladas						
Melpaper Ltda	173.115	37.459	1	99,99%	37.456	37.455
Melhoramentos Florestal Ltda	161.978	116.242	10.629	99,99%	116.231	109.195
Melius Empreendimentos Imobiliários Ltda	200	270	17	99,99%	270	253
Manguinhos Empreendimentos Imobiliários	600	729	60	99,99%	729	669
Space Empreendimentos Imobiliários Ltda (I)	-	476	-	0,00%	-	9.640
Altea Empreendimentos LTDA	28.980	4.496	999	99,81%	4.487	3.490
Nova Caieiras V Empreendimentos Imobiliários Ltda (II)	-	-	305	0,00%	-	3.942
Terras Bonsucesso Ltda	931	2.897	876	99,99%	2.896	2.021
Melhoramentos Livros Ltda	10	109	103	99,99%	109	6
					162.178	166.670
					(48.991)	(38.722)
					(48.991)	(10.269)
					113.187	127.949
						1.895
(-) Provisão para perdas em investimentos						
Editora Melhoramentos	24.242	(48.996)	(10.270)	99,99%	(48.991)	(38.722)
					(48.991)	(10.269)
					113.187	127.949
						1.895
Total Empresas Controladas						
Coligadas e Operações em Conjunto						
Coworking Space Gestão de Espaço Ltda-SCP	2.398	1.955	164	99,00%	1.936	1.774
Engelote Incorporações e Urbanismos S/A	2.659	5.146	(134)	60,00%	3.087	3.316
Swiss Park Caieiras	6.340	17.762	12.241	37,00%	7.678	6.208
PLD Cajamar V Empreendimentos Imobiliários S.A.	66.390	60.490	(1)	95,00%	57.390	53.490
					70.091	64.787
					183.277	192.736
					70.091	64.787

Movimentação Investimentos - Controladora	2023	2022
Saldo inicial	192.736	108.930
Resultado de equivalência patrimonial	8.423	24.605
Ajuste patrimonial florestal	1.252	1.001
Aporte em investimento	1	59.332
Dividendos a receber	(4.846)	(1.132)
Dividendos recebidos (IV)	(6.625)	-
Baixa de investimento (I) (II)	(11.563)	-
Transação de capital (III)	(2.675)	-
Aumento de capital (III)	2.670	-
Agio na subscrição de ações (III)	9.584	-
Capital integralizar (III)	(5.680)	-
Total Investimentos	183.277	192.736

Em 31 de julho de 2023 ocorreu a Assembleia Geral Extraordinária ("AGE") para deliberar sobre a incorporação da SPACE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pela COMPANHIA MELHORAMENTOS DE SÃO PAULO, a qual foi aprovada por unanimidade e sem ressalvas, cuja incorporação ocorreu

11. IMOBILIZADO LÍQUIDO

CONTROLADORA	Terrenos		Máquinas, equipamentos e instalações		Imobilizado em andamento	Intangível		Outros *	Total
	Terrenos	Imóveis	Máquinas, equipamentos e instalações	Imobilizado em andamento					
Taxa de depreciação média anual %		4		10		20		12	
CUSTO									
Saldo em 31 de dezembro de 2022	947.941	77.903	7.112	447	87	1.779	1.035.269		
Aquisições	5.979	-	-	2.293	-	3.000	11.272		
Transferências	-	-	-	(13)	-	-	(13)		
Baixas	(10)	-	-	-	-	-	(10)		
Saldo em 31 de dezembro de 2023	953.910	77.903	7.112	2.728	3.087	1.779	1.046.519		
DEPRECIACÃO									
Saldo em 31 de dezembro de 2022	-	(29.004)	(6.079)	-	(86)	(1.033)	(36.203)		
Depreciação / Amortização	-	(2.911)	(57)	-	(1)	(123)	(3.093)		
Baixas	-	-	-	-	-	-	-		
Saldo em 31 de dezembro de 2023	-	(31.916)	(6.136)	-	(87)	(1.156)	(39.295)		
VALOR RESIDUAL									
Saldo em 31 de dezembro de 2022	947.941	48.899	860	447	174	746	999.066		
Saldo em 31 de dezembro de 2023	953.910	45.987	976	2.728	3.000	623	1.007.224		

CONSOLIDADO	Terrenos		Máquinas, equipamentos e instalações		Imobilizado em andamento	Intangível		Outros *	Total
	Terrenos	Florestamento 1	Imóveis	Máquinas, equipamentos e instalações					
Taxa de depreciação média anual %			4	10		20		12	
CUSTO									
Saldo em 31 de dezembro de 2022	966.394	88.701	91.709	136.842	5.320	2.696	5.344	1.297.007	
Aquisições	5.979	21.574	-	5.739	9.477	3.000	-	45.769	
Exaustão	-	(19.465)	-	-	-	-	-	(19.465)	
Transferências	-	-	-	-	(13)	-	-	(13)	
Baixas	(10)	(14.681)	-	(4.155)	(3.242)	-	(214)	(22.302)	
Saldo em 31 de dezembro de 2023	972.363	76.129	91.709	138.426	11.543	5.696	5.130	1.300.996	
DEPRECIACÃO									
Saldo em 31 de dezembro de 2022	-	-	(35.077)	(85.173)	(307)	(2.360)	(4.185)	(127.102)	
Depreciação / Amortização	-	-	(3.281)	(9.809)	-	(54)	(322)	(13.466)	
Baixas	-	-	-	2.724	-	-	44	2.768	
Saldo em 31 de dezembro de 2023	-	-	(38.358)	(92.258)	(307)	(2.414)	(4.463)	(137.799)	
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	
Saldo em 31 de dezembro de 2023	972.363	76.129	53.351	46.168	11.236	3.282	667	1.163.197	

* Inclui veículos e móveis e utensílios.

Garantias

Alguns contratos de empréstimos e financiamentos possuem cláusulas de garantia, nas quais são oferecidos créditos bancários, os próprios equipamentos financiados ou outros ativos imobilizados, como máquinas e equipamentos e imóveis.

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 2023 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 não foram identificadas necessidades de provisão para impairment.

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 terceiros. Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia e suas subsidiárias possuem 6.939 hectares (6.737 hectares em 31 de dezembro de 2022) 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-23	DEZ-22
Custo de formação dos ativos biológicos	56.552	64.525
Ajuste ao valor justo dos ativos biológicos	19.577	24.176
	76.129	88.701

(c) 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 individuais e consolidadas. 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 2023, não foram identificados eventos indicativos de que o valor contábil exceda o valor recuperável desses tributos diferidos.

(d) Crédito tributário municipal

Crédito tributário junto a prefeitura de Caieiras referente a um terreno desapropriado em 2018, o valor estava reconhecido contabilmente, em anos anteriores, na rubrica de Outras Contas a Receber, nota explicativa nº 6.

A seguir apresentamos a movimentação dos ativos biológicos:

Descrição	RS
Saldo em 31 de dezembro de 2021	82.155
Exaustão / cortes efetuados no período	(12.022)
Atualização a valor justo	12.504
Adições	6.065
Saldo em 31 de dezembro de 2022	88.701
Exaustão / cortes efetuados no período	(34.146)
Atualização a valor justo	162
Adições	21.412
Saldo em 31 de dezembro de 2023	76.129

12. FORNECEDORES

	Controladora		Consolidado	
	DEZ-23	DEZ-22	DEZ-23	DEZ-22
Fornecedores Nacionais	3.053	401	11.335	18.419
Fornecedores Internacionais	-	-	2.643	739
Total	3.053	401	13.979	19.158

13. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Modalidade	Inde-xador	En-cargos Mensais	Vcto. até	Garantias	Circulante		Não circulante		Total	
					DEZ-23	DEZ-22	DEZ-23	DEZ-22		
Em moeda nacional										
Capital de Giro	IPCA e CDI	0,57%	out/31	FGI (BNDES), recebíveis, aval, equipamentos e imóveis	13.843	12.058	89.518	88.739	103.361	100.797
Total					13.843	12.058	89.518	88.739	103.361	100.797
Nas Controladas										
Em moeda estrangeira										
Aquisição de Imobilizado	Taxa de câmbio	0,10%	nov/27	Equipamentos	1.847	2.223	6.339	8.796	8.186	11.018
Em moeda nacional										
Desenvolvimento de Projetos	IPCA	0,49%	jan/25	Equipamentos e imóveis	-	3.448	-	36	-	3.484
Leasing	Pré-fixado	0,75%	jan/23	Computadores e terrenos	3.139	1.871	3.765	3.100	6.904	4.971
Capital de Giro	IPCA e CDI	0,57%	out/31	FGI (BNDES), recebíveis, aval, equipamentos e imóveis	7.832	9.622	18.523	8.450	26.355	18.072
Total nas controladas					12.818	17.164	28.627	20.382	41.445	37.545
Total					26.661	29.221	118.145	109.121	144.806	138.342

GARANTIAS

Alguns contratos de empréstimos e financiamentos possuem cláusulas de garantia, nas quais são oferecidos créditos bancários, os próprios equipamentos financiados ou outros ativos imobilizados, como máquinas e equipamentos e imóveis, 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 2022.

CRONOGRAMA DE VENCIMENTOS

						Consolidado	
	2024	2025	2026	2027	2028	2029 em diante	Total
Em moeda estrangeira							
Aquisição de Imobilizado	1.847	2.113	2.113	2.113	-	-	8.186
Em moeda nacional							
Capital de Giro	22.613	19.317	18.281	16.747	14.396	38.363	129.716
Leasing	3.139	1.780	1.084	902	-	-	6.904
Total </							

...continuação

Melhoramentos



NOTAS EXPLICATIVAS DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022 (Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

17. PROVISÃO PARA IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS

	Controladora		Consolidado	
	DEZ-23	DEZ-22	DEZ-23	DEZ-22
Imposto de renda diferido.....	240.034	240.776	253.584	255.000
Contribuição social diferida.....	80.295	80.562	85.190	85.700
Total.....	320.329	321.339	338.774	340.701

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) Processo com risco de perda provável

	Controladora		Consolidado	
	DEZ-23	DEZ-22	DEZ-23	DEZ-22
Provisões fiscais.....	32.444	54.608	32.818	57.366
Provisões trabalhistas.....	455	5.607	6.810	10.128
Provisões Cíveis.....	51	51	95	95
Total.....	32.949	60.265	39.723	67.589

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 2023, 2022 e 2021 e estão demonstradas a seguir:

	Controladora			
	DEZ-22	Adições	Reversões	DEZ-23
Fiscais.....	54.608	-	(22.164)	32.444
Trabalhistas.....	5.607	-	(5.152)	455
Cíveis.....	51	-	-	51
Total.....	60.265	-	(27.316)	32.949

	Consolidado			
	DEZ-22	Adições	Reversões	DEZ-23
Fiscais.....	57.366	-	(24.548)	32.818
Trabalhistas.....	10.128	1.844	(5.162)	6.810
Cíveis.....	95	7	(7)	95
Total.....	67.589	1.852	(29.718)	39.723

	Controladora			
	DEZ-21	Adições	Reversões	DEZ-22
Fiscais.....	54.421	187	-	54.608
Trabalhistas.....	5.301	2.200	(1.894)	5.607
Cíveis.....	-	51	-	51
Total.....	59.722	2.438	(1.894)	60.265

	Consolidado			
	DEZ-21	Adições	Reversões	DEZ-22
Fiscais.....	61.989	1.017	(5.640)	57.366
Trabalhistas.....	6.951	5.018	(1.843)	10.128
Cíveis.....	1.427	88	(1.420)	95
Total.....	70.367	6.123	(8.903)	67.589

As baixas relevantes ocorridas no período na Controladora e Consolidado, na rubrica "Fiscais", se referem à adesão ao programa do Governo Federal, Litígio Zero. Foram baixados processos de Impostos sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR na Controladora e em uma de suas controladas, Melhoramentos de São Paulo – Arbor. Para adesão foram utilizadas duas formas de pagamento, sendo parte do valor parcelado em 9 prestações reconhecidas no passivo circulante de cada uma das empresas e o restante através de prejuízos fiscais.

Na Controladora foi utilizado o prejuízo fiscal e base negativa da CSLL conforme abaixo:

PF - Montante Solicitado	PF Aliquota	PF - Crédito a ser utilizado	BCN - Montante Solicitado	BCN Aliquota	BCN - Crédito a ser utilizado
40.538	25%	10.134	40.538	9%	3.648

Na Controlada, Melhoramentos de São Paulo – Arbor, foi utilizado o prejuízo fiscal e base negativa da CSLL próprios e da Controladora conforme abaixo:

PF - Montante Solicitado	PF Aliquota	PF - Crédito a ser utilizado	BCN - Montante Solicitado	BCN Aliquota	BCN - Crédito a ser utilizado
388	25%	85	338	9%	30

Controladora

PF - Montante Solicitado	PF Aliquota	PF - Crédito a ser utilizado	BCN - Montante Solicitado	BCN Aliquota	BCN - Crédito a ser utilizado
696	25%	174	696	9%	63

b) Processo com risco de perda possível

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

	Controladora		Consolidado	
	DEZ-23	DEZ-22	DEZ-23	DEZ-22
Fiscais.....	14.484	35.214	33.772	60.859
Previdenciárias e trabalhistas.....	2.235	-	4.194	1.916
Cíveis.....	14.677	5.384	14.777	5.484
Total.....	31.396	40.598	52.742	68.260

Abaixo a movimentação das causas consideradas possíveis:

	Controladora				Consolidado			
	DEZ-21	Adições	Reversões	DEZ-22	DEZ-21	Adições	Reversões	DEZ-22
Fiscais.....	1.679	33.534	-	35.214	-	(20.730)	-	14.484
Trabalhistas.....	67	(67)	-	-	2.235	-	-	2.235
Cíveis.....	-	5.384	-	5.384	9.293	-	-	14.677
Total.....	1.746	38.852	-	40.598	11.528	(20.730)	-	31.396

	Controladora				Consolidado			
	DEZ-21	Adições	Reversões	DEZ-22	DEZ-21	Adições	Reversões	DEZ-22
Fiscais.....	26.503	34.583	(227)	60.859	8.140	(35.228)	-	33.772
Trabalhistas.....	3.364	67	(1.515)	1.916	3.097	(820)	-	4.194
Cíveis.....	100	5.384	-	5.484	9.293	-	-	14.777
Total.....	29.967	40.035	(1.742)	68.260	20.530	(36.047)	-	52.742

As baixas relevantes ocorridas no período na Controladora e Consolidado se referem a adesão ao programa do Governo Federal, Litígio Zero.

19. CAPITAL SOCIAL

O capital social de R\$ 153,7 milhões está representado por 6.404.949 ações nominativas, sendo 5.631.445 ações ordinárias e 773.504 ações preferenciais, cujo valor nominal é de R\$ 24,00 por ação.

Dividendos e cálculo de reservas

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

Reservas

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

2) Estatutária de manutenção do capital de giro: constituída na base de 5% (cinco por cento) no mínimo, do lucro líquido do exercício deduzido da reserva legal, e limitado a 10% (dez por cento) do capital social.

3) Reserva de lucros: É composta pelo valor da movimentação do ajuste patrimonial decorrente da venda de terreno para constituição da Swiss Park e da Caieiras Lapa, as Reservas Legal, Estatutária e Especial, e o saldo remanescente do lucro do exercício de 2022, vide movimentação e valores na DMPL na página 22.

Destinação do resultado do exercício

A distribuição do resultado do exercício de 2023 está disposta a seguir:

	DEZ-2022	DEZ-2023
(=) Resultado dos exercícios.....	1.512	7.878
(-) Constituição de reserva legal (5%).....	(76)	(394)

Lucro líquido ajustado dos exercícios

(Base para distribuição do dividendo)	1.436	7.484
(-) Constituição de reserva de capital de giro (5%).....	(72)	(374)
(-) Constituição de reserva especial (Dividendos).....	(359)	(1.871)

Destinado a reserva de lucro.....	1.005	5.239
-----------------------------------	-------	-------

20. LUCRO POR AÇÃO

O cálculo do resultado por ação é efetuado por meio da divisão do lucro do período atribuível aos detentores de ações ordinárias – ON e preferenciais – PN da Companhia, pela quantidade de ações disponíveis durante o período, o qual não se altera. A Companhia não possui nenhum instrumento que possa ter efeito diluidor.

	31.12.2023	31.12.2022
Resultado atribuível aos acionistas controladores - R\$.....	7.878	1.512
Quantidade de ações em circulação no período - em milhares.....	6.411.236	6.411.236
Quantidade de ações em tesouraria - em milhares.....	(6.287)	(6.287)
Quantidade de ações em circulação - em milhares.....	6.404.949	6.404.949
Resultado básico por ação - R\$.....	1,22995	0,23606

21. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

	Controladora		Consolidado	
	DEZ-23	DEZ-22	DEZ-23	DEZ-22
Receita Bruta.....	23.830	19.002	241.278	301.035
Descontos e abatimentos.....	-	-	(32.875)	(66.561)
Impostos incidentes.....	(2.794)	(1.767)	(32.124)	(33.508)
Receita líquida.....	21.036	17.236	176.279	200.966

Na controladora a variação é decorrente do maior volume de receita com arrendamento com uma suas controladas. No Consolidado, o mercado livreiro, como um todo, apresentou queda, tendo no e-commerce o melhor desempenho, porém ainda abaixo dos números apurado no ano anterior. As vendas institucionais também não superaram o ano anterior, com destaque para atípica queda no último trimestre. No mercado de fibras, houve redução no volume comercializado das fibras branqueadas. Esse movimento se deve pela pressão do mercado com sucessivas reduções no preço da celulose. Outro item que impactou negativamente as vendas de 2023, principalmente no segundo semestre, foi a importação de papel cartão vindo da China. Com um aumento de 40% nas importações, os produtores nacionais ficaram pressionados, repassando isso para suas cadeias de suprimentos. O produto da Melhoramentos Florestal compõe a matéria prima do papel cartão nacional.

22. RECEITA POR SEGMENTO

	31.12.2023			
	Fibras de alto rendimento	Editorial	Imobiliário	Consolidado
Receita Bruta.....	177.656	61.519	2.103	241.278
Deduções.....	(31.496)	(32.734)	(769)	(64.999)
Receita Operacional Líquida.....	146.160	28.785	1.334	176.279

Custos:

Custos variáveis (matérias-primas, materiais de consumo e serviços).....	(44.089)	(11.212)	-	(55.301)
Gastos com pessoal.....	(31.744)	-	-	(31.744)
Depreciação e amortização.....	(14.262)	-	-	(14.262)
Outros.....	-	-	-	-
Total.....	(90.095)	(11.212)	-	(101.307)
Lucro Bruto.....	56.065	17.573	1.334	74.972

Despesas/receitas operacionais..... (46.203)

Resultado de equivalência patrimonial..... 6.528

Resultado antes do resultado financeiro e dos tributos..... 35.297

Resultado financeiro..... (16.220)

Resultado antes dos tributos sobre o lucro..... 19.078

	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.....	-	-	-	-
Total.....	(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)

23. CUSTOS, DESPESAS E OUTRAS RECEITAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	DEZ-23	DEZ-22	DEZ-23	DEZ-22

Custo dos produtos vendidos

Custos variáveis (matérias-primas, materiais de consumo e serviços).....	-	-	(55.301)	(83.506)
Gastos com pessoal.....	-	-	(31.744)	(26.692)
Depreciação e amortização.....	-	-	(14.262)	(20.207)
Outros.....	-	-	-	-
Total.....	-	-	(101.307)	(130.405)

Despesas com vendas

Gastos com pessoal.....	-	-	(9.413)	(7.951)
Fretes.....	-	-	(4.951)	(5.629)
Serviços.....	-	-	(1.767)	(3.085)
Descontos comerciais.....	-	-	(321)	(5.031)
Depreciação e amortização.....	-	-	(41)	(49)
Outros.....	-	-	(7.061)	(2.080)
Total.....	-	-	(23.553)	(23.825)

Despesas gerais e administrativas

Gastos com pessoal.....	(21.962)	(25.438)	(31.733)	(31.188)
Serviços.....	(14.459)	(15.087)	(22.955)	(21.611)
Depreciação e amortização.....	(2.954)	(2.775)	(3.284)	(3.115)
Outros.....	(3.216)	(2.380)	(5.313)	(3.674)
Total.....	(42.591)	(45.679)	(63.285)	(59.588)

Outras Receitas..... (a)

Alienação de Investimentos.....	4.611	-	4.611	-
Alienação de Imobilizado.....	6.500	-	32.928	4.727
Receitas com vendas de Resíduos Florestais.....	-	925		

...continuação

Melhoramentos



NOTAS EXPLICATIVAS DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022 (Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

Instrumentos de taxa variável	Controladora		Consolidado	
	DEZ-23	DEZ-22	DEZ-23	DEZ-22
Ativos Financeiros				
Aplicações financeiras.....	14.864	6.416	44.356	20.791
Contas a receber (Nota 5).....	-	-	29.752	43.350
Passivos Financeiros				
Empréstimos e financiamentos.....	103.361	100.797	144.806	138.342

A tabela a seguir demonstra os eventuais impactos no resultado na hipótese dos respectivos cenários apresentados, CDI médio anual de 13,039%. 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 do CDI médio anual.

Instrumento Financeiro	Indexador	Taxa de Juros a.a.	Posição em 31.12.2023	Cenário provável	Cenário razoavelmente possível 25%	Cenário possível 50%
Aplicações financeiras (Nota 4).....	CDI	100%	44.356	5.784	7.230	8.676
Contas a receber (Nota 5).....	CDI	100%	29.752	3.879	4.849	5.819
Empréstimos e financiamentos (Nota 13).....	CDI	100%	55.288	7.209	9.012	10.814
Empréstimos e financiamentos (Nota 13).....	IPCA	100%	89.518	11.673	14.591	17.509

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	Controlada Melhoramentos Florestal			
		Risco	Provável	Cenário razoavelmente possível 25%	Cenário possível 50%
Empréstimo Helaba.....	8.452	Variação do Euro	8.452	10.565	12.678
Itaú.....	10.000	Variação do Euro	10.000	12.500	15.000

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, adiamento 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 2023, o valor máximo exposto pela Companhia ao risco de crédito das contas a receber de clientes equivale aos saldos apresentados na nota explicativa 5.

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 4. 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-23	DEZ-22	DEZ-23	DEZ-22
AAA.....	14.862	6.415	38.172	20.756
A-.....	2	-	6.184	34

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 2023:

	Consolidado					
	2029 em					
	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Empréstimos e financiamentos.....	27.599	23.209	21.478	19.762	14.396	38.363 144.806

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Andiara Pedrosa Petterle
Hélio Lima Magalhães
Ingo Plöger
Marcelo Renaux Willer
Marcio Guedes Pereira Junior

Paulo Renato Ferreira Velloso
Paula Weiszflog
Thibaud Lecuyer
Tilo Plöger
Walter Weiszflog

CONTADOR

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

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

PARA FINS DO ARTIGO 22, VI, e ARTIGO 31, § 1º, 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. 22, V, e art. 31, § 1º, inciso II, da resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, com as alterações introduzidas pelas resoluções CVM nº 59/21, 162/22, 168/22, 173/22, 180/23 e 183/23, que revisamos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras da Companhia referente ao período findo em 31 de dezembro de 2023.

São Paulo, 20 de março de 2024.

Rafael Gibini - Presidente e Relações com Investidores
João Luiz Guilaumon Lopes - Diretor Financeiro

DECLARAÇÃO DO DIRETORES SOBRE O RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE

PARA FINS DO ARTIGO 22, V, e ARTIGO 31, § 1º, 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. 22, V, e art. 31, § 1º, inciso II, da resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, com as alterações introduzidas pelas resoluções CVM nº 59/21, 162/22, 168/22, 173/22, 180/23 e 183/23, que discutimos e concordamos com o Relatório dos Auditores Independentes sobre as demonstrações financeiras da Companhia referente ao período findo em 31 de dezembro de 2023, datado em 20 de março de 2024.

São Paulo, 20 de março de 2024.

Rafael Gibini - Presidente e Relações com Investidores
João Luiz Guilaumon Lopes - Diretor Financeiro

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE 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 2023 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas. 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 2023, 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 (PAA)

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 com um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Determinamos que o assunto descrito a seguir é o principal assunto de auditoria a ser comunicado em nosso relatório.

1. Mensuração do valor justo dos ativos biológicos – Notas Explicativas nºs 2.3.g) e 11

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria

Os ativos biológicos da Companhia compreendem o cultivo e o plantio de florestas de eucalipto e pinus para fornecimento de matéria-prima na produção de celulose de fibra, bem como utilizada nas vendas de toras de madeira para terceiro. A mensuração dos ativos biológicos ao valor justo menos as despesas de vendas é um processo complexo que exige precisão e entendimento das variáveis envolvidas. A Companhia utiliza a metodologia de fluxo de caixa descontado para avaliar as florestas com idades entre 3 anos até o ponto de corte, assegurando que os valores reflitam o mercado atual e as expectativas futuras. Para florestas acima do ponto de corte, o valor de mercado é considerado, proporcionando uma avaliação justa e transparente. A metodologia para calcular o valor justo incorpora diversas premissas importantes, como o ciclo médio de formação das florestas por espécie e região do plantio, o volume estimado de produção de madeira em metros cúbicos por hectare ao final do ciclo, custos médios por hectare e preços médios de venda para as espécies envolvidas. Esses fatores são analisados para determinar as condições do ativo e as taxas de desconto aplicáveis. O processo de avaliação do valor justo dos ativos biológicos envolve alto grau de subjetividade e julgamento pela Administração. Isso se deve à diversidade das áreas de plantio, que se encontram em diferentes etapas de crescimento e são geridas por sistemas avançados de controle. As informações coletadas são consolidadas em planilhas eletrônicas. Dessa forma, este assunto foi considerado, novamente, como uma área de risco e, consequentemente, um principal assunto de auditoria no exercício corrente, 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 e da estrutura de controles internos implementados pela administração relacionados aos ativos biológicos;
- Com o apoio de nossos especialistas internos em finanças corporativas e infraestrutura, avaliamos a razoabilidade do modelo financeiro de fluxo de caixa descontado preparado pela administração, bem como avaliação da coerência lógica e aritmética das projeções de fluxos de caixa. Além disso, realizamos análise da consistência das principais informações e premissas utilizadas nas projeções de fluxos de caixa futuros. Essa análise abrange também as premissas e dados de mercado relevantes, como taxas de desconto, volume, preço e gas-

tos com plantio e despesas com vendas. Outros fatores analisados incluíram o ciclo médio de formação de florestas por espécie e região do plantio, o volume de produção de madeira estimado em m³ por hectare no final do ciclo de formação, o custo médio por hectare e o preço médio de venda das espécies envolvidas, como eucalipto e pinus;

- Desafiamos as premissas utilizadas pela administração, visando corroborar se existiriam premissas não consistentes e/ou que deveriam ser revisadas; e
- Avaliamos se as divulgações nas notas explicativas estavam consistentes com as informações e representações obtidas da administração.

Com base nos procedimentos efetuados, identificamos fragilidade nos controles internos da Companhia em decorrência da ausência de atualização dos dados e informações utilizados para a mensuração do valor justo do ativo biológico. Como resultado, identificamos ajuste de auditoria quanto à mensuração do valor justo do ativo biológico, o qual não foi ajustado, pela administração, em decorrência de sua imaterialidade (em termos quantitativos e qualitativos) em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto, mas que, em nossa avaliação, resultou em deficiência significativa no ambiente de controles internos. A deficiência significativa no desenho e na operação dos controles internos relativos ao processo de mensuração do valor justo do ativo biológico alterou nossa avaliação quanto à natureza, época e extensão de nossos procedimentos substantivos de auditoria planejados para obtermos evidências de auditoria apropriadas e suficientes referentes ao citado processo. Nossa revisão do desenho dos controles internos implementados pela administração da Companhia para mensuração do valor justo do ativo biológico forneceu uma base para que pudéssemos continuar com a natureza, época e extensão planejadas de nossos procedimentos substantivos de auditoria, tendo sido o assunto em questão por nós avaliado como deficiência significativa e reportado aos responsáveis pela governança. Com base nos procedimentos efetuados, consideramos que são razoáveis as premissas e metodologias utilizadas pela Companhia para a 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 (DVA)

As Demonstrações individuais e consolidadas do Valor Adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, 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.

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 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 su-

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 13), 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-23	DEZ-22
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3).....	400	1.417
Aplicações financeiras (Nota 4).....	44.356	20.791
Empréstimos e financiamentos (Nota 13).....	(144.806)	(138.342)
Dívida Líquida.....	(116.050)	(116.135)
Patrimônio líquido.....	838.565	825.895
Índice de endividamento líquido.....	(0,12)	(0,14)

27. SEGUROS

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possui seguros patrimonial e de responsabilidade civil suficientes para cobrir os riscos, conforme abaixo:

Modalidade de Seguro	Limite máximo de indenização
Responsabilidade Civil.....	4.500
Patrimonial (RO).....	58.232
D&O.....	40.000

28. EVENTOS SUBSEQUENTES

28.1 Captação de Recursos

Em dezembro 2023 a Companhia assinou contrato para captação de recursos junto à FINEP. Os valores serão destinados à inovação de processos e produtos de base florestal.

- Valor: R\$ 35.590
- Taxa: TR + 3%
- Prazo: 109 meses
- Carência: 36 meses

Os recursos serão liberados ao longo dos próximos 36 meses, com a primeira parcela, de R\$ 17.500 foi recebida em janeiro 2024. Para o recebimento das demais parcelas a Melhoramentos deverá apresentar: a) Certidão Conjunta de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e o Certificado de Regularidade do FGTS (CRF) expedido pela Caixa Econômica Federal da FINANCIADA e do INTERVENIENTE EXECUTOR; b) carta de fiança, emitida nos termos da Cláusula Nona - Garantias, por instituição financeira previamente aprovada pela Finep, no valor indicado pela Finep, mais encargos decorrentes do presente financiamento, com validade de no mínimo 1 (um) ano, contado da sua emissão



DECLARAÇÃO DO DIRETORES SOBRE O RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE

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. 22, V, e art. 31, § 1º, inciso II, da resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, com as alterações introduzidas pelas resoluções CVM nº 59/21, 162/22, 168/22, 173/22, 180/23 e 183/23, que discutimos e concordamos com o Relatório dos Auditores Independentes sobre as demonstrações financeiras da Companhia referente ao período findo em 31 de dezembro de 2023, datado em 20 de março de 2024.

São Paulo, 20 de março de 2024.

Rafael Gibini - Presidente e Relações com Investidores
João Luiz Guilaumon Lopes - Diretor Financeiro

pervisão 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;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada; e
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às demonstrações 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.

Comunicamos-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 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 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 por o interesse público.

São Paulo, 22 de março de 2024

Grant Thornton

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC ZSP-025.583/0-1

Octavio Zampirolo Neto
Contador CRC 1SP-289.095/0-3



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/>