



# Melhoramentos

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



## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO / COMENTÁRIO DE DESEMPENHO

O ano de 2024 foi marcado por desafios significativos para a economia e os negócios. Embora o PIB tenha registrado um crescimento robusto, a alta expressiva da taxa de juros e, no segundo semestre, a acentuada desvalorização cambial superaram as expectativas do mercado, pressionando a performance das empresas. Além disso, eventos climáticos extremos, como as enchentes no Rio Grande do Sul em abril e as queimadas em diversas regiões do Brasil, especialmente no interior de São Paulo em agosto, reforçaram a urgência da responsabilidade ambiental, que além de uma obrigação é uma necessidade imediata.

Nesse cenário complexo, embora desafiador de início, 2024 representou mais um passo importante na transformação da companhia.

A unidade Florestal, impactada nos primeiros meses do ano pela queda na produção nacional de papel-cartão, apresentou volume de vendas crescente, com a recuperação dos níveis de produção à média histórica. Além disso, ao longo do ano a empresa realizou um profundo esforço de revisão e custos e despesas, busca de melhorias operacionais e ganhos de eficiência, obtendo avanços importantes que continuarão gerando resultado nos próximos exercícios.

Na Editora, também houve progressos, refletindo os efeitos positivos da reorientação estratégica iniciada no começo do ano. Embora o resultado do ano tenha sido impactado negativamente pelas eleições municipais e a postergação de diversos processos de licitação, o foco dado na redução da complexidade operacional contribuiu para uma evolução consistente dos resultados. Institucionalmente, tivemos uma participação de destaque na Bienal do Livro de São Paulo, com um estande em homenagem a Ziraldo, reafirmando a relevância da Editora Melhoramentos no cenário editorial nacional.

A Altea, unidade de desenvolvimento imobiliário, continuou levando em frente o desenvolvimento de projetos alinhados à vocação do *landbank* diversificado da Melhoramentos, ao passo que seguiu com o plano de desinvestimento de áreas *non-core* como forma de otimizar o portfólio e gerar liquidez.

Com isso o resultado consolidado apresentou lucro pelo terceiro ano consecutivo, de R\$ 3,3 milhões, impactado também pela reversão de provisões, que ocorrem conforme a companhia adereça contingências e se prepara para uma nova fase de crescimento acelerado.

No entanto, à parte dos resultados operacionais, o maior destaque no avanço do plano estratégico da companhia foi o início da construção da nova unidade fabril de embalagens, com investimentos superiores a R\$ 40 milhões, sendo R\$ 35 milhões financiados pela Finep. Focada no desenvolvimento de soluções com diferenciais técnicos exclusivos e forte apelo sustentável, o projeto demonstra a orientação de crescimento da companhia mantendo um profundo senso de propósito nas nossas ações, e segue dentro do cronograma para iniciar suas operações no início de 2025.

Por fim, destacamos um grande avanço em nossa agenda ESG: a Melhoramentos recebeu a Certificação B, compreendendo todas as unidades de negócios. Mais que um reconhecimento, esta certificação representa o compromisso com o legado sustentável que é uma marca da Melhoramentos em seus 134 anos de existência.

Esses avanços refletem a transformação contínua da Melhoramentos, iniciada com a evolução de sua governança em 2019, e reforçam nosso otimismo para o futuro.

Agradecemos profundamente a todos os colaboradores, parceiros, acionistas, membros do conselho e demais pessoas que fazem parte do dia a dia da Melhoramentos, pelo empenho e conquistas deste ano.

### DESTAQUES<sup>1</sup>

- Nova fábrica de embalagens segue dentro do cronograma para início das operações no primeiro trimestre de 2025;
- Companhia Melhoramentos apresenta lucro pelo terceiro ano consecutivo;
- Venda de fibras cresce 2% em relação ao 3T24 e 21% em relação ao mesmo período do ano anterior;
- Melhoramentos recebe a Certificação B, reafirmando a atuação e o compromisso da empresa com as melhores práticas.

<sup>1</sup> Dados Consolidados

	4T24		3T24		4T23		3T23		Variação		Acumulado		Variação	
	4T24	3T24	4T23	3T23	4T24/3T24	4T24/4T23	2024	2023	2024/2023			2024	2023	2024/2023
<b>Fibras em ton</b>	16.084	15.715	13.296	13.296	2%	21%	60.281	63.559	-5%					
<b>Editora em exemplares</b>	498.816	359.217	383.416	383.416	39%	30%	1.482.397	2.141.934	-31%					
<b>Receita Líquida</b>	44.685	40.970	37.538	37.538	9%	19%	163.122	176.279	-7%					
<b>Receita Líquida Ajustada*</b>	53.822	42.441	55.333	55.333	27%	-3%	187.523	208.378	-10%					
<b>Lucro (prejuízo) líquido</b>	17.508	(8.090)	287	287	316%	6000%	3.312	7.878	-58%					
<b>Resultado financeiro</b>	(3.729)	(6.457)	(3.748)	(3.748)	42%	1%	(16.379)	(16.220)	-1%					
<b>Imposto de renda e contri-</b>														
<b>buição social sobre o lucro</b>	(10.363)	(1.578)	833	833	-557%	-1344%	(14.939)	(11.200)	-33%					
<b>Depreciação e Amortização</b>	5.413	4.634	16.393	16.393	17%	-67%	21.249	33.334	-36%					
<b>EBITDA</b>	37.014	4.579	19.565	19.565	708%	89%	55.879	68.630	-19%					
<b>Movimentações não caixa</b>	(30.239)	(3.778)	(10.494)	(10.494)	-700%	-188%	(35.261)	(19.856)	78%					
<b>EBITDA Ajustado**</b>	6.775	801	9.101	9.101	746%	-26%	20.619	48.775	-58%					
<b>Divida líquida/</b>														
<b>EBITDA 12 Meses</b>	6,31	5,17	2,05	2,05	22%	208%	5,17	1,95	165%					

\* 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\$ 47 milhões, o que representa aumento de 9% em relação ao trimestre anterior e aumento de 19% em relação ao mesmo período do ano anterior.

### 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 no 4T24 foi de R\$ 54 milhões, com aumento de 27% quando comparado com 3T24. Em relação ao mesmo período do ano anterior, houve redução de 3%, principalmente por conta do maior volume de vendas de madeira em pé (pontuais) ocorridas no ano anterior.

### Custos

No comparativo entre 4T24 e 3T24, houve crescimento de 29% no lucro bruto em relação à receita. Em relação ao mesmo período do ano anterior, apresentou queda de 31%, devido principalmente pela menor diluição dos custos fixos de produção.

### Despesas e Receitas Operacionais

A redução de 17% nas despesas com vendas em relação ao mesmo período do ano anterior se deve, principalmente, à reestruturação na unidade editorial. As despesas Gerais e Administrativas, de R\$ 14,3 milhões, ficaram 20% abaixo do valor apurado no mesmo período de 2023 devido aos trabalhos para redução de gastos. Em relação a 3T24, houve redução de 4%.

### Câmbio

	4T24		3T24		4T23		3T23		Variação		Acumulado	
	4T24	3T24	4T23	3T23	4T24/3T24	4T24/4T23	2024	2023	2024/2023			
Dólar médio	5,83	5,55	5,00	5,00	5%	17%	5,83	5,00				
Dólar final	6,19	5,45	4,84	4,84	14%	28%	6,19	4,84				
EURO médio	6,23	6,09	5,40	5,40	2%	15%	6,23	5,40				
EURO final	6,43	6,07	5,35	5,35	6%	20%	6,43	5,35				

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

No 4T24, a taxa de câmbio média do Dólar apresentou valorização de 17% comparado com o 4T23 e valorização de 5% quando comparado com a taxa apurada no 3T24. Com relação a taxa de câmbio média do Euro, o 4T24 registrou valorização de 15% comparado com o 4T23 e valorização de 2% com a cotação do 3T24.

### DESEMPENHO DA MELHORAMENTOS FLORESTAL

No quarto trimestre pudemos observar a retomada consistente do patamar de vendas de fibras, compensando parcialmente o momento negativo apresentado no primeiro semestre.

O volume de vendas no trimestre foi de 16,1 mil toneladas, com variação positiva de 2% comparado com o 3T24. Já na comparação com o mesmo período do ano anterior o volume foi 21% superior, com destaque para a recuperação de volumes das fibras branqueadas. No acumulado do ano o volume total vendido foi de 60,3 mil toneladas, redução de 5,1% em relação ao ano anterior.

A Receita Líquida Ajustada da unidade Florestal apresentou redução de 16% no comparativo com o 4T23, devido, principalmente, à venda pontual de madeira para terceiros que ocorreu no ano anterior. No comparativo com o trimestre anterior, o crescimento foi de 7%, decorrente do aumento nas vendas tanto de fibras como de madeira.

### DESEMPENHO DA EDITORA MELHORAMENTOS

Na Editora Melhoramentos, as vendas do 4T24 tiveram redução de 6% em relação ao mesmo período do ano anterior, devido, principalmente, às vendas no e-commerce.

No comparativo com o 3T24, houve crescimento de 54% na receita de vendas devido principalmente ao Varejo.

É importante destacar que a Editora Melhoramentos está passando por um profundo processo de reestruturação. Como foco na eficiência através da simplificação de produtos e processos, no início do ano foi realizada uma mudança da estrutura, ajuste de portfólio e estoque. Tais mudanças visam também tornar a editora mais ágil e pronta para ser uma plataforma de desenvolvimento de novos produtos.

### DESEMPENHO DOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS – ALTEA

A Altea tem por objetivo desenvolver de forma estratégica o patrimônio imobiliário do grupo, em especial o *landbank* formado pelas áreas situadas em Caieiras e Bragança Paulista, com projetos nos diversos segmentos de real state.

No quarto trimestre de 2024 a área de desenvolvimento imobiliário deu continuidade à gestão estratégica de seu portfólio com o programa de negociação de áreas *non-core*, que foi responsável por gerar R\$ 16 milhões em receitas adicionais no ano. Além disso, manteve a geração de receita recorrente, em especial com a continuidade do empreendimento residencial Swiss Park.

Por fim a Altea continuou o desenvolvimento de novos projetos, que além da geração direta de valor, possibilitarão o desenvolvimento de mais áreas em seu entorno. Um dos marcos nesse sentido foi a apresentação 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 2024 E 2023 (Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

	Nota		Controladora		Consolidado	
	Explicativa	DEZ-2024	DEZ-2023	DEZ-2024	DEZ-2023	DEZ-2023
<b>Receita líquida</b> .....	21	11.974	21.036	163.122	176.279	
Custo dos produtos vendidos.....	23	-	-	(104.709)	(101.307)	
<b>Lucro bruto</b> .....		<b>11.974</b>	<b>21.036</b>	<b>58.413</b>	<b>74.972</b>	
Receitas (Despesas) operacionais:						
Vendas.....	23	-	-	(18.406)	(23.554)	
Gerais e administrativas.....	23	(46.112)	(42.591)	(60.298)	(63.285)	
Resultado de equivalência patrimonial	10	14.956	8.423	701	6.528	
Outras despesas e receitas operacionais	23	43.946	46.786	54.220	40.635	
		<b>12.790</b>	<b>12.618</b>	<b>(23.783)</b>	<b>(39.676)</b>	
<b>Resultado antes do resultado financeiro e dos tributos</b> .....		<b>24.764</b>	<b>33.654</b>	<b>34.630</b>	<b>35.296</b>	
<b>Resultado financeiro</b> .....	24					
Receitas financeiras.....		2.379	490	7.130	4.507	
Despesas financeiras.....		(14.602)	(15.767)	(23.509)	(20.726)	
		<b>(12.223)</b>	<b>(15.277)</b>	<b>(16.379)</b>	<b>(16.219)</b>	
<b>Resultado antes dos tributos sobre o lucro</b> .....		<b>12.541</b>	<b>18.377</b>	<b>18.251</b>	<b>19.077</b>	
<b>Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro</b> .....	25					
Corrente.....		-	(4.018)	(1.387)	(6.944)	
Diferido.....		(9.229)	(6.481)	(13.552)	(4.255)	
		<b>(9.229)</b>	<b>(10.499)</b>	<b>(14.939)</b>	<b>(11.199)</b>	
<b>Lucro do exercício</b> .....		<b>3.312</b>	<b>7.878</b>	<b>3.312</b>	<b>7.878</b>	
<b>Resultado por ação - R\$</b> .....	20	0,51710	1,22999			

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

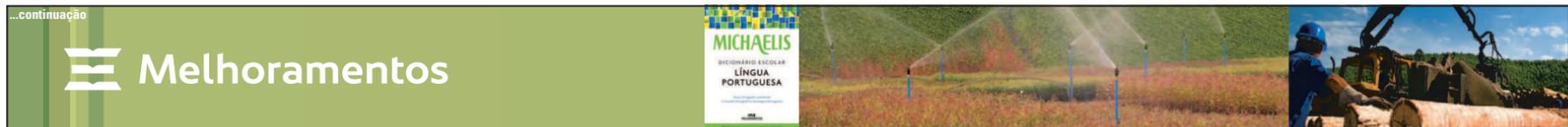
## DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 (Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

	Nota		Controladora		Consolidado	
	Explicativa	4º TRI-24	4º TRI-23	4º TRI-24	4º TRI-23	4º TRI-23
<b>Receita líquida</b> .....	21	3.224	10.609	44.685	37.538	
Custo dos produtos vendidos.....	23	-	-	(26.096)	(17.008)	
<b>Lucro bruto</b> .....		<b>3.224</b>	<b>10.609</b>	<b>18.589</b>	<b>20.530</b>	
Receitas (Despesas) operacionais:						
Vendas.....	23	-	-	(4.865)	(5.840)	
Gerais e administrativas.....	23	(10.728)	(12.369)	(14.253)	(17.880)	
Resultado de equivalência patrimonial	10	6.608	(1.983)	(3.724)	3.042	
Outras despesas e receitas operacionais	23	29.610	9.482	35.853	3.349	
		<b>25.490</b>	<b>(4.870)</b>	<b>13.011</b>	<b>(17.329)</b>	
<b>Resultado antes do resultado financeiro e dos tributos</b> .....		<b>28.714</b>	<b>5.739</b>	<b>31.600</b>	<b>3.201</b>	
<b>Resultado financeiro</b> .....	24					
Receitas financeiras.....		568	513	1.844	1.525	
Despesas financeiras.....		(3.573)	(4.156)	(5.573)	(5.272)	
		<b>(3.005)</b>	<b>(3.643)</b>	<b>(3.729)</b>	<b>(3.747)</b>	
<b>Resultado antes dos tributos sobre o lucro</b> .....		<b>25.709</b>	<b>2.096</b>	<b>27.871</b>	<b>(546)</b>	
<b>Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro</b> .....						
Corrente.....		-	-	108	1.432	
Diferido.....		(8.201)	(1.809)	(10.471)	(599)	
		<b>(8.201)</b>	<b>(1.809)</b>	<b>(10.363)</b>	<b>833</b>	
<b>Lucro do exercício</b> .....		<b>17.508</b>	<b>287</b>	<b>17.508</b>	<b>287</b>	

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

## BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 31 DE DEZEMBRO DE 2023 (Em milhares de reais- R\$)

	Nota		Controladora		Consolidado	
	Explicativa	DEZ-2024	DEZ-2023	DEZ-2024	DEZ-2023	DEZ-2023
<b>ATIVO</b>						
<b>Circulante</b>						
Caixa e equivalentes de caixa.....	3	33	31	122	400	
Aplicações financeiras.....	4	25.081	14.864	46.564	44.356	
Clientes.....	5	-	-	29.776	27.921	
Títulos e outras contas a receber.....	6	8.713	9.664	16.513	11.414	
Estoques.....	7	-	-	23.947	26.376	
Tributos a compensar.....	8	3.882	2.625	7.387	6.814	
Despesas do exercício seguinte.....	-	174	314	1.028	1.121	
Partes relacionadas.....	9	4.875	2.091	-	-	
<b>Total do ativo circulante</b> .....		<b>42.758</b>	<b>29.589</b>	<b>125.337</b>	<b>118.402</b>	
<b>Não Circulante</b>						
<b>Realizável a longo prazo</b>						
Clientes.....	5	-	-	297	1.831	
Títulos e outras contas a receber.....	6	6.442	3.084	4.928	22.828	
Tributos a compensar.....	8	9.598	21.433	22.597	39.366	
Despesas do exercício seguinte.....	-	-	-	346	593	
Depósitos judiciais.....	-	174	297	271	368	
Partes relacionadas.....	9	128.245	122.796	-	-	
		<b>144.459</b>	<b>147.610</b>	<b>28.439</b>	<b>64.986</b>	
Investimentos.....	10	248.799	232.268	65.897	70.091	
Imobilizado líquido.....	11	994.203	1.007.224	1.204.300	1.163.197	
		<b>1.243.002</b>				



## DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 31 DE DEZEMBRO DE 2023 (Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

	Reserva de Lucros (Nota 19)						Ajustes de Avaliação Patrimonial/Reserva de Reavaliação		Lucro (Prejuízos) acumulados		Patrimônio Líquido Controladora		Participação dos minoritários em controladas		Patrimônio Líquido Consolidado	
	Capital Social	Reserva de Capital	Reserva Legal	Reserva Estatutárias	Reserva Especial	Reserva de Lucros										
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>153.719</b>	<b>4.257</b>	<b>76</b>	<b>72</b>	<b>359</b>	<b>1.005</b>	<b>627.342</b>	<b>39.065</b>	<b>825.895</b>	<b>825.895</b>	<b>825.895</b>	<b>825.895</b>	<b>825.895</b>	<b>825.895</b>	<b>825.895</b>	<b>825.895</b>
Realização da reserva de reavaliação patrimonial	-	-	-	-	-	10	(10)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes de avaliação patrimonial - Florestas	-	-	-	-	-	-	1.252	-	1.252	1.252	1.252	1.252	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	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)	(359)	(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	3.899	3.899	3.899	3.899	3.899
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>153.719</b>	<b>8.156</b>	<b>470</b>	<b>446</b>	<b>1.871</b>	<b>45.319</b>	<b>628.584</b>	<b>838.565</b>	<b>838.565</b>	<b>838.565</b>	<b>838.565</b>	<b>838.565</b>	<b>838.565</b>	<b>838.565</b>	<b>838.565</b>	<b>838.565</b>
Realização da reserva de reavaliação patrimonial	-	-	-	-	-	7.665	(7.665)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes de avaliação patrimonial - Florestas	-	-	-	-	-	-	5.853	-	5.853	5.853	5.853	5.853	5.853	5.853	5.853	5.853
Baixa de investimento	-	-	-	-	-	-	(507)	-	(507)	(507)	(507)	(507)	(507)	(507)	(507)	(507)
Reserva Legal	-	-	166	-	-	-	-	(166)	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva Estatutárias	-	-	-	157	-	-	-	(157)	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva de Lucros	-	-	-	-	-	2.202	-	(2.202)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos Distribuídos	-	-	-	-	(1.871)	-	-	-	(1.871)	(1.871)	(1.871)	(1.871)	(1.871)	(1.871)	(1.871)	(1.871)
Constituição Reserva Especial	-	-	-	-	787	-	-	(787)	-	-	-	-	-	-	-	-
Ágio na Subscrição das Ações sobre Transações de Capital (Nota 10)	-	1.233	-	-	-	-	-	-	1.233	1.233	1.233	1.233	1.233	1.233	1.233	1.233
Lucro em 31 de dezembro de 2024	-	-	-	-	-	-	-	3.312	3.312	3.312	3.312	3.312	3.312	3.312	3.312	3.312
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>153.719</b>	<b>9.389</b>	<b>636</b>	<b>603</b>	<b>787</b>	<b>55.186</b>	<b>626.265</b>	<b>846.585</b>	<b>846.585</b>	<b>846.585</b>	<b>846.585</b>	<b>846.585</b>	<b>846.585</b>	<b>846.585</b>	<b>846.585</b>	<b>846.585</b>

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

## DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA INDIRETO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 (Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

	Controladora		Consolidado	
	DEZ-2024	DEZ-2023	DEZ-2024	DEZ-2023
<b>Fluxo de Caixa (R\$ mil)</b>				
<b>Caixa líquido de atividades operacionais</b>	<b>3.312</b>	<b>7.878</b>	<b>3.312</b>	<b>7.878</b>
<b>Resultado do exercício</b>	<b>3.312</b>	<b>7.878</b>	<b>3.312</b>	<b>7.878</b>
<b>Ajustes por:</b>				
Depreciação, exaustão e amortização	2.983	3.093	16.022	32.931
Provisão para perda estimada com créditos de liquidação duvidosa, líquida	-	-	(1.173)	(754)
Provisão (reversão) para perda estimada nos estoques, líquida	-	-	881	433
Resultado de equivalência patrimonial	(14.956)	(8.423)	(701)	(6.528)
Provisão de juros incorridos sobre empréstimos e financiamentos	9.134	8.330	11.743	11.038
Variações cambiais e monetárias, líquidas	5.188	5.027	7.882	4.618
Provisão para contingências	(32.308)	(27.316)	(32.354)	(27.865)
Provisão para IRPJ e CSLL diferidos	(2.606)	(1.010)	(5.726)	(1.927)
Ajuste ao valor justo dos ativos biológicos	-	-	(13.631)	(162)
Resultado na alienação de ativos imobilizados e ativos biológicos, líquidos	13.226	22	29.329	19.546
<b>(Aumento) redução nos ativos operacionais:</b>	<b>8.435</b>	<b>(909)</b>	<b>31.833</b>	<b>18.355</b>
Clients	-	-	852	14.352
Títulos e outras contas a receber	(2.407)	-	12.801	-
Estoques	-	-	1.548	(2.310)
Tributos a compensar	10.579	(705)	16.196	5.049
Despesas do exercício seguinte	140	(126)	339	1.574
Depósitos judiciais	123	(78)	97	(130)
<b>Aumento (redução) nos passivos operacionais:</b>	<b>13.366</b>	<b>12.621</b>	<b>5.406</b>	<b>9.226</b>
Fornecedores	(2.467)	2.652	985	(5.179)
Férias e encargos a pagar	(725)	1.892	(4.332)	1.162
Parcelamentos a pagar	(2.007)	4.737	287	4.758
Tributos a pagar	322	(56)	1.368	(1.870)
Outras contas a pagar	18.243	3.396	7.098	10.355
<b>Caixa gerado das atividades operacionais:</b>	<b>5.774</b>	<b>(687)</b>	<b>52.823</b>	<b>66.969</b>
<b>Atividade de investimento</b>				
Adições de imobilizado e intangível	(3.188)	292	(51.026)	(24.195)
Adições de ativo biológico	-	-	(21.797)	(21.412)
Transação de capital com investidas	(1)	-	-	-
Recebimentos na alienação de ativo imobilizado	-	4.203	-	4.363
Dividendos recebidos	6.128	6.625	6.128	5.125
Avaliação patrimonial - florestas	-	-	5.853	1.252
Baixa no Capital das Investidas	-	-	(507)	-
Dividendos a receber	-	4.846	-	-
<b>Caixa gerado (consumido) pelas atividades de investimentos:</b>	<b>2.939</b>	<b>15.966</b>	<b>(61.349)</b>	<b>(34.867)</b>
<b>Atividade de Financiamentos</b>				
Empréstimos e financiamentos captados	17.575	-	45.575	23.457
Pagamentos de empréstimos e financiamentos	(14.142)	(10.794)	(33.249)	(32.650)
Dividendos pagos	(1.871)	(359)	(1.871)	(359)
Partes relacionadas	(56)	4.323	-	-
<b>Caixa gerado (consumido) pelas atividades de financiamento:</b>	<b>1.506</b>	<b>(6.830)</b>	<b>10.455</b>	<b>(9.552)</b>
<b>Acrescimento (Decréscimo) no caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>10.219</b>	<b>8.449</b>	<b>1.929</b>	<b>22.550</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	14.895	6.446	44.757	22.207
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	25.114	14.895	46.686	44.757
<b>Acrescimento (decréscimo) no caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>10.219</b>	<b>8.449</b>	<b>1.929</b>	<b>22.550</b>

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

## DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 (Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

	Controladora		Consolidado	
	DEZ-2024	DEZ-2023	DEZ-2024	DEZ-2023
<b>Receitas</b>				
Vendas de mercadorias, produtos e serviços	-	-	184.637	184.201
Outras receitas	34.103	59.442	51.604	63.423
Prov. de perda estimada p/ crédito de liquidação duvidosa - Reversão (constituição)	-	-	1.006	(3.375)
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>	<b>34.103</b>	<b>59.442</b>	<b>237.247</b>	<b>244.249</b>
Custos dos produtos, das mercadorias e dos serviços vendidos	-	-	(58.320)	(55.206)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	17.035	(2.954)	(3.658)	(16.556)
Perda/recuperação de valores ativos	(7.701)	(1.726)	(9.088)	(1.728)
<b>Valor adicionado bruto</b>	<b>43.437</b>	<b>54.762</b>	<b>166.181</b>	<b>170.759</b>
<b>Retenções</b>				
Depreciação, amortização e exaustão líquido de créditos de impostos	(2.983)	(3.105)	(16.020)	(30.208)
<b>Valor adicionado líquido gerado pela Companhia</b>	<b>40.454</b>	<b>51.657</b>	<b>150.161</b>	<b>140.551</b>
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>				
Resultado de equivalência patrimonial	14.956	8.423	701	6.528
Receitas financeiras, incluindo variação cambial	2.707	1.067	5.831	5.190
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	<b>58.117</b>	<b>61.147</b>	<b>156.693</b>	<b>152.269</b>

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

## NOTAS EXPLICATIVAS DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 31 DE DEZEMBRO DE 2023 (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.

### 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 aquelas utilizadas na gestão da Administração, as quais, foram devidamente aprovadas pela Diretoria Executiva, tendo o Conselho de Administração, na reunião realizada em 19 de março de 2025, 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"), (atualmente denominadas como "normas contábeis IFRS" (*IFRS Accounting Standards*)), utilizadas na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024.

Em conformidade com a OCPC 07/CTG 07 – Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil Financeiros de Propósito Geral, todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem aquelas 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 requeriam 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 2024, 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 o mesmo exercício 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 investimentos 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.

##### c) Controladas

O Grupo controla uma entidade quando está exposta 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.

##### d) 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.

##### e) Perda de controle

Quando a entidade perde o controle sobre uma controlada, o Grupo não reconhece os ativos e passivos e qualquer participação de não-controladores e outros componentes registrados no patrimônio lí-

quido referente a essa controlada. Qualquer ganho ou perda originado pela perda de controle é reconhecido no resultado. Se o Grupo retém qualquer participação na antiga controlada, essa participação é mensurada pelo seu valor justo na data em que há a perda de controle.

##### f) Transações eliminadas na consolidação

Saldos e transações intragrupo, e quaisquer receitas ou despesas não realizadas derivadas de transações intragrupo, são eliminadas. Ganhos não realizados oriundos de transações com investidas

registradas por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação do Grupo na investida. Perdas não realizadas são eliminadas da mesma maneira de que os ganhos não realizados, mas somente na extensão em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

As demonstrações consolidadas abrangem a CMSP e as suas controladas em 31 de dezembro de 2024 conforme demonstrado abaixo:

Atividade principal	Tipo de Participação	Método de Contabilização	Participação societária (%)	
			31.12.2023	30.09.2024
<b>Controladas</b>				
Melpaper Ltda	Indústria de papel, celulose e fibra de madeira; aquisição e venda de imóveis	Direta	Consolidado	100,00%
Melhoramentos Florestal Ltda	Silvicultura, florestamento, reflorestamento, produção de celulose, fibras e outras polpas para papel	Direta	Consolidado	100,00%
Meliuz Empreendimentos Imobiliários Ltda	Atividade de publicação, edição e comercialização (atacado e varejo)	Direta	Consolidado	100,00%
Manguinhos Empreendimentos Imobiliários	Atividade de publicação, edição e comercialização (atacado e varejo)	Direta	Consolidado	100,00%
Editora Melhoramentos	Atividade de publicação, edição e comercialização (atacado e varejo)	Direta	Consolidado	100,00%
Terras Bonsucesso Ltda	Atividade de publicação, edição e comercialização (atacado e varejo)	Direta	Consolidado	100,00%
Melhoramentos Livros Ltda	Atividade de publicação, edição e comercialização (atacado e varejo)	Direta	Consolidado	100,00%
Altea Empreendimentos Ltda. (Antiga Melhoramentos de São Paulo - Arbor)	Cultivo de pinus, incorporação de empreendimentos Imobiliários, aluguel, compra e venda de imóveis próprios	Direta	Consolidado	100,00%

...continuação

# Melhoramentos



## NOTAS EXPLICATIVAS DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 31 DE DEZEMBRO DE 2023 (Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

Volumes: Inventário por amostragem  
Preços: Premissas *POYYR*, 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 capturados (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 2024, a Administração da Companhia avaliou os contratos, e concluiu que não apresentavam efeitos relevantes nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

**j) Ativos e passivos não circulantes**  
Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômico-futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.  
Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

**k) Imposto de renda e contribuição social**  
A provisão para tributos sobre a renda está baseada no lucro tributável do exercício.  
O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente. O imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro líquido da Companhia são calculados da seguinte forma:  
i. Imposto de Renda Pessoa Jurídica: alíquota de 15%, acrescida da alíquota de 10% para o montante de lucro tributável que exceder o valor de R\$ 240.000,00;  
ii. Contribuição Social sobre o Lucro Líquido: 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 revisadas, 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 mantidas 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 gere 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 fi-

nanciamento, fornecedores e outras contas a pagar.  
**Juros sobre Capital Próprio**  
Em dezembro de 2023, a Melhoramentos Florestal reconheceu o montante de R\$ 4,8 milhões como Juros Sobre Capital Próprio. Esse valor foi 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\$ 833 mil foi retido em dezembro 2023.  
Em 2024, não houve distribuição de Juros Sobre Capital Próprio.  
**r) Demonstração do valor adicionado (DVA)**  
A apresentação da demonstração do valor adicionado é obrigatória apenas para companhias de capital aberto, de acordo com o item 3 da NBC TG 09, aprovada pela Resolução CFC nº 1.138/08 e alterada pela Resolução CFC nº 1.162/09. Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante os exercícios apresentados.  
O IFRS não requer a apresentação dessa demonstração. Como consequência, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das Demonstrações Financeiras.

### 2.4. Novas normas e interpretações

#### 2.4.1. Normas revisadas com adoção a partir de 1 de janeiro de 2024

A Companhia aplicou pela primeira vez certas normas e alterações, que são válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2024 (exceto quando indicado de outra forma). A Companhia entende que não houve nem haverá impactos significativos para as seguintes normas:

Pronunciamento	Alteração	Vigência
IFRS 16/CPC 06 (R2)	Alterações que acrescentam exigências de mensuração subsequente para transações de venda e leaseback, que satisfazem as exigências da IFRS 15/CPC 47.	Efetiva para exercícios iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2024.
IAS 1/CPC 26	Alterações que esclarecem aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como circulante e não-circulante. Além disso, esclarece que apenas covenants a serem cumpridos em, ou antes, do final do período do relatório, afetam o direito da entidade de postergar a liquidação de um passivo por no mínimo 12 meses após a data do relatório.	Efetiva para exercícios iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2024.
IAS 7/CPC 03 (R2)e IFRS 7	Alterações que esclarecem que a entidade deve divulgar os acordos de financiamento de fornecedores, com informações que permitam aos usuários das demonstrações contábeis avaliarem os efeitos desses acordos sobre os passivos e fluxos de caixa da entidade.	Efetiva para exercícios iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2024.

#### 2.4.2. Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas, mas ainda não vigentes em 31 de dezembro de 2024

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.

Pronunciamento	Alteração	Vigência
CPC 02 (R2) Efeito das mudanças nas taxas de câmbio / IAS 21	Efeitos das mudanças nas taxas de câmbio e conversão de demonstrações contábeis que exigirão que as empresas apliquem uma abordagem consistente ao avaliar se uma moeda pode ser trocada por outra moeda.	a partir de 1º de janeiro de 2025
OCPC 10 - Créditos de Carbono	Estabelece normas específicas para o reconhecimento, mensuração e divulgação de créditos de carbono, permissões de emissão e créditos de descarbonização.	a partir de 1º de janeiro de 2025
CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado em Conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial	Torna obrigatório para as companhias abertas a Interpretação Técnica ICPC 09 (R3) - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação da Equivalência Patrimonial, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), conforme Anexo "A" à citada norma	a partir de 1º de janeiro de 2025
CPC 48 - Instrumentos Financeiros/IFRS Financial Instruments 9 e CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação/IFRS 7	O IASB traz esclarecimentos sobre a classificação de ativos financeiros relacionados a ESG e desreconhecimento para liquidação dos passivos e ativos financeiros, além de introduzir requisitos de divulgação adicionais em relação a investimentos em instrumentos de patrimônio designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e instrumentos financeiros com características contingentes.	a partir de 1º de janeiro de 2026
IFRS 18 Apresentação e Divulgação em Demonstrações Financeiras	Substitui o IAS 1 (CPC 06) e traz mudanças em relação a apresentação de categorias específicas e subtópicos definidos na demonstração do resultado Divulgações sobre medidas de desempenho definidas pela administração.	a partir de 1º de janeiro de 2027
Alterações ao IFRS 19: Subsidiárias Responsabilidade Pública: Divulgações	A nova norma permite que uma subsidiária elegível forneça divulgações reduzidas ao aplicar as normas IFRS (International Financial Reporting Standards) na preparação de suas demonstrações financeiras	a partir de 1º de janeiro de 2027

### 3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	DEZ-24	DEZ-23	DEZ-24	DEZ-23
Caixa	30	27	82	76
Bancos	3	4	40	324
	<b>33</b>	<b>31</b>	<b>122</b>	<b>400</b>

### 4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

	Taxa média % a.a.	Controladora		Consolidado	
		DEZ-24	DEZ-23	DEZ-24	DEZ-23
Títulos privados	97,82%	25.081	14.864	46.564	44.356
<b>Total</b>		<b>25.081</b>	<b>14.864</b>	<b>46.564</b>	<b>44.356</b>

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 106% do CDI em 2024 (85% a 103% em 31 de dezembro de 2023). O aumento no saldo de Aplicações Financeiras se deve ao resgate da Conta Escrow realizada em junho de 2024 no valor de R\$20 milhões.

### 5. CLIENTES

A rubrica é representada por clientes nacionais, referente a vendas de R\$ 33.803. O prazo médio de recebimento da Companhia é, em grande parte, de 44 dias, razão pela qual o valor dos títulos a receber corresponde ao seu valor justo.

	Consolidado	
	DEZ-24	DEZ-23
Clientes Nacionais	33.803	34.667
Clientes em Recuperação Judicial	3.656	3.657
<b>Total de Clientes</b>	<b>37.459</b>	<b>38.324</b>
(-) Ajuste a valor presente	(2.735)	(2.748)
(-) Perda de crédito esperada	(4.651)	(5.824)
<b>Saldo Clientes</b>	<b>30.073</b>	<b>29.752</b>
<b>Clientes - Circulante</b>	<b>32.980</b>	<b>30.782</b>
<b>PCE - Circulante</b>	<b>(3.204)</b>	<b>(2.861)</b>
<b>Clientes - Não Circulante</b>	<b>4.479</b>	<b>7.542</b>
<b>PCE - Não Circulante</b>	<b>(1.447)</b>	<b>(2.963)</b>
<b>AVP - Não Circulante</b>	<b>(2.735)</b>	<b>(2.748)</b>

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

	Consolidado	
	DEZ-24	DEZ-23
<b>Valores a vencer</b>	<b>30.179</b>	<b>28.238</b>
<b>Valores vencidos - circulante</b>		
até 30 dias	192	521
31 a 60 dias	40	12
61 a 90 dias	50	9
91 a 120 dias	65	10
121 a 180 dias	118	20
Acima de 180 dias	6.815	9.514
<b>Total</b>	<b>37.459</b>	<b>38.324</b>

A perda estimada de créditos esperada ("PCE") de R\$ 4.651 (R\$5.824 em 31 de dezembro de 2023) é considerada pela Administração da Companhia suficiente para cobrir eventuais perdas sobre valores a receber em aberto.  
A seguir apresentamos a movimentação da PCE:

### 6. TÍTULOS E OUTRAS CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	DEZ-24	DEZ-23	DEZ-24	DEZ-23
Adiantamentos a fornecedores	9	53	1.068	1.083
Adiantamentos para importação	244	1	4.087	2.648
Adiantamentos a funcionários	1	1	671	1.263
Escrow Account (I)	-	-	-	20.751
Alienação de imóveis (II)	8.533	203	8.533	203
Outras contas a receber (III)	6.368	12.490	4.798	6.736
Adiantamento autoral nacional	-	-	1.032	562
Adiantamento autoral internacional	-	-	1.252	996
	<b>15.155</b>	<b>12.748</b>	<b>21.441</b>	<b>34.242</b>
<b>Circulante</b>	<b>8.713</b>	<b>9.664</b>	<b>16.513</b>	<b>11.414</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>6.442</b>	<b>3.084</b>	<b>4.928</b>	<b>22.828</b>

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 valor foi resgatado em 2024. Em 14 de junho de 2024, foi assinada a carta fiança junto a instituição financeira BTG Pactual, como fiador e principal pagador de todas as obrigações pecuniárias que a COMPANHIA MELHORAMENTOS DE SÃO PAULO esteja eventualmente obrigada junto a empresa compradora da unidade Papéis, até o limite de R\$ 20.000.

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

III. O saldo de outras contas a receber tem a seguinte abertura em 31 de dezembro de 2024:

	Controladora		Consolidado	
	DEZ-24	DEZ-23	DEZ-24	DEZ-23
Cred. Fiscais p/ Arbor Decor. Ben da CSSL	3.084	-		
Valores a Receber de Empresas do Grupo	3.294	4.798		
	<b>6.368</b>	<b>4.798</b>		

Os valores a receber de terceiros se refere principalmente ao arrendamento a receber na Controladora.

### 7. ESTOQUE

	Consolidado	
	DEZ-24	DEZ-23
Produtos acabados	14.161	17.808
Material operacional	12.846	12.510
(-) Perda esperada de estoque	(3.060)	(3.942)
<b>Total</b>	<b>23.947</b>	<b>26.376</b>

Avaliamos eventuais impactos resultantes do baixo volume de produção ou ociosidade e reconhecemos esta parcela diretamente no resultado do exercício, na linha de custos, e, com isso, foi possível manter a apresentação dos saldos de estoques pelo valor líquido de realização. No ano o impacto foi estimado em R\$ 621 mil. (R\$ 432 mil no mesmo exercício de 2023).

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

Não há estoques oferecidos em garantia para o período findo em 31 de dezembro de 2024 e para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

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

A seguir apresentamos a movimentação da provisão de estoque:

	Consolidado	
	2024	2023
<b>Movimentação da Provisão de Estoque</b>		
Saldo inicial	(3.942)	(3.509)
Complemento de provisão	(687)	(1.318)
Reversão de provisão	1.569	895
<b>Total da Provisão de Estoque</b>	<b>(3.060)</b>	<b>(3.942)</b>

### 8. TRIBUTOS A COMPENSAR

	Controladora		Consolidado	
	DEZ-24	DEZ-23	DEZ-24	DEZ-23
IRPJ/CSLL – antecipações e impostos retidos	(a) 3.599	2.342	6.618	5.629
PIS/COFINS a recuperar – Exclusão ICMS	(b) -	-	-	4.013
IRPJ/CSLL – diferido	(c) 578	12.413	13.438	25.661
CRÉDITO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL	(d) 9.020	9.020	9.020	9.020
Outros impostos a recuperar	283	283	908	1.857
	<b>13.480</b>	<b>24.058</b>	<b>29.984</b>	<b>46.180</b>
<b>Circulante</b>	<b>3.882</b>	<b>2.625</b>	<b>7.387</b>	<b>6.814</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>9.598</b>	<b>21.433</b>	<b>22.597</b>	<b>39.366</b>

#### (a) IRPJ/CSLL – antecipações e impostos retidos

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

#### (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 exercício 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.  
Em 31 de dezembro de 2024 o saldo foi totalmente compensado e em 31 de dezembro de 2023 o saldo era de R\$4.013.

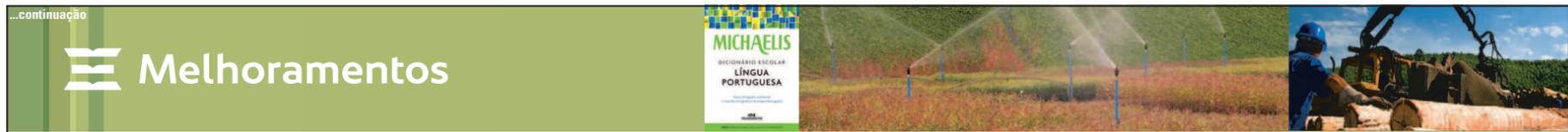
#### (c) Imposto de renda e a contribuição social diferidos

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2024, 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 Caiçaras referente a um terreno desapropriado.



## NOTAS EXPLICATIVAS DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 31 DE DEZEMBRO DE 2023 (Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 9. PARTES RELACIONADAS

Tipos de relação	Editora		Melhoramentos		Melhoramentos de		Terras		Melpaper Ltda.		Athena Edtech		31.12.2024		31.12.2023	
	Melhoramentos Ltda.	Forestal Ltda.	São Paulo Arbor Ltda.	Bonsucesso Ltda.	Melpaper Ltda.	Athena Edtech	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Ativo circulante.....	3.198	1.677	-	-	-	-	4.875	2.091	-	-	-	-	-	-	-	-
Ativo não circulante.....	58.187	60.163	6.532	15	-	3.348	128.245	122.796	-	-	-	-	-	-	-	-
Passivo circulante.....	105	15.925	-	-	-	-	16.030	7.853	-	-	-	-	-	-	-	-
Passivo não circulante.....	-	923	-	-	-	36.916	-	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: 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 2024 foram de:

Despesas intercompany	31.12.2024	31.12.2023
Pessoal.....	(5.156)	(4.579)
Serviços.....	(6.233)	(6.728)

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 exercício, totalizou R\$ 7.939 (R\$ 9.522 no exercício anterior).

### 10. INVESTIMENTOS

Controladas	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 2024	No resultado de 2023	No resultado de 2024
Melpaper Ltda	173.115	37.472	13	99,99%	37.469	37.455	13
Melhoramentos Forestal Ltda	161.978	137.933	15.837	99,99%	137.918	116.231	15.835
Meliuz Empreendimentos Imobiliários Ltda	200	280	10	99,99%	280	270	10
Manguinhos Empreendimentos Imobiliários	600	669	(60)	99,99%	669	729	(60)
Altea Empreendimentos Ltda.	28.980	4.420	(76)	99,81%	4.411	4.487	(76)
Terras Bonsucesso Ltda	931	2.049	(847)	99,99%	2.049	2.896	(847)
Melhoramentos Livros Ltda	10	106	(3)	99,99%	106	109	(3)
					<b>182.902</b>	<b>162.177</b>	<b>14.872</b>
<b>(-) Provisão para perdas em investimentos</b>							
Editora Melhoramentos	24.242	(50.099)	(597)	99,99%	(50.095)	(48.991)	(597)
Athena Edtech Ltda	1	(19)	(20)	99,99%	(19)	-	(20)
					<b>(50.114)</b>	<b>(48.991)</b>	<b>(617)</b>
					<b>132.788</b>	<b>113.186</b>	<b>14.255</b>
<b>Total Empresas Controladas</b>							
<b>Coligadas e Operações em Conjunto</b>							
Coworking Space Gestão de Espaço Ltda-SCP	2.398	1.929	(27)	99,00%	1.909	1.936	(26)
Engelote Incorporações e Urbanismos S/A	2.659	4.716	396	60,00%	2.830	3.087	522
Swiss Park Caieiras	6.340	13.160	746	37,00%	2.606	7.678	276
PLD Cajamar V Empreendimentos Imobiliários S.A.	66.390	61.715	(75)	94,87%	58.552	57.390	(71)
					<b>65.897</b>	<b>70.091</b>	<b>701</b>
					<b>198.685</b>	<b>183.277</b>	<b>14.956</b>
					<b>65.897</b>	<b>70.091</b>	<b>701</b>

Movimentação dos investimentos, líquidos - Controladora	2024	2023
<b>Movimentação Investimentos - Controladora</b>	<b>183.277</b>	<b>192.736</b>
Saldo inicial.....	14.956	8.423
Resultado de equivalência patrimonial.....	5.853	1.252
Ajuste patrimonial florestal.....	1	1
Aporte em investimento.....	-	(4.846)
Dividendos a receber.....	(6.128)	(6.625)
Dividendos recebidos (I).....	(507)	(11.563)
Baixa de investimento (II).....	-	(2.675)
Transação de capital.....	-	2.670
Aumento de capital.....	1.233	9.584
Ágio/deságio na subscrição de ações (III).....	-	(5.680)
Capital a integralizar.....	-	-
<b>Total Investimentos</b> .....	<b>198.685</b>	<b>183.277</b>

### 11. IMOBILIZADO LÍQUIDO CONTROLADORA

Terrenos	Imóveis	Máquinas, equipamentos e instalações	Em andamento	Intangível	Outros *	Total	
							Taxa de depreciação média anual %
4	10	20	12				
<b>CUSTO</b>							
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b> .....	<b>953.910</b>	<b>77.903</b>	<b>7.112</b>	<b>2.728</b>	<b>3.087</b>	<b>1.066.519</b>	
Aquisições.....	-	1.141	55	775	1.211	5	
Transferências**.....	-	-	-	-	(3.000)	(3.000)	
Baixas.....	(7.701)	-	(2)	-	-	(10.226)	
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b> .....	<b>946.209</b>	<b>79.044</b>	<b>7.165</b>	<b>980</b>	<b>1.298</b>	<b>1.036.480</b>	
<b>DEPRECIACÃO</b>							
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b> .....	-	(31.916)	(6.136)	-	(87)	(1.156)	
Depreciação / Amortização.....	-	(2.900)	40	-	(123)	(2.983)	
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b> .....	-	(34.816)	(6.096)	-	(87)	(1.279)	
<b>VALOR RESIDUAL</b>							
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b> .....	<b>953.910</b>	<b>45.987</b>	<b>976</b>	<b>2.728</b>	<b>3.000</b>	<b>1.007.224</b>	
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b> .....	<b>946.209</b>	<b>44.229</b>	<b>1.069</b>	<b>980</b>	<b>1.211</b>	<b>994.203</b>	
<b>CONSOLIDADO</b>							
<b>Terrenos</b>	<b>Forestamento 1</b>	<b>Imóveis</b>	<b>Máquinas, equipamentos e instalações</b>	<b>Em andamento</b>	<b>Intangível</b>	<b>Outros *</b>	<b>Total</b>
4	10	20	12				
<b>CUSTO</b>							
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b> .....	<b>972.363</b>	<b>76.129</b>	<b>91.709</b>	<b>138.426</b>	<b>11.543</b>	<b>5.697</b>	<b>1.300.997</b>
Aquisições.....	-	35.428	1.185	1.963	46.370	1.211	86.454
Exaustão.....	-	(9.114)	-	-	-	-	(9.114)
Baixas.....	(7.701)	(12.816)	(37)	(4.961)	(2.811)	(318)	(685)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b> .....	<b>964.662</b>	<b>89.627</b>	<b>92.857</b>	<b>135.428</b>	<b>55.102</b>	<b>6.590</b>	<b>1.349.008</b>
<b>DEPRECIACÃO</b>							
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b> .....	-	(38.358)	(92.258)	(307)	(2.414)	(4.463)	(137.800)
Depreciação / Amortização.....	-	(3.271)	(8.938)	-	(55)	(232)	(12.496)
Baixas.....	-	37	4.652	-	318	581	5.588
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b> .....	-	(41.592)	(96.544)	(307)	(2.151)	(4.114)	(144.708)
<b>VALOR RESIDUAL</b>							
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b> .....	<b>972.363</b>	<b>76.129</b>	<b>53.351</b>	<b>46.168</b>	<b>11.236</b>	<b>3.283</b>	<b>1.163.197</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b> .....	<b>964.662</b>	<b>89.627</b>	<b>51.265</b>	<b>38.884</b>	<b>54.795</b>	<b>4.439</b>	<b>1.204.300</b>

\*\* Inclui veículos e móveis e utensílios.  
\*\* Bens transferidos para uma Controlada, por este motivo não zera na Controladora

Garantias	RS
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.	
<b>Revisão da vida útil</b>	
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.	
<b>Redução do valor recuperável (Impairment)</b>	
No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 não foram identificadas necessidades de provisão para impairment.	
<b>Ativo biológico</b>	
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 2024, a Companhia e suas subsidiárias possuem 7.290 hectares (6.939 hectares em 31 de dezembro de 2023) 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	31.12.2024		31.12.2023	
	DEZ-24	DEZ-23	DEZ-24	DEZ-23
Custo de formação dos ativos biológicos.....	58.476	56.552	-	-
Ajuste ao valor justo dos ativos biológicos.....	31.152	19.577	-	-
	<b>89.628</b>	<b>76.129</b>	-	-

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

Na avaliação do ativo biológico, temos como principais premissas:

- Expectativa de volume: definida com base em inventário amostral anual, por espécie, realizado por empresa especializada;
- Preço de venda: considera a média dos contratos vigentes, por espécie, e quando não aplicável, considera-se os preços médios de mercado, com base em publicação de empresa especializada do setor;
- Avaliação por fluxo de caixa descontado: projeção das despesas e custos com base nas projeções de IGM de órgãos especializados e desconto com base no custo ponderado de capital da Companhia;
- Incremento Médio Anual (IMA): O valor do IMA de 2024 foi de 26,56.
- Taxa de Desconto: 12,38% - Todos os descontos são feitos baseados na WACC.
- Custo Histórico: Compreendido pelo custo padrão da Melhoramentos para formação das florestas.

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

### En- cargos Vcto.

Modalidade	Inde- xador	Mensais	até	Garantias	Circulante		Não circulante		Total
					DEZ-24	DEZ-23	DEZ-24	DEZ-23	
Leasing	Pré-fixado	0,75%	jan/23	Computadores e terrenos	2.094	3.139	1.360	3.765	3.454
Capital de Giro	IPCA e CDI	0,57%	out/31	FGI (BNDES), recebíveis, aval, equipamentos e imóveis	26.841	7.832	18.415	18.523	45.256
<b>Total nas controladas</b>					<b>30.784</b>	<b>12.818</b>	<b>24.857</b>	<b>28.627</b>	<b>55.641</b>
<b>Total Consolidado</b>					<b>46.712</b>	<b>26.661</b>	<b>130.045</b>	<b>118.145</b>	<b>176.757</b>

### 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, imóveis e terrenos, 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 2023. O Certificado de Recebível Imobiliário (CRI) vigente no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 contempla cláusula que requer a manutenção do seguinte índice financeiro:

Resultado Dezembro 2024 - M. Florestal Ltda	15.837
EBITDA Ajustado M. Florestal Ltda.....	31.748
Divida Líquida M. Florestal Ltda.....	40.574
Covenant (Divida Líquida / EBITDA Ajustado).....	1,28

Em 31 de dezembro de 2024, o resultado do índice de alavancagem é o seguinte:

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia cumpriu com todos os compromissos e cláusulas restritivas estabelecidas no contrato.

### CRONOGRAMA DE VENCIMENTOS

Em moeda estrangeira	2030 em					
	2025	2026	2027	2028	2029	Total
Aquisição de Imobilizado.....	1.849	2.541	2.541	-	-	6.931
<b>Em moeda nacional</b>						
Capital de Giro.....	42.769	23.052	20.844	16.384	13.753	31.995
Desenvolvimento de Projetos.....	-	161	1.935	1.935	1.935	11.609
Leasing.....	2.094	741	619	-	-	3.454
<b>Total</b> .....	<b>46.712</b>	<b>26.495</b>	<b>25.939</b>	<b>18.319</b>	<b>15.688</b>	<b>43.604</b>

### Saldo em 31 de Dezembro de 2022

Captações	Controladora		Consolidado	
	DEZ-24	DEZ-23	DEZ-24	DEZ-23
Provisão de Juros.....	-	-	8.331	11.038
Variação cambial e monetária.....	-	-	5.027	4.619
Amortizações.....	-	-	(10.794)	(32.650)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b> .....			<b>103.361</b>	<b>144.806</b>
Captações.....	-	-	17.575	45.575
Provisão de Juros.....	-	-	9.134	11.743
Variação cambial e monetária.....	-	-	5.188	7.882
Amortizações.....	-	-	(14.142)	(33.249)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b> .....			<b>121.116</b>	<b>176.757</b>

### 14. PARCELAMENTOS E TRIBUTOS

Parcelamentos	Controladora		Consolidado	
	DEZ-24	DEZ-23	DEZ-24	DEZ-23
Federal.....	5.338	7.331	5.344	7.372
Estadual.....	59	73	2.388	73
<b>Total</b> .....	<b>5.397</b>	<b>7.404</b>	<b>7.732</b>	<b>7.445</b>
<b>Circulante</b> .....	<b>1.506</b>	<b>2.228</b>	<b>2.055</b>	<b>2.263</b>
<b>Não Circulante</b> .....	<b>3.891</b>	<b>5.176</b>	<b>5.677</b>	<b>5.182</b>

### Obrigações sociais e trabalhistas

Férias e encargos a pagar	Controladora		Consolidado	
	DEZ-24	DEZ-23	DEZ-24	DEZ-23
Salários e encargos a pagar (II).....				

...continuação

# Melhoramentos



## NOTAS EXPLICATIVAS DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 31 DE DEZEMBRO DE 2023 (Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

	Consolidado						
	DEZ-22	Adições	Reversões	DEZ-23	Adições	Reversões	DEZ-24
Fiscais.....	57.366	-	(24.548)	32.818	-	(32.522)	296
Trabalhistas.....	10.128	1.844	(5.162)	6.810	1.348	(1.348)	6.810
Cíveis.....	95	7	(7)	95	212	(44)	263
<b>Total</b>	<b>67.589</b>	<b>1.851</b>	<b>(29.717)</b>	<b>39.723</b>	<b>1.560</b>	<b>(33.914)</b>	<b>7.369</b>

Até o terceiro trimestre de 2024 haviam registrados na Companhia, na rubrica de Contingências Fiscais, 2 processos referentes a Impostos de Propriedade Territorial Rural – ITR. Tais processos estavam provisionados desde 2016, pois tal decisão se fundamentou no elevado valor histórico das autuações, na jurisprudência contrária para tese de Área de Reserva Legal e, conseqüentemente, entendimento da Administração da Companhia Melhoramentos de São Paulo, suportada pela avaliação de seu Departamento Jurídico interno, de que a Companhia possui, em relação à tais discussões, perspectiva de perda provável na esfera judicial.

Em dezembro de 2024, a Companhia, em discussões internas junto com os assessores jurídicos, decidiu que fosse evitado o excesso de conservadorismo, e considerando que tais processos, desde a sua primeira circularização, estão classificados como “POSSÍVEL”, os mesmos foram baixados, e agora são acompanhados no item “b) Processo com risco de perda possível”.

As baixas relevantes ocorridas no exercício de 2023 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 Alíquota	PF - Crédito a ser utilizado	BCN - Montante Solicitado	BCN - Alíquota	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 Alíquota	PF - Crédito a ser utilizado	BCN - Montante Solicitado	BCN - Alíquota	BCN - Crédito a ser utilizado
388	25%	85	338	9%	30

### Controladora

PF - Montante Solicitado	PF Alíquota	PF - Crédito a ser utilizado	BCN - Montante Solicitado	BCN - Alíquota	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-24	DEZ-23	DEZ-24	DEZ-23
Fiscais.....	61.163	14.484	101.172	33.772
Previdenciárias e trabalhistas.....	350	2.235	4.478	4.194
Cíveis.....	20.389	14.677	20.489	14.777
<b>Total</b>	<b>81.903</b>	<b>31.396</b>	<b>126.139</b>	<b>52.743</b>

O maior valor de processos classificados como possíveis no grupo são os fiscais onde em sua maioria são processos que discutem os critérios aplicados pela RFB para cobrança do Imposto Territorial Rural – ITR, sobre as áreas da CMSP, em especial quanto ao valor atribuído à terra nua, uma vez que deveria ser reduzido da base de cálculo as áreas não produtivas, relativas à área de Reserva Legal - RL, e de Área de Proteção Permanente - APP.

Abaixo a movimentação das causas consideradas possíveis:

	Controladora						
	DEZ-22	Adições	Reversões	DEZ-23	Adições	Reversões	DEZ-24
Fiscais.....	35.214	-	(20.730)	14.484	46.680	-	61.163
Trabalhistas.....	-	2.235	-	2.235	-	(1.885)	350
Cíveis.....	5.384	9.293	-	14.677	5.712	-	20.389
<b>Total</b>	<b>40.598</b>	<b>11.528</b>	<b>(20.730)</b>	<b>31.396</b>	<b>52.391</b>	<b>(1.885)</b>	<b>81.903</b>

	Consolidado						
	DEZ-22	Adições	Reversões	DEZ-23	Adições	Reversões	DEZ-24
Fiscais.....	60.860	8.140	(35.227)	33.772	67.400	-	101.172
Trabalhistas.....	1.916	3.097	(820)	4.194	379	(94)	4.478
Cíveis.....	5.484	9.293	-	14.777	5.712	-	20.489
<b>Total</b>	<b>68.260</b>	<b>20.530</b>	<b>(36.047)</b>	<b>52.743</b>	<b>73.491</b>	<b>(94)</b>	<b>126.140</b>

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

- 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.
- 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.
- 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.

#### Destinação do resultado do exercício

A distribuição do resultado do exercício de 2024 está disposta a seguir:

	2024	2023
(=) Resultado do exercício.....	3.312	7.878
(-) Constituição de reserva legal (5%).....	(166)	(394)
<b>Lucro líquido ajustado do exercício</b>	<b>3.146</b>	<b>7.484</b>
(-) Constituição de reserva de capital de giro (5%).....	(157)	(374)
(-) Constituição de reserva especial (Dividendos).....	(787)	(1.871)
<b>Destinado a reserva de lucro.....</b>	<b>2.202</b>	<b>5.239</b>

### 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.

	31.12.2024		31.12.2023	
	DEZ-24	DEZ-23	DEZ-24	DEZ-23
<b>Resultado atribuível aos acionistas controladores- R\$.....</b>	<b>3.312</b>	<b>7.878</b>	<b>6.411</b>	<b>6.411</b>
Quantidade de ações em circulação no período - em milhares.....	6.411	6.411	(6)	(6)
Quantidade de ações em tesouraria - em milhares.....	6.405	6.405	100%	100%
% de ações em relação ao total.....	100%	100%	<b>0,51710</b>	<b>1,22995</b>

### 21. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

	Controladora		Consolidado	
	DEZ-24	DEZ-23	DEZ-24	DEZ-23
Receita Bruta.....	13.301	23.830	234.694	241.278
Descontos e abatimentos.....	-	-	(37.815)	(32.875)
Impostos incidentes.....	(1.327)	(2.794)	(33.757)	(32.124)
<b>Receita líquida.....</b>	<b>11.974</b>	<b>21.036</b>	<b>163.122</b>	<b>176.279</b>

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 2024, foi o aumento da importação de papel cartão vindo da China.

### 22. RECEITA POR SEGMENTO

	31.12.2024			
	Fibras de alto rendimento	Editorial	Imobiliário	Consolidado
Receita Bruta.....	171.950	60.896	1.848	234.694
Deduções.....	(33.851)	(37.453)	(268)	(71.572)
<b>Receita Operacional Líquida.....</b>	<b>138.099</b>	<b>23.443</b>	<b>1.580</b>	<b>163.122</b>

#### Custos:

Custos variáveis (matérias-primas, materiais de consumo e serviços).....	(50.802)	(8.639)	-	(59.441)
Gastos com pessoal.....	(32.422)	-	-	(32.422)
Depreciação e amortização.....	(12.846)	-	-	(12.846)
	(96.070)	(8.639)	-	(104.709)

<b>Lucro Bruto.....</b>	<b>42.029</b>	<b>14.804</b>	<b>1.580</b>	<b>58.413</b>
Despesas/receitas operacionais.....	-	-	-	(24.484)
Resultado de equivalência patrimonial.....	-	-	-	701

#### Resultado antes do resultado financeiro e dos tributos

Resultado financeiro.....	-	-	-	(16.379)
<b>Resultado antes dos tributos sobre o lucro.....</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>34.630</b>

#### Resultado antes do lucro

Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro.....	-	-	-	(14.939)
<b>Lucro do exercício.....</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.312</b>

	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)
<b>Receita Operacional Líquida.....</b>	<b>146.160</b>	<b>28.785</b>	<b>1.334</b>	<b>176.279</b>

#### 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)
	(90.095)	(11.212)	-	(101.307)

<b>Lucro Bruto.....</b>	<b>56.065</b>	<b>17.573</b>	<b>1.334</b>	<b>74.972</b>
Despesas/receitas operacionais.....	-	-	-	(46.203)
Resultado de equivalência patrimonial.....	-	-	-	6.528

#### Resultado antes do resultado financeiro e dos tributos

Resultado financeiro.....	-	-	-	(16.220)
<b>Resultado antes dos tributos sobre o lucro.....</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19.077</b>

#### Resultado antes do lucro

Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro.....	-	-	-	(11.199)
<b>Lucro do exercício.....</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.878</b>

### 23. CUSTOS, DESPESAS E OUTRAS RECEITAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	DEZ-24	DEZ-23	DEZ-24	DEZ-23
<b>Custo dos produtos vendidos</b>				
Custos variáveis (matérias-primas, materiais de consumo e serviços).....	-	-	(59.441)	(55.301)
Gastos com pessoal.....	-	-	(32.422)	(31.744)
Depreciação e amortização.....	-	-	(12.846)	(14.262)
Outros.....	-	-	-	-
	-	-	(104.709)	(101.307)

#### Despesas com vendas

Gastos com pessoal.....	-	-	(5.864)	(9.413)
Frete.....	-	-	(4.762)	(4.951)
Serviços.....	-	-	(1.703)	(1.767)
Descontos comerciais.....	-	-	(731)	(321)
Depreciação e amortização.....	-	-	(33)	(41)
Outros.....	-	-	(5.313)	(7.061)
	-	-	(18.406)	(23.554)

#### Despesas gerais e administrativas

Gastos com pessoal.....	(27.708)	(21.962)	(34.442)	(31.733)
Serviços.....	(11.836)	(14.459)	(17.222)	(22.955)
Depreciação e amortização.....	(2.855)	(2.954)	(3.142)	(3.284)
Outros.....	(3.713)	(3.216)	(5.492)	(5.313)
	<b>(46.112)</b>	<b>(42.591)</b>	<b>(60.298)</b>	<b>(63.285)</b>

#### Outras Receitas.....

Alienação de Investimentos.....	-	4.611	-	4.611
Alienação de Imobilizado.....	16.000	6.500	24.800	32.928
Outras receitas operacionais.....	1.887	-	3.255	517
Reversão de Provisões.....	34.952	29.644	37.333	34.446
Ajuste a Valor Justo.....	-	-	13.631	199
Outras receitas não operacionais.....	2.915	24.654	2.915	24.658
	<b>55.754</b>	<b>65.409</b>	<b>81.334</b>	<b>97.359</b>

#### Outras Despesas.....

Custo na Alienação de Imobilizado.....	(7.701)	(1.726)	(16.384)	(30.149)
Outras despesas operacionais.....	(3.905)	(12.908)	(10.429)	(21.214)
Provisões Diversas.....	(202)	(3.989)	(914)	(4.537)
Ajuste a Valor Justo.....	-	-	14	-
	<b>(11.808)</b>	<b>(18.623)</b>	<b>(27.713)</b>	<b>(55.900)</b>
<b>Total Custos e Despesas.....</b>	<b>(2.166)</b>	<b>4.195</b>	<b>(129.192)</b>	<b>(146.687)</b>

As variações no consolidado estão explicadas abaixo:

- a) A variação ocorrida no período em “Outras receitas operacionais” é decorrente de vendas da Controlada Nova Caieiras, ocorrida no primeiro trimestre de 2023, no valor de R\$1,5 milhões. A variação de “Reversões de Provisões” ocorreu devido em março de 2024 ter havido uma reversão de processos encerrados na esfera judicial no valor de R\$4 milhões e em dezembro de 2024 houve uma reversão de R\$ 27 milhões de processos de fiscais, devido a mudança de risco de perdas. O valor de “Alienação de Imobilizado” na Controladora se refere a venda de um terreno em abril de 2024 no valor R\$ 10 milhões e outro terreno vendido em dezembro de 2024 no valor de R\$6 milhões. A variação ocorrida no período de 2024 é referente à exaustão das vendas de arvore em pé e baixa referente acordo de perdão de dívida.

#### Trimestre

	Controladora		Consolidado	
	41TR-24	41TR-23	41TR-24	41TR-23
<b>Custo dos produtos vendidos</b>				
Custos variáveis (matérias-primas, materiais de consumo e serviços).....	-	-	(14.951)	(5.436)
Gastos com pessoal.....	-	-	(7.746)	(8.311)
Depreciação e amortização.....	-	-	(3.399)	(3.261)
Outros.....	-	-	(26.096)	(17.008)

#### Despesas com vendas

Gastos com pessoal.....	-	-	(1.421)	(2.098)
-------------------------	---	---	---------	---------



## NOTAS EXPLICATIVAS DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 31 DE DEZEMBRO DE 2023 (Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

A composição dessa exposição é a seguinte:

Exposição Patrimonial	Exposição
Empréstimo Helaba	7.624
Itaú	7.639

### Risco de crédito

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

Em 31 de dezembro de 2024, 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 explicativa 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:

### Risco de Crédito

	Controladora		Consolidado	
	DEZ-24	DEZ-23	DEZ-24	DEZ-23
AAA	25.031	14.862	39.248	38.172
AA	-	-	272	-
A-	50	2	7.044	6.184
AA-	-	-	-	-

### Risco de liquidez

A Companhia acompanha o risco de escassez de recursos no mercado global, administrando seu capi-

Risco	Provável	Controlada Melhoramentos Florestal	
		Cenário razoavelmente possível 25%	Cenário possível 50%
Variação do Euro	7.624	9.530	11.435
Variação do Euro	7.639	9.549	11.459

tal 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 2024:

	Consolidado					
	2025	2026	2027	2028	2029	2030 em diante
Empréstimos e financiamentos	46.712	26.495	25.939	18.319	15.688	43.604

### 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-24	DEZ-23
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3)	122	400
Aplicações financeiras (Nota 4)	46.564	44.356
Empréstimos e financiamentos (Nota 13)	(176.757)	(144.806)
<b>Dívida Líquida</b>	<b>(130.071)</b>	<b>(100.050)</b>
Patrimônio líquido	846.585	838.565
<b>Índice de endividamento líquido</b>	<b>(0,15)</b>	<b>(0,12)</b>

## CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

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

Paulo Renato Ferreira Velloso  
Paula Weiszflög  
Thibaud Lecuyer  
Tilo Plöger  
João Carlos Senise

## CONTADOR

Bruno Marcos Martin  
CRC MG-105724/0-7 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

São Paulo, 19 de março de 2025.

Rafael Gibini - Presidente e Relações com Investidores  
João Luiz Guilhaumon 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 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 discutimos e concordamos com o Relatório dos Auditores Independentes sobre as demonstrações financeiras da Companhia referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, datado em 19 de março de 2025.

São Paulo, 19 de março de 2025.

Rafael Gibini - Presidente e Relações com Investidores  
João Luiz Guilhaumon 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 2024 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 2024, 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 *International Financial Reporting Standards* (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) (atualmente denominadas como IFRS Accounting Standards).

### 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 como 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 nº 2.3g) 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 três 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. 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 incluíam, 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, 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 abrangeu também as premissas e dados de mercado relevantes, como taxas de desconto, volume, preço e custos e tratos culturais. 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 de manutenção das florestas e demais ativos contributórios por hectare e o preço médio de venda das espécies envolvidas, como eucalipto e pinus;

- desafiamos as premissas utilizadas pela administração, visando corroborar se existiam premissas não consistentes e/ou que desovessem ser revisadas;
- avaliamos se as divulgações nas notas explicativas estavam consistentes com as informações e representações obtidas da administração.

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

### Outros assuntos

#### Demonstrações do Valor Adicionado

As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação complementar 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 *International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) (atualmente denominadas como IFRS Accounting Standards) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

#### Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por

### 27. SEGUROS

Em 31 de dezembro de 2024, 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)	51.327
D&O	40.000

### 28. EVENTOS SUBSEQUENTES

#### 28.1. Captação de Investimento

Em fevereiro de 2025 a Companhia Melhoramentos de São Paulo celebrou com a W-Cycle Holdings Int. Ltd., empresa Israelense e sua parceira comercial, acordo de investimento para futura aquisição de participação societária na W-Cycle, esse movimento foi realizado através de capital próprio, como parte das ações estratégicas para a expansão de suas atividades e negócios, com foco em inovações da Companhia.

O acordo prevê o pagamento de US\$ 1.000 mil pela aquisição de participação minoritária na W-Cycle, a qual se dará de forma indireta e, portanto, não será consolidada nas demonstrações financeiras da Companhia.

#### 28.2. Renegociação de termos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Melhoramentos

Em 13 de março de 2025 a empresa obteve aprovação dos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) para a renegociação das condições da operação. As principais alterações acordadas, incluem:

- Modificação no fluxo de amortização da operação;
- Ajuste na remuneração da operação para o período de março de 2025 a fevereiro de 2027, passando de IPCA + 8,0804% a.a. para IPCA + 10,8692% a.a.;
- Medição do *covenant* financeiro na empresa Melhoramentos Florestal por mais dois anos, sendo a partir de 2027 medido com base no resultado consolidado da Companhia Melhoramentos; e
- Inclusão de cessão de conta vinculada para fluxo de recebíveis.

**ESTADÃO RI**  
A melhor multiplataforma de Relações com Investidores

Fique por dentro dos principais Fatos Relevantes das companhias de seu interesse.

SAIBA MAIS EM: [ESTADAORI.ESTADAO.COM.BR](http://ESTADAORI.ESTADAO.COM.BR)



PORTAL  
ESTADÃO RI

ESTADÃO 150

ESTADÃO RI

EL DORADO FM

107.3

ESTADÃO BLUE STUDIO

AGÊNCIA ESTADO

broadcast