

MDM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A

SOCIEDADE ANÔNIMA DE CAPITAL FECHADO
CNPJ Nº 07.243.514/0001-17 - NIRE 43300045030
NOVA PETRÓPOLIS - RS.

Prezados Senhores Acionistas,

Cumprindo disposições legais e estatutárias, vimos submeter à apreciação de V.Sas. as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, acompanhadas do relatório dos auditores independentes. Pela leitura das aludidas peças, poderão V.Sas. certificar-se da situação em que se encontra a empresa. As demonstrações financeiras registram a destinação dos lucros do exercício, no pressuposto de sua aprovação, de acordo com o estabelecido no parágrafo 3º do art. 176 da Lei 6.404/76.

Permanecemos à disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que julgarem necessários.
NOVA Petrópolis - RS., 02 de março de 2023.

RELATÓRIO DA DIRETORIA

DIRETORIA.

BALANÇO PATRIMONIAL (em R\$)			DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO (em R\$)		
ATIVO	31.12.2022	31.12.2021	PASSIVO	31.12.2022	31.12.2021
ATIVO CIRCULANTE	270.807.948,23	248.545.791,07	PASSIVO CIRCULANTE	10.627.583,89	18.340.720,14
Caixa e Equivalentes de Caixa	3.405.866,43	1.853.174,49	Obrigações Tributárias	627.869,80	575.558,44
Adiantamentos a Fornecedores	146.500,17	10.475,00	Obrigações Sociais e Trabalhistas	11.897,84	22.537,86
Aluguéis a Receber	3.562.972,84	3.219.209,87	Credores Diversos	219.639,20	1.360.450,03
Tributos a Recuperar	263.673.702,77	242.797.462,16	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	7.000.000,00	14.050.000,00
Outros Créditos	494,29	0,00	Dividendos Estatutários	2.768.177,05	2.332.173,81
Despesas Antecipadas	18.411,73	15.469,55	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	261.730.199,84	231.010.720,77
ATIVO NÃO CIRCULANTE	1.549.835,50	805.649,84	Capital Social	183.000.000,00	163.500.000,00
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	71.387,13	71.387,13	Reservas de Lucros	78.730.199,84	67.510.720,77
Depósitos Judiciais	71.387,13	71.387,13	TOTAL DO PASSIVO	272.357.783,73	249.351.440,91
INVESTIMENTOS	37.029,55	0,00			
Ações e Participações	37.029,55	0,00			
IMOBILIZADO	1.441.418,82	734.250,82			
Custo Original Corrigido	1.771.991,55	1.076.540,87			
(-) Depreciação Acumulada	(330.572,73)	(342.290,05)			
INTANGÍVEL	0,00	11,89			
Bens Intangíveis	480,99	480,99			
(-) Amortizações Acumuladas	(480,99)	(469,10)			
TOTAL DO ATIVO	272.357.783,73	249.351.440,91			

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2022

NOTA 1 - ATIVIDADES OPERACIONAIS
A sociedade tem como objetivo a atividade de holding de instituição não financeira, compra e venda de bens próprios, locação e administração de imóveis e móveis.

Impactos da Covid-19
A administração vem acompanhando as questões relacionadas à pandemia do Coronavírus (COVID-19) e tem monitorado os possíveis riscos inerentes que poderiam vir a afetar suas atividades, e tomando ações no sentido de preservar seus colaboradores e a continuidade operacional de seus negócios. Esta análise encontra supedâneo nas evidências apuradas até a presente data, considerando o acompanhamento e monitoramento de risco e a evolução da situação de disseminação do Covid-19. Entretanto, eventos ou condições futuras poderiam levar a Companhia a reaver sua posição e/ou a afetar a continuidade normal de suas operações.

NOTA 2 - APROPRIAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
As demonstrações contábeis foram elaboradas, em seus aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária brasileira, os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), homologadas pelo Conselho Federal de Contabilidade, nos seus aspectos materiais. Para fins de apresentação destas demonstrações, esse conjunto de regras é também denominado "BR GAAP".

NOTA 3 - PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS
As principais práticas contábeis descritas a seguir foram aplicadas de forma consistente para as demonstrações financeiras da Companhia (BR GAAP):
a) Base de Elaboração: As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos. b) Moeda Funcional e de Apresentação: Os itens incluídos nas demonstrações financeiras da Companhia são mensurados usando a moeda do ambiente econômico no qual a Sociedade atua ("moeda funcional"). As demonstrações financeiras são apresentadas em reais (R\$), a moeda funcional da Companhia. c) Caixa e Equivalentes de Caixa: Incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários à vista, investimentos temporários de curto prazo considerados de liquidez imediata ou conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor, os quais são registrados pelos valores de custo acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, que não excedem o seu valor de mercado ou de realização. d) Estoques: Compõem-se de imóveis destinados à locação e venda, contabilizados ao custo de aquisição. e) Investimentos: O investimento refere-se à participação societária ajustada pela Equivalência Patrimonial. f) Imobilizado/Intangível: Registrado ao custo de aquisição ou construção, deduzido de depreciação. A depreciação é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo pelo método linear. A vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação estão em processo de revisão e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas será contabilizado prospectivamente. g) Demais Ativos: Os demais ativos são apresentados ao valor de custo ou realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias e cambiais auferidos. h) Passivo Circulante: Os passivos são demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias e cambiais auferidos. i) Avaliação do Valor Recuperável de Ativos: Os ativos estão em processo de formalização de procedimento de "internal evaluation" para identificar evidências de perdas não recuperáveis ou, ainda, eventos ou alterações significativas que indiquem que o valor contábil pode não ser recuperável, inclusive com a possibilidade de formação de um comitê interno para tal fim. Em sua relevância, os elementos patrimoniais encontram-se registrados a valores não superiores aos de sua provável recuperabilidade. j) Ajuste a Valor Presente: Os ativos e passivos monetários devem ser ajustados pelo seu valor presente na data das transações, desde que o efeito líquido tenha impacto relevante nas demonstrações financeiras. O cálculo do ajuste a valor presente deve ser efetuado com base em taxa de juros que reflète o prazo e o risco de cada transação. A Companhia encontra-se ainda em processo de avaliação de efeitos e formalização interna de procedimentos para identificar os possíveis efeitos que os ajustes a valor presente poderão impactar nas demonstrações financeiras. k) Imposto de Renda e Contribuição Social: A Sociedade adotou o cálculo do Imposto de Renda e Contribuição Social aplicando as regras do regime de tributação com base no Lucro Presumido. l) Provisões: Constitui-se uma provisão quando a Sociedade possui obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, e é provável que um recurso econômico seja requerido para saldar a obrigação. As provisões são registradas tendo como base estimativas dos riscos envolvidos, se possível, de forma calculatória, e quando aplicável, após a oitiva de profissionais específicos alocados a cada caso. m) Apuração do Resultado: As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o Regime de Competência. n) Uso de Estimativas: A elaboração das demonstrações contábeis requer que a Administração efetue estimativas e adote premissas, a seu critério, que podem vir a afetar os valores de ativos e passivos, receitas, custos e despesas. Os reais valores podem ser diferentes dos estimados.

NOTA 4 - ALUGUÉIS A RECEBER
O saldo da conta Aluguéis a Receber, no Ativo Circulante, compõe-se de créditos por locação de imóveis.

NOTA 5 - ESTOQUES DE IMÓVEIS

Contas 31.12.2022 em R\$ 31.12.2021 em R\$
Terrenos 157.168.517,17 147.281.655,28
Prédios 88.714.563,20 87.702.949,87
Construções em Andamento 17.790.622,40 7.812.857,01
TOTAIS 263.673.702,77 242.797.462,16

Os estoques foram avaliados conforme descrito na Nota N° 3 letra "d", e os valores contabilizados não excedem ao valor de mercado.

NOTA 6 - OUTROS CRÉDITOS
O saldo da conta Outros Créditos, no Ativo Circulante, estava composto de adiantamentos para aquisição de imóveis, bem como de outros créditos por operações pendentes de liquidação.

NOTA 7 - INVESTIMENTOS
Ajuste da Equivalência Patrimonial: a) Participação Societária na companhia Medema Empreendimentos Ltda, equivalente a 95%, que gerou o seguinte ajuste em 31.12.2022:

Patrimônio Líquido da Medema Empreendimentos Ltda. R\$ 38.978,47
Participação de 95% em 31/12/2022 R\$ 37.029,55
(-) Saldo Contábil do Investimento R\$ 95.000,00
(=) Ajuste Positivo da Equivalência Patrimonial R\$ (57.970,45)

NOTA 8 - IMOBILIZADO

Conta	31.12.2022 em R\$		31.12.2021 em R\$		Taxa Deprec.
	Valor Corrigido	Deprec. Acumul. Residual	Valor Residual	Valor Residual	
Móveis e Utensílios	1.078.012,36	(129.438,71)	948.573,65	317.687,32	10
Veículos	681.397,60	(188.773,03)	492.624,57	415.490,03	20
Computadores e Periféricos	12.581,59	(12.360,99)	220,60	1.073,47	10
TOTAIS	1.771.991,55	(330.572,73)	1.441.418,82	734.250,82	

NOTA 9 - INTANGÍVEL

Conta	31.12.2022 em R\$		31.12.2021 em R\$		Taxa Amort.
	Valor Corrigido	Amort. Acumul. Residual	Valor Residual	Valor Residual	
Softwares	480,99	(480,99)	0,00	11,89	20
TOTAIS	480,99	(480,99)	0,00	11,89	

NOTA 10 - TESTE DE REDUÇÃO AO VALOR RECUPERÁVEL DE ATIVOS ("IMPAIRMENT")
De acordo com a NBC TG 01 - Redução ao Valor Recuperável de Ativos, todos os itens do ativo imobilizado, que apresentem indícios de que seus custos registrados são superiores aos seus valores de recuperação, devem ser revisados detalhadamente para determinar a necessidade de provisão para redução do saldo contábil a seu valor de realização. A Administração está em fase de consolidação de um Procedimento Interno "Standard" acerca de estimativas sobre o valor recuperável dos ativos.

NOTA 11 - OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

Conta	31.12.2022 em R\$		31.12.2021 em R\$	
	Valor Corrigido	Amort. Acumul. Residual	Valor Residual	Valor Residual
Imposto de Renda (IRPJ)	405.425,32	0,00	374.849,21	0,00
Contribuição Social (CSLL)	149.862,88	0,00	138.039,65	0,00
PIS	11.029,70	0,00	9.740,21	0,00
COFINS	50.906,30	0,00	44.954,82	0,00
IRRF	95,47	0,00	106,15	0,00
Outros Tributos	10.550,13	0,00	7.868,40	0,00
TOTAIS	627.869,80	0,00	575.558,44	0,00

NOTA 12 - CREDORES DIVERSOS

Conta	31.12.2022 em R\$		31.12.2021 em R\$	
	Valor Corrigido	Amort. Acumul. Residual	Valor Residual	Valor Residual
Contas a Pagar (a)	0,00	0,00	1.213.408,00	0,00
Outros Débitos a Pagar	219.639,20	0,00	147.042,03	0,00
TOTAIS	219.639,20	0,00	1.360.450,03	0,00

O saldo está composto pelo valor a pagar referente a compras de imóveis.

NOTA 13 - ADIANTAMENTO PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL
Registra os adiantamentos de recursos dos Acionistas, para futura incorporação ao Capital Social.

NOTA 14 - PATRIMÔNIO LÍQUIDO
a) Capital Social: Em 31 de Dezembro de 2021, o Capital Social totalmente integralizado é de R\$ 183.000.000,00 (cento e oitenta e três milhões), dividido em 31.500.000 (noventa e um milhões e quinhentas e cinquenta mil) ações Ordinárias e 91.500.000 (noventa e um milhões e quinhentas e cinquenta mil) ações Preferenciais, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada. b) Reservas de Lucros: Representa o montante que a Sociedade transfere da conta Lucros Acumulados, para futuros aumentos de Capital Social, para distribuição de lucros ou compensação de prejuízos e outras destinações, a critério da reunião dos acionistas.

NOTA 15 - RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA
A reconciliação da Receita Operacional Bruta para a Receita Operacional Líquida é demonstrada a seguir:

Conta	Ano 2022 em R\$	Ano 2021 em R\$
Receita Operacional Bruta	19.437.802,39	16.001.068,10
(-) Deduções da Receita Operacional Bruta	(808.349,84)	(691.738,48)
Receita Operacional Líquida	18.629.452,55	15.309.329,62

NOTA 16 - OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS
Trata-se de Receitas com Recuperação de Despesas e Alienação de Bens Patrimoniais.

NOTA 17 - INSTRUMENTOS FINANCEIROS
Os valores de realização estimados de ativos e passivos financeiros foram determinados por intermédio de informações disponíveis no mercado e

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO (em R\$)		
CONTA	Ano 2022	Ano 2021
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	18.629.452,55	15.309.329,62
(-) Custos dos Serviços Prestados	(3.245.582,94)	(2.877.298,48)
LUCRO OPERACIONAL BRUTO	15.383.869,61	12.432.031,14
(-) Despesas Administrativas	(237.621,83)	(429.620,83)
(-) Despesas Tributárias	(80.537,28)	(20.022,98)
(-) Outras Despesas Operacionais	(1.448.239,16)	(0,00)
Outras Receitas Operacionais	178.227,71	527.705,62
LUCRO ANTES RESULT. FINANCEIRO	13.795.699,05	12.510.092,95
(-) Despesas Financeiras	(104.611,40)	(809.293,23)
Receitas Financeiras	123.977,25	20.571,90
LUCRO ANTES DA CONTRIB. SOCIAL	13.815.064,90	11.721.371,62
(-) Contribuição Social	(578.007,15)	(509.742,12)
LUCRO ANTES DO IMP. DE RENDA	13.237.057,75	11.211.629,50
(-) Imposto de Renda	(1.581.575,44)	(1.391.950,30)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	11.655.482,31	9.819.679,20
LUCRO LÍQUIDO POR AÇÃO DE CAPITAL	0,0637	0,0601

DEMONSTRAÇÃO DOS LUCROS ACUMULADOS (em R\$)

DEMONSTRAÇÃO DOS LUCROS ACUMULADOS (em R\$)		
CONTA	Ano 2022	Ano 2021
SALDO NO INÍCIO DO EXERCÍCIO	0,00	0,00
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	11.655.482,31	9.819.679,20
(-) PROP. DE DESTIN. DO RESULTADO:		
(-) Reserva Legal	(582.774,12)	(490.983,96)
(-) Dividendos Estatutários	(2.768.177,05)	(2.332.173,81)
(-) Reserva de Retenção de Lucros	(8.304.531,14)	(6.996.521,43)
SALDO NO FIM DO EXERCÍCIO	0,00	0,00
DIVIDENDOS POR AÇÃO DE CAPITAL	0,0151	0,0143

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA MÉTODO INDIRETO (em R\$)

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA MÉTODO INDIRETO (em R\$)		
CONTA	Ano 2022	Ano 2021
FLUXO DE CAIXA DAS ATIV. OPERAC.	183.294,57	109.645,31
Lucro Líquido do Exercício	11.655.482,31	9.819.679,20
AJUSTES:		
Depreciação	183.294,57	109.645,31
Ajuste Equivalência Patrimonial	57.970,45	0,00
(AUMENTO)/REDUÇÃO EM ATIVOS OPERACIONAIS		
(Aumento)/Red. de Adiant. a Fornec.	(136.025,17)	97.689,87
(Aumento) de Aluguéis a Receber	(343.762,97)	(426.908,86)
(Aumento) do Estoque de Imóveis	(20.876.240,61)	(20.916.972,42)
(Aumento) de Tributos a Recuperar	(494,29)	0,00
(Aumento)/Redução de Outros Créditos	650.000,00	(648.949,88)
(Aumento) de Despesas Antecipadas	(2.942,18)	(6.710,73)
AUM.(RED.) EM PASSIVOS OPERAC.		
Aumento das Obrigações Tributárias	52.311,36	126.268,41
Aumento/(Redução) das Obrigações Sociais e Trabalhistas	(10.640,02)	18.022,64
(Redução) dos Credores Diversos	(1.140.810,83)	(7.200.963,39)
CAIXA LÍQUIDA DAS ATIV. OPERAC.	(9.911.857,38)	(19.029.199,85)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIV. DE INVEST.		
Aquisição de Imobilizado	(890.450,68)	(484.400,00)
Aquisição de Ações e Participações	(95.000,00)	0,00
CAIXA LIQ. DAS ATIV. DE INVEST.	(985.450,68)	(484.400,00)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIV. DE FINANC.		
Integralização de Capital	19.500.000,00	10.150.000,00
Adiantamento para Aumento de Capital	(7.050.000,00)	9.350.000,00
CAIXA LIQ. DAS ATIV. DE FINANC.	12.450.000,00	19.500.000,00
AUMENTO/(RED.) LIQ. DAS DISPONÍB.	1.552.691,94	(13.599,85)
Caixa e equiv. de caixa no início do período	1.853.174,49	1.866.774,34
Caixa e equiv. de caixa no fim do período	3.405.866,43	1.853.174,49
VARIAÇÃO DAS CONTAS CAIXA E EQUIV. DE CAIXA	1.552.691,94	(13.599,85)

metodologias apropriadas de avaliações. Entretanto, considerável julgamento foi requerido na interpretação dos dados de mercado para produzir a estimativa do valor de realização mais adequada, a qual todavia se sujeita a variáveis e oscilações de mercado.

Critérios, premissas e limitações utilizados no cálculo dos valores de mercado: Caixa e Equivalentes de Caixa: Os saldos em conta corrente mantidos em bancos têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis. Para as aplicações financeiras, o valor de mercado foi apurado com base nas cotações de mercado desses títulos, resultando em valores idênticos aos saldos contábeis.

Risco de Derivativos: A Sociedade não efetua aplicações de caráter especulativo em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco. Sendo assim, em 31.12.2022 não foram contabilizadas provisões de riscos com perdas em derivativos nos termos da NBC TG 48 do CFC - Conselho Federal de Contabilidade.

NOTA 18 - COBERTURA DE SEGUROS
A sociedade adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As premissas de risco adotada, dada sua natureza, não fazem parte do escopo de auditoria das demonstrações financeiras, consequentemente não foram auditadas por nossos auditores independentes. A sociedade mantém apólices de seguros contratados junto a seguradoras idôneas do país, havendo sido consultados especialistas na área, seguros estes que levam em consideração a natureza e o grau de riscos envolvidos.

NOTA 19 - CONTINGÊNCIAS DE PROCESSOS JUDICIAIS
A Empresa é parte em processos de natureza cível e tributária, que estão sendo discutidos judicialmente. Em 31/12/2022, com base na avaliação de seus consultores jurídicos externos, foram estimados passivos contingentes como perdas "possíveis" no montante de R\$ 60.000,00, "prováveis", no montante de R\$ 226.694,97, havendo depósitos judiciais que estão vinculados a estes processos, no montante de R\$ 71.387,13.

Romeu Lehnen
Diretor Presidente

Janete Terezinha Lehnen
Diretora Vice-Presidente

Marciane Giehl Ludwig
Contadora CRC/RS 71.996/O-0

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos acionistas da Companhia MDM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A

Opinião
Examinamos as demonstrações contábeis da Companhia MDM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, dos lucros acumulados e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia MDM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para Opinião