

# PUBLICIDADE LEGAL

## MELSON TUMELERO S.A.

C.N.P.J./M.F. nº 92.860.238/0001-05

Senhores Acionistas: Atendendo as disposições legais e estatutárias, temos a satisfação de submeter a apreciação de V.Sas., as Demonstrações Financeiras dos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2022 As Demonstrações Financeiras Completas (Controladora e Consolidado), incluindo todas Notas Explicativas, estão arquivadas na sede da Companhia e a disposição dos interessados. Porto Alegre, 31 de março de 2023. A Administração.

### RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

BALANÇOS PATRIMONIAIS (Expressos em reais)				DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO (Expressas em reais)			
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020		Exercício findo: 31/12/2022	Exercício findo: 31/12/2021	Exercício findo: 31/12/2020
<b>ATIVO</b>				<b>PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>				<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>			
Equivalentes de caixa	148.419	158.973	452.587	Salários e encargos	17.532	11.470	11.937
Créditos de Clientes	1.845.548	606.471	991.008	Impostos	255.884	3.039.197	135.829
Estoques de Imóveis a comercializar	4.274.407	4.336.965	4.079.962	Outros credores	22.061	30.624	42.998
Outros créditos	6.430	56.286	21.797	Partes relacionadas	1.028.948	1.028.948	275.674
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b>6.274.804</b>	<b>5.158.695</b>	<b>5.545.354</b>	Dividendos a pagar	1.581.991	1.446.629	275.674
<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>				<b>Total do Passivo Circulante</b>	<b>2.904.416</b>	<b>5.554.868</b>	<b>466.438</b>
<b>REALIZAVEL A LONGO PRAZO</b>				<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>			
Depósitos judiciais	586.153	395.868	-	Partes Relacionadas	1.713.112	2.081.892	2.798.173
Partes relacionadas	89.070	-	-	Impostos	171.599	228.939	-
Impostos a recuperar	17.410.063	19.413.097	-	<b>Total do Passivo Não Circulante</b>	<b>1.884.711</b>	<b>2.310.831</b>	<b>2.798.173</b>
<b>Total</b>	<b>18.085.286</b>	<b>19.808.965</b>	<b>-</b>	<b>Total do Passivo</b>	<b>38.254.997</b>	<b>38.603.642</b>	<b>19.200.595</b>
<b>INVESTIMENTOS</b>				<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
Em controladas	6.894.444	6.260.940	5.819.779	Capital social	10.400.000	10.400.000	10.400.000
Outros investimentos	581.818	581.818	581.818	Reserva de legal	2.080.157	2.080.157	2.080.157
Em Imóveis locados	13.723.033	13.638.032	13.638.032	Reserva de investimentos	7.462.463	2.731.502	3.455.827
(-) Depreciação de Imóveis locados	(7.428.640)	(6.999.257)	(6.569.874)	Reserva de Lucros a realizar	13.523.250	15.526.284	-
	13.770.655	13.481.533	13.469.755	<b>Total do Patrimônio Líquido</b>	<b>33.465.870</b>	<b>30.737.943</b>	<b>15.935.984</b>
<b>IMOBILIZADO</b>							
Custo corrigido	465.191	465.191	465.191				
(-) Depreciação acumulada	(340.939)	(310.742)	(280.545)				
	124.252	154.449	184.646				
<b>INTANGÍVEL</b>							
Sistemas	5.116	5.116	5.116				
(-) Amortização de sistemas	(5.116)	(5.116)	(4.276)				
	-	-	840				
<b>Total do Ativo Não Circulante</b>	<b>31.980.193</b>	<b>33.444.947</b>	<b>13.655.241</b>				
<b>Total do Ativo</b>	<b>38.254.997</b>	<b>38.603.642</b>	<b>19.200.595</b>				

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis

### DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (Expressas em reais)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva de retenção de lucros	Reserva de Lucros a realizar	Lucros acumulados	Total
<b>Saldos em 31/12/2020</b>	<b>10.400.000</b>	<b>2.080.157</b>	<b>3.455.827</b>	-	-	<b>15.935.984</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	16.826.284	16.826.284
Dividendos complementares	-	-	(724.325)	-	-	(724.325)
<b>R\$ 0,220 p/lotos de 1000 ações</b>	-	-	-	-	-	-
Dividendos mínimos creditados	-	-	-	-	(1.300.000)	(1.300.000)
<b>R\$ 0,395 p/lotos de 1000 ações</b>	-	-	-	-	-	-
Dividendos mínimos reservados	-	-	-	2.906.571	(2.906.571)	-
<b>R\$ 0,884 p/lotos de 1000 ações</b>	-	-	-	-	-	-
Retenção de lucros a realizar	-	-	-	-	12.619.713	(12.619.713)
<b>Saldos em 31/12/2021</b>	<b>10.400.000</b>	<b>2.080.157</b>	<b>2.731.502</b>	<b>15.526.284</b>	-	<b>30.737.943</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	4.304.914	4.304.914
Realização de Reservas	-	-	(2.003.034)	-	2.003.034	-
Dividendos s/lucros realizados	-	-	-	-	(500.758)	(500.758)
<b>R\$ 0,152 p/lotos de 1000 ações</b>	-	-	-	-	-	-
Dividendos mínimos creditados	-	-	-	-	(1.076.229)	(1.076.229)
<b>R\$ 0,327 p/lotos de 1000 ações</b>	-	-	-	-	-	-
Retenção para investimentos	-	-	4.730.961	-	(4.730.961)	-
<b>Saldos em 31/12/2022</b>	<b>10.400.000</b>	<b>2.080.157</b>	<b>7.462.463</b>	<b>13.523.250</b>	-	<b>33.465.870</b>

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis

### NOTAS EXPLICATIVAS (Controladora)

#### NOTA 1 - CONTEXTO OPERACIONAL

A Companhia é de Capital Fechado e não está enquadrada como Empresa de Grande Porte, nos termos da Lei nº 11.638/07. Desde 31/10/2008, a atividade principal da empresa passa a ser a Administração e Locação de Bens Patrimoniais.

#### NOTA 2 - APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Apresentação das Demonstrações Contábeis: As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e em atendimento à legislação Societária. Todos atos normativos do CPC foram atendidos, quando aplicáveis, consolidados na NBC TG 1000 e ITG 1000 do CFC destinado a Pequenas e Médias Empresas.

#### NOTA 3 - RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

**3.1 Regime de contabilização** - As receitas e despesas são registradas segundo o regime de competência de exercícios. A receita de venda de produtos e serviços é reconhecida no resultado do exercício quando os riscos e benefícios inerentes aos produtos e aluguéis são transferidos para os clientes e é apresentada líquida dos impostos, das devoluções e cancelamentos.

**3.2 Caixa e Equivalentes** - Correspondem a saldos de caixa em espécie e de depósitos bancários a vista. Quando aplicável, incluem saldos de aplicações financeiras de curtíssimo prazo - até 90 dias, bem como aqueles com possibilidade de resgate imediato, demonstrados pelo valor de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço.

**3.3 Moeda Funcional e Variações monetárias** - As demonstrações financeiras são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Companhia. Os créditos e obrigações, quando aplicáveis, estão atualizados monetariamente até a data do encerramento do exercício e refletidos no resultado do exercício.

**3.4 Estimativas** - A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis, críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administração na aplicação das políticas contábeis da Companhia. A companhia revisa suas estimativas e premissas, pelo menos, anualmente.

**3.5 Estoques de Imóveis** - Os estoques de imóveis a comercializar, não aplicáveis a atividade de locações, estão valorizados pelos preços médios de aquisição, que não superam os valores de mercado.

**3.6 Ajuste a valor presente** - Deve ser aplicado quando ativos e passivos não circulantes e para os relevantes circulantes quando tiverem juros implícitos ou explícitos embutidos. Na Companhia não foram identificados juros nessas condições.

**3.7 Tributação** - A Companhia não é tributada a nível Municipal e Estadual. Os Tributos Federais Indiretos são: PIS - Programa de Integração Social - 0,65% e COFINS - Contribuição Social para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins): 3,00%. PIS e COFINS são apurados na modalidade cumulativa. Os demais Tributos Federais Indiretos sobre o faturamento presumido são o Imposto de Renda (IRPJ) e a Contribuição Social (CSLL), a alíquotas de 15% e 9% respectivamente, sobre base presumida imobiliária de 8% e demais de 32%.

**3.8 Contas a receber de clientes** - São registradas pelos seus valores presentes. Não há diferenciação de precificação à vista e a prazo, pois os valores praticados à prazo não incluem juros. Eventuais perdas de cobrança, após esgotadas as condições de recebimentos, são reconhecidas diretamente em conta de despesas por perda. Não foram apurados riscos de recebimentos nas contas a receber de clientes demonstradas. Os saldos correspondem basicamente de créditos do sistema financeiro habitacional, cuja estimativa de liberações financeiras não ultrapassam o exercício social seguinte. Os créditos parcelados, cuja estimativa de realização ultrapassam o exercício social seguinte foram reclassificados como não circulantes.

**3.9 Créditos de Impostos** - Correspondem a saldos de valores a compensar de retenções e de pagamentos antecipados a serem compensados com tributos futuros, cuja atualização monetária, quando aplicável, é reconhecida somente no momento da efetiva compensação.

**3.10 Partes relacionadas** - Referem-se a saldos ativos e passivos de transações não operacionais realizadas com controladas, diretores e empresa ligada, acrescidos de juros mensais, quando aplicável, classificados como não circulantes em decorrência do vínculo societário.

**3.11 Depósitos judiciais** - São de natureza trabalhista e classificados como créditos não circulantes, face ao prazo de realização não ser estimável.

**3.12 Avaliação de Valor Recuperável de Ativos** - Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de Avaliação de Valor Recuperável de Ativos, bem como para avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração faz-se necessário ajuste de de provisão (impairment). Não há evidências dessa natureza que exijam os referidos ajustes.

**3.13 Investimentos** - Os investimentos em controladas estão avaliados pelo método da equivalência patrimonial. Os demais investimentos estão avaliados pelo custo de aquisição, correspondem a participação acionária não relevantes em outras empresas. A companhia

não identificou quaisquer outras variações de valor de realização nos seus resgates, além da Provisão para Perdas, já constituída.

**3.14 Investimentos em Imóveis para Locação** - Terrenos e Prédios exclusivos para Locação estão demonstrados pelo custo de aquisição ou de construção, deduzido de provisão para depreciação. As depreciações são calculadas, pelo método linear, a taxas que consideram os prazos estimados de vida útil dos bens. Os prazos de estimativa de vida útil mantidos correspondem aos mesmos limites fiscais, visto não terem sido identificadas estimativas relevantemente diferenciadas.

**3.15 Imobilizado** - O ativo imobilizado exclusivo de veículos está demonstrado pelo custo de aquisição, deduzido de provisão para depreciação. As depreciações são calculadas, pelo método linear, a taxas que consideram os prazos estimados de vida útil dos bens. Os prazos de estimativa de vida útil mantidos correspondem aos mesmos limites fiscais, visto não terem sido identificadas estimativas relevantemente diferenciadas.

**3.16 Lucros e dividendos por ação** - calculados com base na quantidade de ações em circulação existentes no final do exercício.

**3.17 Demais passivos circulantes e não circulantes** - são demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros. Os consultores jurídicos da Companhia não identificaram qualquer resultado de provável perda de processos que justificasse provisões para contingências.

**3.18 Demonstração dos Fluxos de Caixa** - refletem as modificações que ocorreram nos exercícios apresentados utilizando o método indireto, cujos termos utilizados são os seguintes: - Atividades operacionais são as principais atividades geradoras de receita e outras atividades que não sejam atividades de investimento ou de financiamento. - Atividades de investimentos: são as atividades relativas à aquisição e alienação de ativos não circulantes e outros investimentos não incluídos em atividades operacionais e de financiamento. - Atividades de financiamentos: são as atividades que têm como consequência alterações na dimensão e composição do capital próprio e nos empréstimos obtidos pela Companhia.

#### NOTA 4 - ESTOQUES DE IMÓVEIS

Composição	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Terrenos a comercializar	1.083.859	1.083.859	818.859
Apartamentos a comercializar	5.331	7.997	15.994
Imóveis a comercializar	3.185.217	3.245.109	3.245.109
<b>Crédito Circulante</b>	<b>4.274.407</b>	<b>4.336.965</b>	<b>4.079.962</b>

#### NOTA 5 - PARTES RELACIONADAS

Saldos e transações - Passivo:	saldos em 31/12/2021	Recebido	Pago	Transferido	saldos em 31/12/2022
C/C Acionistas	800.157	-	-	-	800.157
Tumenorte	-	-	-	-	-
Agropecuária Ltda	355.930	93.400	(360.260)	(89.070)	-
MT Imóveis Ltda	925.805	-	(12.850)	-	912.955
<b>Saldos a pagar</b>	<b>2.081.892</b>	<b>93.400</b>	<b>(373.110)</b>	<b>(89.070)</b>	<b>1.713.112</b>
	saldos em 31/12/2021	Creditado	Pago	Transferido	saldos em 31/12/2022
C/C Acionistas	1.446.629	1.576.987	(1.441.625)	-	1.581.991
	1.446.629	1.576.987	(1.441.625)	-	1.581.991

#### NOTA 6 - INVESTIMENTOS EM CONTROLADAS

Informações s/ participações:	31/12/2022		31/12/2021	
% de participação	MT Imóveis	Tumenorte	MT Imóveis	Tumenorte
	99,94%	99,99%	99,94%	99,99%
Patrimônio líquido da investida	1.295.302	5.600.479	1.309.119	4.953.101
Participação na investida	1.294.525	5.599.919	1.308.334	4.952.606
Movimentações societárias:	MT Imóveis	Tumenorte	Total	
Saldos em 31/12/2020	1.335.970	4.483.809	5.819.779	
Lucros creditados	(27.636)	468.797	441.161	
Equivalência Patrimonial	1.308.334	4.952.606	6.260.940	
Saldos em 31/12/2021	-	-	-	
Lucros creditados	(13.809)	647.313	633.504	
Equivalência Patrimonial	1.294.525	5.599.919	6.894.444	

	Exercício findo: 31/12/2022	Exercício findo: 31/12/2021	Exercício findo: 31/12/2020
Receita bruta de Vendas e de Locações	7.536.706	5.195.351	4.747.459
Deduções:			
Impostos e contribuições	(275.090)	(189.630)	(173.574)
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>7.261.616</b>	<b>5.005.721</b>	<b>4.573.885</b>
Custo de Vendas e com Imóveis	(3.028.218)	(2.959.341)	(1.628.534)
<b>Lucro (Prejuízo) bruto</b>	<b>4.233.398</b>	<b>2.046.380</b>	<b>2.947.351</b>
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>			
Com Vendas e Serviços	(362.890)	(365.936)	(552.023)
Pessoal	(403.894)	(337.364)	(302.024)
Gerais e Administrativas	(799.601)	(679.401)	(618.481)
Outras receitas (despesas) operacionais	15.042	7.878.084	(492.062)
Equivalência patrimonial	633.504	441.161	591.372
<b>Resultado antes dos efeitos financeiros</b>	<b>3.315.559</b>	<b>8.982.924</b>	<b>1.574.133</b>
Despesas Financeiras	(79.959)	(31.425)	(25.149)
Receitas financeiras	1.743.323	11.179.165	588
<b>Lucro Líquido antes dos impostos</b>	<b>4.978.923</b>	<b>20.130.664</b>	<b>1.549.572</b>
Contribuição social	(190.831)	(882.317)	(126.817)
Provisão para Imposto Renda	(483.178)	(2.422.063)	(320.059)
<b>Lucro Líquido do exercício</b>	<b>4.304.914</b>	<b>16.826.284</b>	<b>1.102.696</b>
<b>Lucro Líquido por lote de 1.000 ações</b>	<b>R\$1,309</b>	<b>R\$5,116</b>	<b>R\$0,335</b>

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis

### DEMONSTRAÇÕES DO FLUXO DE CAIXA (Expressas em reais)

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>			
Resultado Líquido do exercício	4.304.914	16.826.284	1.102.696
Depreciações	459.580	460.420	459.247
Equivalência Patrimonial	(633.504)	(441.161)	(591.372)
<b>Total</b>	<b>4.130.990</b>	<b>16.845.543</b>	<b>970.571</b>
<b>(Aumento) Diminuição dos Ativos</b>			
Circulantes			
Créditos de Clientes	(1.239.077)	384.537	187.785
Estoques de Imóveis	62.558	(257.003)	5.332
Outros créditos	49.856	(34.489)	31.638
<b>Não Circulantes</b>			
Partes relacionadas	(89.070)	-	-
Depósitos judiciais	(190.285)	(395.868)	438.151
Impostos a compensar	2.003.034	(19.413.097)	-
<b>Aumento (Diminuição) dos Passivos</b>			
Circulantes			
Salários e encargos	6.062	(467)	2.693
Impostos	(2.783.313)</		