

**Metar Imóveis Ltda.**

Demonstrações financeiras acompanhadas do  
relatório do auditor independente

Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2023 e  
2022

## **Metar Imóveis Ltda.**

### **Índice**

	<b>Página</b>
Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras	2
Demonstrações Financeiras	5
Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras	10

## **Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras**

Aos  
Sócios Cotistas Controladores e Administradores  
**Metar Imóveis Ltda.**  
Niterói- RJ

### **1. Opinião sobre as demonstrações financeiras**

Examinamos as demonstrações financeiras da **Metar Imóveis Ltda. (“Empresa”)** que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações dos resultados, dos resultados abrangentes, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **Metar Imóveis Ltda.** em 31 de dezembro de 2023, 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.

### **2. Base para opinião sobre as demonstrações financeiras**

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 “Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Empresa 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 sobre as demonstrações financeiras.

### **3. Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da Empresa, continuar operando, divulgando quando aplicável, os assuntos relacionados a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Empresa são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

#### **4. Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 20 de maio de 2024.



Luiz Claudio Fontes  
Contador CRC 1RJ-032.470/O-9

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP-030.002/O-7 "S" RJ



RSM

## METAR IMÓVEIS LTDA.

### Balancos Patrimoniais

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores Expressos em Milhares de Reais-R\$)

#### Ativo

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<b>Ativo Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	3	1.255	1.041
Imóveis a comercializar	4	16.557	16.834
Demais ativos	-	274	6
<b>Total do Ativo Circulante</b>		<b>18.086</b>	<b>17.881</b>
<b>Não Circulante</b>			
Realizável a Longo Prazo			
Contas a receber de promitentes compradores de Imóveis	5	6.400	-
Total do Realizável a Longo Prazo		6.400	-
Propriedades para investimento (Imóveis e terrenos)	6	28.822	29.642
<b>Total do Ativo Não Circulante</b>		<b>35.222</b>	<b>29.642</b>
<b>Total do Ativo</b>		<b>53.308</b>	<b>47.523</b>

#### Passivo e Patrimônio Líquido

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<b>Passivo Circulante</b>			
Fornecedores terceiros nacionais	-	-	1
Impostos a recolher, exceto IRPJ e CSLL	7	90	2
Impostos (IRPJ e CSLL) a pagar correntes	8	768	66
Lucros a pagar a cotistas	9	-	20.691
<b>Total do Passivo Circulante</b>		<b>858</b>	<b>20.760</b>
<b>Não Circulante</b>			
Receitas a apropriar por empreendimentos a realizar	5	6.400	-
Depósitos e cauções	10	60	60
<b>Total do Passivo Não Circulante</b>		<b>6.460</b>	<b>60</b>
<b>Total do Passivo</b>		<b>7.318</b>	<b>20.820</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>			
Capital social subscrito e integralizado	11	26.703	26.703
Reserva de lucros por retenção de lucros		19.287	-
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>		<b>45.990</b>	<b>26.703</b>
<b>Total do Passivo e do Patrimônio Líquido</b>		<b>53.308</b>	<b>47.523</b>

As Notas Explicativas São Parte Integrante das Demonstrações Financeiras.

**METAR IMÓVEIS LTDA.**  
**Demonstração dos Resultados**

**Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Valores Expressos em Milhares de Reais-R\$, Exceto Quando Indicado de Outra Forma)

	Notas	Exercícios Findos Em	
		31/12/2023	31/12/2022
Receita Operacional, Líquida	12	26.428	2.845
Custo dos Serviços Prestados	-	(7)	-
<b>Lucro Bruto</b>		<b>26.421</b>	<b>2.845</b>
(Despesas) Receitas Operacionais (Despesas) gerais e administrativas	13	(964)	(948)
<b>Total das Receitas (Despesas) Operacionais</b>		<b>(964)</b>	<b>(948)</b>
<b>Lucro Operacional, Exceto Resultado Financeiro</b>		<b>25.457</b>	<b>1.897</b>
<b>Resultado Financeiro, Líquido</b>	14	<b>162</b>	<b>(659)</b>
<b>Lucro antes dos Impostos (IRPJ e CSLL)</b>		<b>25.619</b>	<b>1.238</b>
(Despesas) de Impostos (IRPJ e CSLL) Correntes	8	(3.003)	(805)
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>		<b>22.616</b>	<b>433</b>
<b>Número de Cotas Ponderadas do Capital Social Subscrito e Integralizado</b>		<b>26.702.980</b>	<b>26.702.980</b>
<b>Lucro por Cota- Expresso em Reais com Centavos (R\$)</b>		<b>0,85</b>	<b>0,02</b>

As Notas Explicativas São Parte Integrante das Demonstrações Financeiras.

**METAR IMÓVEIS LTDA.**  
**Demonstração dos Resultados Abrangentes**  
**Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**  
(Valores Expressos em Milhares de Reais-R\$)

	<b>Exercícios Findos Em</b>	
	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Lucro líquido do exercício	22.616	433
Outros Resultados Abrangentes	-	-
<b>Total dos Resultados Abrangentes</b>	<b>22.616</b>	<b>433</b>

**As Notas Explicativas São Parte Integrante das Demonstrações Financeiras.**

**METAR IMÓVEIS LTDA.**  
**Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido**  
**Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Valores Expressos em Milhares de Reais-R\$)

	<b>Capital Social Subscrito e Integralizado</b>	<b>Reserva de Lucros por Retenção de Lucros</b>	<b>Lucros Acumulados</b>	<b>Total do Patrimônio Líquido</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>26.703</b>	<b>9.802</b>	-	<b>36.505</b>
Lucro líquido do exercício			433	
Transferência para lucros retidos		433	(433)	(433)
Lucros distribuídos	-	(10.235)		-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>26.703</b>	-	-	<b>26.703</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	22.616	22.616
Transferência para lucros retidos	-	22.616	(22.616)	-
Lucros distribuídos	-	(3.329)	-	(3.329)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>26.703</b>	<b>19.287</b>	-	<b>45.990</b>

**As Notas Explicativas São Parte Integrante das Demonstrações Financeiras.**

**METAR IMÓVEIS LTDA.**  
**Demonstração dos Fluxos de Caixa**  
**Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**  
 (Valores Expressos em Milhares de Reais-R\$)

	<b>Exercícios Findos Em</b>	
	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>		
Lucro líquido do exercício	22.616	433
<b>Ajustes ao Resultado do Exercício, por Não Impactar Entradas e Saídas de Caixa e Equivalentes de Caixa:</b>		
Despesa de depreciação sobre as propriedades de investimento (imóveis)	819	819
Provisionamento em despesas de impostos (IRPJ e CSLL)	3.003	805
<b>Lucro do Exercício Ajustado</b>	<b>26.438</b>	<b>2.057</b>
<b>(Aumento) Redução dos Ativos Operacionais</b>		
Resgates de investimentos financeiros em fundo de investimentos	-	62.850
Direitos de crédito-Fundo de Reserva destinado ao financiamento do CRI	-	2.474
Imóveis a comercializar	277	(53)
Demais ativos	(268)	-
<b>Total do (Aumento) Redução dos Ativos Operacionais</b>	<b>9</b>	<b>65.271</b>
<b>Aumento (Redução) dos Passivos Operacionais</b>		
Fornecedores terceiros nacionais	-	1
Impostos a recolher, exceto IRPJ e CSLL	88	(34)
<b>Total do Aumento (Redução) dos Passivos Operacionais</b>	<b>88</b>	<b>(33)</b>
<b>Pagamento de Impostos (IRPJ e CSLL)</b>	<b>(2.301)</b>	<b>(1.415)</b>
<b>Total do Caixa Líquido Gerado pelas Atividades Operacionais</b>	<b>24.234</b>	<b>65.880</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>		
(Pagamentos) de empréstimos a pagar por emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)	-	(64.234)
Lucros pagos aos cotistas	(24.020)	(10.500)
<b>Total do Caixa Líquido (Aplicado) nas Atividades de Financiamento</b>	<b>(24.020)</b>	<b>(74.734)</b>
<b>Total do Aumento (Redução) do Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>214</b>	<b>(8.854)</b>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa</b>		
Saldo do Início do Exercício	1.041	9.895
Saldo do Final do Exercício	1.255	1.041
<b>Total do Aumento (Redução) do Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>214</b>	<b>(8.854)</b>
<b>Transação Não de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>		
Refere-se a venda de empreendimentos a prazo, o qual será futuramente realizado. Assim sendo, o lançamento contábil teve como débito a rubrica Contas a Receber de Promitentes Compradores de Imóveis e a crédito a conta Receitas a Apropriar por Empreendimentos a Realizar	6.400	-

As Notas Explicativas São parte Integrante das Demonstrações Financeiras.

## **METAR IMÓVEIS LTDA.**

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras  
Exercícios Findos em 31 de dezembro 2023 e 2022

Valores Expressos em Reais -R\$ (Centavos Omitidos. Exceto Quando Indicado de Outro Modo)

### **1. Contexto operacional**

A Empresa foi constituída em 16 de abril de 2008 e tem como objetivo a prestação de serviços de consultoria, assessoria e gestão empresarial nas seguintes áreas: econômico-financeira, administrativa, serviços especiais para desempenho profissional, desenvolvimento de projetos e planejamentos estratégicos de negócios, intermediação e gestão de negócios, contábil, transportes e logística, recursos humanos, controles, e outras atividades empresariais afins; podendo participação em outras sociedades, na qualidade de sócia ou acionista.

### **2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis**

#### **2.1. Base de apresentação**

As demonstrações financeiras da Empresa dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as disposições da legislação societária previstas na Lei nº 6.404/76 com alterações da Lei nº 11.638/07 e Lei nº 11.941/09, e os pronunciamentos contábeis, interpretações e orientações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"). As demonstrações financeiras da Empresa foram aprovadas pela diretoria em 20 de maio de 2024.

#### **2.2. Caixa e equivalentes de caixa**

Incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários, investimentos financeiros de curto prazo de alta liquidez com vencimentos não superiores há 90 dias e com risco insignificante de mudança de valor de mercado.

#### **2.3. Propriedades para investimento (imóveis e terrenos)**

Os imóveis da Empresa são advindos de incorporações e aquisições ocorrida desde a sua constituição e foram registrados e são avaliados ao custo de aquisição. Ainda, a Empresa verificou que tais imóveis se fossem contabilizados ao seu valor justo ao invés do custo, eles teriam apresentado um valor adicional a ser contabilizado em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

## **METAR IMÓVEIS LTDA.**

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras  
Exercícios Findos em 31 de dezembro 2023 e 2022

Valores Expressos em Reais -R\$ (Centavos Omitidos. Exceto Quando Indicado de Outro Modo)

### **2.4. Empréstimos a pagar por emissão de Certificado de Recebíveis de Imóveis (CRI)**

Decorre de Empréstimo tomado em 28 de abril de 2021 pela Empresa para atender suas necessidades de capital de giro, por intermédio da emissão de Certificado de Recebíveis de Imóveis (CRI), cuja transação contou com a Isec Securitizadora (atualmente Virgo Inc). Quando o contrato de empréstimo fora celebrado, o prazo previsto para a sua quitação seria de até 10 (dez) anos, bem como havia a opção de se efetuar antecipações de pagamento. Sendo assim, no início de 2022, a Empresa decidiu pagá-lo integralmente de forma antecipada. Ainda, na celebração desse contrato foram oferecidos avais e fianças por sua empresa relacionada JCA Holding Transportes, Logística e Mobilidade Ltda., bem como foram dados em garantia o fluxo de seus recebíveis contratuais decorrentes de locações realizadas junto aos seus clientes locatários.

### **2.5. Impostos**

Durante os anos de 2023 e 2022 a Empresa calculou o Imposto de Renda (IRPJ) e a Contribuição Social (CSLL) sobre o lucro com base no método do lucro presumido. Nesta metodologia, a base de cálculo do Imposto de Renda e Contribuição Social é determinada mediante ao percentual pré-determinado por Lei, no qual sobre receitas de atividades de prestação de serviços de venda de imóveis e de locação de imóveis aplica-se a alíquota de 12% e 32% para CSLL e de IRPJ de 8% e 32%, respectivamente. A base de cálculo assim determinada adicionadas às receitas financeiras obtém-se a base tributável presumida, que sobre a qual incide a alíquota e alíquota de 9% para a Contribuição Social sobre o lucro líquido (CSLL) e de 15% de Imposto de Renda (IRPJ), acrescida de 10% de adicional de IRPJ sobre a base de cálculo superior a R\$60.000 por trimestre calendário.

Os impostos (IRPJ e CSLL) correntes são reconhecidos como despesa ou receita no resultado do exercício, exceto quando estão relacionados com itens registrados em outros resultados abrangentes ou diretamente no patrimônio líquido, caso em que os impostos correntes e diferidos também são reconhecidos como tal, respectivamente.

### **2.6. Outros ativos e passivos**

Um ativo é reconhecido no balanço quando for provável que seus benefícios econômico-futuros serão gerados em favor da Empresa e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço quando a Empresa 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. 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.

## **METAR IMÓVEIS LTDA.**

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras  
Exercícios Findos em 31 de dezembro 2023 e 2022

Valores Expressos em Reais -R\$ (Centavos Omitidos. Exceto Quando Indicado de Outro Modo)

### **2.7. Provisões passivas**

**Geral**-Provisões são reconhecidas, se aplicável, quando a Empresa tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita.

#### **Ativos e passivos contingentes e obrigações legais**

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes:

**Ativos Contingentes:** são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa.

**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.

#### **Possibilidade de se desconstituir a coisa julgada em relações jurídicas de trato sucessivo em matéria tributária**

No dia 08 de fevereiro de 2023 o Plenário do Supremo Tribunal Federal (STF) decidiu, por unanimidade, nos Recursos Extraordinários 955.227 (Tema 885) e 949.297 (Tema 881) sobre a possibilidade de se desconstituir a coisa julgada em relações jurídicas de trato sucessivo em matéria tributária. Após a análise da Administração juntamente com seus assessores jurídicos dos processos tributários em que a Empresa é ou foi parte, tanto no polo ativo quanto passivo, não foi identificada qualquer situação que possa ser afetada pela referida decisão.

**Obrigações Legais:** são registradas como exigíveis, independente da avaliação sobre as probabilidades de êxito dos processos em que a Empresa questiona a constitucionalidade dos tributos.

### **2.8. Instrumentos financeiros**

Instrumentos financeiros não derivativos incluem aplicações financeiras, investimentos em instrumentos de dívidas e patrimônio, contas a receber e outros recebíveis, caixa e equivalentes de caixa, empréstimos e financiamentos, assim como contas a pagar e outras dívidas. Os instrumentos financeiros foram reconhecidos de acordo com a NBC TG 48 (IFRS 09) – Instrumentos Financeiros, adotado pela Empresa a partir de 01 de janeiro de 2018.

## **METAR IMÓVEIS LTDA.**

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras  
Exercícios Findos em 31 de dezembro 2023 e 2022

Valores Expressos em Reais -R\$ (Centavos Omitidos. Exceto Quando Indicado de Outro Modo)

Após o reconhecimento inicial, a Empresa classifica os ativos financeiros como subsequentemente mensurados ao:

**Custo Amortizado:** quando os ativos financeiros são mantidos com o objetivo de receber os fluxos de caixa contratuais e os termos contratuais desses ativos devem originar, exclusivamente, fluxos de caixa decorrentes de pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto;

**Valor Justo por Meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA):** quando os ativos financeiros são mantidos tanto com o objetivo de receber os fluxos de caixa contratuais, quando pela venda desses ativos financeiros. Além disso, os termos contratuais devem originar, exclusivamente, fluxos de caixa decorrentes de pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto:

**Valor Justo por Meio do Resultado (VJR):** quando os ativos financeiros não são mensurados pelo custo amortizado, valor justo por meio de outros resultados abrangentes ou quando são designados como tal no reconhecimento inicial. Os instrumentos financeiros são designados a mensuração pelo valor justo por meio do resultado quando a Empresa gerencia e toma as decisões de compra e venda de tais investimentos, com base em seu valor justo e de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco documentado pela Empresa. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos no resultado quando incorridos, bem com os resultados de suas flutuações no valor justo.

### **Mensuração dos passivos financeiros não derivativos**

**Valor justo por Meio do Resultado:** quando classificado como mantido para negociação ou designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Os custos da transação são reconhecidos no resultado conforme incorridos. Passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são mensurados ao valor justo e mudanças no valor justo desses passivos, incluindo ganhos com juros e dividendos, são reconhecidos no resultado do exercício;

**Custo amortizado:** passivos financeiros não derivativos são mensurados inicialmente pelo valor justo acrescido, desde que não seja um item mensurado ao valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. A classificação dos ativos financeiros é baseada tanto no modelo de negócios da Empresa para a gestão dos ativos financeiros, quanto nas suas características de fluxos de caixa. Da mesma forma, a Empresa classifica os passivos financeiros como subsequentemente mensurados ao custo amortizado ou pelo valor justo por meio do resultado. Os passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado utilizam o método de taxa de juros efetiva, ajustados por eventuais reduções no valor de liquidação.

## **METAR IMÓVEIS LTDA.**

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras  
Exercícios Findos em 31 de dezembro 2023 e 2022

Valores Expressos em Reais -R\$ (Centavos Omitidos. Exceto Quando Indicado de Outro Modo)

### **Instrumentos Financeiros Derivativos e Hedge Accounting**

Os instrumentos financeiros derivativos designados em operações de hedge são inicialmente reconhecidos ao valor justo na data em que o contrato de derivativo é contratado, sendo reavaliados subsequentemente também ao valor justo. Derivativos são apresentados como ativos financeiros quando o valor justo do instrumento for positivo, e como passivos financeiros quando o valor justo for negativo.

Quaisquer ganhos ou perdas resultantes de mudanças no valor justo de derivativos durante o exercício são lançados diretamente na demonstração de resultado, com exceção da parcela eficaz do hedge accounting, que é reconhecida diretamente no patrimônio líquido classificado como outros resultados abrangentes. Os valores contabilizados em outros resultados abrangentes são transferidos imediatamente para a demonstração do resultado quando a transação objeto de hedge afetar o resultado. A Empresa, em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não tinha derivativos e consequentemente hedge accounting.

#### **2.9. Demonstração dos fluxos de caixa**

A demonstração dos fluxos de caixa foi preparada e está apresentada de acordo com a Deliberação CVM nº 641/2010, que aprovou o Pronunciamento Contábil CPC 03 (R2) - Demonstração dos fluxos de caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e reflete as modificações no caixa que ocorreram nos exercícios apresentados.

#### **2.10. Lucro por Cota Básico e Diluído**

O lucro por cota básico e diluído foram computados com base nas cotas do capital social integralizado e em circulação da Empresa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022. Ainda, destacamos que naquelas datas inexistiam cotas com fator dilutivo do capital social da Empresa.

#### **2.11. Uso de estimativas e julgamentos**

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da administração no processo de aplicação das práticas contábeis. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e que possuem maior complexidade, bem como as áreas cujas premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras e são reconhecidas.

## **METAR IMÓVEIS LTDA.**

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras  
Exercícios Findos em 31 de dezembro 2023 e 2022

Valores Expressos em Reais -R\$ (Centavos Omitidos. Exceto Quando Indicado de Outro Modo)

### **2.12. Pronunciamentos Novos ou Revisados Aplicados pela Primeira Vez em 2023**

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

#### **Definição de Estimativas Contábeis**

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

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

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

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

Alterações ao IAS 12 As alterações ao IAS 12 Income Tax (equivalente ao CPC 32 – Tributos sobre o lucro) estreitam o escopo da exceção de reconhecimento inicial, de modo que ela não se aplique mais a transações que gerem diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis iguais, como arrendamentos e passivos de desativação.

As alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras da Empresa.

## METAR IMÓVEIS LTDA.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de dezembro 2023 e 2022

Valores Expressos em Reais -R\$ (Centavos Omitidos. Exceto Quando Indicado de Outro Modo)

### Nota 3. Caixa e Equivalentes de Caixa

#### Composição de Caixa e Equivalentes de Caixa

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Bancos conta de movimento (Bradesco)	1	1
Aplicações financeiras em CDB remunerada com base na variação do CDI	<u>1.254</u>	<u>1.040</u>
<b>Total de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b><u>1.255</u></b>	<b><u>1.041</u></b>

As aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

### Nota 4. Imóveis a Comercializar

#### Composição de Imóveis a Comercializar

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Terrenos a comercializar	10.306	10.583
Edificações a comercializar	<u>6.251</u>	<u>6.251</u>
<b>Total dos Imóveis a Comercializar</b>	<b><u>16.557</u></b>	<b><u>16.834</u></b>

### Nota 5. Contas a Receber de Promitentes Compradores de Imóveis e Receitas a Realizar por Empreendimentos a Realizar

#### a. Composição das Contas a Receber de Promitentes Compradores de Imóveis

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Venda de imóveis de empreendimentos a realizar	<u>6.400</u>	-
<b>Total das Contas a Receber de Promitentes Compradores de Imóveis</b>	<b><u>6.400</u></b>	<b><u>-</u></b>

#### b. Composição das Receitas a Apropriar por Empreendimentos a Realizar

Por empreendimentos a serem realizados	<u>6.400</u>	-
<b>Total das Receitas a Apropriar por Empreendimentos a Realizar</b>	<b><u>6.400</u></b>	<b><u>-</u></b>

## METAR IMÓVEIS LTDA.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de dezembro 2023 e 2022

Valores Expressos em Reais -R\$ (Centavos Omitidos. Exceto Quando Indicado de Outro Modo)

### Nota 6. Propriedades para Investimento

#### Composição das Propriedades para Investimento

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Imóveis destinados a renda	10.730	11.550
Terrenos destinados a valorização	18.092	18.092
<b>Total das Propriedades para Investimento</b>	<b><u>28.822</u></b>	<b><u>29.642</u></b>

### Nota 7. Impostos a Recolher, Exceto IRPJ e CSLL

#### Composição dos Impostos a Recolher, Exceto IRPJ e CSLL

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS)	90	2
<b>Total dos Impostos a Recolher, Exceto IRPJ e CSLL</b>	<b><u>90</u></b>	<b><u>2</u></b>

### Nota 8. Impostos (IRPJ e CSLL) a Pagar e Despesas de Impostos (IRPJ e CSLL) Correntes

#### a. Demonstração da (Despesas) de Impostos (IRPJ e CSLL) Correntes

	<u>Exercícios Findos Em</u>	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<b>Determinando a Base Presumida:</b>		
1. Receita bruta operacional de venda de imóveis conforme DRE	167	-
2. receita bruta operacional de locação de imóveis conforme DRE	27.263	2.953
3. Outras Receitas Operacionais (conforme DRE)- Receitas financeiras-bruta	163	1.492
4. CSLL Receita Operacional Bruta- Venda de Imóveis (item 1 *12%)	20	-
4. CSLL Receita Operacional Bruta Locação de Imóveis (item 1 *32%)	8.724	945
5. IRPJ Receita Operacional Bruta- Venda de Imóveis (item 1*8%)	13	-
5. IRPJ Receita Operacional Bruta Locação de Imóveis (item 1 *32%)	8.724	945
<b>Total Presumido Tributável:</b>		
CSLL	8.907	2.437
IRPJ	8.901	2.437
<b>Cômputos das (Despesas) de IRPJ e CSLL Correntes:</b>		
CSLL-9% alíquota devida	<b>(802)</b>	<b>(219)</b>
IRPJ-25% alíquota devida	<b>(2.201)</b>	<b>(586)</b>
<b>Total das (Despesas) de Impostos (IRPJ e CSLL) Correntes</b>	<b><u>(3.003)</u></b>	<b><u>(805)</u></b>

#### b. Movimentação dos Impostos (IRPJ e CSLL) a Pagar-Corrente

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<b>SalDOS em 31 de dezembro de 2022e 2021</b>	<b>66</b>	<b>676</b>
Provisionamento de impostos correntes	3.003	805
Pagamentos de impostos correntes	(2.301)	(1.415)
<b>SalDOS em 31 de dezembro de 2023 e 2022</b>	<b><u>768</u></b>	<b><u>66</u></b>

## METAR IMÓVEIS LTDA.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de dezembro 2023 e 2022

Valores Expressos em Reais -R\$ (Centavos Omitidos. Exceto Quando Indicado de Outro Modo)

### Nota 9. Lucros a Pagar a Cotistas

#### Composição dos Lucros a Pagar a Cotistas

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
COSA Participações Ltda.	-	13.208
HATAR Participações Ltda.	-	7.483
<b>Total dos Lucros a Pagar a Cotistas</b>	<b>-</b>	<b>20.691</b>

#### Movimentação dos Lucros a Pagar a Cotistas

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023 e 2022</b>	<b>-</b>	<b>20.956</b>
Distribuição de lucros	3.328	10.235
Pagamento de lucros	(3.328)	(10.500)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023 e 2022</b>	<b>-</b>	<b>20.691</b>

### Nota 10. Depósitos e Cauções

#### 10.1. Composição dos Depósitos

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Depósitos de caução sobre locações de imóveis	60	60
<b>Total dos Depósitos e Cauções</b>	<b>60</b>	<b>60</b>

### Nota 11. Patrimônio Líquido

#### a. Capital Social Subscrito e Integralizado

	Número de Cotas	Valor em Reais Mil	
		<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Cosa Participações Ltda.	16.919.008	16.919	16.919
Hatar Participações Ltda.	9.783.972	9.784	9.784
<b>Total do Capital Social Subscrito e Integralizado</b>	<b>26.702.980</b>	<b>26.703</b>	<b>26.703</b>

## METAR IMÓVEIS LTDA.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras  
Exercícios Findos em 31 de dezembro 2023 e 2022

Valores Expressos em Reais -R\$ (Centavos Omitidos. Exceto Quando Indicado de Outro Modo)

### Nota 12. Receita Operacional, Líquida

#### Composição da Receita Operacional Líquida

	Exercícios Findos Em	
	31/12/2023	31/12/2022
<b>Receita Bruta</b>		
Receitas de vendas de imóveis	27.263	-
Receitas de locações de imóveis	167	2.953
<b>Total da Receita Bruta</b>	<b>27.430</b>	<b>2.953</b>
<b>Deduções de Vendas</b>		
Impostos incidentes de vendas (PIS COFINS, CSLL e ISS)	(1.002)	(108)
<b>Total das Deduções de Vendas</b>	<b>(1.002)</b>	<b>(108)</b>
<b>Total da Receita Operacional, Líquida</b>	<b>26.428</b>	<b>2.845</b>

### Nota13. (Despesas) Gerais e Administrativas

#### Composição das (Despesas) Gerais e Administrativas

	Exercícios Findos Em	
	31/12/2023	31/12/2022
Serviços prestados por terceiros	(134)	(41)
Depreciação sobre a propriedades de investimento (imóveis)	(820)	(820)
Outras despesas	(10)	(87)
<b>Total das (Despesas) Gerais e Administrativas</b>	<b>(964)</b>	<b>(948)</b>

## METAR IMÓVEIS LTDA.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de dezembro 2023 e 2022

Valores Expressos em Reais -R\$ (Centavos Omitidos. Exceto Quando Indicado de Outro Modo)

### Nota 14. Resultado Financeiro, Líquido

#### Composição do Resultado Financeiro, Líquido

	Exercícios Findos Em	
	31/12/2023	31/12/2022
<b>Receitas Financeiras</b>		
Receitas de aplicação financeira	161	1.345
Juros ativos	2	147
<b>Total das Receitas Financeiras</b>	<b>163</b>	<b>1.492</b>
<b>(Despesas) Financeiras</b>		
Despesas de juros e de outros encargos financeiros da Operação CRI	(1)	(2.151)
<b>Total das (Despesas) Financeiras</b>	<b>(1)</b>	<b>(2.151)</b>
<b>Total do Resultado Financeiro, Líquido</b>	<b>162</b>	<b>(659)</b>

### Nota 15. Gerenciamentos dos Instrumentos Financeiros

Os instrumentos financeiros atualmente utilizados pela Empresa estão demonstrados no item (v) Valorização dos Instrumentos Financeiros demonstrados nessa nota explicativa. Estes instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais visando liquidez, rentabilidade e minimização de riscos. A Empresa não efetuou aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco. Considerando o prazo e as características destes instrumentos, os valores contábeis se aproximam dos valores justos. A Empresa adota políticas e procedimentos de controle de riscos, conforme descrito a seguir:

#### (i) Política de Gestão de Riscos Financeiros

A Empresa possui e segue a política de gerenciamento de risco, que orienta em relação a transações e requer a diversificação de transações e contrapartidas. Nos termos desta política, a natureza e a posição geral dos riscos financeiros são regularmente monitoradas e gerenciadas, a fim de avaliar os resultados e o impacto financeiro no fluxo de caixa. Também são revistos periodicamente os limites de crédito. A política de gerenciamento de risco da Empresa foi estabelecida pela Administração, e nos seus termos, os riscos de mercado são protegidos quando é considerado necessário suportar a estratégia corporativa, ou quando é necessário manter o nível de flexibilidade financeira.

## **METAR IMÓVEIS LTDA.**

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras  
Exercícios Findos em 31 de dezembro 2023 e 2022

Valores Expressos em Reais -R\$ (Centavos Omitidos. Exceto Quando Indicado de Outro Modo)

### **(ii) Risco de Estrutura de Capital ou Risco Financeiro**

Decorre da escolha entre capital próprio (aportes de capital e retenção de lucros) e capital de terceiros que a Empresa faz para financiar suas operações. Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Empresa monitora e gerência permanentemente os níveis de endividamento de acordo com sua política interna, a fim de avaliar os resultados e o impacto financeiro no fluxo de caixa. Também são revistos periodicamente os limites de crédito. A política de gerenciamento de risco da Empresa foi estabelecida pela Administração, e nos seus termos, os riscos de mercado são protegidos quando é considerado necessário suportar a estratégia corporativa, ou quando é necessário manter o nível de flexibilidade financeira.

### **(iii) Risco de Crédito**

A política de vendas da Empresa considera o nível de risco de crédito a que está disposta a se sujeitar no curso de seus negócios. A diversificação de sua carteira de recebíveis, a seletividade de seus clientes, assim como o acompanhamento dos prazos de financiamento de vendas por segmento de negócios e limites de posição são procedimentos adotados para minimizar eventuais problemas de inadimplência em suas contas a receber. No que diz respeito às negociações financeiras e demais investimentos, a Empresa tem como política trabalhar com instituições de primeira linha.

### **(iv) Risco de Liquidez**

É o risco de a Empresa não possuir recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros, em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e pagamentos previstos. Para administrar a liquidez do caixa, são estabelecidas premissas de desembolsos e recebimentos futuros, sendo monitoradas diariamente pela Administração.

### **(v) Risco com Taxas de Juros**

O risco associado é oriundo da possibilidade de a Empresa incorrer em perdas por causa de flutuações nas taxas de juros que aumentem as despesas financeiras relativas a empréstimos e financiamentos captados no mercado. A Empresa monitora continuamente as taxas de juros de mercado, com o objetivo de avaliar a eventual necessidade de contratação de novas operações para proteger-se contra o risco de volatilidade destas taxas.

## METAR IMÓVEIS LTDA.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de dezembro 2023 e 2022

Valores Expressos em Reais -R\$ (Centavos Omitidos. Exceto Quando Indicado de Outro Modo)

### (vi) Valorização dos Instrumentos Financeiros

A Empresa não contrata operações envolvendo derivativos financeiros em proteção à exposição aos riscos de mercado, moedas e taxa de juros; e Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos e os critérios de avaliação estão a seguir descritos:

#### Composição dos Ativos Financeiros e Passivos Financeiros Avaliados ao Custo Amortizado

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<b>Ativos Financeiros Avaliados ao Custo Amortizado</b>		
Caixa e equivalentes de caixa	1.255	1.041
<b>Total dos Ativos Financeiros Avaliados ao Custo Amortizado</b>	<u><b>1.255</b></u>	<u><b>1.041</b></u>
<b>Passivos Financeiros Avaliados ao Custo Amortizado</b>		
Fornecedores terceiros nacionais	-	1
Impostos a recolher, exceto IRPJ e CSLL	90	2
Impostos ((IRPJ e CSLL) a pagar correntes	768	66
Lucros a pagar a cotistas	-	20.691
<b>Total dos Passivos Financeiros Avaliados ao Custo Amortizado</b>	<u><b>858</b></u>	<u><b>20.760</b></u>

## 16. Aprovação das demonstrações financeiras

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela diretoria e autorizadas para emissão 20 de maio de 2024 e são assinadas pelos signatários indicados a seguir:

### **Carlos Otávio de Souza Antunes**

Diretor-Presidente

CPF: 278.214.717-4

### **Paulo Roberto Perdigão de Araujo**

Contador

CRC-RJ 066.894/O-1

CPF: 401.430.077-34