

Metro Participações Imobiliárias S/A

Demonstrações contábeis individuais e
consolidadas - 31 de dezembro de 2023

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

	Notas	Individual		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	70.036	72.687	70.139	72.795
Títulos a receber	4	76	4.159	105	4.205
Impostos a recuperar	5	628	2.121	912	3.145
Dividendos a receber		2.008	6.577	2.008	2.998
Créditos com partes relacionadas	6	78.739	84.644	78.649	84.779
Outros ativos circulantes		136	120	136	148
		151.623	170.308	151.949	168.070
Não circulante					
Adiantamento para futuro aumento de capital	6	18.712	19.213	18.780	20.154
Depósitos judiciais		29	471	29	471
Outras ativos não circulantes		1.316	9.005	1.316	9.004
Investimentos	7	155.376	156.010	144.899	147.590
Imobilizado	8	481	499	2.625	2.713
		175.914	185.198	167.649	179.933
Total do ativo		327.537	355.506	319.598	348.003

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

	Notas	INDIVIDUAL		CONSOLIDADO	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Passivo					
Circulante					
Fornecedores		176	144	177	144
Impostos e contribuições a recolher	9	82	71	101	98
Obrigações sociais e trabalhistas	10	198	263	198	263
Débitos com partes relacionadas	6	17.066	47.530	6.587	38.147
Adiantamento de Clientes		-	-	121	-
		17.522	48.008	7.183	38.652
Não circulante					
Provisões para perda de Investimentos	7	1.118	1.525	1.118	1.213
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital		-	1	400	-
Provisões para contingências	11	555	555	555	555
Débitos com partes relacionadas	6	265.112	265.112	265.112	265.739
		266.785	267.193	267.185	267.507
Total do passivo		284.307	315.201	274.368	306.159
Patrimônio líquido					
Capital social	12	30.000	30.000	32.169	31.539
Reserva de Lucros		13.230	10.305	13.061	10.305
Total do patrimônio líquido		43.230	40.305	45.230	41.844
Total do passivo e patrimônio líquido		327.537	355.506	319.598	348.003

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

	Notas	Individual		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita Operacional Líquida	13	-	-	671	589
Resultado bruto		-	-	671	589
Receitas (despesas) operacionais					
Gerais e administrativas	14	(4.705)	(4.257)	(4.774)	(4.263)
Despesas tributárias	15	(531)	(524)	(536)	(532)
Participação nos lucros (prejuízos) em investidas	7	12.569	9.719	12.120	8.405
Outras receitas	16	1.466	1.215	1.466	1.215
Lucro operacional		8.799	6.153	8.947	5.414
Receitas financeiras		11.032	10.728	11.078	11.112
Despesas financeiras		(221)	(2)	(222)	(4)
Resultado financeiro líquido	17	10.811	10.726	10.856	11.108
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		19.610	16.879	19.803	16.521
Imposto de renda e contribuição social	18	(1.304)	(1.432)	(1.366)	(1.596)
Resultado do exercício		18.306	15.447	18.437	14.925

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

Demonstrações do resultado abrangente dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

	INDIVIDUAL		CONSOLIDADO	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Resultado do exercício	18.306	15.447	18.437	14.925
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total do exercício	<u>18.306</u>	<u>15.447</u>	<u>18.437</u>	<u>14.925</u>

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva de Lucros	Lucros / Prejuízos Acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2021	64.466	1.519	8.582	-	74.567
Resultado do exercício				15.447	15.447
Redução de capital	(34.466)				(34.466)
Constituição de reserva legal		772		(772)	-
Constituição de reserva de lucros			14.675	(14.675)	-
Dividendos distribuídos			(15.242)		(15.242)
Em 31 de dezembro de 2022	30.000	2.291	8.015	(0)	40.306
Resultado do exercício				18.306	18.306
Constituição de reserva legal		915		(915)	-
Constituição de reserva de lucros			15.390	(15.390)	-
Dividendos distribuídos			(15.382)		(15.382)
Em 31 de dezembro de 2023	30.000	3.206	8.023	2.001	43.230

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

Demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

	INDIVIDUAL		CONSOLIDADO	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Resultado do exercício	18.306	15.447	18.437	14.924
Ajustes ao lucro líquido				
Participação nos lucros (prejuízos) em investidas	(12.569)	(9.719)	(12.120)	(8.405)
Receita Financeira não realizada	-	-	-	-
Depreciação	-	54	70	125
Variações nos ativos e passivos				
Redução (aumento) contas a receber	-	-	16	(3)
Redução (aumento) em impostos a recuperar	1.493	(41)	2.287	(62)
Redução (aumento) em ativos com Partes Relacionadas	10.468	17.367	10.694	17.367
Redução (aumento) em outros contas a receber	8.115	805	8.140	805
Aumento (redução) em fornecedores	32	53	32	(18)
Aumento (redução) em obrigações tributárias	11	45	2	45
Aumento (redução) em obrigações sociais e trabalhistas	(65)	(8)	(65)	(6)
Aumento (redução) contas a pagar a terceiros	-	(2.710)	124	(2.710)
Aumento (redução) em passivos com Partes Relacionadas	(30.464)	32.047	(31.653)	30.642
Caixa gerado nas operações	(4.675)	53.340	(4.038)	52.703
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(4.675)	53.340	(4.038)	52.703
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Adiantamento para futuro aumento de capital	501	16.160	1.375	9.704
Redução (aumento) imobilizado	18	580	18	580
Redução (aumento) investimentos	634	6.216	1.637	7.140
Mútuos Concedidos	4.083	17.401	4.083	21.990
Dividendos Recebidos	12.169	420	8.794	620
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Aumento (redução) capital social	-	(34.466)	1.289	(33.646)
Mútuos Obtidos	-	-	-	-
Dividendos pagos	(15.382)	(15.242)	(15.589)	(15.290)
Créditos para futuro aumento de capital	-	-	(227)	627
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de investimento	2.025	(8.929)	1.382	(8.274)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	(2.651)	44.411	(2.655)	44.430
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	72.687	28.276	72.794	28.364
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	70.036	72.687	70.139	72.794
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	(2.651)	44.411	(2.655)	44.430

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A **METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.**, localizada em Belo Horizonte - MG, tem como objetivo social a administração e comércio de bens, móveis e imóveis, comercialização, incorporação e administração de imóveis, construção de edifícios, participação em outras empresas.

Em 31 de dezembro a Metro Participações Imobiliárias S.A. possuía participação nas seguintes empresas;

Empresas	Classificação	Estágio atual	Participação	
			2023	2022
Lakeville Empreend. Imobiliária	Controlada	Em operação	70,00%	70,00%
Fontana di Trevi	Coligada	Em operação	20,00%	20,00%
RJ II – Barra Central Park	Coligada	Em operação	20,00%	20,00%
Csul Desenvolvimento Urbano S.A.	Coligada	Em operação	20,33%	20,33%
Gran Vitá Empreendimentos Imobiliários	Controlada	Em operação	50,00%	50,00%
Gestão Dinâmica Invest. e Participações S.A.	Controlada	Em operação	100,00%	100,00%
Ale Postos de Serviços Ltda.	Controlada	Em operação	100,00%	100,00%
Costa Laguna SPE Empreend. Imobiliários S.A.,	Coligada	Em operação	16,40%	17,68%
Nova Esperança Productos Florestais Ltda.	Coligada	Em operação	-	21,43%
AA Empreend. E Participação Ltda.	Controlada	Em operação	50,00%	50,00%
Alto Buritis Participações Societárias Ltda.	Coligada	Em operação	38,00%	-

2. Base de preparação das demonstrações contábeis

Estas demonstrações contábeis foram elaboradas pela Administração da Companhia.

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações contábeis estão definidas adiante, e vem sendo aplicadas de modo consistente desde a sua entrada em operações, salvo disposição em contrário.

2.1. Base de apresentação das demonstrações contábeis

2.1.1. Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas previstas na legislação societária brasileira e nos pronunciamentos, nas orientações e nas interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e deliberações do Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

As demonstrações contábeis foram aprovadas e autorizadas pela Administração em 20 de maio de 2024.

2.1.2. Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

2.1.3. Moeda funcional e moeda de apresentação

A moeda funcional da Companhia é o Real. Todos os valores apresentados nestas demonstrações contábeis estão expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma.

2.2. Base de consolidação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e incluem as demonstrações contábeis da Companhia e de suas controladas demonstradas na Nota Explicativa nº 7, encerradas na mesma data-base, consistentes com as práticas contábeis descritas na Nota Explicativa nº 2.3.

O controle é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar as políticas financeiras e operacionais de uma entidade para auferir benefícios de suas atividades.

Nos casos aplicáveis, a existência e o efeito de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Companhia controla ou não outra entidade.

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia e deixam de ser consolidadas nos casos aplicáveis a partir da data em que o controle cessa.

As controladas foram consolidadas integralmente com o respectivo cálculo da participação dos acionistas não controladores, incluindo as contas de ativo, passivo, receitas e despesas segundo a natureza de cada conta, complementada com as eliminações de:

- (a)** Saldos de investimentos e do patrimônio líquido;
- (b)** Saldos de contas correntes e outros saldos integrantes do ativo e/ou passivo mantidos entre as empresas consolidadas;
- (c)** Receitas e despesas, bem como lucros não realizados quando aplicável decorrentes de negócios entre as empresas consolidadas

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

2.3. Principais práticas contábeis

a) Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem os saldos de caixa, depósitos bancários à vista e aplicações financeiras de liquidez imediata, conforme Nota Explicativa nº 3. As aplicações financeiras possuem liquidez imediata e estão demonstradas ao custo acrescido dos rendimentos auferidos até a data de encerramento do exercício.

Os riscos de mercado envolvendo essas aplicações são insignificantes. O cálculo do valor justo das aplicações financeiras, quando aplicável é efetuado levando-se em consideração as cotações de mercado ou informações de mercado que possibilitem tal cálculo.

b) Partes relacionadas

Os empréstimos são ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São inicialmente reconhecidos pelo valor da transação e subsequentemente mensurados pelo custo amortizado com o uso do método da taxa de juros efetiva menos a provisão para redução ao valor recuperável.

Os empréstimos são apresentados como não circulante, quando possuem prazo de vencimentos superiores a 12 meses após a data de encerramento do balanço.

c) Investimentos

Controladas são aquelas entidades as quais a Companhia possui influência significativa e respectivo controle e as coligadas são todas as entidades sobre as quais a Companhia tem influência significativa, mas não o controle. Investimentos em companhias são contabilizados com base no método da equivalência patrimonial, para fins de demonstrações contábeis individuais.

Com base no método da equivalência patrimonial, os investimentos são contabilizados no balanço patrimonial ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária.

A demonstração do resultado reflete a parcela dos resultados das operações com base no método da equivalência patrimonial. Quando uma mudança for diretamente reconhecida no patrimônio das investidas, a investidora reconhecerá sua parcela nas variações ocorridas e divulgará esse fato, quando aplicável, na demonstração das mutações do patrimônio líquido.

As demonstrações contábeis das investidas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da investidora. Quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Controladora.

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento. A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que os investimentos nas controladas sofreram perdas por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

d) Imobilizado

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, formação ou construção, deduzido da depreciação e, quando aplicável, reduzido ao valor de recuperação. Os componentes principais de alguns bens do imobilizado, quando de sua reposição, são contabilizados como ativos individuais e separados utilizando-se a vida útil específica desse componente, enquanto o componente substituído é baixado. Os custos com as manutenções efetuadas para restaurar ou manter os padrões originais de desempenho são reconhecidos no resultado durante o período em que são incorridos.

A depreciação dos ativos é calculada usando o método linear para alocar seus custos aos seus valores residuais durante a vida útil estimada.

e) Ativos não circulantes

Compreendem os bens e direitos realizáveis, deveres e obrigações vencíveis após 12 meses subsequentes a data-base das referidas demonstrações contábeis, acrescidos dos correspondentes encargos incorridos, se aplicável, até a data do balanço.

f) Passivos circulantes e não circulantes

Apresentados pelos valores conhecidos ou calculáveis e acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros e cambiais incorridas até a data das demonstrações contábeis. O ajuste a valor presente não foi registrado, em virtude de não possuir impacto relevante.

g) Imposto de renda e contribuição social

A Companhia realiza o cálculo do imposto de renda e contribuição social com base no regime de lucro real com apuração anual

h) Instrumentos financeiros

Os ativos e os passivos financeiros mantidos pela Companhia são classificados sob as seguintes categorias, nos casos aplicáveis: (1) ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado; (2) ativos financeiros mantidos até o vencimento; (3) ativos financeiros disponíveis para venda e (4) empréstimos e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos e passivos financeiros foram adquiridos ou contratados.

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

2.4. Ativos financeiros

2.4.1. Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação, quando são adquiridos para este fim, principalmente, no curto prazo. Os ativos dessa categoria são classificados no ativo circulante.

Os saldos referentes aos ganhos ou às perdas decorrentes das operações não liquidadas são classificados no ativo ou no passivo circulante, sendo as variações no valor justo registradas, respectivamente, nas contas “Receitas financeiras” ou “Despesas financeiras”.

2.4.2. Ativos financeiros mantidos até o vencimento

Compreendem investimentos em determinados ativos financeiros classificados no momento inicial da contratação, para serem levados até a data de vencimento, os quais são mensurados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos de acordo com os prazos e as condições contratuais.

2.4.3. Ativos financeiros disponíveis para venda

Quando aplicável, são incluídos nessa categoria os ativos financeiros não derivativos, como títulos e/ou ações cotadas em mercados ativos ou não cotadas em mercados ativos, mas que possam ter seus valores justos estimados razoavelmente.

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, a Companhia não possuía instrumentos financeiros registrados nas demonstrações contábeis classificados nessa categoria.

2.4.4. Empréstimos e recebíveis

São incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos com recebimentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São registrados no ativo circulante, exceto nos casos aplicáveis, aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço, os quais são classificados como ativo não circulante.

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, no caso da Companhia, compreendem as contas a receber de Partes relacionadas e de terceiros (Notas Explicativas nºs 4 e 6).

2.5. Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado.

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

2.5.1. Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado

São classificados como passivos financeiros as contas a pagar para fornecedores, empréstimos e financiamentos.

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios e são registradas pelo valor faturado. Quando aplicável, são registradas a valor presente, transação a transação, com base em taxas de juros que refletem o prazo, a moeda e o risco de cada transação.

2.5.2. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos tomados representam principalmente operações de giro e são contabilizados a valor de custo, atualizados monetariamente de acordo com as taxas contratuais.

2.5.3. Baixa de passivos financeiros

A baixa de passivos financeiros acontece somente quando suas obrigações são extintas e canceladas. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

2.6 Uso de estimativas e julgamentos

Na preparação destas demonstrações contábeis, a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Companhia para a contabilização de valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Incertezas sobre premissas e estimativas:

As informações sobre as incertezas relacionadas a premissas e estimativas que possuem um risco significativo de resultado em um ajuste material no exercício subsequente estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- Contas a receber: reconhecimento e mensuração de provisão para perdas em crédito.
- Imobilizado: definição da vida útil.
- Contingências: principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos.

2.7 Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2023

Mantendo o processo permanente de revisão das normas de contabilidade o *International Accounting Standards Board* (IASB) e, conseqüentemente, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiram novas normas e revisões das normas já

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

existentes. Os principais normativos alterados, emitidos ou em discussão pelo IASB e pelo CPC estão demonstrados a seguir:

Norma	Descrição da alteração	Correlação IASB	Natureza	Data da vigência
Revisão 15: CPC 48 - Instrumentos Financeiros, CPC 08 - Custos de Transação e Prêmios na Emissão de Títulos e Valores Mobiliários; CPC 40 - Instrumentos Financeiros: Evidenciação; CPC 11 - Contratos de Seguro; e CPC 06 (R2) - Arrendamentos	Adição de novos requisitos de divulgação sobre os efeitos trazidos pela reforma da taxa de juros referenciais (IBOR)	IFRS 9 / IAS 39 / IFRS 7 / IFRS 4 e IFRS 16	Pronunciamento	01/01/2022
CPC 25: Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes.	Especificação de quais custos uma empresa deve incluir ao avaliar se um contrato é oneroso. Os custos diretamente relacionados ao cumprimento do contrato devem ser considerados nas premissas de fluxo de caixa (Ex.: Custo de mão-de-obra, materiais e outros gastos ligados à operação do contrato)	IAS 37	Pronunciamento	01/01/2022
CPC 27 - Ativo Imobilizado	Permite o reconhecimento de receita e custos dos valores relacionados com a venda de itens produzidos durante a fase de testes do ativo	IAS 16	Pronunciamento	01/01/2022
CPC 00 - Estrutura Conceitual para Relatório Financeiro	Atualização da referência ao CPC 00 sem alterar significativamente os requisitos do IFRS 3.	IFRS 3	Pronunciamento	01/01/2022
CPC 26 - Apresentação das Demonstrações Contábeis	Divulgação de Políticas Contábeis (Alterações ao CPC 26/IAS 1 e IFRS Practice Statement 2).	IAS 1 / IFRS 2	Pronunciamento	01/01/2023
CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro	Definição e distinção de estimativa contábil, esclarece a utilização de técnicas de mensuração e dados para a mesma.	IAS 1 / IFRS 2	Pronunciamento	01/01/2023
CPC 32 - Tributos sobre o Lucro - Revisão de Imposto diferido relacionado a ativos e passivos decorrentes de uma única transação	As alterações limitam o escopo da isenção de reconhecimento inicial para excluir transações que dão origem a diferenças temporárias iguais e compensatórias.	IAS 12	Pronunciamento	01/01/2023
CPC 50 - Contratos de seguro	Fornece uma base para os usuários das demonstrações contábeis avaliarem o efeito que os contratos de seguros têm na posição financeira, no desempenho financeiro e nos fluxos de caixa da entidade	IFRS 17	Pronunciamento	01/01/2023

3. Caixa e equivalentes de caixa

	Individual		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Caixa e bancos	7	7	7	7
Aplicações financeiras de liquidez imediata	70.029	72.680	70.132	72.788
	70.036	72.687	70.139	72.795

As aplicações financeiras rendem juros a taxas flutuantes baseadas em taxas diárias de depósitos bancários. Os depósitos a curto prazo são efetuados por períodos que variam o prazo de liquidação, dependendo das necessidades imediatas de caixa do Grupo, rendendo juros de acordo com as respectivas taxas de depósito de curto prazo.

4. Títulos a receber

	Individual		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Mútuo firmado com terceiros*	-	4.084	-	4.084
Outros	76	75	105	121
	76	4.159	105	4.205

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

*Referem-se, basicamente, ao contrato de mútuo firmado em 31 de agosto de 2020, tendo como mutuária a Codeme Engenharia S.A., no valor de R\$9.000.000, pagos em 36 parcelas mensais e reajustados à taxa de 6% ao ano, *pro rate tempore*. Sobre as parcelas incidiram, ainda, correção monetária pelo índice de CDI.

5. Impostos a recuperar

O saldo refere-se às retenções de tributos sobre rendimentos de aplicações financeiras:

	Individual		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo negativo CSLL	-	22	284	367
Saldo negativo IRPJ	628	2.099	628	2.778
	628	2.121	912	3.145

6. Partes relacionadas

6.1. Créditos com partes relacionadas

Os saldos ativos do fim do exercício, decorrentes de transações com partes relacionadas, estão apresentados a seguir:

	Recebíveis			
	Individual		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Circulante				
MASB Desenvolvimento Imob. (i)	-	5.049	-	5.049
Acionistas	-	19.819	-	19.954
Masb 30 Empreendimento Imobiliários	-	4.787	-	4.787
ASM Participações Societárias	30.181	52.921	30.181	52.921
ATG Participações Societárias	5.308	-	5.308	-
Petra Participações Societárias	39.841	-	39.841	-
Outros créditos	3.409	2.068	3.319	2.068
	78.739	84.644	78.649	84.779

	AFAC			
	Individual		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Não circulante				
Barra Central Park	807	807	807	807
AA Empreend. e Participações (i)	17.705	14.019	17.705	14.019
Gestão Dinâmica Investimentos	-	4.352	-	-
Nova Esperança Produtos Florestais	-	-	-	5.236
Outros	200	35	268	92
	18.712	19.213	18.780	20.154

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

6.2. Débitos com partes relacionadas

Os saldos passivos do fim do exercício, decorrentes de transações com partes relacionadas, estão apresentados a seguir:

	Contas a pagar			
	Individual		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Circulante				
Ale Postos e Serviços (i)	10.571	9.383	-	-
Acionistas (ii)	3.500	34.466	3.500	34.466
Outros	2.995	3.681	3.087	3.681
	17.066	47.530	6.587	38.147
Não circulante				
Débitos com pessoas ligadas (iii)	264.991	264.991	264.991	264.991
Soul Jaraguá	121	121	121	121
Outros				627
	265.112	265.112	265.112	265.739

(i) Saldo decorrente da conta corrente.

(ii) Redução de Capital conforme aprovado em AGE de 31.10.2022

(iii) Valor referente a cessão da ASM a Metro ocorrida em de 22/08/2018 de parte das obrigações junto a pessoas ligadas do grupo Asamar. O prazo para pagamento dos valores é de 15 anos em parcelas variáveis e irrealizáveis.

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

7. Investimentos

Individual

Empresas	Participação - %		Lucro (prejuízo) do exercício	Passivo a descoberto (provisão perda investimento)	Passivo a descoberto (provisão perda investimento)	Investimento	Equivalência Patrimonial	Investimento	Equivalência Patrimonial
	2023	2022	2023	2023	2022	2023	2023	2022	2022
Controladas e coligadas									
Lakeville Empreend. Imobiliária	70,00%	70,00%	(1)	-	-	6	(0)	70	(0)
Fontana di Trevi	20,00%	20,00%	(207)	727	686	-	(41)	-	(48)
RJ II – Barra Central Park	20,00%	20,00%	588	391	529	-	138	-	18
Csul Desenvolvimento Urbano S.A	20,33%	20,33%	39.998	-	-	79.571	8.219	77.255	5.633
Gran Vitá Empreendimentos Imobiliários	50,00%	50,00%	129	-	-	1.078	65	1.830	539
Gestão Dinâmica Investimentos e Part. S	100,00%	100,00%	(282)	-	311	65	(282)	-	1.072
ALE Postos de Serviços Ltda	100,00%	100,00%	569	-	-	12.408	438	11.971	1.152
Costa Laguna SPE Empreend. Imobiliária	16,40%	17,68%	1.606	-	-	1.056	(350)	1.911	1.769
AA Empreend. E Participação Ltda.	50,00%	50,00%	(8.606)	-	-	47.173	(4.303)	51.474	(417)
Alto Buritis Participações Societárias Ltda	38,00%	-	(1.511)	-	-	3.844	8.686	-	-
Total controladas e coligadas				1.118	1.525	145.201	12.569	144.510	9.719
Outros investimentos permanentes									
Soul Jaraguá SPE Empreend. Imob.			-	-	-	120	-	120	-
BBE Brasil Bionergia S.A - Em Liquidação			-	-	-	2	-	2	-
Míndit Participações S.A			-	-	-	7.471	-	6.395	-
RN Participações Imobiliárias Ltda			-	-	-	2.581	-	2.581	-
Touro Serviços Ruarais S.A			-	-	-	-	-	2.400	-
Capital Investimentos S.A			-	-	-	-	-	-	-
Total outros investimentos permanentes						10.174	-	11.499	-
Total de investimentos				1.118	1.525	155.376	12.569	156.010	9.719

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

Consolidado

Empresas	Participação - %		Lucro (prejuízo) do exercício	Passivo a descoberto (provisão perda investimento)	Passivo a descoberto (provisão perda investimento)	Investimento	Equivalência Patrimonial	Investimento	Equivalência Patrimonial
	2023	2022	2023	2023	2022	2023	2023	2022	2022
Controladas e coligadas									
Lakeville Empreend. Imobiliária	70,00%	70,00%	(1)			6	(0)	70	(0)
Fontana di Trevi	20,00%	20,00%	(207)	727	686	-	(41)	-	(48)
RJ II – Barra Central Park	20,00%	20,00%	588	391	528	-	138	-	18
Csul Desenvolvimento Urbano S.A	20,33%	20,33%	39.998			79.571	8.218	77.255	5.633
Gran Vitá Empreendimentos Imobiliários	50,00%	50,00%	129			1.078	65	1.830	539
Costa Laguna SPE Empreend. Imobiliário	16,40%	17,68%	1.606			1.056	(350)	1.911	1.769
Nova Esperança Productos Florestais LT	0,00%	21,43%	-	-	-	-	(292)	3.551	911
AA Empreend. E Participação Ltda.	50,00%	50,00%	(8.606)			47.173	(4.303)	51.474	(417)
Alto Buriitis Participações Societárias Ltda	38,00%	-	(1.511)			3.842	8.686	-	-
Total controladas e coligadas				1.118	1.213	132.726	12.120	136.090	8.405
Outros investimentos permanentes									
Soul Jaraguá SPE Empreend. Imob.			-	-	-	120	-	120	-
BBE Brasil Bionergia S.A - Em Liquidação			-	-	-	2	-	2	-
Mindit Participações S.A			-	-	-	7.471	-	6.395	-
RN Participações Imobiliárias Ltda			-	-	-	2.581	-	2.581	-
Touro Serviços Ruarais S.A			-	-	-	-	-	2.400	-
Horizontes I FIP Multiestratégia			-	-	-	1.997	-	-	-
Total outros investimentos permanentes						12.172	0	11.499	0
Total de investimentos				1.118	1.213	144.899	12.120	147.590	8.405

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

8. Imobilizado

A movimentação do imobilizado no ano de 2023 é como se segue:

	Individual				
	Imóveis	Máquinas e Equipamentos	Móveis e Utensílios	Equipamentos de Informática	Total
Em 31 de dezembro de 2022					
Custos	444	20	113	230	807
Depreciação	(53)	(16)	(88)	(151)	(308)
Saldo contábil, líquido	391	4	25	79	499
Saldo inicial - Custo	444	20	113	230	807
Adições	-	-	30	-	30
Baixas	-	-	-	-	-
Saldo final	444	20	143	230	837
Saldo inicial - Depreciação	(53)	(16)	(88)	(151)	(308)
Adições	(18)	(1)	(8)	(21)	(48)
Baixas	-	-	-	-	-
Saldo final	(71)	(17)	(96)	(172)	(356)
Em 31 de dezembro de 2023					
Saldo contábil, líquido	373	3	47	58	481
	Consolidado				
	Imóveis	Máquinas e Equipamentos	Móveis e Utensílios	Equipamentos de Informática	Total
Em 31 de dezembro de 2022					
Custos	3.367	20	113	230	3.730
Depreciação	(762)	(16)	(88)	(151)	(1.017)
Saldo contábil, líquido	2.605	4	25	79	2.713
Saldo inicial - Custo	3.367	20	113	230	3.730
Adições	-	-	30	-	30
Baixas	-	-	-	-	-
Saldo final	3.367	20	143	230	3.760
Saldo inicial - Depreciação	(792)	(16)	(88)	(151)	(1.017)
Adições	(88)	(1)	(8)	(21)	(118)
Baixas	-	-	-	-	-
Saldo final	(850)	(17)	(96)	(172)	(1.135)
Em 31 de dezembro de 2023					
Saldo contábil, líquido	2.517	3	47	58	2.625

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

9. Impostos e contribuições a recolher

	Contas a pagar			
	Individual		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Circulante				
Cofins	37	31	39	58
Contribuição social	27	20	33	20
Contribuições sociais retidas	7	10	7	10
Outros	11	10	22	10
	82	71	101	98

10. Obrigações sociais e trabalhistas

	Contas a pagar			
	Individual		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Circulante				
Salários a pagar	-	39	-	39
Encargos sociais	67	44	67	44
Provisões	131	180	131	180
	198	263	198	263

11. Provisão para contingências

A Companhia é parte em processos cíveis no montante de R\$ 555 em 2023 (R\$ 555 em 2022).

Estes processos referem-se a questionamentos cíveis, nas esferas administrativa e judicial de iniciativa de pessoas físicas ou de autoridades públicas referente à interpretação da legislação.

A Administração acompanha o desenvolvimento dos processos com base na opinião de seus assessores jurídicos para todos aqueles processos cujo desfecho desfavorável é considerado provável é constituída provisão para perda incluindo principal e encargos.

A Administração acredita que as provisões constituídas são suficientes para fazer face às perdas prováveis estimadas, de acordo com a posição dos seus assessores jurídicos.

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

12. Capital social

O capital social permanece no valor de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) representado por 30.000.000 (trinta milhões) de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

13. Receita operacional

13.1 Receita operacional líquida

	Consolidado	
	2023	2022
Receitas de aluguel	769	685
Receita Bruta	769	685
Custos	(70)	(71)
Deduções sobre vendas	(28)	(25)
Receita operacional líquida	671	589

14. Despesas Gerais e administrativas

	Individual		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Despesas Gerais				
Despesas com pessoal	(2.181)	(2.152)	(2.181)	(2.152)
Despesa com Manutenção	(158)	(156)	(158)	(156)
Viagens, Estadias e Conduções	(54)	(37)	(54)	(37)
Telefone	(20)	(29)	(20)	(29)
Serviços Prestados Por Pessoa Jurídica	(240)	(60)	(240)	(61)
Consultoria e Auditoria	(8)	(8)	(8)	(8)
Propaganda e Publicidade	(11)	(12)	(11)	(12)
Donativos e Contribuições	(74)	(83)	(74)	(83)
Depreciações	(47)	(54)	(47)	(54)
Lanches e Refeições	(37)	(35)	(37)	(35)
Materiais de Uso e Consumo	(17)	(21)	(17)	(21)
Cursos e Treinamentos	(16)	(14)	(16)	(14)
Condomínio	(75)	(72)	(75)	(72)
Aluguéis	(128)	(142)	(128)	(142)
Honorários Contábeis	(425)	(532)	(425)	(532)
Honorário Advocáticos	(1.032)	(663)	(1.083)	(663)
Outros	(182)	(187)	(200)	(192)
	(4.705)	(4.257)	(4.774)	(4.263)

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

15. Despesas tributárias

	Individual		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Despesas Tributárias				
IPTU	(17)	(21)	(21)	(27)
Impostos e Taxas Diversos	(1)	(1)	(2)	(1)
PIS s/ Outras Receitas	(72)	(70)	(72)	(70)
COFINS s/ Outras Receitas	(441)	(429)	(441)	(429)
Outras	-	(3)	-	(5)
	(531)	(524)	(536)	(532)

16. Outras receitas

	Individual		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Dividendos	1.466	1.178	1466	1.178
Outros	-	37	-	37
	1.466	1.215	1.466	1.215

17. Resultado financeiro

	Individual		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Varição monetária	(148)	-	(148)	(4)
Outras Despesas Financeiras	(73)	(2)	(74)	-
Total das despesas financeiras	(221)	(2)	(222)	(4)
Juros Ativos	103	203	109	312
Rendimentos de aplicação financeira	8.394	6.133	8.434	6.144
Juros sobre mútuos	1.389	4.392	1.389	4.656
Correção monetária*	973	-	973	-
Descontos obtidos	173	-	173	-
Total das receitas financeiras	11.032	10.728	11.078	11.112
Resultado financeiro	10.811	10.726	10.856	11.108

* Refere-se a correção monetária sobre depósito judicial levantado no exercício.

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

18. Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social são registrados nas demonstrações contábeis com base na receita reconhecida e nos custos e despesas incorridas pelo regime de competência.

A Companhia realiza o cálculo do imposto de renda e contribuição social com base no regime de lucro real anual.

A seguir a reconciliação dos montantes de imposto de renda e contribuição social apurados em 31 de dezembro de 2023 e de 2022:

	Individual Lucro Real	
	31/12/2023	31/12/2022
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	19.610	16.879
Adições e exclusões	(14.029)	(10.764)
Resultado antes da compensação	5.581	6.115
Compensação Prejuízos (30%)	(1.674)	(1.834)
Base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social	3.907	4.281
IR e adicional – alíquotas vigentes (15% e 10%)	(952)	(1.047)
CSLL alíquota vigentes (9%)	(352)	(385)
Total da provisão de IR e CSLL	(1.304)	(1.432)

	Consolidado Lucro Real	
	31/12/2023	31/12/2022
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	19.610	16.879
Adições e exclusões	(14.029)	(10.764)
Resultado antes da compensação	5.581	6.115
Compensação Prejuízos (30%)	(1.674)	(1.834)
Base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social	3.907	4.281
IR e adicional – alíquotas vigentes (15% e 10%)	(952)	(1.047)
CSLL alíquota vigentes (9%)	(352)	(385)
Total da provisão de IR e CSLL – lucro real	(1.304)	(1.432)

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

	Consolidado	
	Lucro Presumido	
	31/12/2023	31/12/2022
Receita de aluguel	671	685
Percentual de presunção - alíquota vigente	32%	32%
Lucro presumido sobre receita de aluguel	215	219
(+) Outras receitas tributáveis	46	383
Base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social	261	602
IR e adicional – alíquotas vigentes (15% e 10%)	(39)	(110)
CSLL alíquota vigentes (9%)	(23)	(54)
Total da provisão de IR e CSLL – lucro presumido	(62)	(164)
Total da provisão de IR e CSLL – lucro real + lucro presumido	(1.366)	(1.596)

19. Gestão de riscos e instrumentos financeiros

a) Gestão do risco do capital

A Sociedade administra seu capital para assegurar que suas controladas e ela própria possam continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno de todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Sociedade e controladas é formada pelo endividamento líquido, deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa detalhados na Nota Explicativa nº 3 e pelo seu patrimônio líquido.

A Administração revisa periodicamente a estrutura de capital da Sociedade e controladas. Como parte dessa revisão, a Administração considera o custo de capital, a liquidez dos ativos, os riscos associados a cada classe de capital e o grau de endividamento.

A Sociedade e as controladas não estão sujeitas a nenhum requerimento externo sobre a sua dívida.

b) Categoria de instrumentos financeiros

A Sociedade e suas controladas não têm a prática de operar com derivativos ou quaisquer outros ativos que apresentem características especulativas.

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 a Sociedade e as controladas não possuíam instrumentos financeiros não contabilizados, bem como não possuíam instrumentos financeiros derivativos.

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

c) Gerenciamento de riscos

No curso normal das suas operações a Companhia e as controladas são expostas aos seguintes riscos relacionados aos seus instrumentos financeiros:

- **Risco de mercado:** é o risco de que o valor justo ou os fluxos de caixa futuros de determinado instrumento financeiro oscilem devido às variações nas taxas de juros e índices de correção.
O gerenciamento do risco de mercado é efetuado com o objetivo de garantir que a Companhia e controladas estejam expostas somente a níveis considerados aceitáveis de risco no contexto de suas operações;
- **Risco de liquidez:** é o risco de escassez de recursos para liquidar suas obrigações. O gerenciamento do risco de liquidez é efetuado com o objetivo de garantir que a Companhia e controladas possuam os recursos necessários para liquidar seus passivos financeiros nas datas de vencimento;
- **Risco de câmbio:** a Companhia e suas controladas não possuem ativos e passivos indexados à moeda estrangeira;
- **Risco de crédito:** é avaliado como muito baixo em face da garantia real de recuperação dos imóveis nos casos de inadimplência de clientes, conseqüentemente não foram registradas provisões para devedores duvidosos.

d) Valor justo dos instrumentos financeiros

A Administração entende que os instrumentos financeiros reconhecidos nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas pelos seus valores contábeis não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores de mercado.

20. Eventos subsequentes

Informamos que, após o encerramento do período de apuração até a data de emissão destas demonstrações contábeis, não ocorreram eventos subsequentes que possam ter impacto relevante sobre a posição financeira, o desempenho ou os fluxos de caixa da empresa, ou que requeiram ajustes ou divulgações adicionais.