

Metro Participações Imobiliárias S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes - 31 de dezembro de 2024

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Índice

Relatório dos Auditores Independentes sobre as demonstrações contábeis	3
Balanços Patrimoniais	6 e 7
Demonstrações dos resultados e dos resultados abrangentes dos exercícios	8 e 9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa	11
Notas explicativas às demonstrações contábeis	12

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Administradores e Acionistas da
Metro Participações Imobiliárias S.A.
Belo Horizonte – MG

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da **Metro Participações Imobiliárias S.A.** (Companhia) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual e consolidada da **Metro Participações S.A. em 31 de dezembro de 2024**, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

Nossas responsabilidades em conformidade com tais normas estão descritas na seção a seguir intitulada: “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas”.

Somos independentes em relação à Companhia 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 (CFC) 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.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis individuais e consolidadas livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade da Companhia continuar operando divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. 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 contábeis individuais e consolidadas.

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.

Como parte da 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 contábeis individuais e consolidadas, 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;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e de suas controladas;
- 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 incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e de suas

controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas 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 Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis individuais e consolidadas inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas 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 importantes nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar consideravelmente nossa independência incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Belo Horizonte, 06 de maio de 2025.

VILLELA E ASSOCIADOS AUDITORIA E CONSULTORIA SS

CRC/MG – 7.189/O-O

Luís Guilherme Villela Alves

Contador CRC/MG 67.509/O-8

Bráulio Márcio Villela Alves

Contador CRC/MG – 71.053/O-5

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

	Notas	Individual		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	55.587	70.036	55.691	70.139
Títulos a receber	4	10	76	660	105
Impostos a recuperar	5	1.065	628	1.066	912
Dividendos a receber		300	2.008	300	2.008
Créditos com partes relacionadas	6	84.049	78.739	83.956	78.649
Outros ativos circulantes		172	136	172	136
		141.183	151.623	141.845	151.949
Não circulante					
Adiantamento para futuro aumento de capital	6	4.630	18.712	4.630	18.780
Títulos a receber	4	-	-	1.877	-
Depósitos judiciais		29	29	29	29
Outras ativos não circulantes		3.220	1.316	5.551	1.316
Investimentos	7	175.618	155.376	159.726	144.899
Imobilizado	8	1.677	481	3.542	2.625
		185.174	175.914	175.355	167.649
Total do ativo		326.357	327.537	317.200	319.598

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Notas	Individual		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Passivo				
Circulante				
Fornecedores	142	176	142	177
Impostos e contribuições a recolher	9 24	82	89	101
Obrigações sociais e trabalhistas	10 244	198	244	198
Débitos com partes relacionadas	6 15.546	17.066	3.441	6.587
Adiantamento de Clientes	-	-	-	121
	15.956	17.522	3.916	7.183
Não circulante				
Provisões para perda de Investimentos	7 1.236	1.118	1.216	1.118
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-	-	334	400
Débitos com partes relacionadas	6 264.992	265.112	265.392	265.112
Provisão para contingências	11 555	555	555	555
Outros	2.153	-	2.153	-
	268.936	266.785	269.650	267.185
Total do passivo	284.892	284.307	273.566	274.368
Patrimônio líquido				
Capital social	12 30.000	30.000	30.000	30.000
Reserva de Lucros	11.052	13.230	11.052	13.230
Ajuste de avaliação patrimonial	413	-	413	-
	41.465	43.230	41.465	43.230
Participação de não controladores	-	-	2.169	2.000
Total do patrimônio líquido	41.465	43.230	43.634	45.230
Total do passivo e patrimônio líquido	326.357	327.537	317.200	319.598

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

	Notas	Individual		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita Operacional Líquida	13	92	-	3.981	671
Resultado bruto		92	-	3.981	671
Receitas (despesas) operacionais					
Gerais e administrativas	14	(5.120)	(4.705)	(5.141)	(4.774)
Despesas tributárias	15	(297)	(531)	(299)	(536)
Participação nos lucros (prejuízos) em investidas	7	10.381	12.569	6.981	12.120
Outras receitas	16	3.139	1.466	3.139	1.466
Lucro operacional		8.195	8.799	8.661	8.947
Receitas financeiras		4.214	11.032	4.232	11.078
Despesas financeiras		(842)	(221)	(932)	(222)
Resultado financeiro líquido	17	3.372	10.811	3.300	10.856
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		11.567	19.610	11.961	19.803
Imposto de renda e contribuição social	18	-	(1.304)	(224)	(1.366)
Resultado do exercício		11.567	18.306	11.737	18.437

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(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 2024 e de 2023

	Individual		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Resultado do exercício	11.567	18.306	11.737	18.437
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total do exercício	11.567	18.306	11.737	18.437

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(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	Ajuste de avaliação patrimonial	Lucros / Prejuízos Acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2022	30.000	2.291	8.015	-	-	40.306
Resultado do exercício					18.306	18.306
Constituição de reserva legal		915			(915)	-
Constituição de reserva de lucros			17.391		(17.391)	-
Dividendos distribuídos			(15.382)			(15.382)
Em 31 de dezembro de 2023	30.000	3.206	10.024	-	-	43.230
Resultado do exercício					11.567	11.567
Constituição de reserva legal		578			(578)	-
Constituição de reserva de lucros			10.989		(10.989)	-
Ajuste de avaliação patrimonial				413		413
Dividendos distribuídos			(13.745)			(13.745)
Em 31 de dezembro de 2023	30.000	3.784	7.268	413	(0)	41.465

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(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 2024 e de 2023

	Individual		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Resultado do exercício	11.567	18.306	11.737	18.437
Ajustes ao lucro líquido				
Participação nos lucros (prejuízos) em investidas	(10.381)	(12.569)	(6.981)	(12.120)
Ajuste de avaliação patrimonial	413	-	413	-
Depreciação	62	-	340	70
Variações nos ativos e passivos				
Redução (aumento) contas a receber	66	-	(2.432)	16
Redução (aumento) em impostos a recuperar	(437)	1.493	(153)	2.287
Redução (aumento) em dividendos a receber	1.708	-	1.708	-
Redução (aumento) em ativos com Partes Relacionadas	(5.310)	10.468	(5.309)	10.694
Redução (aumento) em outros ativos	(1.940)	8.115	(1.940)	8.140
Aumento (redução) em fornecedores	(34)	32	(34)	32
Aumento (redução) em obrigações tributárias	(58)	11	(58)	2
Aumento (redução) em obrigações sociais e trabalhistas	46	(65)	46	(65)
Aumento (redução) em passivos com Partes Relacionadas	(1.520)	(30.464)	(3.073)	(31.653)
Aumento (redução) em passivos com provisão para contingências	0	-	0	-
Aumento (redução) outros passivos	2.153	-	2.078	124
Caixa gerado nas operações	(3.665)	(4.675)	(3.658)	(4.038)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(3.665)	(4.675)	(3.658)	(4.038)
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Adiantamento para futuro aumento de capital	14.082	501	14.150	1.375
Redução (aumento) imobilizado	(1.258)	18	(1.258)	18
Redução (aumento) investimentos	(2.960)	634	(3.294)	1.637
Mútuos Concedidos	(120)	4.083	(120)	4.083
Dividendos Recebidos	(6.783)	12.169	(6.783)	8.794
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Aumento (redução) capital social	-	-	-	1.289
Dividendos pagos	(13.745)	(15.382)	(13.486)	(15.589)
Créditos para futuro aumento de capital	-	-	-	(227)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de investimento	(10.784)	2.025)	(10.791)	1.382)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	(14.449)	(2.651)	(14.449)	(2.655)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	70.036	72.687	70.139	72.794
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	55.587	70.036	55.690	70.139
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	(14.449)	(2.651)	(14.449)	(2.655)

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(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	
			2024	2023
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 Burity Participações Societárias Ltda.	Coligada	Em operação	38,00%	-
AL&M Participações Societárias S.A.	Coligada	Em operação	50,00%	-

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

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e deliberações do Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

As demonstrações contábeis foram aprovadas e autorizadas pela Administração em 06 de maio de 2025.

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 2024 e de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(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) Empréstimos com partes relacionadas

Os empréstimos mantidos com partes relacionadas 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 2024 e de 2023

(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, recebíveis 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;

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

(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.

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 2024 e de 2023, 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 2024 e de 2023, 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

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

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 2024 e de 2023

(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 Novas normas e interpretações ainda não efetivas

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

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. As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas ainda não vigentes até a data de emissão das demonstrações Contábeis da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor:

Pronunciamento	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) – Apresentação de Demonstrações financeiras	O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novos.	01/01/2027
IFRS 19, subsidiária sem responsabilidades públicas: Divulgações	Em maio de 2024, o IASB emitiu o IFRS 19, que permite que entidades elegíveis optem por aplicar seus requisitos de divulgação reduzidos enquanto ainda aplicam os requisitos de reconhecimento, mensuração e apresentação em outros padrões contábeis IFRS	01/01/2027
Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado	Em Conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações financeiras Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial. A atualização do Pronunciamento Técnico CPC 18 contempla a aplicação do método da equivalência patrimonial (MEP) para a mensuração de investimentos em controladas nas Demonstrações financeiras Individuais, refletindo a alteração nas normas internacionais que agora permitem essa prática nas Demonstrações financeiras separadas. Essa convergência harmoniza as práticas contábeis adotadas no Brasil com as internacionais, sem gerar impactos materiais em relação à norma atualmente vigente, concentrando-se apenas em ajustes de redação e na atualização das referências normativas.	01/01/2025
Alterações ao CPC 02 (R2) – Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações financeiras e CPC 37 (R1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade	As alterações buscam definir o conceito de moeda conversível e orientam sobre os procedimentos para moedas não conversíveis, determinando que a conversibilidade deve ser avaliada na data de mensuração com base no propósito da transação. Caso a moeda não seja conversível, a entidade deve estimar a taxa de câmbio que reflita as condições de mercado. Em situações com múltiplas taxas, deve-se utilizar a que melhor represente a liquidação dos fluxos de caixa. O pronunciamento também destaca a importância das divulgações sobre moedas não conversíveis, para que os usuários das demonstrações financeiras compreendam os impactos financeiros, riscos envolvidos e critérios utilizados na estimativa da taxa de câmbio.	01/01/2025

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

Caixa e equivalentes de caixa

	Individual		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Caixa e bancos	5	7	5	7
Aplicações financeiras de liquidez imediata	55.582	70.029	55.686	70.132
	55.587	70.036	55.691	70.139

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.

Títulos a receber

	Individual		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Circulante				
Aluguéis a Receber	10	-	80	-
Recebíveis s/venda imóveis	-	-	580	-
Outros	-	76	-	105
	10	76	660	105
Não Circulante				
Recebíveis s/venda imóveis	-	-	1.877	-
	-	-	1.877	-

Impostos a recuperar

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

	Individual		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldo negativo CSLL	28	-	28	284
Saldo negativo IRPJ	1.036	628	1.037	628

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

ISS	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>1</u>	
	<u>1.065</u>	<u>628</u>	<u>1.066</u>	<u>912</u>

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

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	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Circulante				
ASM Participações Societárias	35.847	30.181	35.847	30.181
ATG Participações Societárias	-	5.308	-	5.308
Petra Participações Societárias	44.523	39.841	44.523	39.841
Outros créditos	3.679	3.409	3.586	3.319
	84.049	78.739	83.956	78.649

	AFAC			
	Individual		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Não circulante				
Barra Central Park	807	807	807	807
AA Empreend. e Participações (i)	3.818	17.705	3.818	17.705
Outros	5	200	5	268
	4.630	18.712	4.630	18.780

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	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Circulante				
Ale Postos e Serviços (i)	12.125	10.571	-	-
Acionistas (ii)	2.939	3.500	2.939	3.500
Outros	482	2.995	502	3.087
	15.546	17.066	3.441	6.587

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

Não Circulante				
Débitos com pessoas ligadas (iii)	264.992	264.992	264.992	264.992
Ale Postos	-	-	400	-
Soul Jaraguá	-	120	-	120
	264.992	265.112	265.392	265.112

(i) Saldo decorrente de 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 2024 e de 2023

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

7. Investimentos

		<i>Individual</i>						
Participação - %		Lucro (prejuízo) do exercício	Passivo a descoberto (provisão perda investimento)	Passivo a descoberto (provisão perda investimento)	Investimento	Equivalência Patrimonial	Investimento	Equivalência Patrimonial
	2024	2023	2024	2023	2024	2024	2023	2023
Controladas e coligadas								
Lakeville Empreend. Imobiliária		70,00%	(8)	-	1	(6)	6	(0)
Fontana di Trevi		20,00%	(426)	(812)	-	(85)	-	(41)
RJ II – Barra Central Park		20,00%	(61)	(404)	-	(12)	-	138
Csul Desenvolvimento Urbano S.A		20,33%	6.212	-	79.612	1.263	79.571	8.219
Gran Vitá Empreendimentos Imobiliários		50,00%	219	-	1.188	110	1.078	65
Gestão Dinâmica Investimentos e Part. S.A	100,00%	100,00%	(86)	(20)	-	(86)	65	(282)
ALE Postos de Serviços Ltda	100,00%	100,00%	3.654	-	15.893	3.485	12.408	438
Costa Laguna SPE Emprrend. Imobiliários S.A	16,40%	16,40%	2.467	-	3.104	698	1.056	(350)
AA Empreend. E Participação Ltda.	50,00%	50,00%	8.702	-	19.022	4.351	47.173	(4.303)
Alto Buritis Participações Societárias Ltda	38,00%	38,00%	(3.006)	-	1.562	(1.142)	3.844	8.686
AL&M Participações S.A	50,00%	-	3.612	-	42.795	1.806	-	-
Total controladas e coligadas			(1.236)	1.118	163.177	10.381	145.201	12.569
Outros investimentos permanentes								
Soul Jaraguá SPE Empreend. Imob.			-	-	-	-	120	-
BBE Brasil Bionergia S.A - Em Liquidação			-	-	2	-	2	-
Mindit Participações S.A			-	-	9.858	-	7.471	-
RN Participações Imobiliárias Ltda			-	-	2.581	-	2.581	-
Total outros investimentos permanentes			-	-	12.441	-	10.174	-
Total de investimentos			(1.236)	1.118	175.618	10.381	155.376	12.569

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

8. Imobilizado

A movimentação do imobilizado no ano de 2024 é como se segue:

	Individual				Total
	Imóveis	Máquinas e Equipamentos	Móveis e Utensílios	Equipamentos de Informática	
Em 31 de dezembro de 2023					
Custos	444	20	143	230	837
Depreciação	(71)	(17)	(96)	(172)	(356)
Saldo contábil, líquido	391	4	25	79	481
Saldo inicial - Custo	444	20	143	230	837
Adições	1.209		5	44	1.258
Baixas					
Saldo final	1.653	20	148	274	2.095
Saldo inicial - Depreciação	(71)	(17)	(96)	(172)	(356)
Adições	(30)	(1)	(8)	(23)	(62)
Baixas					
Saldo final	(101)	(18)	(104)	(195)	(418)
Em 31 de dezembro de 2024					
Saldo contábil, líquido	1.552	2	44	79	1.677
	Consolidado				Total
	Imóveis	Máquinas e Equipamentos	Móveis e Utensílios	Equipamentos de Informática	
Em 31 de dezembro de 2023					
Custos	3.367	20	143	230	3.760
Depreciação	(850)	(17)	(96)	(172)	(1.135)
Saldo contábil, líquido	2.517	4	25	79	2.625
Saldo inicial - Custo	3.367	20	143	230	3.760
Adições	1.209		5	44	1.258
Baixas	(317)				(317)
Saldo final	4.259	20	148	274	4.701
Saldo inicial - Depreciação	(850)	(17)	(96)	(172)	(1.135)
Adições	(82)	(1)	(8)	(23)	(115)
Baixas	91				91
Saldo final	(841)	(18)	(104)	(195)	(1.159)
Em 31 de dezembro de 2024					
Saldo contábil, líquido	3.418	2	44	79	3.542

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

9. Impostos e contribuições a recolher

	Contas a pagar			
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Circulante				
Cofins	6	37	12	39
Contribuição social	-	27	17	33
Contribuições sociais retidas	12	7	12	7
Outros	6	11	48	22
	24	82	89	101

10. Obrigações sociais e trabalhistas

	Contas a pagar			
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Circulante				
Salários a pagar	-	-	-	-
Encargos sociais	106	67	106	67
Provisões	138	131	138	131
	244	198	244	198

11. Provisão para contingências

A Companhia é parte em processos cíveis no montante de R\$ 555 em 2024 (R\$ 555 em 2023).

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 2024 e de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

12. Capital social

O capital social da Companhia é de R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), representado por 29.998.000 (vinte e nove milhões, novecentas e noventa e oito mil) ações ordinárias e 8.000 (oito mil) ações preferenciais “Classe A” sem valor nominal, todas totalmente subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional.

13. Receita operacional

13.1 Receita operacional líquida

	Individual		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receita operacional bruta:				
Receitas venda imóveis	-	-	2.867	-
Receitas de aluguel	101	-	1.558	769
Receita Bruta	101	-	4.425	769
Custos dos imóveis vendidos			(226)	-
Custos de depreciação			(51)	(70)
Deduções sobre vendas	(9)	-	(167)	(28)
Receita operacional líquida	92	-	3.981	671

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

14. Despesas Gerais e administrativas

	Individual		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Despesas Gerais				
Despesas com pessoal	(1.944)	(2.181)	(1.944)	(2.181)
Despesa com Manutenção	(239)	(158)	(239)	(158)
Viagens, Estádias e Conduções	(50)	(54)	(50)	(54)
Telefone	(12)	(20)	(12)	(20)
Serviços Prestados Por Pessoa Juríd	(336)	(240)	(355)	(240)
Consultoria e Auditoria	(15)	(8)	(15)	(8)
Propaganda e Publicidade	(13)	(11)	(13)	(11)
Donativos e Contribuições	(74)	(74)	(74)	(74)
Depreciações	(62)	(47)	(62)	(47)
Lanches e Refeições	(38)	(37)	(38)	(37)
Materiais de Uso e Consumo	(19)	(17)	(19)	(17)
Cursos e Treinamentos	(11)	(16)	(11)	(16)
Condomínio	(73)	(75)	(73)	(75)
Aluguéis	(137)	(128)	(137)	(128)
Honorários Contábeis	(765)	(425)	(765)	(425)
Honorário Advocatícios	(1.200)	(1.032)	(1.200)	(1.083)
Outros	(132)	(182)	(134)	(200)
	(5.120)	(4.705)	(5.141)	(4.774)

15. Despesas tributárias

	Individual		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Despesas Tributárias				
IPTU	(13)	(17)	(13)	(21)
Impostos e Taxas Diversos	(31)	(1)	(31)	(2)
PIS s/ Outras Receitas	(37)	(72)	(37)	(72)
COFINS s/ Outras Receitas	(213)	(441)	(213)	(441)
Outras	(3)	-	(5)	-
	(297)	(531)	(299)	(536)

16. Outras receitas

	Individual		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Dividendos	2.550	1.466	2.550	1466

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

17. Resultado financeiro

	Individual		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Rendimentos negativo apl.financ.	(833)	(148)	(833)	(148)
Outras despesas financeiras	(9)	(73)	(99)	(74)
Total das despesas financeiras	(842)	(221)	(932)	(222)
Juros Ativos	46	103	58	109
Rendimentos de aplicação financeira	4.163	8.394	4.169	8.434
Outras receitas financeiras	5	2.535	5	2.535
Total das receitas financeiras	4.214	11.032	4.232	11.078
Resultado financeiro	3.372	10.811	3.300	10.856

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 2024 e de 2023:

	Individual Lucro Real	
	31/12/2024	31/12/2023
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	11.568	19.610
Adições e exclusões	(12.302)	(14.029)
Resultado antes da compensação	(734)	5.581
Compensação Prejuízos (30%)	-	(1.674)
Base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social	(1.256)	3.907
IR e adicional – alíquotas vigentes (15% e 10%)	-	(952)
CSLL alíquota vigentes (9%)	-	(352)
Total da provisão de IR e CSLL	-	(1.304)

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

	Consolidado	
	Lucro Real	
	31/12/2024	31/12/2023
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	11.568	19.610
Adições e exclusões	(12.302)	(14.029)
Resultado antes da compensação	(734)	5.581
Compensação Prejuízos (30%)	-	(1.674)
Base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social	(1.256)	3.907
IR e adicional – alíquotas vigentes (15% e 10%)	-	(952)
CSLL alíquotas vigentes (9%)	-	(352)
Total da provisão de IR e CSLL – lucro real	-	(1.304)

	Consolidado	
	Lucro Presumido	
	31/12/2024	31/12/2023
Receita de aluguel	1.457	671
Percentual de presunção - alíquota vigente	32%	32%
Lucro presumido sobre receita de aluguel	466	215
Receita de aluguel	2.867	671
Percentual de presunção - alíquota vigente	8% IR e 12% CS	32%
Lucro presumido sobre receita de aluguel	IR 229 – CS 344	215
(+) Outras receitas tributáveis	17	46
Base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social	IR 712 – CS 827	261
IR e adicional – alíquotas vigentes (15% e 10%)	(150)	(39)
CSLL alíquotas vigentes (9%)	(74)	(23)
Total da provisão de IR e CSLL – lucro presumido	(224)	(62)
Total da provisão de IR e CSLL – lucro real + lucro presumido	(224)	(1.366)

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.

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

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 2024 e de 2023 a Sociedade e as controladas não possuíam instrumentos financeiros não contabilizados, bem como não possuíam instrumentos financeiros derivativos.

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, consequentemente não foram registradas provisões para devedores duvidosos.

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

Quadro de sensibilidade ao risco

- *Cenário provável*: baseado em projeções internas ou de mercado.
- *Cenário pessimista*: variações adversas significativas.
- *Cenário otimista*: variações favoráveis.

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.