

Metro Participações Imobiliárias S/A

Demonstrações Contábeis do exercício findo em

31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.
BALANÇO PATRIMONIAL
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020
(Em R\$ mil)

	Notas	31/12/2021	31/12/2020
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3	28.276	253
Títulos a receber	4	11.477	8.437
Impostos a recuperar	5	2.080	2.156
Dividendos a receber		6.157	2.887
Créditos com partes relacionadas	6	94.265	16.853
Créditos com Terceiros		10.084	-
Outras contas a receber		123	728
		152.461	31.314
Não circulante			
Adiantamento para futuro aumento de capital	6	35.373	173.563
Outras contas a receber		10.280	7.064
Investimentos	7	162.227	171.417
Imobilizado	8	1.131	1.183
		209.011	353.227
Total do ativo		361.472	384.541

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.
BALANÇO PATRIMONIAL
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020
(Em R\$ mil)

	Notas	31/12/2021	31/12/2020
Passivo			
Circulante			
Fornecedores		91	18
Impostos e contribuições a recolher		26	4
Obrigações sociais e trabalhistas		271	272
Contas a pagar partes relacionadas	6	15.482	36.287
Mútuos com Terceiros		2.710	3.180
		18.579	39.761
Não circulante			
Provisões para perda de Investimentos	7	2.660	1.373
Provisões para contingências		555	556
Débitos com pessoas ligadas	6	265.112	265.112
		268.327	267.041
Total do passivo		286.906	306.802
Patrimônio líquido			
Capital social		64.466	64.466
Reserva de Lucros		10.099	13.273
Total do patrimônio líquido		74.566	77.739
Total do passivo e patrimônio líquido		361.472	384.541

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020
(Em R\$ mil)

	Notas	31/12/2021	31/12/2020
Receitas (despesas) operacionais			
Gerais e administrativas		(2.701)	(1.450)
Participação nos lucros (prejuízos) em investidas	7	11.367	20.254
Outras receitas (despesas)		162	1.006
Lucro operacional		8.827	19.810
Receitas financeiras		1.448	301
Despesas financeiras		(64)	(2)
Resultado financeiro líquido	9	1.384	299
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		10.211	20.109
Imposto de renda e contribuição social	10	-	-
Resultado do exercício		10.211	20.109

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.
DEMONSTRAÇÃO DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020
(Em R\$ mil)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva de Lucros	Lucros / Prejuízos Acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2020	64.466	1.008	12.265	-	77.739
Resultado do exercício	-	-	-	10.211	10.211
Constituição de reserva legal	-	511	-	(511)	-
Constituição de reserva de lucros	-	-	9.701	(9.701)	-
Dividendos distribuídos	-	-	(13.384)	-	(13.384)
Em 31 de dezembro de 2021	64.466	1.519	8.582	-	74.566

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020
(Em R\$ mil)

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado do exercício antes dos tributos sobre o lucro	10.211	20.109
Ajustes ao lucro líquido		
Participação nos lucros (prejuízos) em investidas	(11.367)	(20.254)
Receita Financeira não realizada	(84)	-
Depreciação	71	61
Variações nos ativos e passivos		
Redução (aumento) contas a receber	(3.039)	(8.437)
Redução (aumento) em impostos a recuperar	77	(1.533)
Redução (aumento) em ativos com Partes Relacionadas	(77.412)	203.391
Redução (aumento) em outros contas a receber	(2.611)	(5.005)
Aumento (redução) em fornecedores	73	17
Aumento (redução) em obrigações e trabalhistas	20	272
Aumento (redução) contas a pagar a terceiros	(470)	3.180
Aumento (redução) em passivos com Partes Relacionadas	(20.805)	22.426
Caixa gerado nas operações	<u>(105.335)</u>	<u>214.227</u>
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	<u>(105.335)</u>	<u>214.227</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Adiantamento para futuro aumento de capital	138.190	(160.527)
Redução (aumento) imobilizado	(20)	1
Redução (aumento) investimentos	15.178	-
Mútuos Concedidos	(10.084)	-
Dividendos Recebidos	3.478	-
Aumento Investimentos recebido por Incorporação	-	(101.222)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Aumento capital social	-	54.640
Dividendos pagos	(13.384)	(6.886)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de investin	<u>133.358</u>	<u>(213.994)</u>
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	<u>28.023</u>	<u>233</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	253	20
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	28.276	253
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	<u>28.023</u>	<u>233</u>

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(em milhares de reais – R\$, exceto quanto indicada de outra forma)

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.

As principais investidas da Companhia estão demonstradas na Nota Explicativa nº 7.

Políticas contábeis adotadas

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 preparação 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).

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.

2.3. 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 financeiras 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.

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. Não houve provisão em 2021, assim como não houve provisão em 2020.

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.

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 2021 e de 2020, 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 2021 e de 2020, 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.

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.

3. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Caixa e bancos	4	7
Aplicações financeiras de liquidez imediata	<u>28.272</u>	<u>246</u>
	<u>28.276</u>	<u>253</u>

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 taxa de depósito de curto prazo.

4. Títulos a receber

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Mútuo firmado com terceiros*	11.353	8.321
Outros	124	116
	<u>11.477</u>	<u>8.437</u>

*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, a serem pagos em 36 parcelas mensais e reajustáveis à taxa de 6% ao ano, *pro rate tempore*. Sobre as parcelas incidirão, ainda, correção monetária pelo índice de CDI.

5. Impostos a recuperar

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

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Saldo negativo CSLL	20	19
Saldo negativo IRPJ	2.060	2.137
Outros	-	-
	<u>2.080</u>	<u>2.156</u>

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:

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Circulante		
MASB Desenvolvimento Imob. (i)	5.049	5.049
CSUL Desenvolvimento S.A	6.105	
Acionistas	19.819	-
Masb 30 Empreendimento Imobiliários	4.787	4.787
ASM Participações Societárias	56.053	-
Gran Vitá Empreendimentos (i)	1.134	5.640
Outros créditos	1.318	1.377
	<u>94.265</u>	<u>16.853</u>

	31/12/2021	31/12/2020
Não circulante		
Lakeville Empreend. Imobiliária	-	126
Barra Central Park	807	806
AA Empreend. e Participações (i)	23.769	19.374
Mindt Participações	-	85
Gestão Dinâmica Investimentos	10.797	153.088
Vilas Lobos Empreendimentos	-	84
	35.373	173.563

(i) Valor referente a cessão de créditos detidos contra a MASB Desen Transf. p/ AA Empreend. através de AFAC conforme Instrumento Particular de Cessão de Crédito de Jul/19 e aportes financeiros concedidos para operações de incorporação imobiliária.

6.2. Débitos com partes relacionadas

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

	31/12/2021	31/12/2020
Circulante		
Ale Postos e Serviços (i)	14.719	14.392
ASM Participações (ii)	-	12.889
Gestão Dinâmica Inv.Particip.	-	9.002
Outros	763	4
	15.482	36.287
Não Circulante		
Débitos com pessoas ligadas (iii)	264.991	264.991
Soul Jaraguá	121	121
	265.112	265.112

(i) Saldo decorrente da conta corrente.

(ii) Saldo decorrente da operação de incorporação da Ale Participações, conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Jun/20

(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 irremovíveis.

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021 e de 2020
(em milhares de reais – R\$, exceto quanto indicada de outra forma)

7. Investimentos

Empresas	Participação - %		Lucro (prejuízo) do exercício	Passivo a descoberto (provisão perda investimento)	Passivo a descoberto (provisão perda investimento)	Investimento	Equivalência Patrimonial	Investimento	Equivalência Patrimonial
	2021	2020	2021	2021	2020	2021	2021	2.020	2020
Controladas e coligadas									
Lakeville Empreend. Imobiliária	70,00%	70,00%	1.477	-	118	70	1.034	-	19
Capital Investimentos S.A.	0,00%	3,57%	-	-	-	-	-	1	-
Fontana di Trevi	20,00%	20,00%	18	638	641	-	4	-	6
Villa Lobos Empreendimento	0,00%	41,10%	-	-	-	-	19	4.759	8
RJ II – Barra Central Park	20,00%	20,00%	120	546	570	-	24	-	17
Csul Desenvolvimento Urbano S.A	20,35%	20,36%	18.737	-	-	75.662	3.542	78.834	2.419
Gran Vitá Empreendimentos Imobiliários	50,00%	50,00%	2.476	-	44	1.292	1.283	54	271
Gestão Dinâmica Investimentos e Part. S.A	100,00%	100,00%	-	1.981	1.476	92	1.889	5.504	5.504
ALE Postos de Serviços Ltda	100,00%	100,00%	216	-	-	17.425	216	17.209	19
Costa Laguna SPE Empreend. Imobiliários S.A	17,68%	0,00%	588	-	-	1.943	864	-	-
AA Empreend. E Participação Ltda.	50,00%	50,00%	12.540	-	-	51.891	6.270	45.621	12.057
Total controladas e coligadas				2.660	1.373	148.376	11.367	151.981	20.254
Outros investimentos permanentes									
Soul Jaraguá SPE Empreend. Imob.			-	-	-	120	-	120	-
BBE Brasil Bionergia S.A - Em Liquidação			-	-	-	2	-	0	-
Mindit Participações S.A			-	-	-	3.946	-	1.778	-
RN Participações Imobiliárias Ltda			-	-	-	2.581	-	2.581	-
Touro Serviços Ruarais S.A			-	-	-	7.200	-	-	-
Capital Investimentos S.A.			-	-	-	-	-	14.955	-
Total outros investimentos permanentes						13.850	0	19.436	0
Total de investimentos				2.660	1.373	162.227	11.367	171.417	20.254

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(em milhares de reais – R\$, exceto quanto indicada de outra forma)

8. Imobilizado

A movimentação do imobilizado no ano de 2021 é como se segue:

	<u>Imóveis</u>	<u>Máquinas e Equipamentos</u>	<u>Móveis e Utensílios</u>	<u>Equipamentos de Informática</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2020					
Custos	1.164	20	99	146	1.429
Depreciação	(48)	(16)	(76)	(106)	(246)
Saldo contábil, líquido	1.116	4	23	40	1.183
Saldo inicial - Custo	1.164	20	99	146	1.429
Adições	-	-	5	14	19
Baixas	-	-	-	-	-
Saldo final	1.164	20	104	160	1.448
Saldo inicial - Depreciação	(48)	(16)	(76)	(106)	(246)
Adições	(46)	(1)	(6)	(18)	(71)
Baixas	-	-	-	-	-
Saldo final	(94)	(17)	(82)	(124)	(317)
Em 31 de dezembro de 2021					
Saldo contábil, líquido	1.070	3	22	36	1.131

9. Resultado financeiro

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Variação monetária	(62)	-
Outras Despesas Financeiras	(2)	(2)
Total das despesas financeiras	(64)	(2)
Juros Ativos	906	31
Outras Receitas Financeiras	542	270
Total das receitas financeiras	1.448	301
Resultado financeiro	1.384	299

10. 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.