

Metro Participações Imobiliárias S.A.

Demonstrações Contábeis individuais e
consolidadas acompanhadas do Relatório dos
Auditores Independentes - 31 de dezembro de
2025

Conteúdo

Metro Participações Imobiliárias S.A.

Demonstrações Contábeis
em 31 de dezembro de 2025

Relatório dos Auditores Independentes sobre as demonstrações contábeis	3
Balancos 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 DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da **Metro Participações Imobiliárias S.A. (Companhia)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 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 materiais e outras informações elucidativas.

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 Imobiliárias S.A. em 31 de dezembro de 2025**, 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 e suas controladas, de acordo com os requisitos éticos pertinentes 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 esses requisitos.

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 obtivemos 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 deste 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.
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria, sendo o único responsável por essa opinião.

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 os requisitos éticos pertinentes relacionados à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras questões que podem, de forma razoável, gerar ameaça à nossa independência e, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar as ameaças ou as salvaguardas aplicadas.

Belo Horizonte, 23 de junho de 2026.

VILLELA E ASSOCIADOS AUDITORIA E CONSULTORIA SS

CRC/MG – 7.189/O-O

Luís Guilherme Villela Alves
Contador CRC/MG 67.509/O-8
Sócio responsável pelo trabalho

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 2025 e de 2024

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

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

		Controladora		Consolidado	
	Notas	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	34.937	55.587	34.997	55.691
Títulos a receber	4	11	10	552	660
Impostos a recuperar	5	1.407	1.065	1.407	1.066
Adiantamentos		30	-	30	-
Dividendos a receber		2.399	300	2.399	300
Créditos com partes relacionadas	6.1	69.377	84.049	69.377	83.956
Outros ativos circulantes		132	172	132	172
		108.292	141.183	108.892	141.845
Não circulante					
Adiantamento para futuro aumento de capital	6.1	4.039	4.630	4.039	4.630
Títulos a receber	4	-	-	1.877	1.877
Depósitos judiciais		29	29	29	29
Outras ativos não circulantes		738	3.220	738	5.551
Investimentos	7	167.477	175.618	163.774	159.726
Imobilizado	8	4.098	1.677	5.963	3.542
		176.380	185.174	176.420	175.355
Total do ativo		284.672	326.357	285.312	317.200

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

		Controladora		Consolidado	
	Notas	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Passivo					
Circulante					
Fornecedores		133	142	133	142
Lucros a Pagar		1.454	-	1.454	-
Obrigações tributárias	9	87	24	144	89
Obrigações sociais e trabalhistas	10	224	244	224	244
Débitos com partes relacionadas	6.2	11.084	15.546	11.084	3.441
		12.982	15.956	13.039	3.916
Não circulante					
Obrigações tributárias	9	700	980	700	980
Provisões para perda de Investimentos	7	1	1.236	1	1.216
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital		-	-	-	334
Débitos com partes relacionadas	6.2	19.824	264.992	19.824	265.392
Provisão para contingências	11	-	555	-	555
Outras obrigações		3.669	1.173	3.669	1.173
		24.194	268.936	24.194	269.650
Total do passivo		37.176	284.892	37.233	273.566
Patrimônio líquido					
Capital social	12.1	240.969	30.000	240.969	30.000
Reserva de Lucros	12.2	6.224	11.052	6.224	11.052
Ajuste de avaliação patrimonial	12.3	303	413	303	413
		247.496	41.465	247.496	41.465
Participação de não controladores		-	-	583	2.169
Total do patrimônio líquido		247.496	41.465	248.079	43.634
Total do passivo e patrimônio líquido		284.672	326.357	285.312	317.200

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receita Operacional Líquida	13	115	92	2.159	3.981
Resultado bruto		115	92	2.159	3.981
Receitas (despesas) operacionais					
Gerais e administrativas	14	(5.133)	(5.120)	(5.133)	(5.141)
Despesas tributárias	15	(616)	(297)	(618)	(299)
Equivalência Patrimonial	7	9.863	10.381	7.926	6.981
Outras receitas	16	583	3.139	583	3.139
Lucro operacional		4.812	8.195	4.917	8.661
Receitas financeiras		7.062	4.214	7.064	4.232
Despesas financeiras		(435)	(842)	(435)	(932)
Resultado financeiro líquido	17	6.627	3.372	6.629	3.300
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		11.439	11.567	11.546	11.961
Imposto de renda e contribuição social	18	(19)	-	(227)	(224)
Resultado do exercício		11.420	11.567	11.319	11.737

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(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 2025 e de 2024

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Resultado do exercício	11.420	11.567	11.319	11.737
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total do exercício	11.420	11.567	11.319	11.737

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

	Capital Social	Reservas de lucros			Ajuste de avaliação patrimonial	Total
		Reserva Legal	Reserva de Lucros	Lucros / Prejuízos Acumulados		
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 2024	30.000	3.784	7.268	-	413	41.465
Resultado cisão 30/06/2025				6.843		6.843
Baixa PL versão para Endurance - cisão	(2.466)	(311)	(601)		(34)	(3.412)
Resultado do exercício após cisão				4.577		4.577
Aumento de Capital	213.435					213.435
Constituição de reserva legal		571		(571)		-
Constituição de reserva de lucros			10.849	(10.849)		-
Ajuste de avaliação patrimonial					(76)	(76)
Dividendos distribuídos			(15.336)			(15.336)
Em 31 de dezembro de 2025	240.969	4.044	2.180	-	303	247.496

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(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 2025 e de 2024

		Controladora		Consolidado	
	Notas	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Resultado do exercício		11.420	11.567	11.319	11.737
Ajustes ao lucro líquido					
Participação nos lucros (prejuízos) em investidas		(9.863)	(10.381)	(7.926)	(6.981)
Ajuste de avaliação patrimonial		(110)	413	(110)	413
Depreciação		95	62	96	340
Variações nos ativos e passivos					
Redução (aumento) contas a receber	4	(1)	66	109	(2.432)
Redução (aumento) adiantamentos		(30)	-	(30)	
Redução (aumento) em impostos a recuperar	5	(342)	(437)	(342)	(153)
Redução (aumento) em dividendos a receber		(2.099)	1.708	(2.099)	1.708
Redução (aumento) em ativos com Partes Relacionadas	6.1	14.672	(5.310)	14.672	(5.309)
Redução (aumento) em outros ativos		2.524	(1.940)	2.521	(1.940)
Aumento (redução) em fornecedores		(9)	(34)	(9)	(34)
Aumento (redução) em lucros a pagar		1.454	-	1.454	(57)
Aumento (redução) em obrigações tributárias	9	(217)	(58)	(225)	46
Aumento (redução) em obrigações sociais e trabalhistas	10	(20)	46	(20)	-
Aumento (redução) em passivos com Partes Relacionadas	6.2	(4.462)	(1.520)	(4.462)	(3.073)
Aumento (redução) em passivos com provisão para contingências	11	(555)	-	(555)	-
Aumento (redução) outros passivos		2.496	2.153	2.496	2.078
Caixa gerado nas operações		14.954	(3.665)	16.889	(3.657)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais		14.954	(3.665)	16.889	(3.657)
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Adiantamento para futuro aumento de capital	6.1	591	14.082	591	14.150
Redução (aumento) imobilizado	8	(2.516)	(1.258)	(2.516)	(1.258)
Redução (aumento) investimentos	7	16.769	(2.960)	16.769	(3.294)
Mútuos Concedidos		(245.168)	(120)	(245.168)	(120)
Dividendos Recebidos		-	(6.783)	-	(6.783)
Caixa das atividades de investimento		(230.324)	2.961	(230.324)	2.695
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Aumento (redução) capital social		210.969	-	211.051	-
Recebimento Ágio na Emissão de Ações		-	-	318	-
Dividendos pagos		(15.337)	(13.745)	(17.317)	(13.486)
Baixa Reserva de lucros - cisão		(912)	-	(912)	-
Créditos para futuro aumento de capital		-	-	(400)	-
Caixa das atividades de financiamento		194.720	(13.745)	192.740	(13.486)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de investimento		(35.604)	(10.784)	(37.584)	(10.791)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos		(20.650)	(14.449)	(20.694)	(14.448)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		55.587	70.036	55.691	70.139
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		34.937	55.587	34.997	55.691
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos		(20.650)	(14.449)	(20.694)	(14.448)

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(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	
			2025	2024
Lakeville Empreend. Imobiliária	Controlada	Em operação	70,00%	70,00%
Fontana di Trevi	Coligada	Em operação	0,00%	20,00%
RJ II – Barra Central Park	Coligada	Em operação	0,00%	20,00%
Csul Desenvolvimento Urbano S.A.	Coligada	Em operação	18,62%	20,33%
Gran Vitá Empreendimentos Imobiliários	Controlada	Em operação	50,00%	50,00%
Gestão Dinâmica Invest. e Participações S.A.	Controlada	Em operação	0,00%	100,00%
Ale Postos de Serviços Ltda.	Controlada	Em operação	91,78%	100,00%
Costa Laguna SPE Empreend. Imobiliários S.A.	Coligada	Em operação	17,30%	16,40%
AA Empreend. E Participação Ltda.	Controlada	Em operação	50,00%	50,00%
Alto Buritis Participações Societárias Ltda.	Coligada	Em operação	38,00%	38,00%
AL&M Participações Societárias S.A.	Coligada	Em operação	50,00%	50,00%

1.1 Cisão Parcial

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de junho de 2025, os acionistas da Companhia aprovaram a cisão parcial da Metro Participações Imobiliárias S.A, com incorporação das parcelas patrimoniais cindidas pela Endurance Investimentos e Participações S.A (Endurance).

O valor líquido total dos Ativos, Passivos, bens e direitos correlatos cindidos da METRO e vertidos à ENDURANCE foi de R\$ 3.412.468,24 (três milhões, quatrocentos e doze mil, quatrocentos e sessenta e oito reais e vinte e quatro centavos).

Os bens, obrigações e direitos componentes das contas Ativos e Passivos ora cindidos são conforme se segue (Valores expressos em R\$):

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

	ANTES DA INCORPORAÇÃO	ACERVO INCORPORADO	APÓS INCORPORAÇÃO
ATIVO			
Ativo Circulante	137.626.182	17.576.063	120.050.119
Disponibilidades	49.214.636	-	49.214.636
Impostos a Recuperar	1.312.676	-	1.312.676
Dividendos a Receber	3.043.839	250.222	2.793.617
Créditos com Partes Relacionadas	83.863.843	17.325.841	66.538.002
Adiantamento a fornecedor	23.190	-	23.190
Outros Contas a Receber	167.998	-	167.998
Ativo Não Circulante	172.650.480	7.873.298	164.777.182
Direitos Creditórios	2.481.778	-	2.481.778
Adto. para Futuro Aumento de Capital	3.827.707	4.000	3.823.707
Depósitos Judiciais	28.650	-	28.650
Outros Contas a Receber	738.180	-	738.180
Investimentos	163.923.272	7.869.298	156.053.974
Imobilizado	1.650.893	-	1.650.893
TOTAL DO ATIVO	310.276.662	25.449.361	284.827.301

	ANTES DA INCORPORAÇÃO	ACERVO INCORPORADO	APÓS INCORPORAÇÃO
PASSIVO			
Passivo Circulante	1.042.645	136.456	906.189
Fornecedores	120.665	-	120.665
Obrigações Tributárias	43.280	-	43.280
Salário e obrigações sociais	317.685	-	317.685
Dividendos a Pagar	136.456	136.456	-
Débitos Partes Relacionadas	424.558	-	424.558
Passivo Não Circulante	267.720.767	21.900.437	245.820.330
Provisão para Perda de Investimentos	21.574	-	21.574
Provisão para Contingências	554.903	-	554.903
Débitos Partes Relacionadas	266.163.964	21.819.848	244.344.116
Impostos Diferidos	980.326	80.589	899.738
Patrimônio Líquido	41.513.250	3.412.468	38.100.782
Capital Social	30.000.000	2.466.010	27.533.990
<i>Ações Ordinárias</i>	<i>29.998.000</i>	<i>2.466.010</i>	<i>27.531.990</i>
<i>ISA Participações S.A</i>	<i>14.032.890</i>	<i>1.153.585</i>	<i>12.879.305</i>
<i>JM Participações S.A</i>	<i>2.699.820</i>	<i>221.941</i>	<i>2.477.879</i>
<i>VIVAN Moraes e Filhos Participações Ltda</i>	<i>2.699.820</i>	<i>221.941</i>	<i>2.477.879</i>
<i>GARAN Participações Ltda</i>	<i>2.699.820</i>	<i>221.941</i>	<i>2.477.879</i>
<i>METMINAS Particip. e Empreendimentos S.A.</i>	<i>2.699.820</i>	<i>221.941</i>	<i>2.477.879</i>
<i>SAMOR Adm. E Part. S.A</i>	<i>2.699.820</i>	<i>221.941</i>	<i>2.477.879</i>
<i>T6 Imóveis e Participações Ltda</i>	<i>2.466.010</i>	<i>202.720</i>	<i>2.263.290</i>
<i>Ações Preferenciais</i>	<i>2.000</i>	<i>-</i>	<i>2.000</i>
Reserva Legal	3.784.532	311.111	3.473.420
Reserva de Lucros	7.315.648	601.390	6.714.257
Ajuste de Avaliação Patrimonial	413.071	33.957	379.114
TOTAL DO PASSIVO	310.276.662	25.449.361	284.827.301

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

Abaixo um breve descritivo da atividade de cada empresa:

- a) Lakeville Empreend. Imobiliários Ltda. - Empresa atuante no desenvolvimento, incorporação e gestão de empreendimentos imobiliários, incluindo aquisição, construção e comercialização de unidades para o mercado.
- b) Gran Vitá Empreendimento Imob. Spe Ltda - Sociedade de propósito específico voltada ao desenvolvimento e execução de projetos imobiliários, incluindo incorporação, construção e comercialização de empreendimentos.
- c) Ale Postos De Serviços Ltda - Empresa atua na atividade de locação e arrendamento de postos de Gasolina, participação em outras sociedades e administração de bens próprios.
- d) Rj li - Barra Central Park - Sociedade voltada ao desenvolvimento de projeto imobiliário específico, incluindo incorporação e gestão de empreendimento residencial ou comercial.
- e) RN Participações Imob. Ltda - Empresa dedicada à participação em outras sociedades e investimentos no setor imobiliário.
- f) BBE Brasil Bionergia S.A (em liquidação) - Empresa do setor de bioenergia, incluindo produção, comercialização e desenvolvimento de soluções energéticas renováveis.
- g) Costa Laguna Spe Emp. Imob. S.A - Sociedade de propósito específico destinada à execução de empreendimento imobiliário, incluindo incorporação, construção e comercialização.
- h) Csul Desenvolvimento Urbano S.A - Empresa atuante no desenvolvimento urbano, incluindo loteamentos, incorporação imobiliária e projetos de infraestrutura urbana.
- i) AA Empreend. E Participações S.A - Empresa dedicada à realização de investimentos e participação em outras sociedades, bem como desenvolvimento de empreendimentos diversos.
- j) Gestão Dinâmica Invest. E Part. Soc. S.A – Participação em sociedades empresariais brasileiras ou estrangeiras, com ou sem poder de controle, na posição de investidora ou acionista.
- k) Diorama Empreend. Imobiliário Ltda - Empresa atuante no desenvolvimento, incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários.
- l) Mindt Participações S.A - Empresa dedicada à participação em outras sociedades e gestão de investimentos.
- m) União Energia E Participações S.A - Empresa atuante na participação em projetos do setor energético e na gestão de investimentos relacionados à geração e comercialização de energia.

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

- n) Endurance Investimento E Part. S.A - Empresa dedicada à participação em outras sociedades.
- o) Alto Buritis Participações Societárias Ltda - Empresa dedicada à participação societária e gestão de investimentos em diferentes setores.
- p) Coroados Empreendimentos Imobiliários Ltda - Empresa atuante no desenvolvimento e incorporação de empreendimentos imobiliários.
- q) AL&M Participações Soc. S.A - Empresa voltada à participação societária e gestão de investimentos em outras entidades.
- r) Mapa Participações Ltda - Empresa dedicada à participação em outras sociedades.

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).

As demonstrações contábeis foram aprovadas e autorizadas pela Administração em 23 de junho de 2026.

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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$ 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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(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 2025 e de 2024

(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; (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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(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 2025 e de 2024, 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 2025 e de 2024, 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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(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

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

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

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:

		Aplicável a períodos anuais com início em ou após
Pronunciamento	Descrição	
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

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

3. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Caixa e bancos	7	5	7	5
Aplicações financeiras de liquidez imediata	34.930	55.582	34.990	55.686
	<u>34.937</u>	<u>55.587</u>	<u>34.997</u>	<u>55.691</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 taxas de depósito de curto prazo.

4. Títulos a receber

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Circulante				
Aluguéis a Receber	11	10	83	80
Recebíveis s/venda imóveis	-	-	469	580
	<u>11</u>	<u>10</u>	<u>552</u>	<u>660</u>
Não Circulante				
Recebíveis s/venda imóveis	-	-	1.877	1.877
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.877</u>	<u>1.877</u>

5. Impostos a recuperar

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Saldo negativo CSLL	108	28	108	28
Saldo negativo IRPJ	1.294	1.036	1.294	1.037
ISS a maior	1	1	1	1
CSLL a maior	4	-	4	-
	<u>1.407</u>	<u>1.065</u>	<u>1.407</u>	<u>1.066</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:

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

	Recebíveis			
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Circulante				
ASM Participações Societárias	23.670	35.847	23.670	35.847
Petra Participações Societárias	45.706	44.523	45.706	44.523
Outros créditos	1	3.679	1	3.586
	69.377	84.049	69.377	83.956
	AFAC			
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Não circulante				
Barra Central Park	-	807	-	807
AA Empreend. e Participações (i)	3.818	3.818	3.818	3.818
União Mineração	145	-	145	-
Mapa Participações	70	-	70	-
Outros	6	5	6	5
	4.039	4.630	4.039	4.630

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			
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Circulante				
Ale Postos e Serviços	-	12.125	-	-
Endurance Investimentos (i)	750	-	750	-
Acionistas (ii)	9.912	2.939	9.912	2.939
Outros	422	482	422	502
	11.084	15.546	11.084	3.441
Não Circulante				
Acionistas (ii)	19.824	264.992	19.824	265.392
	19.824	264.992	19.824	265.392

(i) Valor referente a Cisão Parcial com versão do Patrimônio para Endurance Investimentos e Participações S.A aprovado em AGE de 30.06.2025

(ii) Valor referente à cessão da ASM à Metro, ocorrida em 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 irrevogáveis. Em 2025, parte do saldo da obrigação foi utilizada para integralização de aumento de capital da Companhia, reduzindo o montante devido aos acionistas.

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

7. Investimentos

Controladora									
Participação - %		Lucro (prejuízo) do exercício	Passivo a descoberto (provisão perda investimento)	Passivo a descoberto (provisão perda investimento)	Investimento	Equivalência Patrimonial	Investimento	Equivalência Patrimonial	
2025	2024	2025	2025	2024	2025	2025	2024	2024	
Controladas e coligadas									
Lakeville Empreend. Imobiliária	70,00%	70,00%	(3)	(1)	-	(1)	1	(6)	
Fontana di Trevi	0,00%	20,00%	(111)	-	(812)	1.293	-	(85)	
RJ II – Barra Central Park	0,00%	20,00%	(493)	-	(404)	1.714	-	(12)	
Csul Desenvolvimento Urbano S.A	18,62%	20,33%	32.505	-	-	6.135	79.612	1.263	
Gran Vitória Empreendimentos Imobiliários	50,00%	50,00%	(6)	-	-	(3)	1.188	110	
Gestão Dinâmica Investimentos e Part. S.A	0,00%	100,00%	0	-	(20)	(1)	-	(86)	
ALE Postos de Serviços Ltda	91,78%	100,00%	1.836	-	-	1.937	15.893	3.485	
Costa Laguna SPE Empreend. Imobiliários S.A	17,30%	16,40%	2.539	-	-	366	3.104	698	
AA Empreend. E Participação Ltda.	50,00%	50,00%	(1.059)	-	-	(530)	19.022	4.351	
Alto Buritis Participações Societárias Ltda	38,00%	38,00%	(856)	-	-	(325)	1.562	(1.142)	
AL&M Participações Societárias S.A	50,00%	50,00%	(1.444)	-	-	(722)	42.795	1.806	
Total controladas e coligadas			(1)	(1.236)	139.277	9.863	163.177	10.381	
Outros investimentos permanentes									
BBE Brasil Bionergia S.A - Em Liquidação					2	-	2	-	
Mindit Participações S.A					10.617	-	9.858	-	
RN Participações Imobiliárias Ltda					2.581	-	2.581	-	
União Energia e Participações S.A					15.000	-	-	-	
Total outros investimentos permanentes			-	-	28.200	-	12.441	-	
Total de investimentos			(1)	(1.236)	167.477	9.863	175.618	10.381	

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

Consolidado									
Participação - %		Lucro (prejuízo) do exercício	Passivo a descoberto (provisão perda investimento)	Passivo a descoberto (provisão perda investimento)	Investimento	Equivalência Patrimonial	Investimento	Equivalência Patrimonial	
		2025	2025	2024	2025	2025	2024	2024	
Controladas e coligadas									
Lakeville Empreend. Imobiliária	70,00%	70,00%	(3)	(1)	-	-	(2)	1	(6)
Fontana di Trevi	0,00%	20,00%	(111)	-	(812)	-	1.293	-	(85)
RJ II – Barra Central Park	0,00%	20,00%	(493)	-	(404)	-	1.714	-	(12)
Csul Desenvolvimento Urbano S.A	18,62%	20,33%	32.505	-	-	71.085	6.136	79.612	1.263
Gran Vitá Empreendimentos Imobiliários	50,00%	50,00%	(6)	-	-	332	(3)	1.188	110
Gestão Dinâmica Investimentos e Part. S.A	0,00%	100,00%	0	-	(20)	-	(1)	-	(86)
Costa Laguna SPE Empreend. Imobiliários S.A	17,30%	16,40%	2.539	-	-	2.342	366	3.104	698
AA Empreend. E Participação Ltda.	50,00%	50,00%	(1.059)	-	-	18.493	(530)	19.022	4.351
Alto Buritis Participações Societárias Ltda	38,00%	38,00%	(856)	-	-	1.248	(325)	1.562	(1.142)
AL&M Participações S.A	50,00%	50,00%	(1.444)	-	-	42.074	(722)	42.795	1.806
Total controladas e coligadas			(1)	(1.236)	135.574	7.926	147.285	6.896	
Outros investimentos permanentes									
Soul Jaraguá SPE Empreend. Imob.					-	-	-	-	-
BBE Brasil Bionergia S.A - Em Liquidação					-	2	-	2	-
Mindit Participações S.A					-	10.617	-	9.858	-
RN Participações Imobiliárias Ltda					-	2.581	-	2.581	-
União Energia e Participações S.A					-	15.000	-	0	-
Total outros investimentos permanentes			-	-	28.200	-	12.441	-	-
Total de investimentos			(1)	(1.236)	163.774	7.926	159.726	6.896	

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

8. Imobilizado

A movimentação do imobilizado no ano de 2025 é como se segue:

Controladora					
	Imóveis	Máquinas e Equipamentos	Móveis e Utensílios	Equipamentos de Informática	Total
Em 31 de dezembro de 2024					
Custos	1.653	20	148	274	2.095
Depreciação	(101)	(18)	(104)	(195)	(418)
Saldo contábil, líquido	1.552	2	44	79	1.677
Saldo inicial - Custo	1.653	20	148	274	2.095
Adições	2.500	-	-	16	2.516
Baixas	-	-	-	-	-
Saldo final	4.153	20	148	290	4.611
Saldo inicial - Depreciação	(101)	(18)	(104)	(195)	(418)
Adições	-	-	-	-	-
Baixas	(67)	(1)	(5)	(22)	(95)
Saldo final	(168)	(19)	(109)	(217)	(513)
Em 31 de dezembro de 2025					
Saldo contábil, líquido	3.985	1	39	73	4.098

Consolidado					
	Imóveis	Máquinas e Equipamentos	Móveis e Utensílios	Equipamentos de Informática	Total
Em 31 de dezembro de 2024					
Custos	4.259	20	148	274	4.701
Depreciação	(841)	(18)	(104)	(195)	(1.159)
Saldo contábil, líquido	3.418	2	44	79	3.542
Saldo inicial - Custo	4.259	20	148	274	4.701
Adições	2.500	-	-	16	2.516
Baixas	-	-	-	-	-
Saldo final	6.759	20	148	290	7.217
Saldo inicial - Depreciação	(841)	(18)	(104)	(195)	(1.158)
Adições	-	-	-	-	-
Baixas	(68)	(1)	(5)	(22)	(96)
Saldo final	(909)	(19)	(109)	(217)	(1.254)
Em 31 de dezembro de 2025					
Saldo contábil, líquido	5.851	1	39	72	5.963

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

9. Obrigações Tributárias

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Circulante				
Cofins	38	6	43	12
Contribuição social	20	-	35	17
IRPJ	-	-	36	40
Contribuições sociais retidas	14	12	14	12
Outros	15	6	16	8
	87	24	144	89
Não Circulante				
IRPJ - Diferido	394	557	394	557
CSLL - Diferida	151	209	151	209
PIS - Diferido	28	38	28	38
COFINS - Diferida	127	176	127	176
	700	980	700	980

10. Obrigações sociais e trabalhistas

	Contas a pagar			
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Circulante				
Salários a pagar	-	-	-	-
Encargos sociais	74	106	74	106
Provisões	150	138	150	138
	224	244	224	244

11. Provisão para contingências

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia não possui provisões registradas para contingências cíveis. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo dessas provisões era de R\$ 555.

A Administração acompanha periodicamente o andamento dos processos judiciais e administrativos com o suporte de seus assessores jurídicos externos. Com base nas avaliações efetuadas e nas informações obtidas por meio das cartas de circularização dos assessores jurídicos, não foram identificados, em 31 de dezembro de 2025, processos com probabilidade de perda classificada como provável ou possível, não sendo necessária a constituição de provisões nem a divulgação de passivos contingentes em notas explicativas.

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

12. Patrimônio Líquido

12.1 Capital Social

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da Companhia é de R\$ 240.968.992,00 (duzentos e quarenta milhões, novecentos e sessenta e oito mil, novecentos e noventa e dois reais), representado por 240.966.992 (duzentas e quarenta milhões, novecentas e sessenta e seis mil, novecentas e noventa e duas) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, e 8.000 (oito mil) ações preferenciais Classe A, sem valor nominal, todas totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional. Em 31 de dezembro de 2024, o capital social da Companhia era de R\$ 30.000.000,00.

Durante o exercício de 2025, foi aprovado, em Assembleia Geral Extraordinária, aumento do capital social da Companhia, mediante a emissão de novas ações, observadas as condições e deliberações estabelecidas em ata, resultando no aumento do capital social de R\$ 30.000.000,00 para R\$ 240.968.992,00.

12.2 Reserva de Lucros

É destinada a aplicação em investimentos ou distribuição de lucros, conforme deliberado pelos acionistas.

12.3 Ajuste de Avaliação Patrimonial

O Ajuste de Avaliação Patrimonial é a contrapartida da avaliação de ativos e passivos a valor justo, conforme estabelecido pelo CPC 46 (Mensuração do Valor Justo), cujos reflexos transitam diretamente pelo Patrimônio Líquido. Ele é amplamente utilizado em diversas situações societárias e contábeis, entre elas, na aquisição e incorporação de empresas, conforme o CPC 15.

13. Receita operacional

13.1 Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Receita operacional bruta:				
Receitas venda imóveis	-	-	-	2.867
Receitas de aluguel	127	101	2.247	1.558
Receita Bruta	127	101	2.247	4.425
Custos	-	-	-	(277)
Deduções sobre vendas	(12)	(9)	(88)	(167)
Receita operacional líquida	115	92	2.159	3.981

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

14. Despesas Gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Despesas com pessoal	(2.091)	(1.944)	(2.091)	(1.944)
Despesa com Manutenção	(265)	(239)	(265)	(239)
Viagens, Estadias e Conduções	(82)	(50)	(82)	(50)
Telefone	(20)	(12)	(20)	(12)
Serviços Prestados Por Pessoa Jurídica	(369)	(336)	(369)	(355)
Consultoria e Auditoria	(114)	(15)	(114)	(15)
Propaganda e Publicidade	(19)	(13)	(19)	(13)
Donativos e Contribuições	(74)	(74)	(74)	(74)
Depreciações	(96)	(62)	(96)	(62)
Lanches e Refeições	(60)	(38)	(60)	(38)
Materiais de Uso e Consumo	(18)	(19)	(18)	(19)
Cursos e Treinamentos	(16)	(11)	(16)	(11)
Condomínio	(133)	(73)	(133)	(73)
Aluguéis	(148)	(137)	(148)	(137)
Honorários Contábeis	(727)	(765)	(727)	(765)
Honorários Advocatícios	(757)	(1.200)	(757)	(1.200)
Outros	(144)	(132)	(144)	(134)
	(5.133)	(5.120)	(5.133)	(5.141)

15. Despesas tributárias

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Despesas Tributárias				
IPTU	(13)	(13)	(13)	(13)
IRRF Tributação Exclusiva	(227)	-	(227)	-
Impostos e Taxas Diversos	(2)	(31)	(4)	(31)
PIS s/ Outras Receitas	(53)	(37)	(53)	(37)
COFINS s/ Outras Receitas	(317)	(213)	(317)	(213)
Outras	(4)	(3)	(4)	(5)
	(616)	(297)	(618)	(299)

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

16. Outras receitas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Dividendos	2.145	2.550	2.145	2.550
Resultado Alienação de Investimentos	(1.463)	-	(1.463)	-
Outros	(99)	589	(99)	589
	583	3.139	583	3.139

17. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Variação monetária	-	(833)	-	(833)
Rendimentos de aplicação financeira	(422)	-	(422)	-
Outras Despesas Financeiras	(13)	(9)	(13)	(99)
Total das despesas financeiras	(435)	(842)	(435)	(932)
Juros Ativos	144	46	144	58
Rendimentos de aplicação financeira	6.905	4.163	6.905	4.169
Outras Receitas Financeiras	13	5	15	5
Total das receitas financeiras	7.062	4.214	7.064	4.232
Resultado financeiro	6.627	3.372	6.629	3.300

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 2025 e de 2024:

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

		Controladora Lucro Real	
		31/12/2025	31/12/2024
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		4.597	11.568
Adições e exclusões		(4.287)	(12.302)
Resultado antes da compensação		310	(734)
Compensação Prejuízos (30%)		-93	-
Base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social		217	(1.256)
IR e adicional – alíquotas vigentes (15% e 10%)		-	-
CSLL alíquota vigentes (9%)		19	-
Total da provisão de IR e CSLL		19	-

		Consolidado Lucro Real	
		31/12/2025	31/12/2024
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		4.597	11.568
Adições e exclusões		(4.287)	(12.302)
Resultado antes da compensação		310	(734)
Compensação Prejuízos (30%)		-93	-
Base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social		217	(1.256)
IR e adicional – alíquotas vigentes (15% e 10%)		-	-
CSLL alíquota vigentes (9%)		19	-
Total da provisão de IR e CSLL – lucro real		19	-

		Consolidado Lucro Presumido	
		31/12/2025	31/12/2024
Receita de aluguel		2.121	1.457
Percentual de presunção - alíquota vigente		32%	32%
Lucro presumido sobre receita de aluguel		679	466
Receita de aluguel			2.867
Percentual de presunção - alíquota vigente			8% IR e 12% CS
Lucro presumido sobre receita de aluguel		679	IR 229 – CS 344
(+) Outras receitas tributáveis		2	17
Base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social		681	IR 712 – CS 827
IR e adicional – alíquotas vigentes (15% e 10%)		146	150
CSLL alíquota vigentes (9%)		62	74
Total da provisão de IR e CSLL – lucro presumido		208	224

Total da provisão de IR e CSLL – lucro real + lucro presumido		227	224
--	--	------------	------------

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

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.

Controladora					
	Nota	Custo amortizado 31/12/2025	Valor em 31/12/2025	Custo amortizado 31/12/2024	Valor em 31/12/2024
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	34.937	34.937	55.587	55.587
Contas a receber de clientes	4	11	11	10	10
Impostos a recuperar	5	1.407	1.407	1.065	1.065
Adiantamentos concedidos		30	30	-	-
Dividendos a receber		2.399	2.399	300	300
Créditos com partes relacionadas	6.1	69.377	69.377	84.049	84.049
Outros ativos circulantes		132	132	172	172
		108.293	108.293	141.183	141.183
Total ativo					
		108.293	108.293	141.183	141.183
Passivo					
Circulante					
Fornecedores		133	133	142	142
Lucros a Pagar		1.454	1.454	-	-
Obrigações tributárias	9	87	87	24	24
Obrigações sociais e trabalhistas	10	224	224	244	244
Débitos com partes relacionadas	6.2	11.084	11.084	15.546	15.546
		12.982	12.982	15.956	15.956
Não circulante					
Obrigações tributárias	9	700	700	980	980
Débitos com partes relacionadas	6.2	19.824	19.824	264.992	264.992
		20.524	20.524	265.972	265.972
Total passivo					
		33.506	33.506	281.928	281.928

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

		Consolidado			
	Nota	Custo amortizado 31/12/2025	Valor em 31/12/2025	Custo amortizado 31/12/2024	Valor em 31/12/2024
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	34.997	34.997	55.691	55.691
Contas a receber de clientes	4	552	552	660	660
Impostos a recuperar	5	1.407	1.407	1.066	1.066
Adiantamentos concedidos		30	30	-	-
Dividendos a receber		2.399	2.399	300	300
Créditos com partes relacionadas	6.1	69.377	69.377	83.956	83.956
Outros ativos circulantes		132	132	172	172
		108.893	108.893	141.845	141.845
Total ativo		108.893	108.893	141.845	141.845
Passivo					
Circulante					
Fornecedores		133	133	142	142
Lucros a Pagar		1.454	1.454	-	-
Obrigações tributárias	9	144	144	89	89
Obrigações sociais e trabalhistas	10	224	224	244	244
Débitos com partes relacionadas	6.2	11.084	11.084	3.441	3.441
		13.039	13.039	3.916	3.916
Não circulante					
Obrigações tributárias	9	700	700	980	980
Débitos com partes relacionadas	6.2	19.824	19.824	265.392	265.392
		20.524	20.524	266.372	266.372
Total passivo		33.563	33.563	270.288	270.288

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 2025 e de 2024 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.

METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

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;

2025	Até um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	Acima de cinco anos	Total
Fornecedores	133	-	-	-	133
	<u>133</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>133</u>
2024	Até um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	Acima de cinco anos	Total
Fornecedores	142	-	-	-	142
	<u>142</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>142</u>

- **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.

Quadro de sensibilidade ao risco

		Individual - 31/12/2025 (valores em milhares de R\$)						
Tipo de Risco	Instrumento Financeiro	Exposição Líquida	Cenário Provável (Δ%)	Impacto	Cenário Pessimista (Δ%)	Impacto	Cenário Otimista (Δ%)	Impacto
Juros (CDI)	Aplicações financeiras	34.930	+1,1 p.p.	384	+0,6 p.p.	210	+1,6 p.p.	559
		Consolidado - 31/12/2025 (valores em milhares de R\$)						
Tipo de Risco	Instrumento Financeiro	Exposição Líquida	Cenário Provável (Δ%)	Impacto (R\$)	Cenário Pessimista (Δ%)	Impacto (R\$)	Cenário Otimista (Δ%)	Impacto (R\$)
Juros (CDI)	Aplicações financeiras	34.990	+1,1 p.p.	385	+0,6 p.p.	210	+1,6 p.p.	560

- *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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

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.
