

Metar Imóveis Ltda.

Demonstrações financeiras acompanhadas do
relatório do auditor independente

Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2025 e
2024

Metar Imóveis Ltda.

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras	2
Demonstrações Financeiras	5
Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras	11

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras

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

1. Opinião sobre as demonstrações financeiras

Examinamos as demonstrações financeiras da **Metar Imóveis Ltda. (“Empresa”)** que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações dos resultados, dos resultados abrangentes, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **Metar Imóveis Ltda.** em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

2. Base para opinião sobre as demonstrações financeiras

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Empresa de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião sobre as demonstrações financeiras.

3. Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

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

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

4. Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

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

São Paulo, 3 de Abril de 2026.



Luiz Claudio Fontes

Contador CRC 1RJ-032.470/O-9

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

**RSM**

METAR IMÓVEIS LTDA.

Balanços Patrimoniais

Em 31 de Dezembro de 2025 e 2024

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

Ativo

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3	4.928	1.077
Imóveis a comercializar	4	16.287	16.218
Demais ativos	-	497	571
Total do Ativo Circulante		21.712	17.866
Não Circulante			
Realizável a longo prazo-Contas a receber de clientes	5	10.758	12.071
Propriedades para locação	6	27.182	28.002
Total do Ativo Não Circulante		37.940	40.073
Total do Ativo		59.652	57.939

As Notas Explicativas São Partes Integrantes das Demonstrações Financeiras.

METAR IMÓVEIS LTDA.
Balanços Patrimoniais
Em 31 de Dezembro de 2025 e 2024
 (Valores Expressos em Milhares de Reais-R\$)

Passivo e Patrimônio Líquido

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Passivo			
Circulante			
Impostos a recolher, exceto IRPJ e CSLL	7	97	89
Impostos (IRPJ e CSLL) a pagar	8	840	764
Total do Passivo Circulante		937	853
Não Circulante			
Receitas a apropriar	5	10.758	12.072
Depósitos e cauções	9	60	60
Total do Passivo Não Circulante		10.818	12.132
Total do Passivo		11.755	12.985
Patrimônio Líquido			
Capital social subscrito e integralizado	10	26.703	26.703
Reserva de lucros-retidos		21.194	18.251
Total do Patrimônio Líquido		47.897	44.954
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido		59.652	57.939

As Notas Explicativas São Partes Integrantes das Demonstrações Financeiras.

METAR IMÓVEIS LTDA.

Demonstrações dos Resultados

Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Receita Operacional Líquida	11	29.999	28.134
Custo dos Serviços Prestados	-	(61)	(59)
Lucro Bruto		29.938	28.075
Despesas Operacionais-Despesas Gerais e Administrativas	12	(1.062)	(1.046)
Lucro Operacional, Exceto Resultado Financeiro		28.876	27.029
Resultado Financeiro Líquido	13	113	144
Lucro Antes dos Impostos (IRPJ e CSLL)		28.989	27.173
Despesas de Impostos (IRPJ e CSLL) Correntes	8	(3.300)	(3.101)
Lucro Líquido do Exercício		25.689	24.072
Número de Quotas do Capital Social Subscrito e Integralizado		26.702.980	26.702.980
Lucro por Quota Básico e Diluído- Expresso em Reais com Centavos (R\$)		0,96	0,90

As Notas Explicativas São Partes Integrantes das Demonstrações Financeiras.

METAR IMÓVEIS LTDA.

Demonstrações dos Resultados Abrangentes

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2025 e 2024

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

	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido do exercício	25.689	24.072
Outros resultados abrangentes	-	-
Total dos Resultados Abrangentes	25.689	24.072

As Notas Explicativas São Partes Integrantes das Demonstrações Financeiras.

METAR IMÓVEIS LTDA.**Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido**
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2025 e 2024

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

	Capital Social Subscrito e Integralizado	Reserva de Lucros- Retidos	Lucros Acumulados	Total do Patrimônio Líquido
Saldo em 31 de Dezembro de 2023	26.703	19.287	-	45.990
Lucro líquido do exercício	-	-	24.072	24.072
Transferência para lucros retidos	-	24.072	(24.072)	-
Lucros distribuídos	-	(25.108)	-	(25.108)
Saldo em 31 de Dezembro de 2024	26.703	18.251	-	44.954
Lucro líquido do exercício	-	-	25.689	25.689
Transferência para lucros retidos	-	25.689	(25.689)	-
Lucros distribuídos	-	(22.746)	-	(22.746)
Saldo em 31 de Dezembro de 2025	26.703	21.194	-	47.897

As Notas Explicativas São Partes Integrantes das Demonstrações Financeiras.

METAR IMÓVEIS LTDA.

Demonstrações dos Fluxos de Caixa

Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Lucro Líquido do exercício	25.689	24.072
Ajustes ao Resultado do Exercício, por Não Impactar Entradas e Saídas de Caixa e Equivalentes de Caixa:		
Despesa de depreciação sobre propriedades de investimento (imóveis)	820	819
Despesas de impostos (IRPJ e CSLL) provisionadas	3.300	3.101
Lucro do Exercício Ajustado	29.809	27.992
(Aumento) Redução dos Ativos Operacionais		
Imóveis a comercializar	(69)	338
Contas a receber de clientes	1.313	-
Propriedade para locação	-	-
Demais ativos	74	(294)
Total do (Aumento) Redução dos Ativos Operacionais	1.318	44
Aumento (Redução) dos Passivos Operacionais		
Impostos a Recolher, Exceto IRPJ e CSLL	8	(1)
Redução de receitas a apropriar	(1.314)	-
Total de Aumento (Redução) dos Passivos Operacionais	(1.306)	(1)
Pagamento de Impostos (IRPJ e CSLL)	(3.224)	(3.105)
Total do Caixa Líquido Gerado pelas Atividades Operacionais	26.597	24.930
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos	-	-
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos		
Lucros Pagos aos sócios quotistas	(22.746)	(25.108)
Total do Caixa Líquido Aplicado nas Atividades de Financiamento	(22.746)	(25.108)
Total do Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa	3.851	(178)
Caixa e Equivalentes de Caixa		
Saldo do Início do Exercício	1.077	1.255
Saldo do Final do Exercício	4.928	1.077
Total do Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa	3.851	(178)

As Notas Explicativas São Partes Integrantes das Demonstrações Financeiras.

METAR IMÓVEIS LTDA.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de Dezembro 2024 e 2023

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

1. Contexto operacional

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e práticas contábeis materiais

2.1. Base de apresentação

As demonstrações financeiras da Empresa dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as disposições da legislação societária previstas na Lei nº 6.404/76 com alterações da Lei nº 11.638/07 e Lei nº 11.941/09, e os pronunciamentos contábeis, interpretações e orientações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"). As demonstrações financeiras da Empresa foram aprovadas pela diretoria em 31 de março de 2025.

2.2. Caixa e equivalentes de caixa

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

2.3. Propriedades para investimento (imóveis e terrenos)

Os imóveis da Empresa são advindos de incorporações e aquisições ocorrida desde a sua constituição e foram registrados e são avaliados ao custo de aquisição. Ainda, a Empresa verificou que tais imóveis se fossem contabilizados ao seu valor justo ao invés do custo, eles teriam apresentado um valor adicional a ser contabilizado em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

METAR IMÓVEIS LTDA.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de Dezembro 2024 e 2023

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

2.4. Impostos

Durante os anos de 2024 e 2023 a Empresa calculou o Imposto de Renda (IRPJ) e a Contribuição Social (CSLL) sobre o lucro com base no método do lucro presumido. Nesta metodologia, a base de cálculo do Imposto de Renda e Contribuição Social é determinada mediante ao percentual pré-determinado por Lei, no qual sobre receitas de atividades de prestação de serviços de venda de imóveis e de locação de imóveis aplica-se a alíquota de 12% e 32% para CSLL e de IRPJ de 8% e 32%, respectivamente. A base de cálculo assim determinada adicionadas às receitas financeiras obtém-se a base tributável presumida, que sobre a qual incide a alíquota e alíquota de 9% para a Contribuição Social sobre o lucro líquido (CSLL) e de 15% de Imposto de Renda (IRPJ), acrescida de 10% de adicional de IRPJ sobre a base de cálculo superior a R\$60.000 por trimestre calendário.

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

2.5. Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço quando for provável que seus benefícios econômico-futuros serão gerados em favor da Empresa e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço quando a Empresa possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

2.6. Provisões passivas

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

METAR IMÓVEIS LTDA.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de Dezembro 2024 e 2023

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

Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

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

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

Passivos Contingentes: são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa, e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

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

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

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

2.7. Instrumentos financeiros

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

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

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

METAR IMÓVEIS LTDA.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de Dezembro 2024 e 2023

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

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

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

Mensuração dos passivos financeiros não derivativos

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

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

Instrumentos Financeiros Derivativos e Hedge Accounting

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

METAR IMÓVEIS LTDA.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de Dezembro 2024 e 2023

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

Quaisquer ganhos ou perdas resultantes de mudanças no valor justo de derivativos durante o exercício são lançados diretamente na demonstração de resultado, com exceção da parcela eficaz do hedge accounting, que é reconhecida diretamente no patrimônio líquido classificado como outros resultados abrangentes. Os valores contabilizados em outros resultados abrangentes são transferidos imediatamente para a demonstração do resultado quando a transação objeto de hedge afetar o resultado. A Empresa, em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não tinha derivativos e consequentemente hedge accounting.

2.8. Demonstração dos fluxos de caixa

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

2.9. Lucro por Quota Básico e Diluído

O lucro por quota básico e diluído foi apurado com base na quantidade de quotas em circulação, considerando o capital social subscrito e integralizado na data dos balanços patrimoniais. Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve alterações no capital social subscrito e integralizado. Adicionalmente, a Empresa não possui instrumentos ou operações envolvendo capital social que possam resultar em efeitos dilutivos, razão pela qual o lucro por quota diluído é equivalente ao lucro por quota básico.

2.10. Uso de estimativas e julgamentos

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

METAR IMÓVEIS LTDA.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de Dezembro 2024 e 2023

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

2.11. Adoção das CPCs/IFRSs Novas e Revisadas

CPCs/IFRSs Novas e Alteradas em Vigor no Exercício Corrente

As seguintes alterações de normas foram adotadas pela primeira vez para o exercício iniciado em 1º de janeiro de 2025:

- **Alterações ao IAS 21/CPC 02 (R2) - Efeitos das mudanças nas taxas de câmbio e conversão de demonstrações contábeis:** em agosto de 2023, o IASB alterou o IAS 21 - "Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis", adicionando novos requisitos com o objetivo de ajudar as entidades a determinar se uma moeda é conversível em outra moeda e, quando não for, qual a taxa de câmbio à vista a ser utilizada. Antes dessas alterações, o IAS 21 somente estabelecia a taxa de câmbio a ser utilizada quando a falta de conversibilidade fosse temporária. As referidas alterações têm vigência a partir de 1º de janeiro de 2025.

A Empresa não espera que essas alterações tenham um impacto material em suas operações ou demonstrações financeiras.

CPCs/IFRSs Novas e Revisadas Já Emitidas, Porém Ainda Não Adotadas

As seguintes alterações de normas foram emitidas pelo IASB mas não estão em vigor para o exercício de 2025. A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

- **Alterações ao IFRS 9 e IFRS 7-Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros:** em 30 de maio de 2024, o IASB emitiu alterações ao IFRS 9 - "Instrumentos Financeiros" e IFRS 7 - "Instrumentos Financeiros: Evidenciação" para responder a questões práticas recentes, melhorar o entendimento, bem como incluir novos requisitos aplicáveis à empresas em geral e não apenas à instituições financeiras.
São as seguintes alterações:
 - a. esclarecem a data de reconhecimento e desreconhecimento de alguns ativos e passivos financeiros, com uma nova exceção para alguns passivos financeiros liquidados por meio de um sistema de transferência eletrônica de caixa;
 - b. esclarecem e adicionam orientação para avaliar se um ativo financeiro atende ao critério de somente pagamento de principal e juros ("SPPI test"), incluindo situações de ocorrência de um evento contingente;
 - c. adicionam novas divulgações para certos instrumentos com termos contratuais que podem alterar os fluxos de caixa (como alguns instrumentos financeiros com características vinculadas ao cumprimento de metas ESG); e
 - d. atualizam as divulgações para instrumentos de patrimônio designados a valor justo por meio de outros resultados abrangentes ("FVOCI").

METAR IMÓVEIS LTDA.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de Dezembro 2024 e 2023

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

As referidas alterações têm vigência a partir de 1º de janeiro de 2026. A Empresa não espera que essas alterações tenham um impacto material em suas operações ou demonstrações financeiras.

- **Alterações ao IFRS 9 e IFRS 7 - Contratos que tenham como referência energia e cuja geração dependa da natureza:** em dezembro de 2024, o IASB alterou os requisitos de aplicação de *own use* e *hedge accounting* previstos no IFRS 9 - "Instrumentos Financeiros", bem como adicionou certos requerimentos de divulgações do IFRS 7 - "Instrumentos Financeiros: Evidenciação", com o objetivo de assegurar que as demonstrações financeiras apresentem de forma adequada os efeitos de contratos que tenham como referência energia e cuja geração dependa da natureza (ex.: energia eólica, energia solar, etc.), descritos como 'contracts referencing nature-dependent electricity'. Portanto, se aplicam somente a contratos que expõem uma entidade a variabilidade em função da volatilidade na geração de energia que dependa de condições da natureza.

As alterações trazem: a. orientações para a determinação pela entidade se os contratos de energia, que dependem de condições da natureza, devem ser tratados contabilmente como contratos de *own use*, b. condições a serem consideradas para aplicação de *hedge accounting* (*cash flow hedge*) e c. divulgações sobre características contratuais que expõem a entidade a variabilidades, compromissos contratuais ainda não reconhecidos (fluxos de caixa estimados) e efeitos dos contratos na performance da entidade durante o exercício.

As referidas alterações são aplicáveis a exercícios/períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2026. A Empresa está em processo inicial de análise dos efeitos dessas alterações em suas demonstrações financeiras, porém não espera que resultem em impactos materiais.

- **IFRS 18-Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras:** essa nova norma contábil substituirá o IAS 1 - "Apresentação das Demonstrações Contábeis", introduzindo novos requisitos que ajudarão a alcançar a comparabilidade do desempenho financeiro de entidades semelhantes e fornecerão informações mais relevantes e transparência aos usuários. Embora o IFRS 18 não tenha impacto no reconhecimento ou mensuração de itens nas demonstrações financeiras, espera-se que seus impactos na apresentação e divulgação sejam generalizados, em particular aqueles relacionados à demonstração do desempenho financeiro e ao fornecimento de medidas de desempenho definidas pela administração dentro das demonstrações financeiras. A administração está atualmente avaliando as implicações detalhadas da aplicação da nova norma nas demonstrações financeiras da Empresa. A partir de uma avaliação preliminar realizada, os seguintes impactos potenciais foram identificados:

METAR IMÓVEIS LTDA.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de Dezembro 2024 e 2023

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

- a. Embora a adoção do IFRS 18 não tenha impacto no lucro líquido da Empresa, espera-se que o agrupamento de itens de receitas e despesas na demonstração do resultado nas novas categorias tenha impacto em como o resultado operacional é calculado e divulgado.
 - b. Os itens de linha apresentados nas demonstrações financeiras primárias podem mudar como resultado da aplicação dos princípios aprimorados sobre agregação e desagregação. Além disso, como o ágio deverá ser apresentado separadamente no balanço patrimonial, a Empresa desagregará o ágio e outros ativos intangíveis e os apresentará separadamente no balanço patrimonial.
 - c. A Empresa não espera que haja mudança significativa nas informações que são atualmente divulgadas nas notas explicativas, uma vez que o requisito de divulgação de informações materiais permanece inalterado; no entanto, a maneira como as informações são agrupadas pode mudar como resultado dos princípios de agregação/desagregação. Além disso, haverá novas divulgações significativas necessárias para: i. medidas de desempenho definidas pela administração; ii. abertura da natureza de determinadas linhas de despesas apresentados por função na categoria operacional da demonstração de resultado; e iii. para o primeiro ano de aplicação do IFRS 18, uma reconciliação para cada linha da demonstração de resultado entre os valores reapresentados pela aplicação do IFRS 18 e os valores apresentados anteriormente pela aplicação do IAS 1.
- No que se refere à demonstração dos fluxos de caixa, haverá mudanças em como os juros recebidos e pagos são apresentados. Os juros pagos serão apresentados como fluxos de caixa de financiamento e os juros recebidos como fluxos de caixa de investimento.

A nova norma tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2027, com aplicação retrospectiva, isto é as informações comparativas para o exercício social de 31 de dezembro de 2026 serão reapresentadas de acordo com o IFRS 18.

- **Melhorias Anuais às normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards)**
- **Volume 11:** As melhorias anuais se limitam a alterações que visam esclarecer a redação de algumas normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards) ou corrigir consequências não intencionais relativamente menores, omissões ou conflitos entre os requisitos das normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards). As alterações referem-se às seguintes normas:
IFRS 1 - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatório Financeiro;
IFRS 7 - Instrumentos Financeiros: Divulgação e sua Orientação de Implementação do IFRS 7;
IFRS 9 - Instrumentos Financeiros; e
IFRS 10-Demonstração Consolidada; e IAS 7-DFC.

METAR IMÓVEIS LTDA.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de Dezembro 2024 e 2023

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

Vigência para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026. A Empresa não espera que essas alterações tenham impactos em suas demonstrações financeiras.

- **Alterações ao IAS 21 - Tradução para uma Moeda de Apresentação Hiperinflacionária:** Essas alterações de escopo restrito especificam os procedimentos de tradução para uma entidade cuja moeda de apresentação é a de uma economia hiperinflacionária. A entidade aplica as alterações se: a. Sua moeda funcional for a de uma economia não hiperinflacionária e ela estiver traduzindo seus resultados e posição financeira para a moeda de uma economia hiperinflacionária; ou b. Estiver traduzindo para a moeda de uma economia hiperinflacionária os resultados e a posição financeira de uma operação no exterior cuja moeda funcional seja a de uma economia não hiperinflacionária.

As alterações têm como objetivo melhorar a utilidade das informações resultantes de maneira eficiente em termos de custos. Desenvolvidas em resposta ao *feedback* de partes interessadas, espera-se que essas alterações reduzam a diversidade de práticas e proporcionem uma base mais clara para o reporte em moeda hiperinflacionária.

Vigência para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027. A Empresa não espera que essas alterações tenham impactos em suas demonstrações financeiras.

- **Alterações aos Exemplos Ilustrativos sobre IFRS 7, IFRS 18, IAS 1, IAS 8, IAS 36 e IAS 37 - "Divulgação de Incertezas nas Demonstrações Financeiras":** Essas alterações incluem exemplos que ilustram como uma entidade pode aplicar os requisitos das normas contábeis internacionais (IFRS *Accounting Standards*) para divulgar os efeitos de incertezas em suas demonstrações financeiras.

Os exemplos demonstram como divulgar os impactos de incertezas em cenários relacionados ao clima, mas os princípios e requisitos também são aplicáveis à divulgação de outras incertezas. Os exemplos não acrescentam nem alteram exigências das normas contábeis internacionais (IFRS *Accounting Standards*) e, portanto, não há requisitos de transição. Em vez disso, esses exemplos acompanharão as respectivas normas contábeis internacionais (IFRS *Accounting Standards*) às quais estão relacionados.

Não se espera que essas novas normas e alterações de normas tenham impacto significativo sobre as demonstrações financeiras a Empresa.

Não há outras normas contábeis internacionais (IFRS *Accounting Standards*) ou interpretações IFRIC que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre as demonstrações financeiras da Empresa.

METAR IMÓVEIS LTDA.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de Dezembro 2024 e 2023

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

Nota 3. Caixa e Equivalentes de Caixa

Composição de Caixa e Equivalentes de Caixa

	31/12/2025	31/12/2024
Aplicações financeiras em CDB remunerada com base na variação do CDI	4.928	1.077
Total de Caixa e Equivalentes de Caixa	4.928	1.077

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

Nota 4. Imóveis a Comercializar

Composição de Imóveis a Comercializar

	31/12/2025	31/12/2024
Terrenos a comercializar	9.967	9.967
Edificações a comercializar	6.320	6.251
Total dos Imóveis a Comercializar	16.287	16.218

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

Composição de Contas a Receber de Clientes e de Receitas a Apropriar

	31/12/2025	31/12/2024
Venda de imóveis de empreendimentos a serem realizados	10.758	12.071
Total de Clientes a Receber e Receitas a Apropriar	10.758	12.071

Nota 6. Propriedades para Investimento

Composição de Propriedades para Investimento

	31/12/2024	31/12/2024
Imóveis destinados a renda	9.091	9.911
Terrenos destinados a valorização	18.091	18.091
Total de Propriedades para Investimento	27.182	28.002

Nota 7. Impostos a Recolher, Exceto IRPJ e CSLL

Composição dos Impostos a Recolher, Exceto IRPJ e CSLL

	31/12/2025	31/12/2024
Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS)	97	89
Total de Impostos a Recolher, Exceto IRPJ e CSLL	97	89

METAR IMÓVEIS LTDA.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de Dezembro 2024 e 2023

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

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

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

	Exercícios Findos Em	
	31/12/2025	31/12/2024
Determinando a Base Presumida:		
1. Receita bruta operacional de venda de imóveis	1.313	1.300
2. Receita bruta operacional de locação de imóveis	29.822	27.900
3. Receitas financeiras-bruta	113	145
4. CSLL- Receita bruta operacional por vendas de imóveis (item 1 *12%)	158	156
4. CSLL- Receita bruta operacional por locação de imóveis (item 1 *32%)	9.543	8.928
5. IRPJ- Receita bruta operacional por vendas de imóveis (item 1*8%)	105	104
5. IRPJ- Receita bruta operacional por locação de imóveis (item 1 *32%)	9.543	8.928
Total Presumido Tributável:		
CSLL	9.814	9.229
IRPJ	9.761	9.177
Cômputo das Despesas Correntes de Impostos (IRPJ e CSLL):		
CSLL-9% alíquota devida	(883)	(831)
IRPJ-25% alíquota devida	(2.417)	(2.270)
Total das Despesas Correntes de Impostos (IRPJ e CSLL)	(3.300)	(3.101)

b. Composição de Despesas de Impostos (IRPJ e CSLL) Correntes

	Exercícios Findos Em	
	31/12/2025	31/12/2024
Despesas de impostos (IRPJ e CSLL) correntes	(3.300)	(3.101)
Total de Despesas de Impostos (IRPJ e CSLL) Correntes	(3.300)	(3.101)

c. Movimentação dos Impostos (IRPJ e CSLL) a Pagar

	31/12/2025	31/12/2024
SalDOS em 31 de Dezembro de 2024 e 2025	764	768
Provisionamento de impostos correntes	3.300	3.101
Pagamentos de impostos correntes	(3.224)	(3.105)
SalDOS em 31 de Dezembro de 2025 e 2024	840	764

Nota 9. Depósitos e Cauções

Composição de Depósitos e Cauções

	31/12/2025	31/12/2024
Depositos caucionados sobre locações de imóveis	60	60
Total de Depósitos e Cauções	60	60

METAR IMÓVEIS LTDA.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de Dezembro 2024 e 2023

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

Nota 10. Patrimônio Líquido

Composição do Capital Social Subscrito e Integralizado

	Número de Quotas e Valor em R\$ em 31/12/2025 e 31/12/2024	
	Número de Quotas	Valor em R\$ Mil
Cosa Participações Ltda.	16.919.008	16.919
Hatar Participações Ltda.	9.783.972	9.784
Total do Capital Social Subscrito e Integralizado	26.702.980	26.703

Nota 11. Receita Operacional, Líquida

Composição da Receita Operacional Líquida

	Exercícios Findos Em	
	31/12/2025	31/12/2024
Receita Bruta		
Receitas de locação de imóveis	29.822	27.900
Receitas de vendas de imóveis	1.313	1.300
Total da Receita Bruta	31.135	29.200
Deduções de Vendas		
Impostos incidentes de vendas (PIS COFINS, CSLL e ISS)	(1.136)	(1.066)
Total de Deduções de Vendas	(1.136)	(1.066)
Total da Receita Operacional Líquida	29.999	28.134

Nota12. Despesas Gerais e Administrativas

Composição das Despesas Gerais e Administrativas

	Exercícios Findos Em	
	31/12/2025	31/12/2024
Serviços prestados por terceiros	202	189
Depreciação sobre propriedades de investimento (imóveis)	820	820
Outras despesas	20	37
Total de Despesas Gerais e Administrativas	1.042	1.046

METAR IMÓVEIS LTDA.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de Dezembro 2024 e 2023

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

Nota 13. Resultado Financeiro, Líquido

Composição do Resultado Financeiro Líquido

	Exercícios Findos Em	
	31/12/2025	31/12/2024
Receitas Financeiras		
Receitas de aplicação financeira	113	142
Juros ativos	1	3
Total de Receitas Financeiras	114	145
Despesas Financeiras		
Despesas de juros e de outros encargos financeiros da Operação CRI	(1)	(1)
Total de Despesas Financeiras	(1)	(1)
Total do Resultado Financeiro Líquido	113	144

Nota 14. Gerenciamentos dos Instrumentos Financeiros

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

(i) Política de Gestão de Riscos Financeiros

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

Risco de Estrutura de Capital ou Risco Financeiro

Decorre da escolha entre capital próprio (aportes de capital e retenção de lucros) e capital de terceiros que a Empresa faz para financiar suas operações. Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Empresa monitora e gerência permanentemente os níveis de

METAR IMÓVEIS LTDA.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de Dezembro 2024 e 2023

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

endividamento de acordo com sua política interna, a fim de avaliar os resultados e o impacto financeiro no fluxo de caixa. Também são revistos periodicamente os limites de crédito. A política de gerenciamento de risco da Empresa foi estabelecida pela Administração, e nos seus termos, os riscos de mercado são protegidos quando é considerado necessário suportar a estratégia corporativa, ou quando é necessário manter o nível de flexibilidade financeira.

(ii) Risco de Crédito

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

(iv) Risco de Liquidez

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

(v) Risco com Taxas de Juros

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

METAR IMÓVEIS LTDA.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de Dezembro 2024 e 2023

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

(vi) Valorização dos Instrumentos Financeiros

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

Composição dos Ativos e Passivos Financeiros Avaliados ao Custo Amortizado

	31/12/2025	31/12/2024
Ativos Financeiros Avaliados ao Custo Amortizado		
Caixa e equivalentes de caixa	4.928	1.077
Contas a receber de clientes	10.758	12.071
Total dos Ativos Financeiros Avaliados ao Custo Amortizado	15.686	13.148
Passivos Financeiros Avaliados ao Custo Amortizado		
Impostos a recolher, exceto IRPJ e CSLL	613	89
Impostos (IRPJ e CSLL) a pagar	840	764
Total dos Passivos Financeiros Avaliados ao Custo Amortizado	1.453	853

15. Aprovação das demonstrações financeiras

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela diretoria e autorizadas para emissão 3 de Abril de 2026 e são assinadas pelos signatários indicados a seguir:

Carlos Otávio de Souza Antunes

Diretor-Presidente

CPF: 278.214.717-4

Paulo Roberto Perdigão de Araujo

Contador

CRC-RJ 066.894/O-1

CPF: 401.430.077-34