

# **Metro Participações Imobiliárias S/A**

**Demonstrações Contábeis do exercício findo em  
31 de dezembro de 2022**

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

**METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.**  
**BALANÇOS PATRIMONIAIS**  
**EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021**  
**(Em R\$ mil)**

	Notas	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>Ativo</b>					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	72.687	28.276	72.795	28.364
Títulos a receber	4	4.159	11.477	4.205	17.031
Impostos a recuperar	5	2.121	2.080	3.145	3.084
Dividendos a receber		6.577	6.157	2.998	6.157
Créditos com partes relacionadas	6.1	84.644	94.265	84.779	89.265
Créditos com Terceiros		-	10.084	-	10.084
Outras contas a receber		120	122	148	151
		<b>170.308</b>	<b>152.461</b>	<b>168.070</b>	<b>154.136</b>
Não circulante					
Adiantamento para futuro aumento de capital	6.1	19.213	35.373	20.154	29.859
Outras contas a receber		9.478	10.280	9.478	10.280
Investimentos	7	156.010	162.227	147.590	148.957
Imobilizado	8	497	1.131	2.711	3.416
		<b>185.198</b>	<b>209.011</b>	<b>179.933</b>	<b>192.512</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>355.506</b>	<b>361.472</b>	<b>348.003</b>	<b>346.648</b>

**METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.**  
**BALANÇOS PATRIMONIAIS**  
**EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021**  
**(Em R\$ mil)**

	Notas	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>					
Fornecedores		144	90	144	161
Impostos e contribuições a recolher	9	71	26	98	49
Obrigações sociais e trabalhistas	10	263	271	263	271
Contas a pagar partes relacionadas	6.2	47.530	15.482	38.147	763
Mútuos com Terceiros		-	2.710	-	2.710
		<b>48.008</b>	<b>18.579</b>	<b>38.652</b>	<b>3.954</b>
<b>Não circulante</b>					
Provisões para perda de Investimentos	7	1.525	2.660	1.213	1.184
Outras Contas a pagar		1	-	-	-
Provisões para contingências	11	555	555	555	555
Débitos com pessoas ligadas	6.2	265.112	265.112	265.739	265.112
		<b>267.193</b>	<b>268.327</b>	<b>267.507</b>	<b>266.851</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>315.201</b>	<b>286.906</b>	<b>306.159</b>	<b>270.805</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social		30.000	64.466	31.539	65.836
Reserva de Lucros		10.305	10.100	10.305	10.007
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>40.305</b>	<b>74.566</b>	<b>41.844</b>	<b>75.843</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>355.506</b>	<b>361.472</b>	<b>348.003</b>	<b>346.648</b>

**METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.**  
**DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS**  
**EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021**  
**(Em R\$ mil)**

	Notas	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		2022	2021	2022	2021
Receita Operacional Líquida	12	-	-	589	385
<b>Resultado bruto</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>589</b>	<b>385</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>					
Gerais e administrativas	13	(4.257)	(2.623)	(4.263)	(5.828)
Despesas tributárias	14	(524)	(78)	(532)	(359)
Participação nos lucros (prejuízos) em investidas	15	9.719	11.367	8.405	12.885
Outras receitas (despesas)	16	1.215	162	1.215	162
				-	-
<b>Lucro operacional</b>		<b>6.153</b>	<b>8.827</b>	<b>5.413</b>	<b>7.247</b>
Receitas financeiras		10.728	1.448	11.112	4.027
Despesas financeiras		(2)	(64)	(4)	(1.114)
<b>Resultado financeiro líquido</b>	17	<b>10.726</b>	<b>1.384</b>	<b>11.108</b>	<b>2.913</b>
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<b>16.879</b>	<b>10.211</b>	<b>16.521</b>	<b>10.160</b>
Imposto de renda e contribuição social	18	(1.432)	-	(1.596)	(40)
<b>Resultado do exercício</b>		<b>15.447</b>	<b>10.211</b>	<b>14.924</b>	<b>10.119</b>

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES  
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021  
(Em R\$ mil)

	INDIVIDUAL		CONSOLIDADO	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Resultado do exercício	15.447	10.211	14.924	10.119
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total do exercício	15.447	10.211	14.924	10.119

**METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.**  
**DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**  
**EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021**  
**(Em R\$ mil)**

	Capital	Reserva Legal	Reserva de Lucros	Lucros / Prejuízos	Total
	Social			Acumulados	
Em 31 de dezembro de 2020	<u>64.466</u>	<u>1.008</u>	<u>12.265</u>	<u>-</u>	<u>77.739</u>
Resultado do exercício	-	-	-	10.211	10.211
Constituição de reserva legal	-	510	-	(510)	-
Constituição de reserva de lucros	-	-	9.701	(9.701)	-
Dividendos distribuídos	-	-	(13.384)	-	(13.384)
Em 31 de dezembro de 2021	<u>64.466</u>	<u>1.518</u>	<u>8.582</u>	<u>-</u>	<u>74.566</u>
Resultado do exercício	-	-	-	15.447	15.447
Redução de capital	(34.466)	-	-	-	(34.466)
Constituição de reserva legal	-	772	-	(772)	-
Constituição de reserva de lucros	-	-	14.675	(14.675)	-
Dividendos distribuídos	-	-	(15.242)	-	(15.242)
Em 31 de dezembro de 2022	<u>30.000</u>	<u>2.290</u>	<u>8.015</u>	<u>-</u>	<u>40.305</u>

**METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.**  
**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA**  
**EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021**  
**(Em R\$ mil)**

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	2022	2021	2022	2021
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>				
Resultado do exercício	15.447	10.211	17.162	8.446
<b>Ajustes ao lucro líquido</b>				
Participação nos lucros (prejuízos) em investidas	(9.719)	(11.367)	(8.405)	(11.212)
Receita Financeira não realizada	-	(84)	-	(84)
Depreciação	54	71	125	144
<b>Variações nos ativos e passivos</b>				
Redução (aumento) contas a receber	-	(3.039)	(3)	(2.971)
Redução (aumento) em impostos a recuperar	(41)	77	(62)	(482)
Redução (aumento) em ativos com Partes Relacionadas	17.367	(77.412)	17.367	(82.925)
Redução (aumento) em outros contas a receber	804	(2.611)	804	(2.611)
Aumento (redução) em fornecedores	54	74	(17)	(149)
Aumento (redução) em obrigações tributárias	45	-	45	-
Aumento (redução) em obrigações sociais e trabalhistas	(8)	20	(6)	(471)
Aumento (redução) contas a pagar a terceiros	(2.710)	(470)	(2.710)	(470)
Aumento (redução) em passivos com Partes Relacionadas	32.047	(20.805)	30.642	(12.130)
<b>Caixa gerado nas operações</b>	<b>53.340</b>	<b>(105.335)</b>	<b>54.942</b>	<b>(104.915)</b>
<b>Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais</b>	<b>53.340</b>	<b>(105.335)</b>	<b>54.942</b>	<b>(104.915)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>				
Adiantamento para futuro aumento de capital	16.160	138.190	9.704	(3.362)
Redução (aumento) imobilizado	580	(20)	580	(20)
Redução (aumento) investimentos	6.216	15.178	4.902	15.686
Mútuos Concedidos	17.403	(10.084)	21.992	(10.084)
Dividendos Recebidos	420	3.478	620	3.478
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>				
Aumento (redução) capital social	(34.466)	-	(33.646)	1.370
Mútuos Obtidos	-	-	-	(23.112)
Dividendos pagos	(15.242)	(13.384)	(15.291)	(13.383)
Créditos para futuro aumento de capital	-	-	627	-
<b>Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de investimento</b>	<b>(8.929)</b>	<b>133.358</b>	<b>(10.512)</b>	<b>(29.427)</b>
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos</b>	<b>44.411</b>	<b>28.023</b>	<b>44.430</b>	<b>(134.342)</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	28.276	253	28.364	162.706
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	72.687	28.276	72.794	28.364
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos</b>	<b>44.411</b>	<b>28.023</b>	<b>44.430</b>	<b>(134.342)</b>

## METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(em milhares de reais – R\$, exceto quanto indicada 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	
			2022	2021
Lakeville Empreend. Imobiliária	Controlada	Em operação	70,00%	70,00%
Fontana di Trevi	Coligada	Em operação	20,00%	20,00%
RJ II – Barra Central Park	Coligada	Em operação	20,00%	20,00%
Csul Desenvolvimento Urbano S.A	Coligada	Em operação	20,33%	20,35%
Gran Vitá Empreendimentos Imobiliários	Controlada	Em operação	50,00%	50,00%
Costa Laguna SPE Empreend. Imobiliários S.A	Coligada	Em operação	17,68%	17,68%
Nova Esperança Productos Florestais LTDA.	Coligada	Em operação	21,43%	21,43%
AA Empreend. E Participação Ltda.	Controlada	Em operação	50,00%	50,00%

### 2. Base de preparação das demonstrações contábeis

Estas demonstrações contábeis foram elaboradas pela Administração da Companhia.

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

#### 2.1. Base de apresentação das demonstrações contábeis

##### 2.1.1. Declaração de conformidade

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

As demonstrações contábeis foram aprovadas e autorizadas pela Administração em 18 de abril de 2023.

##### 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 Sociedade é o Real. Todos os valores apresentados nestas demonstrações contábeis estão expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma.

## **2.2. Base de consolidação das demonstrações contábeis**

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

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

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

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

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

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

## **2.3. Principais práticas contábeis**

### **a) Caixa e equivalentes de caixa**

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

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

### **b) Partes relacionadas**

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

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

### **c) Investimentos**

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

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

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.

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

#### **d) Imobilizado**

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

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

#### **e) Ativos não circulantes**

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

#### **f) Passivos circulantes e não circulantes**

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

#### **g) Imposto de renda e contribuição social**

A Companhia realiza o cálculo do imposto de renda e contribuição social com base no regime de lucro real com apuração anual. Não houve provisão em 2022, assim como não houve provisão em 2021.

#### **h) Instrumentos financeiros**

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

### **2.4. Ativos financeiros**

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

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

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

#### **2.4.2. Ativos financeiros mantidos até o vencimento**

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

#### **2.4.3. Ativos financeiros disponíveis para venda**

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

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, 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 2022 e de 2021, no caso da Companhia, compreendem as contas a receber de Partes relacionadas e de terceiros (Notas Explicativas nºs 4 e 6).

### **2.5. Passivos financeiros**

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

#### **2.5.1. Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado**

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

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

#### **2.5.2. Empréstimos e financiamentos**

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

#### **2.5.3. Baixa de passivos financeiros**

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

### **2.6 Uso de estimativas e julgamentos**

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

Incertezas sobre premissas e estimativas:

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

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

## 2.7 Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2022

As seguintes normas foram emitidas pelo IASB, mas não estão em vigor para o exercício de 2022. A adoção antecipada, embora encorajada pelo IASB, não é permitida no Brasil pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

### i) Contratos Onerosos – (alterações ao CPC 25/ IAS 37).

As alterações especificam quais os custos que uma entidade inclui ao determinar o custo de cumprimento de um contrato com o objetivo de avaliar se o contrato é oneroso. As alterações aplicam-se a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2022 para contratos existentes na data em que as alterações forem aplicadas pela primeira vez.

### ii) Outras Normas: Imobilizado – Receitas antes do uso pretendido

(alterações ao CPC 27/ IAS 16); - Classificação do Passivo em Circulante ou não Circulante (alterações ao CPC 26/ IAS 1); - IFRS 17 Contratos de Seguros.

Adicionalmente, o IASB (International Accounting Standards) trabalha com a emissão de novos pronunciamentos e revisão de pronunciamentos existentes, os quais entrarão em vigência apenas em 01 de janeiro de 2023 com a convergência dos pronunciamentos pelo CPC, sendo:

**IAS 1 – Presentation of Financial Statements/ IFRS – Practice Statements:** Institui o conceito de materialidade para tomada de decisão sobre as divulgações das políticas contábeis;

**IAS 8 – Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors:** Esclarecimento à distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros; e

**IFRS 17 – Insurance Contracts:** Norma não aplicável à Companhia.

## 3. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Caixa e bancos	7	4	7	22
Aplicações financeiras de liquidez imediata	72.680	28.272	72.788	28.342
	<u>72.687</u>	<u>28.276</u>	<u>72.795</u>	<u>28.364</u>

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

#### 4. Títulos a receber

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Mútuo firmado com terceiros*	4.084	11.353	4.084	16.866
Outros	75	124	121	165
	<u>4.159</u>	<u>11.477</u>	<u>4.205</u>	<u>17.031</u>

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

#### 5. Impostos a recuperar

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Saldo negativo CSLL	22	20	367	411
Saldo negativo IRPJ	2.099	2.060	2.778	2.673
	<u>2.121</u>	<u>2.080</u>	<u>3.145</u>	<u>3.084</u>

#### 6. Partes relacionadas

##### 6.1. Créditos com partes relacionadas

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

	<u>Recebíveis</u>			
	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
<b>Circulante</b>				
MASB Desenvolvimento Imob. (i)	5.049	5.049	5.049	5.049
CSUL Desenvolvimento S.A	-	6.105	-	-
Acionistas	19.819	19.819	19.954	22.242
Masb 30 Empreendimento Imobiliários	4.787	4.787	4.787	4.787
ASM Participações Societárias	52.921	56.053	52.921	56.053
Gran Vitá Empreendimentos (i)	-	1.134	-	-
Outros créditos	2.068	1.318	2.068	1.134
	<u>84.644</u>	<u>94.265</u>	<u>84.779</u>	<u>89.265</u>

	AFAC			
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>Não circulante</b>				
Barra Central Park	807	807	807	807
AA Empreend. e Participações (i)	14.019	23.769	14.019	23.769
Gestão Dinâmica Investimentos	4.352	10.797	-	-
Nova Esperança Produtos Florestais			5.236	5.236
Outros	35	-	92	47
	<b>19.213</b>	<b>35.373</b>	<b>20.154</b>	<b>29.859</b>

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

## 6.2. Débitos com partes relacionadas

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

	Contas a pagar			
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>Circulante</b>				
Ale Postos e Serviços (i)	9.383	14.719	-	
Acionistas (ii)	34.466	-	34.466	
Outros	3.681	763	3.681	763
	<b>47.530</b>	<b>15.482</b>	<b>38.157</b>	<b>763</b>
<b>Não Circulante</b>				
Débitos com pessoas ligadas (iii)	264.991	264.991	264.991	264.991
Soul Jaraguá	121	121	121	121
Outros			627	
	<b>265.112</b>	<b>265.112</b>	<b>265.739</b>	<b>265.112</b>

(i) Saldo decorrente da conta corrente.

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

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

## METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2022 e de 2021  
(em milhares de reais – R\$, exceto quanto indicada de outra forma)

### 7. Investimentos

Empresas	Participação - %		Lucro (prejuízo) do exercício	Passivo a descoberto (provisão perda investimento)		Investimento	Equivalência Patrimonial	Investimento	Equivalência Patrimonial
	2022	2021		2022	2021				
<b>Controladas e coligadas</b>									
Lakeville Empreend. Imobiliária	70,00%	70,00%	(1)	-	69	-	-	69	1.034
Fontana di Trevi	20,00%	20,00%	(239)	685	0	(48)	-	-	4
Villa Lobos Empreendimento	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	19
R.J II – Barra Central Park	20,00%	20,00%	89	529	-	18	-	-	24
Csul Desenvolvimento Urbano S.A	20,33%	20,35%	27.452	-	77.255	5.634	-	75.663	3.542
Gran Vita Empreendimentos Imobiliários	50,00%	50,00%	1.077	-	1.830	539	-	1.292	1.283
Gestão Dinâmica Investimentos e Part. S.A	100,00%	100,00%	1.164	311	-	1.072	-	92	(1.889)
ALE Postos de Serviços Ltda	100,00%	100,00%	550	-	11.971	1.152	-	17.425	216
Costa Laguna SPE Empreend. Imobiliários S.A	17,68%	17,68%	3.825	-	1.911	1.769	-	1.943	864
AA Empreend. E Participação Ltda.	50,00%	50,00%	(833)	-	51.474	(417)	-	51.891	6.270
<b>Total controladas e coligadas</b>				<b>1.525</b>	<b>2.660</b>	<b>144.510</b>	<b>9.719</b>	<b>148.375</b>	<b>11.367</b>
<b>Outros investimentos permanentes</b>									
Soul Jaraguá SPE Empreend. Imob.	-	-	-	-	120	-	-	120	-
BBE Brasil Bionergia S.A - Em Liquidação	-	-	-	-	2	-	-	2	-
Mindit Participações S.A	-	-	-	-	6.395	-	-	3.949	-
RN Participações Imobiliárias Ltda	-	-	-	-	2.581	-	-	2.581	-
Touro Serviços Ruarais S.A	-	-	-	-	2.400	-	-	7.200	-
Capital Investimentos S.A.	-	-	-	-	0	-	-	0	-
<b>Total outros investimentos permanentes</b>					<b>11.499</b>			<b>13.852</b>	
<b>Total de investimentos</b>				<b>1.525</b>	<b>2.660</b>	<b>156.010</b>	<b>9.719</b>	<b>162.227</b>	<b>11.367</b>

Empresas	Participação - %		Lucro (prejuízo) do exercício	Passivo a descoberto (provisão perda investimento)		Investimento	Equivalência Patrimonial	Investimento	Equivalência Patrimonial
	2022	2021		2022	2021				
<b>Controladas e coligadas</b>									
Lakeville Empreend. Imobiliária	70,00%	70,00%	(1)	(1)	0	69	-	70	1.034
Fontana di Trevi	20,00%	20,00%	(239)	685	638	-	(48)	-	4
Villa Lobos Empreendimento	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	19
RJ II – Barra Central Park	20,00%	20,00%	89	529	546	-	18	-	24
Csul Desenvolvimento Urbano S.A	20,33%	20,35%	27.452	-	-	77.255	5.634	75.662	3.542
Gran Vita Empreendimentos Imobiliários	50,00%	50,00%	1.077	-	-	1.830	539	1.292	1.283
Costa Laguna SPE Empreend. Imobiliários S.A	17,68%	17,68%	3.825	-	-	1.911	1.769	1.943	864
Nova Esperança Produtos Florestais LTDA.	21,43%	21,43%	4.250	-	-	3.551	911	4.248	(155)
AA Empreend. E Participação Ltda.	50,00%	50,00%	(833)	-	-	51.474	(417)	51.891	6.270
<b>Total controladas e coligadas</b>			<b>1.213</b>	<b>1.184</b>	<b>1.184</b>	<b>136.090</b>	<b>8.406</b>	<b>135.106</b>	<b>12.885</b>
<b>Outros investimentos permanentes</b>									
Soul Jaraguá SPE Empreend. Imob.	-	-	-	-	-	120	-	120	-
BBE Brasil Bionergia S.A - Em Liquidação	-	-	-	-	-	4	-	4	-
Mindit Participações S.A	-	-	-	-	-	6.395	-	3.946	-
RN Participações Imobiliárias Ltda	-	-	-	-	-	2.581	-	2.581	-
Touro Serviços Ruarais S.A	-	-	-	-	-	2.400	-	7.200	-
Capital Investimentos S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total outros investimentos permanentes</b>						<b>11.500</b>		<b>13.851</b>	
<b>Total de investimentos</b>			<b>1.213</b>	<b>1.184</b>	<b>1.184</b>	<b>147.590</b>	<b>8.406</b>	<b>148.957</b>	<b>12.885</b>

## METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2022 e de 2021  
(em milhares de reais – R\$, exceto quanto indicada de outra forma)

### 8. Imobilizado

A movimentação do imobilizado no ano de 2022 é como se segue:

	Controladora				
	Imóveis	Máquinas e Equipamentos	Móveis e Utensílios	Equipamentos de Informática	Total
Em 31 de dezembro de 2021					
Custos	1.164	20	103	161	1.448
Depreciação	(94)	(17)	(81)	(125)	(317)
<b>Saldo contábil, líquido</b>	<b>1.070</b>	<b>3</b>	<b>22</b>	<b>36</b>	<b>1.131</b>
<b>Saldo inicial - Custo</b>	<b>1.164</b>	<b>20</b>	<b>103</b>	<b>161</b>	<b>1.448</b>
Adições			10	69	79
Baixas	(720)	-			(720)
<b>Saldo final</b>	<b>444</b>	<b>20</b>	<b>113</b>	<b>230</b>	<b>807</b>
<b>Saldo inicial - Depreciação</b>	<b>(94)</b>	<b>(17)</b>	<b>(81)</b>	<b>(125)</b>	<b>(317)</b>
Adições	(20)	(1)	(7)	(26)	(54)
Baixas	61				61
<b>Saldo final</b>	<b>(53)</b>	<b>(16)</b>	<b>(88)</b>	<b>(151)</b>	<b>(310)</b>
Em 31 de dezembro de 2022					
<b>Saldo contábil, líquido</b>	<b>391</b>	<b>4</b>	<b>25</b>	<b>19</b>	<b>497</b>
	Consolidado				
	Imóveis	Máquinas e Equipamentos	Móveis e Utensílios	Equipamentos de Informática	Total
Em 31 de dezembro de 2021					
Custos	4.087	20	104	160	4.371
Depreciação	(732)	(17)	(82)	(124)	(955)
<b>Saldo contábil, líquido</b>	<b>3.355</b>	<b>3</b>	<b>22</b>	<b>36</b>	<b>3.416</b>
<b>Saldo inicial - Custo</b>	<b>4.087</b>	<b>20</b>	<b>103</b>	<b>161</b>	<b>4.371</b>
Adições			10	69	79
Baixas	(720)	-			(720)
<b>Saldo final</b>	<b>3.367</b>	<b>20</b>	<b>113</b>	<b>230</b>	<b>3.730</b>
<b>Saldo inicial - Depreciação</b>	<b>(732)</b>	<b>(17)</b>	<b>(81)</b>	<b>(125)</b>	<b>(955)</b>
Adições	(91)	(1)	(7)	(26)	(125)
Baixas	61				61
<b>Saldo final</b>	<b>(762)</b>	<b>(16)</b>	<b>(88)</b>	<b>(151)</b>	<b>(1.019)</b>
Em 31 de dezembro de 2022					
<b>Saldo contábil, líquido</b>	<b>2.605</b>	<b>4</b>	<b>25</b>	<b>19</b>	<b>2.711</b>

## 9. Impostos e contribuições a recolher

	Contas a pagar			
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>Circulante</b>				
Cofins	31	19	58	42
Contribuição social	20	-	20	-
Contribuições sociais retidas	10	3	10	3
Outros	10	4	10	4
	<b>71</b>	<b>26</b>	<b>98</b>	<b>49</b>

## 10. Obrigações sociais e trabalhistas

	Contas a pagar			
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>Circulante</b>				
Salários a pagar	39	40	39	40
Encargos sociais	44	39	44	39
Provisões	180	192	180	192
	<b>263</b>	<b>271</b>	<b>263</b>	<b>271</b>

## 11. Provisão para contingências

A Companhia é parte em processos cíveis no montante de R\$ 555 em 2022 (R\$ 555 em 2021).

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

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

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

A Companhia possui depósitos judiciais vinculados às provisões constituídas no montante de R\$ 471 em 2022 (R\$ 471 em 2021).

Abaixo demonstramos a movimentação das provisões e o saldo dos respectivos depósitos em garantia de recursos:

	<b>Controladora</b>	
	01/01/2022	01/01/2021
	a	a
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Saldo inicial de contingências passivas	555	556
Baixa de contingências no exercício	-	(1)
Saldo oriundo da incorporação da Ale Participações	-	-
<b>Total de contingências passivas</b>	<b>555</b>	<b>555</b>
Depósitos em garantia de recursos, oriundos da incorporação da Ale Participações	471	471

	<b>Consolidado</b>	
	01/01/2022	01/01/2021
	a	a
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Saldo inicial de contingências passivas	555	556
Baixa de contingências no exercício	-	(1)
Saldo oriundo da incorporação da Ale Participações	-	-
<b>Total de contingências passivas</b>	<b>555</b>	<b>555</b>
Depósitos em garantia de recursos, oriundos da incorporação da Ale Participações	471	471

## 12. Receita operacional

### 12.1 Receita operacional líquida

	<b>Consolidado</b>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Receita operacional bruta:		
Receitas de aluguel	685	474
<b>Receita Bruta</b>	<b>685</b>	<b>474</b>
Custos	(71)	(71)
Deduções sobre vendas	(25)	(18)
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>589</b>	<b>385</b>

### 13. Despesas Gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>Despesas Gerais</b>				
Despesas com pessoal	(2.152)	(1.145)	(2.152)	(1.145)
Despesa com Manutenção	(156)	(75)	(156)	(116)
Viagens, Estádias e Conduções	(37)	(25)	(37)	(31)
Telefone	(29)	(26)	(29)	(27)
Serviços Prestados Por Pessoa Jurídica	(60)	(234)	(61)	(1.599)
Consultoria e Auditoria	(8)	(78)	(8)	(763)
Propaganda e Publicidade	(12)	(9)	(12)	(9)
Donativos e Contribuições	(83)	(129)	(83)	(129)
Depreciações	(54)	(71)	(54)	(71)
Lanches e Refeições	(35)	(19)	(35)	(19)
Materiais de Uso e Consumo	(21)	(16)	(21)	(16)
Cursos e Treinamentos	(14)	(5)	(14)	(5)
Condomínio	(72)	(38)	(72)	(84)
Aluguéis	(142)	(56)	(142)	(229)
Honorários Contábeis	(532)	(53)	(532)	(53)
Outros	(850)	(644)	(855)	(1.532)
	<b>(4.257)</b>	<b>(2.623)</b>	<b>(4.263)</b>	<b>(5.828)</b>

### 14. Despesas tributárias

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>Despesas Tributárias</b>				
IPTU	(21)	(8)	(27)	(23)
Impostos e Taxas Diversos	(1)	(3)	(1)	(150)
PIS s/ Outras Receitas	(70)	(9)	(70)	(26)
COFINS s/ Outras Receitas	(429)	(58)	(429)	(160)
Outras	(3)		(5)	
	<b>(524)</b>	<b>(78)</b>	<b>(532)</b>	<b>(359)</b>

### 15. Participação nos lucros (prejuízos) em investidas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ganhos c/ Equivalência Patrimonial	14.979	15.514	12.510	13.967
Perdas c/ Equivalência Patrimonial	(5.260)	(4.147)	(4.105)	(1.082)
	<b>9.719</b>	<b>11.367</b>	<b>8.405</b>	<b>12.885</b>

## 16. Outras receitas (despesas)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Dividendos	1.178	-	1.178	-
Outros	37	162	37	162
	<b>1.215</b>	<b>162</b>	<b>1.215</b>	<b>162</b>

## 17. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Varição monetária	-	(62)	(4)	(1.042)
Outras Despesas Financeiras	(2)	(2)	-	(72)
<b>Total das despesas financeiras</b>	<b>(2)</b>	<b>(64)</b>	<b>(4)</b>	<b>(1.114)</b>
Juros Ativos	203	906	312	2.795
Rendimentos de aplicação financeira	6.133	-	6.144	-
Outras Receitas Financeiras	4.392	542	4.656	1.232
<b>Total das receitas financeiras</b>	<b>10.728</b>	<b>1.448</b>	<b>11.112</b>	<b>4.027</b>
<b>Resultado financeiro</b>	<b>10.726</b>	<b>1.384</b>	<b>11.108</b>	<b>2.913</b>

## 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 2022 e de 2021:

	Controladora	
	31/12/2022	31/12/2021
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	16.879	10.211
Adições e exclusões	(10.764)	(10.797)
<b>Resultado antes da compensação</b>	<b>6.115</b>	<b>(586)</b>
Compensação Prejuízos (30%)	(1.834)	
<b>Base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>4.281</b>	<b>(586)</b>
IR e adicional – alíquotas vigentes (15% e 10%)	(1.047)	-
CSLL alíquota vigentes (9%)	(385)	-
<b>Total da provisão de IR e CSLL</b>	<b>(1.432)</b>	<b>-</b>

	<b>Consolidado</b>	
	<b>Lucro Presumido</b>	
	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Receita de aluguel	685	475
Percentual de presunção - alíquota vigente	32%	32%
<b>Lucro presumido sobre receita de aluguel</b>	<b>219</b>	<b>152</b>
(+) Outras receitas tributáveis	383	16
<b>Base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>602</b>	<b>168</b>
IR e adicional – alíquotas vigentes (15% e 10%)	(110)	(25)
CSLL alíquota vigentes (9%)	(54)	(15)
<b>Total da provisão de IR e CSLL – lucro presumido</b>	<b>(164)</b>	<b>(40)</b>
<b>Total da provisão de IR e CSLL – lucro real + lucro presumido</b>	<b>(1.596)</b>	<b>(40)</b>

## 19. Gestão de riscos e instrumentos financeiros

### a) Gestão de riscos financeiros

#### Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia a expõem a diversos riscos financeiros: (i) risco de mercado (incluindo risco de moeda e de taxa de juros); (ii) risco de crédito e (iii) risco de liquidez. A gestão de risco da Companhia concentra-se na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro.

A gestão de risco é realizada pela diretoria da Companhia sendo as políticas obrigatoriamente aprovadas pelos sócios.

#### a.1) Risco de taxa de juros

O risco de taxa de juros da Companhia decorre de aplicações financeiras. A Administração da Companhia tem como política manter os indexadores de suas exposições às taxas de juros ativas e passivas atrelados a taxas pós-fixadas.

#### a.2) Risco de liquidez

A gestão prudente do risco de liquidez implica manter caixa, títulos e valores mobiliários suficientes, disponibilidades de captação por meio de linhas de crédito compromissadas e capacidade de liquidar posições de mercado.

A Administração monitora o nível de liquidez da Companhia considerando o fluxo de caixa esperado e em contrapartida às linhas de crédito não utilizadas, o caixa e equivalentes de caixa.

### b) Gestão de capital

O objetivo da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade da Companhia para oferecer retorno aos sócios e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

## 20. Eventos subsequentes

Em 13 de fevereiro de 2023 a CVM publicou o Ofício-Circular nº 1/2023/CVM/SNC/SEP onde trata de orientações quanto a aspectos relevantes a serem observados nas Demonstrações Contábeis para o exercício social encerrado em 31/12/2022, em face recente decisão do STF “sobre coisa julgada em matéria tributária”.

Em decisão tomada no dia 08 de fevereiro de 2023, por unanimidade o Plenário do Supremo Tribunal Federal (STF) considerou que uma decisão definitiva, a chamada “coisa julgada”, sobre tributos recolhidos de forma continuada, perde seus efeitos caso a Corte se pronuncie em sentido contrário. Isso porque, de acordo com a legislação e a

jurisprudência, uma decisão mesmo transitada em julgado, produz os seus efeitos enquanto perdurar o quadro fático e jurídico que a justificou. Havendo alteração, os efeitos da decisão anterior podem deixar de se produzir. Como a decisão foi tomada em sede de repercussão geral, valerá para todos os casos semelhantes que corram em outras instâncias.

A Sociedade informa, que com base no exposto acima e, confirmação por parte de seus assessores jurídicos, não possui ações com decisões já transitadas em julgado em matéria tributária e que podem ser afetadas por essa recente decisão do STF nos temas 881 e 885.