

Metar Imóveis Ltda.

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Metar Imóveis Ltda.

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	5
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos
Sócios Quotistas 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 2022 e as respectivas demonstrações dos resultados do exercício e 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 2022, 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. Outros assuntos

Valores do exercício anterior findo em 31 de dezembro de 2021

As demonstrações financeiras da Empresa, como apresentadas anteriormente, do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 não foram auditadas por outros auditores, nem mesmo por nós. Todavia, revisamos os saldos iniciais do balanço patrimonial (ativos, passivos e o patrimônio líquido) dessa data para fins de nossa opinião de auditoria sem restrição quanto ao escopo dos nossos exames de auditoria nas demonstrações financeiras da Empresa do exercício corrente findo em 31 de dezembro de 2022.

4. 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.

5. 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, 30 de agosto de 2023.



Luiz Claudio Fontes
Contador CRC 1RJ-032.470/O-9

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

METAR IMÓVEIS LTDA.

Balancos Patrimoniais

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Ativo	Notas	31/12/2021-Não		Passivo e Patrimônio Líquido	Notas	31/12/2021-Não	
		31/12/2022	Auditadas			31/12/2022	Auditadas
Caixa e equivalentes de caixa	3	1.041	9.895	Circulante			
Direito de Créditos-Fundo de Reserva destinado ao financiamento do CRI	4	-	2.474	Empréstimos a pagar por emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)	8	-	64.234
Imóveis a comercializar	5	16.834	16.781	Fornecedores a pagar	-	1	-
Demais ativos	-	6	6	Impostos a recolher, exceto CSLL e IRPJ	9	2	36
Total do Ativo Circulante		17.881	29.156	o lucro líquido (CSLL)	10.2	66	676
Não circulante				Dividendos a pagar a acionistas	11	20.691	20.956
Realizável a Longo Prazo				Total do Passivo Circulante		20.760	85.902
Aplicações financeiras em Fundo de Investimentos	6	-	62.850	Não circulante			
Propriedade para investimento (Imóveis e terrenos)	7	29.642	30.461	Depósitos e cauções	-	60	60
Total do Ativo Não Circulante		29.642	93.311	Total do Não Circulante		60	60
				Total do Passivo Circulante e Não Circulante		20.820	85.962
				Patrimônio Líquido			
				Capital social subscrito e integralizado	13	26.703	26.703
				Lucros acumulados		-	9.802
				Total do Patrimônio Líquido		26.703	36.505
Total do Ativo		47.523	122.467	Total do Passivo e do Patrimônio Líquido		47.523	122.467

As Notas Explicativas São parte Integrante das Demonstrações Financeiras.

METAR IMÓVEIS LTDA.

Demonstração dos Resultados

Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	Notas	Exercícios Findos	
		31/12/2022	31/12/2021-Não Auditadas
Receita operacional líquida	14	2.845	17.978
Custo dos serviços prestados	-	-	(521)
Lucro Bruto		2.845	17.457
(Despesas) Receitas Operacionais			
(Despesas) gerais e administrativas	15	(948)	(1.793)
Total das Receitas (Despesas) Operacionais		(948)	(1.793)
Lucro Operacional, Exceto Resultado Financeiro		1.897	15.664
Resultado Financeiro, Líquido	16	(659)	(4.657)
Lucro antes dos Impostos		1.238	11.007
(Despesas) de Impostos (IRPJ e CSLL)			
(Despesas) de impostos (IRPJ e CSLL) correntes	10.1/10.3	(805)	(1.205)
Total das (Despesas) de Impostos (IRPJ e CSLL)		(805)	(1.205)
Lucro Líquido do Exercício		433	9.802
Número de Quotas do Capital Social Subscrito e Integralizado		26.702.980	26.702.980
Lucro por Ação- Expresso em Reais com Centavos (R\$)		0,02	0,37

As Notas Explicativas São parte Integrante das Demonstrações Financeiras.

METAR IMÓVEIS LTDA.
Demonstração dos Resultados Abrangentes
Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores Expressos em Milhares de Reais-R\$)

	Exercícios Findos	
	31/12/2022	31/12/2021-Não Auditadas
Lucro Líquido do exercício	433	9.802
Outros Resultados Abrangentes	-	-
Total dos Resultados Abrangentes	433	9.802

As Notas Explicativas São parte Integrante das Demonstrações Financeiras.

METAR IMÓVEIS LTDA.

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	Capital Social Subscrito e Integralizado	Reserva de Lucros (Retenção)	Lucros Acumulados	Total do Patrimônio Líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2020	26.703	-	-	26.703
Lucro líquido do exercício			9.802	9.802
Transferência para lucros retidos	-	9.802	(9.802)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2021, Não Auditadas	26.703	9.802	-	36.505
Lucro líquido do exercício	-	-	433	433
Transferência para lucros retidos	-	433	(433)	-
Dividendos distribuídos	-	(10.235)	-	(10.235)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	26.703	-	-	26.703

As Notas Explicativas São parte Integrante das Demonstrações Financeiras.

METAR IMÓVEIS LTDA.

Demonstração dos Fluxos de Caixa

Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	Exercícios Findos	
	31/12/2022	31/12/2021-Não Auditadas
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Lucro líquido do exercício	433	9.802
Ajustes ao Resultado do Exercício, por Não Impactar Entradas e Saídas de Caixa e Equivalentes de Caixa:		
Despesa de Depreciação sobre a propriedades de investimento (imóveis)	819	820
Provisionamento em despesas de impostos (IRPJ e CSLL)	805	1.205
Lucro do Exercício Ajustado	2.057	11.827
(Aumento) Redução dos Ativos Operacionais		
(Aplicações) resgates de investimentos financeiras em fundo de investimentos	62.850	(62.850)
Direitos de Crédito-Fundo de Reserva destinado ao financiamento do CRI	2.474	(2.474)
Imóveis a comercializar	(53)	(234)
Demais ativos	-	4
Total do (Aumento) Redução dos Ativos Operacionais	65.271	(65.554)
Aumento (Redução) dos Passivos Operacionais		
Fornecedores a pagar	1	-
Impostos a recolher, exceto CSLL e IRPJ	(34)	34
Total do Aumento (Redução) do Passivos Operacionais	(33)	34
Pagamento de Impostos (IRPJ e CSLL)	(1.415)	(539)
Total do Caixa Líquido Gerado pelas (Utilizado nas) Atividades Operacionais	65.880	(54.232)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos		
Aquisições de imobilizado	-	(154)
Total do Caixa Líquido (Utilizado) nas Atividades de Investimentos	-	(154)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos		
Tomada (pagamentos) de empréstimos a pagar por emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)	(64.234)	64.234
Dividendos pagos aos acionistas	(10.500)	-
Total do Caixa Líquido Gerado nas Atividades de Financiamentos	(74.734)	64.234
Total do Aumento (Redução) do Caixa e Equivalentes de Caixa	(8.854)	9.848
Caixa e Equivalentes de Caixa		
Saldo do Início do Exercício	9.895	47
Saldo do Final do Exercício	1.041	9.895
Total do Aumento (Redução) do Caixa e Equivalentes de Caixa	(8.854)	9.848

As Notas Explicativas São parte Integrante das Demonstrações Financeiras.

METAR IMÓVEIS LTDA.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios Findos em 31 de dezembro 2022 e 2021

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 principais práticas contábeis

2.1. Base de apresentação

As demonstrações financeiras da Empresa dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 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 30 de agosto de 2023.

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 2022 e 2021.

METAR IMÓVEIS LTDA.

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios Findos em 31 de dezembro 2022 e 2021

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

2.4. Empréstimos a pagar por emissão de Certificado de Recebíveis de Imóveis (CRI)

Decorre de Empréstimo tomado em 28 de abril de 2021 pela Empresa para atender suas necessidades de capital de giro, por intermédio da emissão de Certificado de Recebíveis de Imóveis (CRI), cuja transação contou com a Isec Securitizadora (atualmente Virgo Inc). Quando o contrato de empréstimo fora celebrado, o prazo previsto para a sua quitação seria de até 10 (dez) anos, bem como havia a opção de se efetuar antecipações de pagamento. Sendo assim, no início de 2022, a Empresa decidiu pagá-lo integralmente de forma antecipada. Ainda, na celebração desse contrato foram oferecidos avais e fianças por sua empresa relacionada JCA Holding Transportes, Logística e Mobilidade Ltda., bem como foram dados em garantia o fluxo de seus recebíveis contratuais decorrentes de locações realizadas junto aos seus clientes locatários.

2.5. Impostos

Durante os anos de 2022 e 2021 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.

2.6. 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.

METAR IMÓVEIS LTDA.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios Findos em 31 de dezembro 2022 e 2021

Valores Expressos em Reais - R\$ (Centavos omitidos, exceto quando indicado de outro modo)

2.7. 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.

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.

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.

2.8. 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.

METAR IMÓVEIS LTDA.

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios Findos em 31 de dezembro 2022 e 2021

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

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;

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.

METAR IMÓVEIS LTDA.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios Findos em 31 de dezembro 2022 e 2021

Valores Expressos em Reais - R\$ (Centavos omitidos, exceto quando indicado de outro modo)

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.

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 2022 e 2021, não tinha derivativos e conseqüentemente hedge accounting.

2.9. 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.

2.10. Lucro por quota do capital subscrito e integralizado

Esse lucro por quota foi computado e demonstrado em 31 de dezembro de 2022 e 2021 com base na quantidade dessas quotas.

2.11. 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 estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- Nota Explicativa nº 11- Provisão para contingências; e
- Nota Explicativa nº 17- Valor justo dos ativos financeiros.

METAR IMÓVEIS LTDA.

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios Findos em 31 de dezembro 2022 e 2021

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

2.12. Mudanças nas políticas contábeis e divulgações

(i) Mudanças adotadas pela empresa em 1 de janeiro de 2022

As seguintes alterações de normas foram adotadas pela primeira vez pela Empresa para o exercício iniciado em 1 de janeiro de 2022:

Alteração ao CPC 27-Ativo Imobilizado: A alteração proíbe uma entidade de deduzir do custodo imobilizado os valores recebidos da venda de itens produzidos enquanto o ativo estiver sendo preparado para seu uso pretendido. Tais receitas e custos relacionados devem ser reconhecidos no resultado do exercício.

Alteração ao CPC25-Provisão, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes: esclarece: Esclarece que, para fins de avaliar se um contrato é oneroso, o custo de cumprimento do contrato inclui os custos incrementais de cumprimento desse contrato e uma alocação de outros custos que se relacionam diretamente ao cumprimento dele.

Alteração ao CPC15-Combinação de Negócios: Substitui as referências da versão antiga da estrutura conceitual pela mais recente emitida em 2018.

Aprimoramentos Anuais-Ciclo 2018-2020: (i) CPC 48-Instrumentos Financeiros- Esclarece quais taxas devem ser incluídas no teste de 10% para análise de baixa de passivos financeiros; e **(ii) CPC 06 R2-Arendamentos** - Alteração do exemplo 13, a fim de excluir o exemplo de pagamentos do arrendador relacionados a melhorias no imóvel arrendado.

As alterações mencionadas acima não tiveram impactos materiais sobre as demonstrações financeiras da Empresa no exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

METAR IMÓVEIS LTDA.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios Findos em 31 de dezembro 2022 e 2021

Valores Expressos em Reais - R\$ (Centavos omitidos, exceto quando indicado de outro modo)

(ii) Alterações de normas novas que ainda não estão em vigor

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

Alteração ao CPC 26 - Apresentação das Demonstrações Contábeis: De acordo com o CPC 26 - Apresentação das Demonstrações Contábeis, para uma entidade classificar passivos como não circulantes nessas suas demonstrações financeiras, ela deve ter o direito de evitar a liquidação dos passivos no mínimo doze meses da data do balanço patrimonial. Em janeiro de 2020, o IASB emitiu a alteração ao IAS 1 "Classification of liabilities as current and non current", cuja data de aplicação era para exercícios iniciados a partir de 1 de janeiro de 2023, que determinava que a entidade não teria o direito de evitar a liquidação de um passivo por pelo menos doze meses, caso, na data do balanço, não tivesse cumprido com índices previstos em cláusulas restritivas (ex.: covenants), mesmo que a mensuração contratual do covenant somente fosse requerida após a data do balanço em até doze meses. Contudo, subsequentemente, em outubro de 2022, nova modificação foi emitida para esclarecer que passivos que contêm cláusulas contratuais restritivas requerendo atingimento de índices sob covenants somente após a data do balanço, não afetam a classificação como circulante ou não circulante. Somente covenants com os quais a entidade é requerida a cumprir até a data do balanço afetam a classificação do passivo, mesmo que a mensuração somente ocorra após aquela data. Essa alteração de 2022 introduz requisitos adicionais de divulgação que permitam aos usuários das demonstrações financeiras compreender o risco de o passivo ser liquidado em até doze meses após a data do balanço. Ainda, essa mesma mudou a data de aplicação da alteração realizada em 2020. Desta forma, ambas as modificações se aplicam para exercícios iniciados a partir de 1 de janeiro de 2024.

CPC26 - Apresentação das Demonstrações Contábeis, Especificamente Novas Alterações sobre a Divulgação de Políticas Contábeis: Em fevereiro de 2021 o IASB emitiu nova alteração ao IAS 1 sobre divulgação de políticas contábeis "materiais" ao invés de políticas contábeis "significativas".

Essas alterações definem o que é "informação de política contábil material" e explicam como identificá-las e ainda esclarecem que informações imateriais de política contábil não precisam ser divulgadas, mas caso o sejam, que não devem obscurecer as informações contábeis relevantes. Para apoiar esta modificação, o IASB também alterou a IFRS Demonstração Prática 2- Aplicação de Julgamentos sobre Materialidade para fornecer orientação sobre como aplicar o conceito de materialidade às divulgações de política contábil. A referida modificação tem vigência a partir de 1 de janeiro de 2023.

METAR IMÓVEIS LTDA.

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios Findos em 31 de dezembro 2022 e 2021

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

Alteração ao CPC23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro: A alteração emitida em fevereiro de 2021 esclarece como as entidades devem distinguir as mudanças nas políticas contábeis de modificações nas estimativas contábeis, uma vez que mudanças nas estimativas contábeis são aplicadas prospectivamente a transações futuras e outros eventos futuros, mas modificações nas políticas contábeis são geralmente adotadas retrospectivamente a transações anteriores e outros eventos anteriores, bem como ao período atual. A referida alteração tem vigência a partir de 1 de janeiro de 2023.

Alteração ao CPC32 - Tributos sobre o Lucro: A alteração emitida em maio de 2021 requer que as entidades reconheçam os impostos (IRPJ e CSLL) diferidos sobre as transações que, no reconhecimento inicial, originam montantes iguais de diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis. Isso normalmente se aplica a transações de arrendamentos (Ativos de direito de uso por arrendamento e respectivos passivos de arrendamento) e obrigações por descomissionamento e restauração, como exemplo, e exigirá o registro contábil adicional de impostos (IRPJ e CSLL) diferidos ativos e passivos. A referida alteração tem vigência a partir de 1 de janeiro de 2023.

Não se espera que essas alterações tenham impacto significativo sobre as demonstrações financeiras da Empresa. Ainda, não há outras normas IFRS ou interpretações IFRIC que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre as demonstrações financeiras da Empresa.

Nota 3. Caixa e equivalentes de caixa

Composição de Caixa e Equivalentes de Caixa

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021-Não Auditadas</u>
Bancos conta de movimento (Bradesco)	1	1
Aplicações financeiras em CDB remunerada com base na variação do CDI	1.040	9.894
Total de Caixa e Equivalentes de Caixa	<u>1.041</u>	<u>9.895</u>

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. Direitos de crédito-fundo de reserva destinado ao financiamento do CRI

Composição dos Direitos de Crédito-Fundo de Reserva Destinado ao Financiamento do CRI

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021-Não Auditadas</u>
Direitos de Crédito-Fundo de Reserva destinado ao financiamento do CRI	-	2.474
Total dos Direitos de Crédito-Fundo de Reserva Destinado ao Financiamento do CRI	<u>-</u>	<u>2.474</u>

METAR IMÓVEIS LTDA.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios Findos em 31 de dezembro 2022 e 2021

Valores Expressos em Reais - R\$ (Centavos omitidos, exceto quando indicado de outro modo)

5. Imóveis a comercializar

Composição de Imóveis a Comercializar

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021-Não Auditadas</u>
Terrenos a comercializar	10.583	10.530
Edificações a comercializar	6.251	6.251
Total dos Imóveis a Comercializar	<u>16.834</u>	<u>16.781</u>

6. Aplicações financeiras em fundo de investimentos

Composição das Aplicações Financeiras em Fundo de Investimentos

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021-Não Auditadas</u>
Aplicações financeiras em Fundo de Investimentos	-	62.850
Total das Aplicações Financeiras em Fundo de Investimentos	<u>-</u>	<u>62.850</u>

7. Propriedades para investimentos

Composição das Propriedades para Investimento

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021-Não Auditadas</u>
Imóveis destinados a renda	11.550	12.369
Terrenos destinados a valorização	18.092	18.092
Total das Propriedades para Investimento	<u>29.642</u>	<u>30.461</u>

8. Empréstimos a pagar empréstimos a pagar por emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Composição dos Empréstimos a Pagar por Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021-Não Auditadas</u>
Empréstimos a pagar por emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)	-	64.234
Total dos Empréstimos a Pagar por Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)	<u>-</u>	<u>64.234</u>

METAR IMÓVEIS LTDA.

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios Findos em 31 de dezembro 2022 e 2021

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

9. Impostos a recolher, exceto CSLL e IRPJ

Composição dos Impostos a Recolher, Exceto CSLL e IRPJ

	31/12/2022	31/12/2021-Não Auditadas
Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição p/Fin. da Seguridade Social	2	36
Total dos Impostos a Recolher, Exceto CSLL e IRPJ	2	36

10. Imposto de Renda (IRPJ) e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL)

10.1. Demonstração da (Despesas) de Impostos (IRPJ e CSLL)

	Exercícios Findos	
	31/12/2022	Auditadas
Determinando a Base Presumida:		
1. Receita bruta operacional de venda de imóveis conforme DRE	-	11.450
2. receita bruta operacional de locação de imóveis conforme DRE	2.953	7.209
3. Outras Receitas Operacionais (conforme DRE)- Receitas financeiras-bruta	1.492	264
4. CSLL Receita Operacional Bruta- Venda de Imóveis (item 1 *12%)	-	1.374
4. CSLL Receita Operacional Bruta Locação de Imóveis (item 1 *32%)	945	2.307
5. IRPJ Receita Operacional Bruta- Venda de Imóveis (item 1*8%)	-	916
5. IRPJ Receita Operacional Bruta Locação de Imóveis (item 1 *32%)	945	2.307
Total Presumido Tributável:		
CSLL (R\$-0+ 945+R\$1.492) e R\$1.374+ 2.307+R\$264)	2.437	3.945
IRPJ (R\$0+ 945+R\$1.492) e R\$916+R\$2.307+ R\$264)	2.437	3.487
Cômputos das (Despesas) de IRPJ e CSLL Correntes:		
CSLL-9% alíquota devida	(219)	(355)
IRPJ-25% alíquota devida	(586)	(850)
Total das (Despesas) de Impostos (IRPJ e CSLL) Correntes	(805)	(1.205)

METAR IMÓVEIS LTDA.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios Findos em 31 de dezembro 2022 e 2021

Valores Expressos em Reais - R\$ (Centavos omitidos. exceto quando indicado de outro modo)

10.2. Movimentação dos Impostos (IRPJ e CSLL) a Pagar-Corrente

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021-Não Auditadas</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2021 e 2020	676	10
Provisionamento de impostos correntes	805	1.205
Pagamentos de impostos correntes	<u>(1.415)</u>	<u>(539)</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2022 e 2021	<u>66</u>	<u>676</u>

10.3. Composição da (Despesa) Receita de Impostos (IRPJ e CSLL)

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021-Não Auditadas</u>
(Despesa) Receita de Impostos (IRPJ e CSLL)- Corrente	(805)	(1.205)
Receita de Impostos (IRPJ e CSLL)- Diferidos	<u>-</u>	<u>-</u>
Total de (Despesa) Receita de Impostos (IRPJ e CSLL)	<u>(805)</u>	<u>(1.205)</u>

11. Dividendos a pagar aos acionistas

Composição dos Dividendos a Pagar a Acionistas

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021-Não Auditadas</u>
Dividendos a pagar a acionistas	<u>20.691</u>	<u>20.956</u>
Total dos Dividendos a Pagar a Acionistas	<u>20.691</u>	<u>20.956</u>

Movimentação dos Dividendos a Pagar a Acionistas

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021-Não Auditadas</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2021 e 2020	20.956	20.956
Distribuição de dividendos	10.235	-
Pagamento de dividendos	<u>(10.500)</u>	<u>-</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2022 e 2021	<u>20.691</u>	<u>20.956</u>

METAR IMÓVEIS LTDA.

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios Findos em 31 de dezembro 2022 e 2021

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

12. Depósitos judiciais e provisão para contingências

12.1. Composição dos Depósitos Judiciais

	31/12/2022	31/12/2021-Não Auditadas
Causas em geral	-	-
Total dos Depósitos Judiciais	-	-

12.2. Composição da Provisão para Contingências

	31/12/2022	31/12/2021-Não Auditadas
Causas em geral	-	-
Total da Provisão para Contingências	-	-

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.

13. Patrimônio líquido

13.1. Capital Social Subscrito e Integralizado

	Número de Quotas	31/12/2022	31/12/2021-Não Auditadas
Capital Social Subscrito e Integralizado			
Cosa Participações Ltda.	16.919.008	16.919	16.919
Hatar Participações Ltda.	9.783.972	9.784	9.784
Total do Capital Social Subscrito e Integralizado	26.702.980	26.703	26.703

METAR IMÓVEIS LTDA.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios Findos em 31 de dezembro 2022 e 2021

Valores Expressos em Reais - R\$ (Centavos omitidos. exceto quando indicado de outro modo)

14. Receita operacional líquida

Composição da Receita Operacional Líquida

	Exercícios Findos	
	31/12/2022	31/12/2021-Não Auditadas
Receita Bruta		
Receitas de vendas de imóveis	-	11.450
Receitas de locações de imóveis	2.953	7.209
Total da Receita Bruta	2.953	18.659
Deduções de Vendas		
Impostos incidentes de vendas (PIS COFINS, CSLL e ISS)	(108)	(681)
Total das Deduções de Vendas	(108)	(681)
Total da Receita Operacional Líquida	2.845	17.978

15. (Despesas) gerais e administrativas

Composição das (Despesas) Gerais e Administrativas

	Exercícios Findos	
	31/12/2022	31/12/2021-Não Auditadas
Serviços prestados por terceiros	(41)	(743)
Depreciação sobre a propriedades de investimento (imóveis)	(820)	(820)
Outras despesas	(87)	(230)
Total das (Despesas) Administrativas	(948)	(1.793)

16. Resultado financeiro líquido

Composição do Resultado Financeiro Líquido

	Exercícios Findos	
	31/12/2022	31/12/2021-Não Auditadas
Receitas Financeiras		
Receitas de aplicação financeira	15.279	2.008
Juros ativos	1.339	8.395
Total das Receitas Financeiras	16.618	10.403
(Despesas) Financeiras		
Despesas bancárias	(7.307)	(11)
Total das (Despesas) Financeiras	(7.307)	(11)
Total do Resultado Financeiro Líquido	9.311	10.392

METAR IMÓVEIS LTDA.

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios Findos em 31 de dezembro 2022 e 2021

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

17. 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.

(ii) 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 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.

(iii) 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.

METAR IMÓVEIS LTDA.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios Findos em 31 de dezembro 2022 e 2021

Valores Expressos em Reais - R\$ (Centavos omitidos, exceto quando indicado de outro modo)

(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.

(vi) Valorização dos instrumentos financeiros

Composição dos Ativos Financeiros e Passivos Financeiros

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021-Não Auditadas</u>
Ativos Financeiros Avaliados ao Custo Amortizado		
Caixa e equivalentes de caixa	1.041	9.895
Direito de Créditos-Fundo de Reserva destinado ao financiamento do CRI	-	2.474
Total dos Ativos Financeiros Avaliados ao Custo Amortizado	<u>1.041</u>	<u>12.369</u>
Passivos Financeiros Avaliados ao Custo Amortizado		
Empréstimos via emissão de CRI	-	64.234
Fornecedores a pagar	1	-
Impostos a recolher, exceto CSLL e IRPJ	2	36
Imposto de renda (IRPJ) e contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL)	66	676
Dividendos a pagar a acionistas	20.691	20.956
Total dos Passivos Financeiros Avaliados ao Custo Amortizado	<u>20.760</u>	<u>85.902</u>

METAR IMÓVEIS LTDA.

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios Findos em 31 de dezembro 2022 e 2021

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

18. Aprovação das demonstrações financeiras

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela diretoria e autorizadas para emissão 30 de agosto de 2023 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