

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Direto)	6
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	8
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	12
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	13
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Direto)	14
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	16
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	17
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	18
--------------------------	----

Notas Explicativas	22
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	81
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	83
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	84
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	15.000
Preferenciais	0
Total	15.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	360.138	296.327
1.01	Ativo Circulante	85.647	57.672
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	47.347	29.113
1.01.01.01	Bancos conta movimento	13.544	2.255
1.01.01.02	Aplicações financeiras	33.347	26.097
1.01.01.03	Contas vinculadas	456	761
1.01.03	Contas a Receber	31.094	22.551
1.01.04	Estoques	5.223	3.071
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.983	2.937
1.01.08.03	Outros	1.983	2.937
1.01.08.03.01	Partes Relacionadas	844	2.690
1.01.08.03.02	Outros créditos	1.139	247
1.02	Ativo Não Circulante	274.491	238.655
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	39.485	46.227
1.02.01.04	Contas a Receber	3.753	3.753
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	35.732	42.474
1.02.02	Investimentos	232.116	189.411
1.02.02.01	Participações Societárias	232.116	189.411
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	232.116	189.411
1.02.03	Imobilizado	2.890	3.017
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	2.890	3.017

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	360.138	296.327
2.01	Passivo Circulante	38.241	33.359
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	196	158
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	196	158
2.01.02	Fornecedores	6.767	254
2.01.03	Obrigações Fiscais	758	746
2.01.05	Outras Obrigações	30.520	32.201
2.01.05.02	Outros	30.520	32.201
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	25.722	26.322
2.01.05.02.04	Adiantamentos de clientes	1.163	2.874
2.01.05.02.05	Outras contas a pagar	1.507	1.471
2.01.05.02.06	Impostos diferidos	988	988
2.01.05.02.07	Passivo com arrendamento	1.140	546
2.02	Passivo Não Circulante	107.492	81.251
2.02.02	Outras Obrigações	103.745	77.504
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	103.745	76.764
2.02.02.02	Outros	0	740
2.02.02.02.04	Passivo com arrendamento	0	740
2.02.03	Tributos Diferidos	50	50
2.02.04	Provisões	3.697	3.697
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	3.697	3.697
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	3.263	3.263
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	434	434
2.03	Patrimônio Líquido	214.405	181.717
2.03.01	Capital Social Realizado	15.000	15.000
2.03.04	Reservas de Lucros	166.717	166.717
2.03.04.01	Reserva Legal	3.000	3.000
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	163.717	163.717
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	32.688	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	16.474	23.467
3.01.01	Receitas de imóveis vendidos	16.474	23.467
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-10.385	-14.647
3.02.01	Custos dos imóveis vendidos	-10.385	-14.647
3.03	Resultado Bruto	6.089	8.820
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	26.735	20.190
3.04.01	Despesas com Vendas	-7.158	-4.840
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-8.931	-3.319
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	42.824	28.349
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	32.824	29.010
3.06	Resultado Financeiro	129	410
3.06.01	Receitas Financeiras	306	509
3.06.02	Despesas Financeiras	-177	-99
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	32.953	29.420
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-265	267
3.08.01	Corrente	-265	-396
3.08.02	Diferido	0	663
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	32.688	29.687
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	32.688	29.687
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	2,1792	1,9792

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	32.688	29.687
4.03	Resultado Abrangente do Período	32.688	29.687

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Direto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-16.561	-2.448
6.01.01	Lucro líquido do período	32.688	29.687
6.01.02	Depreciações e amortizações	254	113
6.01.03	Ajuste a valor presente	-727	-268
6.01.04	Distratos de unidades	57	383
6.01.05	Resultado de equivalência patrimonial	-42.824	-28.349
6.01.08	Juros sobre arrendamentos	20	0
6.01.09	Contas a receber de clientes	-7.873	-1.319
6.01.10	Imóveis a comercializar	-2.152	-1.402
6.01.11	Outros créditos	-892	121
6.01.12	Fornecedores	6.513	1.033
6.01.13	Obrigações tributárias e trabalhistas	50	-1.449
6.01.14	Adiantamentos de clientes	-1.711	-294
6.01.15	Outras contas a pagar	36	-704
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	297	578
6.02.01	Investimentos em controladas	119	10
6.02.02	Títulos e valores mobiliários	305	840
6.02.03	Acréscimo de imobilizado	-127	-272
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	34.803	1.486
6.03.01	Pagamentos de arrendamentos - principal e juros	-166	-243
6.03.02	Dividendos pagos	-600	-878
6.03.03	Partes relacionadas	35.569	2.607
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	18.539	-384
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	28.352	34.012
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	46.891	33.628

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	15.000	3.000	163.717	0	0	181.717
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	15.000	3.000	163.717	0	0	181.717
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	32.688	0	32.688
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	32.688	0	32.688
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	15.000	3.000	163.717	32.688	0	214.405

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	15.000	4.471	69.158	0	0	88.629
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	15.000	4.471	69.158	0	0	88.629
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-878	0	0	-878
5.04.06	Dividendos	0	0	-878	0	0	-878
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	29.687	0	29.687
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	29.687	0	29.687
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	15.000	4.471	68.280	29.687	0	117.438

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
7.01	Receitas	16.760	23.171
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	16.760	23.171
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-14.754	-17.121
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-10.536	-14.733
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-4.218	-2.388
7.03	Valor Adicionado Bruto	2.006	6.050
7.04	Retenções	-254	-113
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-254	-113
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	1.752	5.937
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	43.130	28.858
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	42.824	28.349
7.06.02	Receitas Financeiras	306	509
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	44.882	34.795
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	44.882	34.795
7.08.01	Pessoal	202	10
7.08.01.01	Remuneração Direta	202	10
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	836	-556
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	11.156	5.654
7.08.03.01	Juros	26	12
7.08.03.02	Aluguéis	413	-108
7.08.03.03	Outras	10.717	5.750
7.08.03.03.01	Comissões sobre vendas	4.746	2.890
7.08.03.03.02	Prestação de serviços PJs	5.858	2.755
7.08.03.03.03	Honorários da administração	113	105
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	32.688	29.687
7.08.04.02	Dividendos	0	878
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	32.688	28.809

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	411.673	345.106
1.01	Ativo Circulante	337.803	270.425
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	73.263	58.444
1.01.01.01	Banco Conta Movimento	16.371	4.049
1.01.01.02	Aplicações Financeiras	36.326	26.356
1.01.01.03	Conta Vinculada	20.566	28.039
1.01.03	Contas a Receber	162.989	100.995
1.01.04	Estoques	97.378	108.050
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	4.173	2.936
1.01.08.03	Outros	4.173	2.936
1.01.08.03.01	Créditos com Controladas	844	2.690
1.01.08.03.02	Outros créditos	2.046	246
1.01.08.03.03	Impostos diferidos	1.283	0
1.02	Ativo Não Circulante	73.870	74.681
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	70.980	71.664
1.02.01.04	Contas a Receber	59.123	59.122
1.02.01.07	Tributos Diferidos	913	2.276
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	913	2.276
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	10.944	10.266
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	10.944	10.266
1.02.03	Imobilizado	2.890	3.017
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	2.890	3.017

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	411.673	345.106
2.01	Passivo Circulante	102.768	79.131
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	198	160
2.01.01.01	Obrigações Sociais	198	160
2.01.02	Fornecedores	28.542	5.167
2.01.03	Obrigações Fiscais	2.710	2.225
2.01.05	Outras Obrigações	71.318	71.579
2.01.05.02	Outros	71.318	71.579
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	25.722	26.322
2.01.05.02.04	Adiantamentos de clientes	35.097	39.050
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	3.864	2.300
2.01.05.02.06	Impostos e Contribuições Diferidos	5.495	3.361
2.01.05.02.07	Passivo com Arrendamento	1.140	546
2.02	Passivo Não Circulante	94.500	84.258
2.02.02	Outras Obrigações	89.122	78.880
2.02.02.02	Outros	89.122	78.880
2.02.02.02.03	Outras Contas a Pagar	5.324	4.425
2.02.02.02.04	Passivo com Arrendamento	0	740
2.02.02.02.05	Adiantamento de Clientes	83.798	73.715
2.02.03	Tributos Diferidos	1.115	1.115
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.115	1.115
2.02.04	Provisões	4.263	4.263
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	3.697	3.697
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	3.263	3.263
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	434	434
2.02.04.02	Outras Provisões	566	566
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	566	566
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	214.405	181.717
2.03.01	Capital Social Realizado	15.000	15.000
2.03.04	Reservas de Lucros	166.717	166.717
2.03.04.01	Reserva Legal	3.000	3.000
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	163.717	163.717
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	32.688	0

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	151.186	73.830
3.01.01	Receita de imóveis vendidos	151.186	73.830
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-97.152	-35.465
3.02.01	Custos dos imóveis vendidos	-97.152	-35.465
3.03	Resultado Bruto	54.034	38.365
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-18.784	-9.558
3.04.01	Despesas com Vendas	-7.658	-6.003
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-11.126	-3.555
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	35.250	28.807
3.06	Resultado Financeiro	304	419
3.06.01	Receitas Financeiras	1.206	509
3.06.02	Despesas Financeiras	-902	-90
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	35.554	29.226
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-2.866	461
3.08.01	Corrente	-1.970	-841
3.08.02	Diferido	-896	1.302
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	32.688	29.687
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	32.688	29.687
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	2,1792	1,9791

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	32.688	29.687
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	32.688	29.687

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Direto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	14.544	-7.317
6.01.01	Lucro líquido do período	32.688	29.687
6.01.02	Depreciações e amortizações	254	113
6.01.03	Ajuste a valor presente	1.410	-146
6.01.04	Distratos de unidades	179	509
6.01.05	Provisão para garantia	0	96
6.01.06	Impostos diferidos	2.214	-2.720
6.01.07	Juros sobre arrendamentos	20	0
6.01.08	Contas a receber de clientes	-63.584	-28.457
6.01.09	Imóveis a comercializar	10.672	-4.171
6.01.10	Outros créditos	-1.800	126
6.01.11	Fornecedores	23.375	1.033
6.01.12	Obrigações tributárias e trabalhistas	523	31
6.01.13	Adiantamentos de clientes	6.130	-1.971
6.01.14	Outras contas a pagar	2.463	-1.447
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	7.346	1.539
6.02.01	Investimentos em controladas	0	1
6.02.02	Títulos e valores mobiliários	7.473	1.789
6.02.03	Acréscimo de imobilizado	-127	-251
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	402	1.329
6.03.01	Pagamentos de arrendamentos - principal e juros	-166	-243
6.03.02	Dividendos pagos	-600	-878
6.03.03	Partes relacionadas	1.168	2.450
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	22.292	-4.449
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	30.405	34.680
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	52.697	30.231

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	15.000	3.000	163.717	0	0	181.717	0	181.717
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	15.000	3.000	163.717	0	0	181.717	0	181.717
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	32.688	0	32.688	0	32.688
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	32.688	0	32.688	0	32.688
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	15.000	3.000	163.717	32.688	0	214.405	0	214.405

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	15.000	4.471	69.158	0	0	88.629	0	88.629
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	15.000	4.471	69.158	0	0	88.629	0	88.629
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-878	0	0	-878	0	-878
5.04.06	Dividendos	0	0	-878	0	0	-878	0	-878
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	29.687	0	29.687	0	29.687
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	29.687	0	29.687	0	29.687
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	15.000	4.471	68.280	29.687	0	117.438	0	117.438

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2023 à 31/03/2023	Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
7.01	Receitas	154.636	73.326
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	154.636	73.326
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-102.937	-39.226
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-98.026	-35.544
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-4.911	-3.682
7.03	Valor Adicionado Bruto	51.699	34.100
7.04	Retenções	-254	-113
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-254	-113
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	51.445	33.987
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	1.206	510
7.06.02	Receitas Financeiras	1.206	510
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	52.651	34.497
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	52.651	34.497
7.08.01	Pessoal	202	10
7.08.01.01	Remuneração Direta	202	10
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	6.632	-861
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	13.129	5.661
7.08.03.01	Juros	28	12
7.08.03.02	Aluguéis	825	-108
7.08.03.03	Outras	12.276	5.757
7.08.03.03.01	Comissões sobre vendas	4.747	2.890
7.08.03.03.02	Prestação de serviços PJs	7.416	2.762
7.08.03.03.03	Honorários da administração	113	105
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	32.688	29.687
7.08.04.02	Dividendos	0	878
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	32.688	28.809

Comentário do Desempenho



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - CONSTRUTORA METROCASA S.A.

A administração da Construtora Metrocasa S.A. (“Companhia” ou “Metrocasa”) em conformidade com as disposições legais e estatutárias, tem a satisfação de submeter à sua apreciação as Demonstrações Financeiras referentes ao período findo em 31 de março de 2023, acompanhadas deste Relatório da Administração e Parecer dos Auditores Independentes. As informações operacionais e financeiras da Companhia, exceto onde estiver indicado de outra forma, são apresentadas com base em números consolidados e contemplam as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis pelos pronunciamentos emitidos pelo CPC às entidades de incorporação imobiliária e as normas contábeis internacionais, conforme estabelecido pelo International Financial Reporting Standards (IFRS).

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Após 6 anos de atuação desde a fundação, a Companhia segue atingindo patamares consideráveis tanto em volume de lançamentos quanto em volume de vendas, com um crescimento expressivo de suas operações ano após ano e semestre após semestre. Em termos de estratégia, a Metrocasa continua com seu propósito de oferecer imóveis residenciais compactos e bem localizados aos seus clientes, em sua maioria nos termos do principal programa habitacional do Governo Federal - Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Através do crédito associativo, o qual o valor referente ao financiamento imobiliário fornecido ao cliente pela Caixa Econômica Federal é repassado à construtora conforme o avanço físico de suas obras, atuamos em todos os grupos de faixa de renda pertencentes ao referido programa. De maneira convergente, buscamos adequar os empreendimentos as diferentes regiões das cidades, com o objetivo de maximizar o VGV do empreendimento.

Os terrenos são escolhidos de forma criteriosa conforme sua localização e potencial construtivo. Em sua maioria são comprados através de permuta física e com pouca exposição de caixa, sendo este último desembolsado sempre após a aprovação do projeto na prefeitura. Nos primeiros 3 meses de 2023 foram assinados 8 terrenos, sendo 7 na cidade de São Paulo e 1 na cidade do Rio de Janeiro, com VGV potencial total de R\$ 371,7 milhões.

Comercialmente, a empresa atua com uma central de vendas, através de suas lojas localizadas no Edifício Itália, Centro de São Paulo (metrô República). Nessas lojas, a Companhia possui apartamentos modelo e não constrói um stand de vendas e um apartamento decorado a cada projeto que lança. As vendas são realizadas por equipe comercial própria, treinada especificamente nas tipologias produzidas pela empresa. A sede administrativa da empresa também se encontra no mesmo edifício, o que faz com que distância entre a estratégia e suas operações seja a menor possível. Já para as operações do Rio de Janeiro, a Companhia se utilizará do mesmo formato, estando a sede administrativa e a loja de vendas com apartamento modelo no mesmo prédio, porém com time comercial local.

DESEMPENHO OPERACIONAL

Lançamentos:

No primeiro trimestre de 2023, a Companhia lançou 268 unidades distribuídas em 2 novos empreendimentos localizados na cidade de São Paulo, que totalizaram R\$ 62,9 milhões em VGV.

Comentário do Desempenho

Vendas Líquidas:

A Companhia registrou nos primeiros 3 meses de 2023 Vendas Líquidas de R\$ 215,2 milhões. O preço médio de venda do primeiro trimestre de 2023 atingiu R\$ 191,8 mil. Já em volume de unidades, foram comercializadas 1.122 unidades.

Repasse:

Ao longo dos primeiros 3 meses do ano de 2023, a Metrocasa repassou 949 unidades, média de 316 contratos por mês.

Estoques:

A Metrocasa encerrou o primeiro trimestre de 2023 com estoque avaliado em R\$ 428,0 milhões, sendo 99,5% referentes a unidades lançadas ou em construção e apenas 0,5% correspondentes a unidades de empreendimentos já concluídos.

Banco de terrenos:

A Companhia fechou março de 2023 com 55 terrenos contratados, com VGV potencial de R\$ 2,8 bilhões de reais distribuídos em 13.500 unidades. O VGV potencial da Cidade de São Paulo totaliza R\$ 2,5 bilhões distribuídos em 50 projetos e o da cidade do Rio de Janeiro conta R\$ 238,9 milhões distribuídos em 5 terrenos.

Entregas:

A Metrocasa não entregou nenhuma obra no primeiro trimestre de 2023.

DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

No quadro abaixo estão descritos alguns indicadores que a administração julga importante e corroboram o bom desempenho da Companhia no primeiro trimestre do ano de 2023:

Indicadores financeiros <i>Em R\$ mil, exceto %</i>	1TRI 2023	1TRI 2022	Var. %
			1TRI 23 / 1TRI 22
Receita líquida	151.186	73.830	104,8%
Lucro bruto	54.034	38.365	40,8%
Margem bruta	35,7%	52,0%	-16,2 p.p
EBITDA	35.504	28.920	22,8%
Margem EBITDA	23,5%	39,2%	-15,7 p.p
Lucro líquido	32.688	29.687	10,1%
Margem líquida	21,6%	40,2%	-18,6 p.p

Receita líquida:

A Receita líquida do período findo em 31 de março de 2023 ficou 104,8% acima do mesmo período do ano passado, saindo de R\$ 73,8 milhões para R\$ 151,1 milhões em março de 2023.

Lucro bruto e Margem Bruta:

O Lucro Bruto da Companhia atingiu o patamar de R\$ 54,0 milhões em março de 2023, 40,8% acima do desempenho do primeiro trimestre de 2022, que ficou em R\$ 38,3 milhões. A margem bruta teve uma

Comentário de Desempenho

queda de 16,2 p.p, saindo de 52,0% em março de 2022 para 35,7% em março 2023, devido a revisão orçamentária de alguns projetos.

EBITDA e Margem EBITDA:

O EBITDA da Companhia atingiu o patamar de R\$ 35,5 milhões em março de 2023, 22,8% acima do desempenho de março de 2022, que ficou em R\$ 28,9 milhões. A margem EBITDA teve queda de 15,7 p.p, saindo de 39,2% em março 2022 para 23,5% em março 2023.

Lucro líquido

A Metrocasa fechou o primeiro trimestre de 2023 com um lucro líquido de R\$ 32,6 milhões versus R\$ 29,6 milhões no mesmo período do ano passado, incremento de 10,1% no resultado. A margem líquida teve queda de 18,6 pp, ao sair de 40,2% em março de 2022 para 21,6% em março de 2023 devido a revisão orçamentária de alguns projetos que impactou os custos de produção.

ANÁLISE DO BALANÇO PATRIMONIAL

Indicadores financeiros	1TRI 2023	2022	Var. %
<i>Em R\$ mil, exceto %</i>			1TRI 23 / 22
Caixa líquido	73.263	58.444	25,4%
Contas a receber	222.112	160.117	38,7%
Patrimônio líquido	214.405	181.717	18,0%

Caixa líquido:

O Caixa líquido da Companhia, compostos pelas contas de balanço “Caixas e equivalentes de caixa” e “Títulos e valores mobiliários” sofreram um incremento de 25,4% na comparação dos primeiros três meses de 2023 contra o fim do exercício de 2022, saindo de um valor de R\$ 58,4 milhões para R\$ 73,2 milhões. Tal fato reforça o compromisso da Companhia com a geração de caixa e com a saúde financeira de seus projetos.

Contas a receber:

O saldo de contas em receber no fim do primeiro trimestre de 2023 era de R\$ 222,1 milhões. Fechamos o exercício de 2022 com um saldo de R\$ 160,1 milhões, incremento de 38,7%.

Patrimônio Líquido:

O Patrimônio Líquido da Companhia fechado em março de 2023 foi de R\$ 214,5 milhões, 18,0% maior que a posição de dezembro de 2022, cujo valor era de R\$ 181,7 milhões.

Endividamento:

A Companhia não possui nenhum tipo de dívida corporativa ou a nível de projeto.

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

Em conformidade com a Resolução CVM nº 80/22 informamos que os nossos auditores independentes, BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda., não prestaram durante o primeiro trimestre de 2023 serviços além dos relacionados à auditoria externa. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes se fundamenta nos princípios que preservam a autonomia do auditor independente.

Comentário do Desempenho

Esses princípios, internacionalmente aceitos, consistem em: (a) o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, (b) o auditor não deve exercer funções gerenciais no seu cliente, e (c) o auditor não deve promover os interesses de seu cliente.

DECLARAÇÃO DA DIRETORIA

Em observância às disposições constantes da Resolução CVM nº 80/22, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes e com as demonstrações financeiras relativas ao período encerrado em 31 de março de 2023.

A Administração da Companhia, em consonância com o disposto na Lei 6.404/76, esclarece que discorreu nesse relatório sobre os negócios sociais e os principais fatos administrativos ocorridos durante o período fiscal findo em 31 de março de 2023.

São Paulo, 12 de setembro de 2023.

A Administração.

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Construtora Metrocasa S.A. ("Companhia"), com Sede localizada na Avenida São Luiz, nº 50 - 37º andar, Conj. 372, República, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, é uma sociedade anônima de capital fechado.

A Companhia tem como atividade preponderante a incorporação de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis próprios.

O desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária é realizado por intermédio de Sociedades de Propósito Específico (SPE), criadas especificamente para desenvolver cada um dos empreendimentos, de forma isolada.

Em 31 de março de 2023, a Companhia possuía 51 empreendimentos sendo 7 construídos e 44 em construção.

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas abrangem a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto.

2. Base de elaboração e apresentação das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas**2.1. Declaração de conformidade**

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem a legislação societária brasileira, os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), com alinhamento ao manifestado no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15), e normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards - IFRS*), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

A preparação das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. As estimativas são usadas para, entre outros, provisões necessárias para passivos contingentes, perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa, os custos orçados para os empreendimentos, tributos e outros encargos similares. Baseado nesse fato, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por essas estimativas.

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, foram preparadas considerando o custo histórico, exceto quanto informado de outra forma, conforme descrito no resumo das práticas contábeis. O custo histórico geralmente é baseado no valor das contraprestações pagas em troca de ativos.

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas são apresentadas na moeda Real, que é a moeda funcional da Companhia e de suas controladas, arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram preparadas no curso normal das operações e no pressuposto da continuidade dos negócios. A Administração realiza uma avaliação da capacidade de a Companhia de continuar operando ao preparar as informações contábeis intermediárias.

Todas as informações relevantes estão sendo evidenciadas nestas informações contábeis intermediárias, que são utilizadas pela Administração para a tomada de decisão. Adicionalmente, a Companhia considerou a Orientação “OCPC 07 - Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil - Financeiros de Propósito Geral” na preparação de suas demonstrações financeiras.

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram aprovadas pela Administração em 12 de setembro de 2023.

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S. A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.2. Base de apresentação e consolidação

As informações contábeis intermediárias consolidadas incluem as informações contábeis intermediárias da Companhia e suas controladas e coligadas, datadas de 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, estando assim descritas:

Empresas/Empreendimentos	Controle Direto	%	
		31/03/2023	31/12/2022
SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 001 LTDA (CENTRO)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 004 LTDA - (ITAQUERA II)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 027 LTDA. (VILA DAS BELEZAS)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 003 LTDA - (CONGONHAS)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 036 LTDA (ALTO DE PINHEIROS)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO DIAS VIEIRA LTDA - (MORUMBI)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO GUARACICA LTDA - (SÃO MIGUEL)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MARQUES DE LAGES LTDA - (SACOMÃ)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC 14 BIS LTDA. (PRAÇA 14 BIS)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC ARICANDUVA LTDA. (ARICANDUVA)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC BARRA FUNDA LTDA. (BARRA FUNDA)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC BERRINI LTDA. - (BERRINI)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC BROOKLIN LTDA. (BROOKLIN)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC CAMPO BELO LTDA. (CAMPO BELO)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC CASA VERDE LTDA. (CASA VERDE)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO LTDA. (DOM BOSCO)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC ESTAÇÃO VILA PRUDENTE LTDA. (ESTAÇÃO VILA PRUDENTE)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó II LTDA. (FREGUESIA DO Ó II)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó LTDA. (FREGUESIA DO Ó)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC GIOVANNI GRONCHI LTDA. (GIOVANNI GRONCHI)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC GUILHERMINA ESPERANÇA LTDA. (G. ESPERANÇA)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC INTERLAGOS LTDA. (INTERLAGOS)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC IPIRANGA II LTDA. (IPIRANGA II)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC ITAQUERA III LTDA. (ITAQUERA III)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC JARAGUÁ LTDA. (JARAGUÁ)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC LIBERDADE LTDA. (LIBERDADE)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC LIMÃO LTDA. (LIMÃO)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI II LTDA. (MORUMBI II)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI III LTDA. (VILA SONIA)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC PAULISTA LTDA. (PAULISTA)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC PENHA III LTDA. (PENHA II)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC PERDIZES LTDA. (PERDIZES)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC PRAÇA DA ÁRVORE LTDA. (PRAÇA DA ÁRVORE)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC REPÚBLICA LTDA. (REPÚBLICA)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CECÍLIA LTDA. - (SANTA CECÍLIA)	Direto	100	100

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S. A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Empresas/Empreendimentos	Controle Direto	%	
		31/03/2023	31/12/2022
SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CRUZ LTDA. (SANTA CRUZ)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC SAÚDE LTDA. (SAÚDE)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC TATUAPÉ LTDA. (TATUAPÉ)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC TIQUATIRA LTDA (TIQUATIRA)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC VILA PRUDENTE II LTDA. - (VILA PRUDENTE II)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC VILA ROMANA LTDA (VILA ROMANA)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC VILA SONIA LTDA	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MOOCA LTDA - (MOOCA)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA II LTDA. (PIRITUBA II)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA LTDA. (PIRITUBA)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO SÃO FRANCISCO DE ASSIS LTDA- (PQ SÃO DOMINGOS)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO SILVIO DE SOUZA LTDA - (VILA PRUDENTE)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO VILA EMA II LTDA - (VILA EMA II)	Direto	100	100
BELO HORIZONTE 02 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
BETIM 14 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
BLUMENAU 11 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
BOA VISTA 09 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
CAMPINAS 13 INCORPORADORA SPE LTDAM	Direto	100	100
CAMPO GRANDE 10 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
CRICIUMA 28 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
CUIABÁ 41 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
CURITIBA 29 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
ELDORADO 33 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
FLORIANOPOLIS 08 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
FORTALEZA 07 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
IMPERATRIZ 16 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
ITAPORA 22 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
JOINVILLE 20 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
JUNDIAI 25 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
LONDRINA 24 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
MACAPA 12 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
MANAUS 05 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
MARINGA 23 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
NITEROI 15 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
NORMANDIA 21 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
NOVO HAMBURGO 18 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
PELOTAS 30 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
PLANALTINA 32 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
PORTO ALEGRE 06 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
RIO BRANCO 35 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
RIO DE JANEIRO 03 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S. A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Empresas/Empreendimentos	Controle Direto	%	
		31/03/2023	31/12/2022
SALVADOR 31 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
SAO LUIS 04 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
SAO PAULO 01 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
SOBRAL 19 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO II LTDA	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC PARQUE DO CARMO LTDA	Direto	100	100
TABATINGA 17 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
TERESOPOLIS 26 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
TRIUNFO 36 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
UBERABA 39 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
UBERLANDIA 27 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
VITORIA 34 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
ARACAJU 46 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
BARUERI 37 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
BELÉM 42 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
CHAPECÓ 43 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
GOIÂNIA 40 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
PARANAGUÁ 44 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
PETRÓPOLIS 38 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
PORTO VELHO 45 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
SOROCABA 47 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
121 CAJAMAR INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-
122 BOTUCATU INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-
123 RESENDE INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-
124 ITABORAI INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-
125 IPATINGA INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-
126 ARAGUARI INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-
127 ALVORADA INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-
128 DIVINOPOLIS INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-
129 MACAE INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-

(*) Constituídas em 2023.

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As informações contábeis intermediárias consolidadas são elaboradas no mesmo período de divulgação da controladora e as práticas contábeis são consistentemente aplicadas em todas as empresas consolidadas, sendo que as consolidações tomaram como parâmetro a data-base de 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

Nas informações contábeis intermediárias consolidadas são eliminadas as contas correntes, as receitas e despesas entre as sociedades consolidadas e os resultados não realizados, bem como os investimentos, sendo destacada a participação de não controladores, conforme “CPC 36(R3)”.

A Companhia e suas controladas são voltadas basicamente para um único segmento operacional - incorporação imobiliária. Todos os relatórios internos fornecidos para os principais tomadores de decisões operacionais, representados pela Administração da Companhia, são voltados para o segmento de incorporação imobiliária.

3. Principais práticas contábeis adotadas

Dentre as principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data-base das informações contábeis intermediárias, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos.

Julgamento

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das informações contábeis intermediárias.

Custos orçados dos empreendimentos

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são periodicamente revisados, conforme a evolução das obras, e os impactos de tais revisões são reconhecidos nos resultados da Companhia, nos períodos em que são efetuados, de acordo com o método contábil utilizado, descrito na Nota Explicativa nº 3.1.

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Provisão para riscos contingentes

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e suas controladas, poderão afetar adversamente as informações contábeis intermediárias da Companhia, independentemente do respectivo resultado.

3.1. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras**(i) Resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis**

A Companhia adotou o CPC 47 - “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Companhias brasileiras do setor de incorporação imobiliária. De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir:

1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

O modelo de negócios da Companhia é baseado em contratos de compra e venda de imóveis com “financiamento na planta”. Neste modelo, geralmente voltado à baixa renda, o cliente assina “contrato de compra e venda de imóvel na planta” com a incorporadora, já prevendo as condições de pagamento, conforme seguem:

- (i) Pagamentos direto à incorporadora;
- (ii) Financiamento bancário;

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (iii) Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);
- (iv) Eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo.

Os valores pagos diretamente à incorporadora (item (i) acima) representam aproximadamente de 15% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios (itens de (ii) a (iv) acima). Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário (“contrato particular, com caráter de escritura pública”) com instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. A liberação destes recursos fica condicionada ao andamento das obras, de acordo com o percentual atestado no Relatório de Acompanhamento do Empreendimento, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade do imóvel ainda em construção é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

Abaixo resumo dos contratos celebrados na modalidade “financiamento na planta”, partes envolvidas, garantias e riscos existentes:

Contratos	Partes	Garantia real do imóvel	Risco de crédito	Risco de mercado	Risco de distrato
Financiamento bancário	Comprador, incorporadora (vendedora) e instituição financeira (credora fiduciária)	Instituição financeira (IF)	15% da incorporadora e 85% da instituição financeira	Comprador e instituição financeira	Não aplicável. Em caso de inadimplemento pelo cliente, a IF poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9.514/97. O valor arrecadado terá como objetivo principal a quitação do saldo devedor do cliente para com a IF.

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Nas vendas de unidades não concluídas de empreendimentos imobiliários são adotadas as seguintes premissas:

- A partir do momento em que o empreendimento lançado não mais estiver sob os efeitos da correspondente cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação, é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;
- Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- Os custos orçados a incorrer dos empreendimentos imobiliários são sujeitos a revisões periódicas, e como resultado destas revisões podem ocorrer alterações em suas estimativas iniciais. Os efeitos de tais revisões afetam o resultado prospectivamente, de acordo com a norma contábil NBC TG 23 (R2) - Políticas contábeis, mudança de estimativas e retificação de erros.
- A provisão para garantia é constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no período de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida do resultado, à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Para as unidades em estoque concluídas ou em andamento o valor é incorporado ao custo do ativo;

Nas vendas de unidades concluídas de empreendimentos imobiliários, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os montantes recebidos com relação à venda de unidades imobiliárias quando superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados como adiantamentos de clientes, no passivo circulante ou no passivo não circulante.

Os juros prefixados e a variação monetária incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da data de entrega das chaves são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência do período.

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os valores a serem devolvidos decorrentes de distratos de empreendimentos ainda não entregues são deduzidos diretamente na receita de incorporação imobiliária os quais são reconhecidos na medida em que ocorrem. Para as unidades entregues, as receitas e custos são revertidos, as unidades voltam para o estoque e são colocadas à venda ao valor de mercado.

(ii) Despesas comerciais

As despesas com propaganda, marketing, promoção de vendas e outras atividades correlatas são reconhecidas ao resultado, na rubrica de “Despesas comerciais” quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência contábil do período, de acordo com o respectivo período de veiculação.

As comissões sobre vendas das unidades imobiliárias são encargos pertencentes aos adquirentes dos imóveis, e não constituem receita ou despesa da entidade de incorporação imobiliária. Entretanto, quando estes encargos são arcados pela entidade de incorporação imobiliária, as despesas incorridas são registradas como pagamentos antecipados, os quais são apropriados ao resultado na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas), observando-se os mesmos critérios de apropriação do resultado de incorporação e venda de imóveis, descritos na Nota Explicativa nº 3.1.(i).

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da Companhia, e não para investimentos com outros propósitos. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria “Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado”.

3.3. Contas a receber de clientes

As contas a receber está substancialmente representado pelos créditos a receber (circulante e não circulante), e são provenientes das vendas de unidades imobiliárias residenciais denominadas “contas a receber de clientes”).

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As contas a receber de clientes, de unidades lançadas, porém não concluídas, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (atualização monetária), deduzindo-se as parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas for superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como adiantamento de clientes, no passivo.

O saldo de contas a receber de clientes de imóveis não concluídos encontra-se demonstrado pelo seu valor presente líquido, isto é, descontado ao valor presente pela diferença dos juros contratuais cobrados posterior a entrega do imóvel e a taxa de correção das prestações quando da construção do imóvel (INCC).

O ajuste a valor presente é calculado sobre as unidades não concluídas e contabilizado pelo mesmo critério de apropriação da receita de venda de imóveis. Os valores são apurados com base em taxa efetivas de juros. Os itens monetários integrantes do contas a receber, quando decorrentes de operações de curto prazo, se relevantes, e longo prazo, sujeitas a: (i) juros pré-fixados; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros são passíveis destes ajustes.

Se o prazo de recebimento do equivalente ao saldo de contas a receber é de um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, a parcela excedente está apresentada no ativo não circulante.

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a Perdas de Crédito Esperadas ("PCE"), se necessário.

3.4. Imóveis a comercializar

Incluem terrenos a comercializar, imóveis em construção e imóveis concluídos. O custo dos imóveis é formado por gastos com aquisição de terrenos (numerário ou permuta física avaliadas ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada (própria ou contratada de terceiros), despesas com incorporação e encargos financeiros decorrentes dos empréstimos e financiamentos durante o período de desenvolvimento e construção, vinculados aos empreendimentos imobiliários. Os contratos de aquisição de terrenos são assinados com cláusulas resolutivas e o registro/escritura somente ocorre após a aprovação dos projetos pelos órgãos competentes.

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os imóveis são demonstrados ao custo aquisição ou de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

3.5. Investimentos

Os investimentos em controladas, controladas em conjunto e coligadas são registrados pelo método de equivalência patrimonial, conforme a norma contábil NBC TG 18 (R2) - Investimento em coligada e controlada.

De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido dessas sociedades, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. Os efeitos dessas movimentações após as aquisições são ajustados contra o custo do investimento.

3.6. Imobilizado

O ativo imobilizado é registrado e demonstrado ao custo de aquisição, deduzido de depreciação calculada pelo método linear. A vida útil-econômica dos ativos é revisada e ajustada, se apropriado, ao final de cada trimestre.

Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico futuro for esperado do seu uso ou venda. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) é registrado na demonstração do resultado, no trimestre em que incorrer

3.7. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa, no mínimo, anualmente, o valor contábil líquido de seus principais ativos, em especial, os imóveis a comercializar, o imobilizado e o investimento, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As premissas normalmente utilizadas para o cálculo do valor recuperável dos ativos são baseadas nos fluxos de caixa esperados, em estudos de viabilidade econômica dos empreendimentos imobiliários que demonstrem a recuperabilidade dos ativos ou o seu valor de mercado, todos descontados a valor presente.

Não foram registradas perdas decorrentes de redução de valor recuperável dos ativos no trimestre findo em 31 de março de 2023 e em 31 de dezembro de 2022.

3.8. Adiantamentos de clientes

As obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias a construir são registradas ao seu valor justo e apresentadas como adiantamento de clientes-permuta. A mensuração do valor justo das permutas é definida em conexão com os compromissos contratuais assumidos, cuja apuração do valor pode variar até o momento da definição do projeto a ser desenvolvido, o que se confirma usualmente com o registro da incorporação. A baixa da obrigação é realizada conforme a execução financeira da obra (apropriação das receitas e custos).

Os recebimentos por vendas de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas, conforme a prática contábil descrita na Nota Explicativa nº 3.1(i), são registrados no passivo - adiantamento de clientes.

3.9. Arrendamento**(a) Ativo de direito de uso**

A Companhia reconhece seus ativos de direito de uso ao valor de custo deduzidos de qualquer amortização, perda ou redução do valor recuperável e ajustado por qualquer mensuração do passivo. O custo do ativo de direito de uso compreende o valor inicial da mensuração do passivo de arrendamento, pagamentos de arrendamento efetuados até a data de início, custos iniciais incorrido do ativo. A Companhia amortiza seus ativos de direito de uso linearmente pelo prazo do arrendamento.

(b) Passivos de arrendamento

Na data de início do arrendamento, a Companhia reconhece os passivos de arrendamento ao valor presente dos pagamentos a serem realizados,. Esses pagamentos incluem pagamentos fixos, atualizados conforme índices descritos nos contratos. Ao calcular o valor presente dos pagamentos do arrendamento, a Companhia usa a sua taxa de empréstimo incremental na data de início. Após a data de início, o valor do passivo de arrendamento é aumentado para refletir o acréscimo de juros e reduzido os pagamentos efetuados.

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.10. Ativos e passivos contingentes e provisão para demandas judiciais e administrativas

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

- Ativos contingentes: são reconhecidos somente quando existem garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa, quando aplicável;
- Passivos contingentes: são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias;
- Obrigações legais: são registradas como exigíveis, independentemente da avaliação sobre as probabilidades de êxito de processos em que a Companhia questiona a inconstitucionalidade de tributos.

3.11. Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros incorridos. As provisões são registradas, tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

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.

3.12. Ajuste a valor presente

Os elementos integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo (se relevantes) e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) Juros prefixados; (ii) Juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) Reajuste somente por inflação, sem juros, são ajustados a seu valor presente com base na taxa média praticada pela Companhia para concessão de desconto sobre o preço da tabela de vendas ou a sua taxa média de captação.

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

O ajuste a valor presente e a respectiva reversão sobre as contas a receber decorrentes das vendas de imóveis são registrados no próprio grupo de “Receitas de incorporação imobiliária”, conforme preceitua a orientação OCPC 01 (R1) - Entidades de incorporação imobiliária.

3.13. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando o Grupo for parte das disposições contratuais do instrumento e são inicialmente mensurados pelo valor justo.

Os custos da transação são diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) e são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Ativos financeiros

A classificação de ativos financeiros é baseada no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais (binômio fluxo de caixa contratual e modelo de negócios), conforme resumo demonstrado abaixo:

Categoria/mensuração	Condições para definição da categoria
Custo amortizado	Os ativos financeiros (AF) mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócios da Companhia.
A valor justo por meio de resultados abrangentes (“VJORA”)	Não há definição específica quanto à manutenção dos AF para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou realizar a vendas dos AF no modelo de negócios da Companhia.
A valor justo por meio de resultado (“VJR”)	Todos os outros ativos financeiros.

A seguir, são demonstrados os principais ativos financeiros, sendo a classificação destes ativos entre custo amortizado, VJR e VJORA:

- Caixa e equivalentes de caixa: Inclui caixa, contas bancárias e aplicações financeiras resgatáveis em até noventa dias da data de contratação e com risco insignificante de mudança de valor;

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- Contas a receber de clientes: Correspondem aos valores a receber da venda das unidades imobiliárias, reconhecidos inicialmente conforme descrito no item “3.1 (i)” acima, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente, quando aplicável;
- Contas a receber de partes relacionadas: Correspondem a valores a receber de controladas e controladas em conjunto e parceiros em empreendimento de incorporação imobiliária.

Todas as aquisições ou alienações regulares de ativos financeiros são reconhecidas ou baixadas com base na data de negociação. As aquisições ou alienações regulares correspondem a aquisições ou alienações de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma ou prática de mercado.

A baixa de um ativo financeiro acontece apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram ou transferem o ativo e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra Companhia. Na baixa de um ativo financeiro em sua totalidade, a diferença entre o valor contábil do ativo e a soma da contrapartida recebida e a receber é reconhecida no resultado.

Passivos financeiros

São classificados no reconhecimento inicial ao: (i) custo amortizado; ou (ii) mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros são classificados como mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem contas a pagar a fornecedores, a partes relacionadas e a adiantamento de clientes, que se encontram mensuradas ao valor justo por meio do resultado.

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos. Os custos de transações estão apresentados como redutores do passivo circulante e não circulante, sendo apropriados ao resultado no mesmo prazo de pagamento do financiamento que o originou, com base na taxa efetiva de cada transação.

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a soma da contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros

A Administração da Companhia analisa a necessidade de constituir as perdas esperadas de crédito para todos os contratos de venda de unidades imobiliárias, sendo se necessário, os valores serão registrados mensalmente em contraposição ao reconhecimento das respectivas receitas de incorporação, com base em dados históricos.

Quando os referidos contratos não apresentam a garantia real dos imóveis vendidos e os clientes se tornam inadimplentes com parcelas vencidas acima de trezentos dias, a administração registra uma perda estimada de crédito de liquidação duvidosa. Tal análise é realizada individualmente por contrato de venda. Esta abordagem está em linha com o expediente prático previsto pelo CPC 48 - Instrumentos Financeiros, item 5.5.17 (c).

A Companhia apresenta como política, a baixa dos valores correspondentes a contratos de vendas de unidades imobiliárias constantes na provisão para riscos de crédito que apresentem parcelas vencidas acima de um ano. No entanto, as atividades de cobrança para recuperação destes valores continuam sendo realizadas periodicamente.

3.14. Tributação

A Companhia e suas controladas apuram o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) com base no lucro real, lucro presumido ou regime especial de tributação (RET), conforme detalhado abaixo:

- Lucro real - Adotado pela Controladora a partir de 01/01/2023. Nesta sistemática, o IRPJ é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240, e a CSLL é calculada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de CSLL, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.
- Lucro presumido - Adotado pela Controladora até 31/12/2022 e pelas controladas, no caso de receitas financeiras. Nesta sistemática, o resultado para fins de IRPJ e CSLL é calculado aplicando-se sobre a receita imobiliária recebida as alíquotas definidas para essa atividade, que são de 8% e 12%, respectivamente. Sobre o resultado presumido são aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada exercício (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$240 anuais para IRPJ, e 9% para CSLL). Para receitas financeiras a tributação é de 100% do ganho auferido e as alíquotas são as mesmas.

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- Regime especial de tributação (RET) - Adotado para os empreendimentos dentro da controladora e para as controladas. Conforme facultado pela Lei 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004 que instituiu o RET, foi feita a opção por submetê-los ao patrimônio de afetação e optar por esse tipo de tributação. Para esses empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS e Programa de Integração Social - PIS, é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 1,92% para IRPJ e CSLL e 2,08% para PIS e COFINS.

Tributos e contribuições diferidos

O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS são diferidos em decorrência das diferenças temporárias apuradas entre o regime de caixa adotado fiscalmente e o regime de competência contábil e são registrados no passivo circulante e não circulante, conforme projeção de sua realização, conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 11.2.

3.15. Benefícios a funcionários e diretores

A Companhia não mantém planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós saída da Companhia.

3.16. Demonstrações dos Fluxos de Caixa (DFC)

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com a norma contábil NBC TG (R2) - IAS 7 - Demonstração dos fluxos de caixa.

3.17. Lucro básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do trimestre atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias no respectivo trimestre, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no trimestre ou nos eventos subsequentes na preparação das demonstrações financeiras.

A Companhia não possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto, o lucro diluído por ação é igual ao valor do lucro básico por ação conforme apresentado na nota explicativa 16.

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.18. Apresentação de demonstrações por segmento

A Administração entende que a divulgação de demonstrações por segmento não é aplicável às atividades da Companhia, pois efetua o monitoramento de suas atividades, a avaliação de desempenho e a tomada de decisão, para alocação de recursos ao nível de empreendimento imobiliário e não ao nível de segmentos.

3.19. Dividendos

A proposta de distribuição de dividendos é efetuada pela Administração da Companhia, e a parcela equivalente ao dividendo mínimo obrigatório, está sendo registrado como passivo circulante, na rubrica contábil “Dividendos a pagar”, por se tratar de uma obrigação legal prevista na Lei nº 6.404/76 (Lei das S/As) e no estatuto social da Companhia.

3.20. Demonstração do Valor Adicionado (DVA)

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), controladora e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas e foi elaborada de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil NBC TG09 - Demonstração do Valor Adicionado “CPC 09”.

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado trimestre.

As normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários “CVM”, não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, essa demonstração do valor adicionado está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das informações contábeis intermediárias às normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

4. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2023

Para as seguintes normas ou alterações a Administração não identificou impactos significativos nas informações contábeis intermediárias da Companhia, a saber:

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- a) **Alteração na Norma IAS 8/CPC 23** - altera a definição de estimativa contábil, que passou a ser considerada como “valores monetários nas informações contábeis intermediárias sujeitos à incerteza na mensuração”, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023;
- b) **Alteração na Norma IAS 12/CPC 32** - traz exceção adicional da isenção de reconhecimento inicial do imposto diferido relacionado a ativo e passivo resultante de uma única transação, efetiva para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023;
- c) **Alteração na Norma IFRS 17/CPC 50** - inclui esclarecimentos de aspectos referentes a contratos de seguros, efetiva para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023;
- d) **Alteração na Norma IFRS 16/CPC 06** - trata da responsabilidade em um retro arrendamento, efetiva para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024;
- e) **Alteração na Norma IAS 1/CPC 26:**

- a. Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante - esta alteração esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como circulante e não-circulante, efetiva para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu emendas ao IAS 1, que esclarecem os critérios utilizados para determinar se o passivo é classificado como circulante ou não circulante. Essas alterações esclarecem que a classificação atual se baseia em se uma entidade tem o direito ao final do período de relatório de adiar a liquidação da responsabilidade por pelo menos doze meses após o período de relatório. As alterações também esclarecem que o "acordo" inclui a transferência de dinheiro, bens, serviços ou instrumentos de patrimônio, a menos que a obrigação de transferir dinheiro, bens, serviços ou instrumentos patrimoniais decorra de um recurso de conversão classificado como instrumento de capital próprio separadamente do componente de responsabilidade de um instrumento financeiro composto. As alterações eram originalmente efetivas para relatórios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023. No entanto, em função dos impactos das Covid-19, a data de vigência foi adiada para períodos anuais de relatórios a partir de 1º de janeiro de 2024;

- b. Alteração na divulgação de políticas contábeis, efetiva para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em fevereiro de 2021, o IASB divulgou alterações à IAS 1, que alteram os requisitos de divulgação no que diz respeito às políticas contábeis substituindo o termo "políticas contábeis significativas" por "informações materiais sobre políticas contábeis". As alterações fornecem orientações sobre quando é provável que as informações sobre a política contábil devem ser consideradas relevantes. As alterações à IAS 1 são efetivas para os períodos de relatório anual iniciados em ou após 1 de janeiro de 2023, com aplicação anterior permitida.

A Companhia não acredita que as alterações à IAS 1, na sua forma atual, terão um impacto significativo na classificação de seus passivos, uma vez que o recurso de conversão em seus instrumentos de dívida conversível é classificado como um instrumento patrimonial e, portanto, não afeta a classificação de sua dívida conversível como passivo não circulante.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Bancos contas movimento	13.544	2.255	16.371	4.049
Aplicações financeiras (a)	33.347	26.097	36.326	26.356
	<u>46.891</u>	<u>28.352</u>	<u>52.697</u>	<u>30.405</u>

- (a) As aplicações financeiras são representadas substancialmente por aplicações automáticas junto ao Caixa Econômica Federal, Banco Bradesco e Banco Safra, podendo ser resgatadas a qualquer tempo sem prejuízo da remuneração apropriada.

5.1 Títulos e valores mobiliários

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Contas vinculadas	456	761	20.566	28.039
	<u>456</u>	<u>761</u>	<u>20.566</u>	<u>28.039</u>

Os valores classificados em contas vinculadas correspondem ao montante retido pela Caixa Econômica Federal até serem cumpridas as exigências contratuais, do financiamento realizado ao cliente. Após esse cumprimento que dura em média 45 dias, os valores serão disponibilizados na conta corrente da Companhia.

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Contas a receber de clientes

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Promitentes compradores de imóveis (a)	34.545	26.729	227.730	164.325
(-) Ajuste a valor presente (b)	302	(425)	(5.618)	(4.208)
Total	34.847	26.304	222.112	160.117
Circulante	31.094	22.551	162.989	100.995
Não Circulante	3.753	3.753	59.123	59.122

- (a) Trata-se de contas a receber das unidades imobiliárias vendidas e ainda não concluídas, estando limitadas às parcelas da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas;
- (b) O cálculo a valor presente aplica-se, normalmente, às contas a receber com vencimento antes da entrega das chaves, decorrente das vendas de unidades de empreendimentos imobiliários não concluídos. Para o saldo devedor decorrente das vendas a prazo de unidades de empreendimentos imobiliários concluídos e para o saldo devedor, com vencimento após a entrega das chaves, decorrente das vendas de unidades de empreendimentos imobiliários não concluídos, as taxas de juros previstas nos contratos são compatíveis com as taxas de mercado aplicáveis às negociações similares. A taxa média utilizada para o cálculo do desconto a valor presente para as demonstrações individuais e consolidadas de 31 de março de 2023 foi de 6,24% (5,81% em 31 de dezembro de 2022).

As contas a receber de clientes no decorrer da fase de construção dos empreendimentos imobiliários são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a assinatura do contrato de financiamento com a instituição financeira por parte do promitente. Após a entrega das chaves (empreendimentos imobiliários concluídos), as parcelas em aberto remanescentes do preço de venda normalmente são atualizadas pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) e acrescidas de juros de mercado.

Vencimentos do total das parcelas a receber:

	Controladora	Consolidado
Total vencidas	4.160	11.946
A vencer		
em 2023	27.732	118.525
em 2024	1.007	60.537
em 2025	773	24.340
em 2026	391	3.098
A partir de 2027	784	3.665
Total a vencer	30.687	210.166
Total da carteira	34.847	222.112

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A movimentação do ajuste a valor presente

Descrição	Controladora	
	31/03/2023	31/12/2022
Saldo inicial	(425)	(344)
Adições	727	778
(-) Exclusão	-	(859)
Saldo final	<u>302</u>	<u>(425)</u>

Descrição	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Saldo inicial	(4.208)	(3.105)
Adições	1.063	6.353
(-) Exclusão	(2.473)	(7.456)
Saldo final	<u>(5.617)</u>	<u>(4.208)</u>

A Administração efetua análises periódicas dos saldos em carteira, sendo que não foram identificados indícios da necessidade de constituição de provisão para distratos.

7. Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Imóveis em construção	4.948	615	97.103	107.435
Imóveis concluídos	275	2.456	275	615
Total	<u>5.223</u>	<u>3.071</u>	<u>97.378</u>	<u>108.050</u>

Circulante 5.223 3.071 97.378 108.050
Os imóveis em construção correspondem aos custos incorridos de unidades não comercializadas. Em 31 de março de 2023, os empreendimentos que mais contribuíram com o estoque de imóveis em construção foram: Vila das Belezas, Campo Belo, Freguesia do Ó, Panamby, Vila dos Remédios, Pirituba II, Jaraguá, Aricanduva, República, Vila Prudente II, Estação Moóca e Jaçanã II, que representam juntos, 62% do total.

A Administração efetua análises periódicas de custo em relação ao valor líquido de realização nos estoques de imóveis em construção e concluídos, sendo que não foram identificados indícios da necessidade de constituição de perdas sobre os estoques.

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Partes relacionadas**8.1. Saldos de transações com partes relacionadas**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Ativo circulante				
Créditos com sócios	844	2.690	844	2.690
Total	844	2.690	844	2.690
Ativo não circulante				
AVW CONSTRUTORA LTDA (SOLAR DOS MONTES)	2.563	2.563	2.563	2.563
CUBOPAR PARTICIPAÇÕES S.A	-	1	-	1
UP NEGOCIOS, ASSESSORIA E SERVICOS IMOBILIÁRIOS	8.381	7.702	8.381	7.702
MC14 - VILA EMA II - SPE EMPREENDIMENTO VILA EMA II LTDA	840	2.509	-	-
MC65 - VILA SÔNIA II - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA SÔNIA LTDA	372	510	-	-
MC20 - PIRITUBA II - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA II LTDA	111	-	-	-
MC34 - ESTAÇÃO SACOMÃ - SPE EMPREENDIMENTO MC IPIRANGA II LTDA	19	17	-	-
MC30 - TATUAPÉ - SPE EMPREENDIMENTO MC TATUAPÉ LTDA	22	20	-	-
MC45 - SAÚDE - SPE EMPREENDIMENTO MC SAÚDE LTDA	877	2.676	-	-
MC60 - PRAÇA DA ÁRVORE - SPE EMPREENDIMENTO MC PRAÇA DA ÁRVORE LTDA	1.529	1.511	-	-
MC63 - INTERLAGOS - SPE EMPREENDIMENTO MC INTERLAGOS LTDA	539	113	-	-
MC59 - FREGUESIA DO Ô - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ô LTDA	81	38	-	-
MC32 - DOM BOSCO - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO LTDA	446	152	-	-
MC26 - PIRITUBA - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA LTDA	119	621	-	-
MC21 - PARQUE SÃO DOMINGOS - SPE EMPREENDIMENTO SÃO FRANCISCO DE ASSIS LTDA	-	109	-	-
MC44 - PENHA II - SPE EMPREENDIMENTO MC TIQUATIRA LTDA	2.033	2.011	-	-
MC38 - LIBERDADE + SPE EMPREENDIMENTO MC LIBERDADE LTDA	207	181	-	-
MC40 - ARICANDUVA - SPE EMPREENDIMENTO MC ARICANDUVA LTDA	-	239	-	-
MC46 - VILA SÔNIA - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI III LTDA	-	31	-	-
MC35 - PERDIZES - SPE EMPREENDIMENTO MC PERDIZES LTDA	1	1	-	-
MC37 - JARAGUÁ - SPE EMPREENDIMENTO MC JARAGUÁ LTDA	-	1.984	-	-
MC39 - CAMPO BELO - SPE EMPREENDIMENTO MC CAMPO BELO LTDA	2.677	3.720	-	-

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S. A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
MC41 - ITAQUERA III - SPE EMPREENDIMENTO MC ITAQUERA III LTDA	228	195	-	-
MC51 - SANTA CECÍLIA - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CECÍLIA LTDA	16	16	-	-
MC64 - FREGUESIA DO Ó II - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó II LTDA	2.017	2.822	-	-
MC66 - GUILLHERMINA ESPERANÇA - SPE EMPREEND. MC GUILHERMINA ESPERANÇA LTDA	1.043	1.029	-	-
MC71 - VILA PRUDENTE II - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA PRUDENTE II LTDA	622	668	-	-
MC75 - ESTAÇÃO VILA PRUDENTE - SPE EMPREEND. MC ESTAÇÃO VILA PRUDENTE LTDA	68	57	-	-
MC76 - BARRA FUNDA - 132 DIAMANTINA INCORPORADORA SPE LTDA	32	31	-	-
MC84 - SHELDON - BELO HORIZONTE 02 INCORPORADORA SPE LTDA	16	13	-	-
MC77 - AMADOR BUENO - MANAUS 05 INCORPORADORA SPE LTDA	2.982	3.101	-	-
MC90 - MANOEL ANTONIO - BOA VISTA 09 INCORPORADORA SPE LTDA.	16	7	-	-
MC73 - ESTAÇÃO VILA SÔNIA - ITAPORA 22 INCORPORADORA SPE LTDA	-	431	-	-
MC82 - IPIRANGA II - FORTALEZA 07 INCORPORADORA SPE LTDA	-	992	-	-
MC87 - VILA DOS REMEDIOS - MACAPÁ 12 INCORPORADORA SPE LTDA.	2.009	1.597	-	-
MC28 - PANAMBY - SAO PAULO 01 INCORPORADORA SPE LTDA	250	219	-	-
MC55 - ESTAÇÃO PENHA - SPE EMPREENDIMENTO MC PENHA III LTDA	4.457	4.558	-	-
MC91 - BENEDITO GUEDES - LONDRINA 24 INCORPORADORA SPE LTDA	15	5	-	-
MC94 - SILVIO DE CAMPOS - SAO LUIS 04 INCORPORADORA SPE LTDA	36	9	-	-
MC97 - JOÃO CALIXTO - RIO DE JANEIRO 03 INCORPORADORA SPE LTDA	7	1	-	-
MC89 - ANA NERY - NORMANDIA 21 INCORPORADORA SPE LTDA	389	11	-	-
MC88 - IRMÃ EMERENCIANA - MARINGA 23 INCORPORADORA SPE LTDA	691	3	-	-
MC103 - JOÃO ALFREDO	4	-	-	-
MC130 - VOTUPORANGA	1	-	-	-
MC68 - VILA RÉ	12	-	-	-
MC78 - AVENIDA ITAQUERA - IMPERATRIZ 16 INCORPORAD	3	-	-	-
MC98 - JAÇANÃ II - CRICIUMA 28 INCORPORADORA SPE	1	-	-	-
Total	35.732	42.474	10.944	10.266

A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária de forma direta, mediante participação societária. A estrutura de administração destes empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na Companhia líder do empreendimento, que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitas e alocadas de acordo com o planejado.

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S. A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nestes saldos, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado.

O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que se encontra aplicado os recursos é de três anos, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra. Esta forma de alocação dos recursos permite que as condições negociais acertadas com cada parceiro e, em cada empreendimento, fiquem concentradas em estruturas específicas e mais adequadas às suas características.

Passivo não circulante	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
MC16 - MORUMBI - SPE EMPREENDIMENTO DIAS VIEIRA LTDA	10.420	9.093	-	-
MC42 - CONGONHAS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 03 LTDA	2.671	3.572	-	-
MC20 - PIRITUBA II - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA II LTDA	-	77	-	-
MC18 - SÃO MIGUEL - SPE EMPREENDIMENTO GUARACICA LTDA	2.242	1.377	-	-
MC23 - ITAQUERA II - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 004 LTDA	2.373	2.169	-	-
MC27 - VILA DAS BELEZAS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 027 LTDA	8.449	7.251	-	-
MC22 - SACOMÃ - SPE EMPREENDIMENTO MARQUES DE LAGES LTDA	4.587	3.869	-	-
MC17 - VILA PRUDENTE - SPE EMPREENDIMENTO SILVIO DE SOUZA LTDA	19.261	18.043	-	-
MC36 - ALTO DE PINHEIROS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 036 LTDA	3.623	3.967	-	-
MC29 - CENTRO - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 001 LTDA	651	14	-	-
MC47 - CASA VERDE - SPE EMPREENDIMENTO MC CASA VERDE LTDA	399	44	-	-
MC19 - MOÓCA - SPE EMPREENDIMENTO MOÓCA LTDA	4.939	3.917	-	-
MC24 - PARQUE DO CARMO - SPE EMPREENDIMENTO MC PARQUE DO CARMO SPE LTDA	5	7	-	-
MC68 - VILA RÉ - SALVADOR 31 INCORPORADORA SPE LTDA	-	8	-	-
MC31 - MORUMBI II - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI II LTDA	4.036	307	-	-
MC33 - CAMBUCI - CUIABÁ 41 INCORPORADORA SPE LTDA	3	9	-	-
MC48 - DOM BOSCO II - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO II LTDA	3	3	-	-
MC49 - GIOVANNI GRINCHI - SPE EMPREENDIMENTO MC GIOVANNI GRONCHI LTDA	2.738	1.636	-	-
MC53 - BERRINI - SPE EMPREENDIMENTO MC BERRINI LTDA	8.710	6.652	-	-
MC54 - PAULISTA - SPE EMPREENDIMENTO MC PAULISTA	4.617	4.600	-	-
MC57 - SANTA CECÍLIA II - SOBRAL 19 INCORPORADORA SPE LTDA	8	8	-	-
MC58 - BROOKLIN - SPE EMPREENDIMENTO MC BROOKLIN LTDA	271	121	-	-
MC61 - REPÚBLICA - SPE EMPREENDIMENTO MC REPÚBLICA LTDA	1.970	756	-	-
MC62 - LIMÃO - SPE EMPREENDIMENTO MC LIMÃO LTDA	4	5	-	-
	4.086	2.390	-	-
MC70 - SANTA CRUZ - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CRUZ LTDA	4.708	3.916	-	-
MC74 - NOVE DE JULHO - SPE EMPREENDIMENTO MC 14 BIS LTDA	4.818	2.722	-	-

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S. A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Passivo não circulante	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
MC78 - AVENIDA ITAQUERA - IMPERATRIZ 16 INCORPORADORA SPE LTDA	-	1	-	-
MC79 - CASTRO VERDE - PORTO ALEGRE 06 INCORPORADORA SPE LTDA	-	1	-	-
MC80 - MANKEL - NOVO HAMBURGO 18 INCORPORADORA SPE LTDA	2	2	-	-
MC81 - IUPEBA - BLUMENAU 11 INCORPORADORA SPE LTDA	6	6	-	-
MC83 - MUNHOZ DE MELO - CURITIBA 29 INCORPORADORA SPE LTDA	6	6	-	-
MC85 - CABRAL MENEZES - CAMPO GRANDE 10 INCORPORADORA SPE LTDA	8	8	-	-
MC86 - HENRIQUE JACOBS - JOINVILLE 20 INCORPORADORA SPE LTDA	1	7	-	-
MC93 - PROFESSOR ANTONIO - PLANALTINA 32 INCORPORADORA SPE LTDA	1	3	-	-
MC95 - MARQUESA DE SANTOS - VITÓRIA 34 INCORPORADORA SPE LTDA	9	9	-	-
MC96 - GUILHERME MANKEL - CAMPINAS 13 INCORPORADORA SPE LTDA	7	7	-	-
MC99 - TREZE DE MAIO - BETIM 14 INCORPORADORA SPE LTDA	6	6	-	-
MC101 - MOREIRA DE BARROS - TRIUNFO 36 INCORPORADORA SPE LTDA	8	9	-	-
MC102 - AMEIXEIRAS - RIO BRANCO 35 INCORPORADORA SPE LTDA	2	9	-	-
MC103 - JOÃO ALFREDO - ELDORADO 33 INCORPORADORA SPE LTDA	-	5	-	-
MC104 - CIOFFI - FLORIANÓPOLIS 08 INCORPORADORA SPE LTDA	8	9	-	-
MC105 - DOMINGOS MANOEL - JUNDIAÍ 25 INCORPORADORA SPE LTDA	9	10	-	-
MC106 - AURORA - PELOTAS 30 INCORPORADORA SPE LTDA	5	6	-	-
MC107 - CONDE - UBERABA 39 INCORPORADORA LTDA	8	9	-	-
MC108 - FRANCISCO SIRACUSA - PETRÓPOLIS 38 INCORPORAÇÃO SPE LTDA	9	9	-	-
MC109 - GIOVANNI DI BALDUCCIO - GOIÂNIA 40 INCORPORADORA LTDA	2	9	-	-
MC110 - CRISTO REI - TERESÓPOLIS 26 INCORPORADORA SPE LTDA	5	9	-	-
MC111 - RUA DO LAGO - NITERÓI 15 INCORPORADORA LTDA	9	9	-	-
MC112 - ITAJIBA - TABATINGA 17 INCORPORADORA SPE LTDA	7	8	-	-
MC114 - BARÃO DE IGUAPE - UBERLÂNDIA 27 INCORPORADORA SPE LTDA	9	9	-	-
MC115 - SOUSA NETO - BARUERI 37 INCORPORADORA SPE LTDA	9	9	-	-
MC113 - BELÉM 42 INCORPORADORA SPE LTDA	9	9	-	-
MC116 - CHAPECÓ 43 - INCORPORADORA SPE LTDA	9	9	-	-
MC117 - PARANAGUÁ 44 INCORPORADORA SPE LTDA	9	9	-	-
MC118 - PORTO VELHO 45 INCORPORADORA SPE LTDA	9	9	-	-
MC119 - RUA DO LAGO - ARACAJU 46 INCORPORADORA SPE LTDA	9	9	-	-
MC120 - SOROCABA 47 INCORPORADORA SPE LTDA	10	11	-	-
MC21 - PARQUE SÃO DOMINGOS -SPE EMPREENDIMENTO SÃO	718	-	-	-
MC37 - JARAGUÁ - SPE EMPREENDIMENTO MC JARAGUA LTD	3.137	-	-	-
MC40 - ARICANDUVA - SPE EMPREENDIMENTO MC ARICANDU	3.438	-	-	-
MC46 - VILA SONIA - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI	326	-	-	-
MC73 - ESTAÇÃO VILA SONIA	139	-	-	-
MC82 - IPIRANGA II	204	-	-	-
Total	103.745	76.764	0	0

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S. A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Recursos enviados a Controladora para serem investidos em aplicações financeiras de curto prazo. Visando obter melhor rentabilidade, a Administração adota a política de realizar os investimentos financeiros através da Controladora.

Remunerações dos administradores

A remuneração total dos administradores em 31 de março de 2023 foi de R\$ 113, na qual inclui remuneração fixa e variável (em 31 de dezembro de 2022 a remuneração total foi de R\$ 1.050 na qual inclui a remuneração fixa e variável dos administradores). A Companhia não tem plano de opção de ações e nem benefícios pós-emprego.

9. Investimentos**9.1. Composição dos investimentos****9.1.1. Controladas diretamente**

Em 31 de março de 2023

Investimentos	% Participação 31/03/2023	Patrimônio líquido	Lucro líquido/ (prejuízo) do período	Investimentos (perda com investimentos)	Equivalência Patrimonial
MC101 - MOREIRA DE BARROS - TRIUNFO 36 INCORPORADORA SPE LTDA.	100%	10	-	10	-
MC102 - AMEIXEIRAS - RIO BRANCO 35 INCORPORADORA SPE LTDA.	100%	9	(2)	9	(2)
MC103 - JOÃO ALFREDO - ELDORADO 33 INCORPORADORA SPE LTDA.	100%	9	-	9	-
MC104 - CIOFFI - FLORIANÓPOLIS 08 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	10	-	10	-
MC105 - DOMINGOS MANOEL - JUNDIAI 25 INCORPORADORA SPE LTDA.	100%	10	-	10	-
MC106 - AURORA - PELOTAS 30 INCORPORADORA SPE LTDA.	100%	10	-	10	-
MC107 - CONDE - UBERABA 39 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	10	-	10	-
MC108 - FRANCISCO SIRACUSA - PETRÓPOLIS 38 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	10	-	10	-
MC109 - GIOVANNI DI BALDUCCIO - GOIANIA 40 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	10	-	10	-
MC110 - CRISTO REI - TERESOPOLIS 26 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	9	-	9	-
MC111 - NITEROI 15 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	10	-	10	-
MC112 - ITAJIBA - TABATINGA 17 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	9	-	9	-
MC113 - BELEM 42 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	10	-	10	-
MC114 - UBERLANDIA 27 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	10	-	10	-

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S. A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	% Participação 31/03/2023	Patrimônio líquido	Lucro líquido/ (prejuízo) do período	Investimentos (perda com investimentos)	Equivalência Patrimonial
MC115 - BARUERI 37 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	9	(2)	9	(2)
MC116 - CHAPECO 43 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	10	-	10	-
MC117 - PARANAGUA 44 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	9	(2)	9	(2)
MC118 - PORTO VELHO 45 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	10	-	10	-
MC119 - RUA DO LAGO - ARACAJU 46 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	10	-	10	-
MC14 - VILA EMA II - SPE EMPREENDIMENTO VILA EMA II LTDA	100%	1.545	(344)	1.545	(344)
MC16 - MORUMBI - SPE EMPREENDIMENTO DIAS VIEIRA LTDA	100%	16.381	1.386	16.381	1.386
MC17 - VILA PRUDENTE - SPE EMPREENDIMENTO SILVIO DE SOUZA LTDA	100%	29.193	3.183	29.193	3.183
MC18 - SÃO MIGUEL - SPE EMPREENDIMENTO GUARACIA LTDA	100%	15.394	711	15.394	711
MC19 - MOÓCA - SPE EMPREENDIMENTO MOOCA LTDA - CASA PRÓPRIA 002	100%	10.002	2.068	10.002	2.068
MC20 - PIRITUBA II - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA II LTDA	100%	5.199	1.642	5.199	1.642
MC21 - PARQUE SÃO DOMINGOS - SPE EMPREENDIMENTO SÃO FRANCISCO DE ASSIS LTDA	100%	10.377	2.073	10.377	2.073
MC22 - SACOMÃ - SPE EMPREENDIMENTO MARQUES DE LAGES LTDA	100%	11.376	634	11.376	634
MC23 - ITAQUERA II - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 004 LTDA	100%	9.334	(1.712)	9.334	(1.712)
MC24 - PARQUE DO CARMO - SPE EMPREENDIMENTO MC PARQUE DO CARMO SPE LTDA	100%	9	-	9	-
MC26 - PIRITUBA - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA LTDA	100%	8.130	2.706	8.130	2.706
MC27 - VILA DAS BELEZAS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 027 LTDA	100%	26.612	4.624	26.612	4.624
MC28 - PANAMBY - SAO PAULO 01 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	3.558	1.263	3.558	1.263
MC29 - CENTRO - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 001 LTDA	100%	4.753	898	4.753	898
MC30 - TATUAPÉ - SPE EMPREENDIMENTO MC TATUAPÉ LTDA	100%	5	-	5	-
MC31 - MORUMBI II - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI II LTDA	100%	3.548	745	3.548	745
MC32 - DOM BOSCO - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO LTDA	100%	5.715	1.109	5.715	1.109
MC33 - CAMBUCI - CUIABÁ 41 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	10	-	10	-
MC34 - ESTAÇÃO SACOMÃ - SPE EMPREENDIMENTO MC IPIRANGA II LTDA	100%	4	-	4	-
MC35 - PERDIZES - SPE EMPREENDIMENTO MC PERDIZES LTDA	100%	8	-	8	-
MC36 - ALTO DE PINHEIROS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 036 LTDA	100%	6.580	1.418	6.580	1.418
MC37 - JARAGUÁ - SPE EMPREENDIMENTO MC JARAGUÁ LTDA	100%	4.446	541	4.446	541
MC38 - LIBERDADE + SPE EMPREENDIMENTO MC LIBERDADE LTDA	100%	1	(2)	1	(2)
MC39 - CAMPO BELO - SPE EMPREENDIMENTO MC CAMPO BELO LTDA	100%	2.962	930	2.962	930
MC40 - ARICANDUVA - SPE EMPREENDIMENTO MC ARICANDUVA LTDA	100%	4.671	-	4.671	-
MC41 - ITAQUERA III - SPE EMPREENDIMENTO MC ITAQUERA III LTDA	100%	1.453	60	1.453	60
MC42 - CONGONHAS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 03 LTDA	100%	4.478	681	4.478	681
MC44 - PENHA II - SPE EMPREENDIMENTO MC TIQUATIRA LTDA	100%	(17)	(2)	(17)	(2)
MC45 - SAÚDE - SPE EMPREENDIMENTO MC SAÚDE LTDA	100%	1.982	790	1.982	790
MC46 - VILA SÔNIA - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI III LTDA	100%	3.812	1.334	3.812	1.334
MC47 - CASA VERDE - SPE EMPREENDIMENTO MC CASA VERDE LTDA	100%	5.489	1.813	5.489	1.813
MC48 - DOM BOSCO II - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO II LTDA	100%	6	-	6	-
MC49 - GIOVANNI GRINCHI - SPE EMPREENDIMENTO MC GIOVANNI GRONCHI LTDA	100%	5.776	1.553	5.776	1.553
MC51 - SANTA CECÍLIA - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CECÍLIA LTDA	100%	7	(1)	7	(1)

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S. A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	% Participação 31/03/2023	Patrimônio líquido	Lucro líquido/ (prejuízo) do período	Investimentos (perda com investimentos)	Equivalência Patrimonial
MC53 - BERRINI - SPE EMPREENDIMENTO MC BERRINI LTDA	100%	1.193	91	1.193	91
MC54 - PAULISTA - SPE EMPREENDIMENTO MC PAULISTA	100%	1.351	274	1.351	274
MC55 - ESTAÇÃO PENHA - SPE EMPREENDIMENTO MC PENHA	100%	3.193	1.269	3.193	1.269
MC57 - SANTA CECILIA II - SOBRAL 19 INCORPORADORA SPE LTDA.	100%	10	-	10	-
MC58 - BROOKLIN - SPE EMPREENDIMENTO MC BROOKLIN LTDA	100%	7	-	7	-
MC59 - FREGUESIA DO Ó - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó LTDA	100%	7	-	7	-
MC60 - PRAÇA DA ÁRVORE - SPE EMPREENDIMENTO MC PRAÇA DA ÁRVORE LTDA	100%	(67)	(14)	(67)	(14)
MC61 - REPÚBLICA - SPE EMPREENDIMENTO MC REPÚBLICA LTDA	100%	157	(110)	157	(110)
MC62 - LIMÃO - SPE EMPREENDIMENTO MC LIMÃO LTDA	100%	8	-	8	-
MC63 - INTERLAGOS - SPE EMPREENDIMENTO MC INTERLAGOS LTDA	100%	4	-	4	-
MC64 - FREGUESIA DO Ó II - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó II LTDA	100%	4.522	2.757	4.522	2.757
MC65 - VILA SONIA II	100%	1.505	716	1.505	716
MC66 - GUILLHERMINA ESPERANÇA - SPE EMPR. MC GUILLHERMINA ESPERANÇA LTDA	100%	(89)	(1)	(89)	(1)
MC68 - VILA RÉ - SALVADOR 31 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	9	-	9	-
MC69 - VILA ROMANA - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA ROMANA SPE LTDA	100%	4.383	189	4.383	189
MC70 - SANTA CRUZ - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CRUZ LTDA	100%	710	(1.163)	710	(1.163)
MC71 - VILA PRUDENTE II - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA PRUDENTE II LTDA	100%	1.466	1.482	1.466	1.482
MC73 - ESTAÇÃO VILA SÔNIA - ITAPORA 22 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	2.044	1.519	2.044	1.519
MC74 - NOVE DE JULHO - SPE EMPREENDIMENTO MC 14 BIS LTDA	100%	3.053	1.362	3.053	1.362
MC75 - ESTAÇÃO VILA PRUDENTE - SPE EMPR. MC ESTAÇÃO VILA PRUDENTE LTDA	100%	8	(1)	8	(1)
MC76 - BARRA FUNDA - 132 DIAMANTINA INCORPORADORA SPE LTDA	100%	7	-	7	-
MC77 - AMADOR BUENO - MANAUS 05 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	685	703	685	703
MC78 - AVENIDA ITAQUERA - IMPERATRIZ 16 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	9	(2)	9	(2)
MC79 - CASTRO VERDE - PORTO ALEGRE 06 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	9	-	9	-
MC80 - MANKEL - NOVO HAMBURGO 18 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	9	-	9	-
MC81 - IUPEBA - BLUMENAU 11 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	9	-	9	-
MC82 - IPIRANGA II - FORTALEZA 07 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	1.847	864	1.847	864
MC83 - MUNHOZ DE MELO - CURITIBA 29 INCORPORADORA SPE LTDA.	100%	10	-	10	-
MC84 - SHELDON - BELO HORIZONTE 02 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	8	-	8	-
MC85 - CABRAL MENEZES - CAMPO GRANDE 10 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	9	-	9	-
MC86 - HENRIQUE JACOBS - JOINVILLE 20 INCORPORADORA SPE LTDA.	100%	10	-	10	-
MC87 - MACAPA 12 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	1.029	888	1.029	888
MC88 - IRMÃ EMERENCIANA - MARINGA 23 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	405	395	405	395
MC89 - ANA NERY - NORMANDIA 21 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	1.527	1.518	1.527	1.518
MC90 - MANOEL ANTONIO - BOA VISTA 09 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	9	-	9	-
MC91 - BENEDITO GUEDES - LONDRINA 24 INCORPORADORA SPE LTDA.	100%	10	-	10	-
MC93 - PROF. ANTONIO - PLANALTINA 32 INCORPORADORA SPE LTDA.	100%	10	-	10	-
MC94 - SILVIO DE CAMPOS - SAO LUIS 04 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	8	(3)	8	(3)
MC95 - MARQUESA DE SANTOS - VITORIA 34 INCORPORADORA SPE LTDA.	100%	10	-	10	-
MC96 - GUILHERME MANKEL - CAMPINAS 13 INCORPORADORA SPE LTDA.	100%	9	(2)	9	(2)

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S. A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	% Participação 31/03/2023	Patrimônio líquido	Lucro líquido/ (prejuízo) do período	Investimentos (perda com investimentos)	Equivalência Patrimonial
MC97 - JOAO CALIXTO - RIO DE JANEIRO 03 INCORPORADORA SPE LTDA.	100%	9	(2)	9	(2)
MC98 - VALLE PONTIN - CRICIUMA 28 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	10	-	10	-
MC99 - TREZE DE MAIO - BETIM 14 INCORPORADORA SPE LTDA.	100%	10	-	10	-
		232.116	42.824	232.116	42.824

Em 31 de dezembro de 2022:

Investimentos	% Participação 31/12/2022	Patrimônio líquido	Lucro líquido/ (prejuízo) do período	Investimentos (perda com investimentos)	Equivalência Patrimonial
MC16 - MORUMBI - SPE EMPREENDIMENTO DIAS VIEIRA LTDA	100	14.995	9.621	14.995	9.621
MC17 - VILA PRUDENTE - SPE EMPREENDIMENTO SILVIO DE SOUZA LTDA	100	26.010	21.965	26.010	21.965
MC19 - MOÓCA - SPE EMPREENDIMENTO MOOCA LTDA - CASA PRÓPRIA 002	100	7.934	7.865	7.934	7.865
MC20 - PIRITUBA II - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA II LTDA	100	3.556	1.633	3.556	1.633
MC21 - PARQUE SÃO DOMINGOS - SPE EMPREEND. SÃO FRANCISCO DE ASSIS LTDA	100	8.305	5.974	8.305	5.974
MC23 - ITAQUERA II - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 004 LTDA	100	11.047	8.790	11.047	8.790
MC26 - PIRITUBA - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA LTDA	100	5.424	3.978	5.424	3.978
MC27 - VILA DAS BELEZAS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 027 LTDA	100	21.988	7.536	21.988	7.536
MC36 - ALTO DE PINHEIROS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 036 LTDA	100	5.162	2.769	5.162	2.769
MC42 - CONGONHAS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 03 LTDA	100	3.797	2.500	3.797	2.500
MC49 - GIOVANNI GRINCHI - SPE EMPREENDIMENTO MC GIOVANNI GRONCHI LTDA	100	4.223	3.239	4.223	3.239
MC63 - INTERLAGOS - SPE EMPREENDIMENTO MC INTERLAGOS LTDA	100	4	(3)	4	(3)
MC18 - SÃO MIGUEL - SPE EMPREENDIMENTO GUARACICA LTDA	100	14.684	11.322	14.684	11.322
MC22 - SACOMÃ - SPE EMPREENDIMENTO MARQUES DE LAGES LTDA	100	10.743	6.408	10.743	6.408
MC29 - CENTRO - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 001 LTDA	100	3.855	3.193	3.855	3.193
MC14 - VILA EMA II - SPE EMPREENDIMENTO VILA EMA II LTDA	100	1.961	1.958	1.961	1.958
MC53 - BERRINI - SPE EMPREENDIMENTO MC BERRINI LTDA	100	1.101	1.258	1.101	1.258
MC44 - PENHA II - SPE EMPREENDIMENTO MC TIQUATIRA LTDA	100	1.924	1.914	1.924	1.914
MC37 - JARAGUÁ - SPE EMPREENDIMENTO MC JARAGUÁ LTDA	100	3.905	3.606	3.905	3.606
MC61 - REPÚBLICA - SPE EMPREENDIMENTO MC REPÚBLICA LTDA	100	267	258	267	258
MC54 - PAULISTA - SPE EMPREENDIMENTO MC PAULISTA	100	1.078	1.068	1.078	1.068
MC45 - SAÚDE - SPE EMPREENDIMENTO MC SAÚDE LTDA	100	1.192	1.188	1.192	1.188
MC32 - DOM BOSCO - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO LTDA	100	4.606	4.599	4.606	4.599
MC47 - CASA VERDE - SPE EMPREENDIMENTO MC CASA VERDE LTDA	100	3.676	2.886	3.676	2.886
MC44 - PENHA II - SPE EMPREENDIMENTO MC TIQUATIRA LTDA	100	(16)	(25)	(16)	(25)
MC40 - ARICANDUVA - SPE EMPREENDIMENTO MC ARICANDUVA LTDA	100	4.671	4.661	4.671	4.661
MC38 - LIBERDADE + SPE EMPREENDIMENTO MC LIBERDADE LTDA	100	3	(3)	3	(3)
MC31 - MORUMBI II - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI II LTDA	100	2.803	2.621	2.803	2.621
MC46 - VILA SÔNIA - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI III LTDA	100	2.479	2.056	2.479	2.056

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S. A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	% Participação 31/12/2022	Patrimônio líquido	Lucro líquido/ (prejuízo) do período	Investimentos (perda com investimentos)	Equivalência Patrimonial
MC39 - CAMPO BELO - SPE EMPREENDIMENTO MC CAMPO BELO LTDA	100	2.032	2.022	2.032	2.022
MC70 - SANTA CRUZ - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CRUZ LTDA	100	1.872	1.863	1.872	1.863
MC51 - SANTA CECÍLIA - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CECÍLIA LTDA	100	7	(2)	7	(2)
MC69 - VILA ROMANA - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA ROMANA SPE LTDA	100	4.194	4.184	4.194	4.184
MC75 - ESTAÇÃO VILA PRUDENTE - SPE EMPR. MC EST. VILA PRUDENTE LTDA	100	8	(2)	8	(2)
MC60 - PRAÇA DA ÁRVORE - SPE EMPREENDIMENTO MC PRAÇA DA ÁRVORE LTDA	100	(54)	(60)	(54)	(60)
MC58 - BROOKLIN - SPE EMPREENDIMENTO MC BROOKLIN LTDA	100	8	(2)	8	(2)
MC59 - FREGUESIA DO Ó - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó LTDA	100	8	0	8	0
MC34 - ESTAÇÃO SACOMÃ - SPE EMPREENDIMENTO MC IPIRANGA II LTDA	100	4	(2)	4	(2)
MC30 - TATUAPÉ - SPE EMPREENDIMENTO MC TATUAPÉ LTDA	100	6	(1)	6	(1)
MC33 - CAMBUCI - CUIABÁ 41 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC35 - PERDIZES - SPE EMPREENDIMENTO MC PERDIZES LTDA	100	8	(1)	8	(1)
MC41 - ITAQUERA III - SPE EMPREENDIMENTO MC ITAQUERA III LTDA	100	1.401	1.392	1.401	1.392
MC46 - VILA SÔNIA - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI III LTDA	100	789	779	789	779
MC62 - LIMÃO - SPE EMPREENDIMENTO MC LIMÃO LTDA	100	9	(0)	9	(0)
MC66 - GUILLHERMINA ESPERANÇA - SPE EMPR. MC G. ESPERANÇA LTDA	100	(88)	(97)	(88)	(97)
MC74 - NOVE DE JULHO - SPE EMPREENDIMENTO MC 14 BIS LTDA	100	1.720	1.711	1.720	1.711
MC64 - FREGUESIA DO Ó II - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó II LTDA	100	1.765	1.755	1.765	1.755
MC71 - VILA PRUDENTE II - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA PRUDENTE II LTDA	100	(16)	(26)	(16)	(26)
MC76 - BARRA FUNDA - 132 DIAMANTINA INCORPORADORA SPE LTDA	100	8	(2)	8	(2)
MC84 - SHELDON - BELO HORIZONTE 02 INCORPORADORA SPE LTDA	100	8	(2)	8	(2)
MC77 - AMADOR BUENO - MANAUS 05 INCORPORADORA SPE LTDA	100	(17)	(27)	(17)	(27)
MC90 - MANOEL ANTONIO - BOA VISTA 09 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	(0)	10	(0)
MC85 - CABRAL MENEZES - CAMPO GRANDE 10 INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	(1)	9	(1)
MC82 - IPIRANGA II - FORTALEZA 07 INCORPORADORA SPE LTDA	100	983	973	983	973
MC87 - MACAPA 12 INCORPORADORA SPE LTDA	100	141	131	141	131
MC81 - IUPEBA - BLUMENAU 11 INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	(1)	9	(1)
MC24 - PARQUE DO CARMO - SPE EMPR. MC PARQUE DO CARMO SPE LTDA	100	9	(1)	9	(1)
MC79 - CASTRO VERDE - PORTO ALEGRE 06 INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	(1)	9	(1)
MC28 - PANAMBY - SAO PAULO 01 INCORPORADORA SPE LTDA	100	2.297	2.287	2.297	2.287
MC48 - DOM BOSCO II - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO II LTDA	100	6	(4)	6	(4)
MC78 - AVENIDA ITAQUERA - IMPERATRIZ 16 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	(0)	10	(0)
MC112 - ITAJIBA - TABATINGA 17 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	(0)	10	(0)
MC80 - MANKEL - NOVO HAMBURGO 18 INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	(1)	9	(1)
MC89 - ANA NERY - NORMANDIA 21 INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	(1)	9	(1)
MC73 - ESTAÇÃO VILA SÔNIA - ITAPORA 22 INCORPORADORA SPE LTDA	100	526	516	526	516
MC88 - IRMÃ EMERENCIANA - MARINGA 23 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	(0)	10	(0)
MC104 - CIOFFI - FLORIANÓPOLIS 08 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC94 - SILVIO DE CAMPOS - SAO LUIS 04 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC97 - JOÃO CALIXTO - RIO DE JANEIRO 03 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	(0)	10	(0)
MC96 - GUILHERME MANKEL - CAMPINAS 13 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	(0)	10	(0)

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S. A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	% Participação 31/12/2022	Patrimônio líquido	Lucro líquido/ (prejuízo) do período	Investimentos (perda com investimentos)	Equivalência Patrimonial
MC99 - TREZE DE MAIO - BETIM 14 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC111 - NITEROI 15 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC57 - SANTA CECILIA II - SOBRAL 19 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC86 - HENRIQUE JACOBS - JOINVILLE 20 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC91 - BENEDITO GUEDES - LONDRINA 24 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC98 - VALLE PONTIN - CRICIUMA 28 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC83 - MUNHOZ DE MELO - CURITIBA 29 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	(0)	10	(0)
MC105 - DOMINGOS MANOEL - JUNDIAI 25 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC103 - JOÃO ALFREDO - ELDORADO 33 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	(0)	10	(0)
MC110 - CRISTO REI - TERESOPOLIS 26 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	(0)	10	(0)
MC114 - UBERLANDIA 27 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC68 - VILA RÉ - SALVADOR 31 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	(0)	10	(0)
MC93 - PROF. ANTONIO - PLANALTINA 32 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	(0)	10	(0)
MC95 - MARQUESA DE SANTOS - VITORIA 34 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC102 - AMEIXEIRAS - RIO BRANCO 35 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	(0)	10	(0)
MC106 - AURORA - PELOTAS 30 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	(0)	10	(0)
MC101 - MOREIRA DE BARROS - TRIUNFO 36 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC107 - CONDE - UBERABA 39 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC108 - FRANCISCO SIRACUSA - PETRÓPOLIS 38 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC109 - GIOVANNI DI BALDUCCIO - GOIANIA 40 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC113 - BELEM 42 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC115 - BARUERI 37 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	(0)	10	(0)
MC116 - CHAPECO 43 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	(0)	10	(0)
MC117 - PARANAGUA 44 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	(0)	10	(0)
MC118 - PORTO VELHO 45 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	(0)	10	(0)
MC119 - RUA DO LAGO - ARACAJU 46 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC120 - SOROCABA 47 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
		189.411	142.210	189.411	142.210

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S. A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9.2. Movimentação dos investimentos**9.2.1. Investimentos consolidados****Em 31 de março de 2023**

Investimentos	Saldo em 31/12/2022	Transferência	Integralização/ redução de capital	Equivalência Patrimonial	Saldo em 31/03/2023
MC101 - MOREIRA DE BARROS - TRIUNFO 36 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	-	10
MC102 - AMEIXEIRAS - RIO BRANCO 35 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	1	(2)	9
MC103 - JOÃO ALFREDO - ELDORADO 33 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	(1)	-	-	9
MC104 - CIOFFI - FLORIANÓPOLIS 08 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	-	-	10
MC105 - DOMINGOS MANOEL - JUNDIAI 25 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	-	10
MC106 - AURORA - PELOTAS 30 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	-	10
MC107 - CONDE - UBERABA 39 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	-	-	10
MC108 - FRANCISCO SIRACUSA - PETRÓPOLIS 38 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	-	-	10
MC109 - GIOVANNI DI BALDUCCIO - GOIANIA 40 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	-	-	10
MC110 - CRISTO REI - TERESOPOLIS 26 INCORPORADORA SPE LTDA	10	(1)	-	-	9
MC111 - NITEROI 15 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	-	-	10
MC112 - ITAJIBA - TABATINGA 17 INCORPORADORA SPE LTDA	10	(1)	-	-	9
MC113 - BELEM 42 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	-	-	10
MC114 - UBERLANDIA 27 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	-	-	10
MC115 - BARUERI 37 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	1	(2)	9
MC116 - CHAPECO 43 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	-	-	10
MC117 - PARANAGUA 44 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	1	(2)	9
MC118 - PORTO VELHO 45 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	-	-	10
MC119 - RUA DO LAGO - ARACAJU 46 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	-	-	10
MC120 - SOROCABA 47 INCORPORADORA SPE LTDA	10	(10)	-	-	-
MC14 - VILA EMA II - SPE EMPREENDIMENTO VILA EMA II LTDA	1.961	(72)	-	(344)	1.545
MC16 - MORUMBI - SPE EMPREENDIMENTO DIAS VIEIRA LTDA	14.995	-	-	1.386	16.381
MC17 - VILA PRUDENTE - SPE EMPREENDIMENTO SILVIO DE SOUZA LTDA	26.010	-	-	3.183	29.193
MC18 - SÃO MIGUEL - SPE EMPREENDIMENTO GUARACICA LTDA	14.684	(1)	-	711	15.394
MC19 - MOÓCA - SPE EMPREENDIMENTO MOOCA LTDA - CASA PRÓPRIA 002	7.935	(1)	-	2.068	10.002
MC20 - PIRITUBA II - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA II LTDA	3.556	1	-	1.642	5.199
MC21 - PARQUE SÃO DOMINGOS - SPE EMPREENDIMENTO SÃO FRANCISCO DE ASSIS LTDA	8.305	(1)	-	2.073	10.377
MC22 - SACOMÃ - SPE EMPREENDIMENTO MARQUES DE LAGES LTDA	10.743	(1)	-	634	11.376
MC23 - ITAQUERA II - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 004 LTDA	11.046	-	-	(1.712)	9.334
MC24 - PARQUE DO CARMO - SPE EMPREENDIMENTO MC PARQUE DO CARMO SPE LTDA	9	-	-	-	9
MC26 - PIRITUBA - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA LTDA	5.424	-	-	2.706	8.130
MC27 - VILA DAS BELEZAS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 027 LTDA	21.988	-	-	4.624	26.612

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S. A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	Saldo em 31/12/2022	Transferência	Integralização/ redução de capital	Equivalência Patrimonial	Saldo em 31/03/2023
MC28 - PANAMBY - SAO PAULO 01 INCORPORADORA SPE LTDA	2.297	(2)	-	1.263	3.558
MC29 - CENTRO - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 001 LTDA	3.855	-	-	898	4.753
MC30 - TATUAPÉ - SPE EMPREENDIMENTO MC TATUAPÉ LTDA	6	(1)	-	-	5
MC31 - MORUMBI II - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI II LTDA	2.803	-	-	745	3.548
MC32 - DOM BOSCO - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO LTDA	4.606	-	-	1.109	5.715
MC33 - CAMBUCI - CUIABÁ 41 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	-	-	10
MC34 - ESTAÇÃO SACOMÃ - SPE EMPREENDIMENTO MC IPIRANGA II LTDA	4	-	-	-	4
MC35 - PERDIZES - SPE EMPREENDIMENTO MC PERDIZES LTDA	8	-	-	-	8
MC36 - ALTO DE PINHEIROS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 036 LTDA	5.162	-	-	1.418	6.580
MC37 - JARAGUÁ - SPE EMPREENDIMENTO MC JARAGUÁ LTDA	3.905	-	-	541	4.446
MC38 - LIBERDADE + SPE EMPREENDIMENTO MC LIBERDADE LTDA	3	-	-	(2)	1
MC39 - CAMPO BELO - SPE EMPREENDIMENTO MC CAMPO BELO LTDA	2.032	-	-	930	2.962
MC40 - ARICANDUVA - SPE EMPREENDIMENTO MC ARICANDUVA LTDA	4.671	-	-	-	4.671
MC41 - ITAQUERA III - SPE EMPREENDIMENTO MC ITAQUERA III LTDA	1.401	(8)	-	60	1.453
MC42 - CONGONHAS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 03 LTDA	3.797	-	-	681	4.478
MC44 - PENHA II - SPE EMPREENDIMENTO MC TIQUATIRA LTDA	1.908	(1.923)	-	(2)	(17)
MC45 - SAÚDE - SPE EMPREENDIMENTO MC SAÚDE LTDA	1.192	-	-	790	1.982
MC46 - VILA SÔNIA - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI III LTDA	3.268	(790)	-	1.334	3.812
MC47 - CASA VERDE - SPE EMPREENDIMENTO MC CASA VERDE LTDA	3.676	-	-	1.813	5.489
MC48 - DOM BOSCO II - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO II LTDA	2	3	1	-	6
MC49 - GIOVANNI GRINCHI - SPE EMPREENDIMENTO MC GIOVANNI GRONCHI LTDA	4.223	-	-	1.553	5.776
MC51 - SANTA CECÍLIA - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CECÍLIA LTDA	7	-	1	(1)	7
MC53 - BERRINI - SPE EMPREENDIMENTO MC BERRINI LTDA	1.101	1	-	91	1.193
MC54 - PAULISTA - SPE EMPREENDIMENTO MC PAULISTA	1.078	(1)	-	274	1.351
MC55 - ESTAÇÃO PENHA - SPE EMPREENDIMENTO MC PENHA	-	1.924	-	1.269	3.193
MC57 - SANTA CECILIA II - SOBRAL 19 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	-	10
MC58 - BROOKLIN - SPE EMPREENDIMENTO MC BROOKLIN LTDA	8	(1)	-	-	7
MC59 - FREGUESIA DO Ó - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó LTDA	8	(1)	-	-	7
MC60 - PRAÇA DA ÁRVORE - SPE EMPREENDIMENTO MC PRAÇA DA ÁRVORE LTDA	(54)	1	-	(14)	(67)
MC61 - REPÚBLICA - SPE EMPREENDIMENTO MC REPÚBLICA LTDA	267	-	-	(110)	157
MC62 - LIMÃO - SPE EMPREENDIMENTO MC LIMÃO LTDA	8	-	-	-	8
MC63 - INTERLAGOS - SPE EMPREENDIMENTO MC INTERLAGOS LTDA	4	-	-	-	4
MC64 - FREGUESIA DO Ó II - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó II LTDA	1.765	-	-	2.757	4.522
MC65 - VILA SÔNIA II	-	789	-	716	1.505
MC66 - GUILLHERMINA ESPERANÇA - SPE EMPR. MC GUILLHERMINA ESPERANÇA LTDA	(88)	-	-	(1)	(89)
MC68 - VILA RÉ - SALVADOR 31 INCORPORADORA SPE LTDA	10	(1)	-	-	9
MC69 - VILA ROMANA - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA ROMANA SPE LTDA	4.194	-	-	189	4.383
MC70 - SANTA CRUZ - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CRUZ LTDA	1.872	1	-	(1.163)	710
MC71 - VILA PRUDENTE II - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA PRUDENTE II LTDA	(16)	-	-	1.482	1.466
MC73 - ESTAÇÃO VILA SÔNIA - ITAPORA 22 INCORPORADORA SPE LTDA	526	(1)	-	1.519	2.044

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S. A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	Saldo em 31/12/2022	Transferência	Integralização/ redução de capital	Equivalência Patrimonial	Saldo em 31/03/2023
MC74 - NOVE DE JULHO - SPE EMPREENDIMENTO MC 14 BIS LTDA	1.720	(29)	-	1.362	3.053
MC75 - ESTAÇÃO VILA PRUDENTE - SPE EMPR. MC ESTAÇÃO VILA PRUDENTE LTDA	8	1	-	(1)	8
MC76 - BARRA FUNDA - 132 DIAMANTINA INCORPORADORA SPE LTDA	8	(1)	-	-	7
MC77 - AMADOR BUENO - MANAUS 05 INCORPORADORA SPE LTDA	(17)	(1)	-	703	685
MC78 - AVENIDA ITAQUERA - IMPERATRIZ 16 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	1	(2)	9
MC79 - CASTRO VERDE - PORTO ALEGRE 06 INCORPORADORA SPE LTDA	9	-	-	-	9
MC80 - MANKEL - NOVO HAMBURGO 18 INCORPORADORA SPE LTDA	9	-	-	-	9
MC81 - IUPEBA - BLUMENAU 11 INCORPORADORA SPE LTDA	9	-	-	-	9
MC82 - IPIRANGA II - FORTALEZA 07 INCORPORADORA SPE LTDA	983	-	-	864	1.847
MC83 - MUNHOZ DE MELO - CURITIBA 29 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	-	10
MC84 - SHELDON - BELO HORIZONTE 02 INCORPORADORA SPE LTDA	8	-	-	-	8
MC85 - CABRAL MENEZES - CAMPO GRANDE 10 INCORPORADORA SPE LTDA	8	-	1	-	9
MC86 - HENRIQUE JACOBS - JOINVILLE 20 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	-	10
MC87 - MACAPA 12 INCORPORADORA SPE LTDA	141	-	-	888	1.029
MC88 - IRMÃ EMERENCIANA - MARINGA 23 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	-	395	405
MC89 - ANA NERY - NORMANDIA 21 INCORPORADORA SPE LTDA	9	-	-	1.518	1.527
MC90 - MANOEL ANTONIO - BOA VISTA 09 INCORPORADORA SPE LTDA	10	(1)	-	-	9
MC91 - BENEDITO GUEDES - LONDRINA 24 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	-	10
MC93 - PROF. ANTONIO - PLANALTINA 32 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	-	10
MC94 - SILVIO DE CAMPOS - SAO LUIS 04 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	1	(3)	8
MC95 - MARQUESA DE SANTOS - VITORIA 34 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	-	10
MC96 - GUILHERME MANKEL - CAMPINAS 13 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	1	(2)	9
MC97 - JOÃO CALIXTO - RIO DE JANEIRO 03 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	1	(2)	9
MC98 - VALLE PONTIN - CRICIUMA 28 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	-	-	10
MC99 - TREZE DE MAIO - BETIM 14 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	-	10
	189.411	(129)	10	42.824	232.116

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S. A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2022:

Investimentos	Saldo em 31/12/2021	Transferência	Integralização/ redução de capital	Equivalência Patrimonial	Saldo em 31/12/2022
MC26 - PIRITUBA - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA LTDA	14.527	(13.081)	-	3.978	5.424
MC16 - MORUMBI - SPE EMPREENDIMENTO DIAS VIEIRA LTDA	5.374	-	-	9.621	14.995
MC23 - ITAQUERA II - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 004 LTDA	4.316	(2.059)	-	8.790	11.047
MC27 - VILA DAS BELEZAS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 027 LTDA	3.995	10.457	-	7.536	21.988
MC19 - MOÓCA - SPE EMPREENDIMENTO MOOCA LTDA - CASA PRÓPRIA 002	3.343	(3.274)	-	7.865	7.934
MC36 - ALTO DE PINHEIROS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 036 LTDA	2.393	-	-	2.769	5.162
MC54 - PAULISTA - SPE EMPREENDIMENTO MC PAULISTA	2.320	(2.310)	-	1.068	1.078
MC17 - VILA PRUDENTE - SPE EMPREENDIMENTO SILVIO DE SOUZA LTDA	2.251	1.794	-	21.965	26.010
MC21 - PARQUE SÃO DOMINGOS - SPE EMPREENDIMENTO SÃO FRANCISCO DE ASSIS LTDA	1.923	408	-	5.974	8.305
MC32 - DOM BOSCO - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO LTDA	1.456	(1.449)	-	4.599	4.606
MC20 - PIRITUBA II - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA II LTDA	1.310	613	-	1.633	3.556
MC58 - BROOKLIN - SPE EMPREENDIMENTO MC BROOKLIN LTDA	975	(965)	-	(2)	8
MC42 - CONGONHAS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 03 LTDA	766	531	-	2.500	3.797
MC18 - SÃO MIGUEL - SPE EMPREENDIMENTO GUARACICA LTDA	663	2.698	-	11.323	14.684
MC75 - ESTAÇÃO VILA PRUDENTE - SPE EMPR. MC ESTAÇÃO VILA PRUDENTE LTDA	412	(402)	-	(2)	8
MC49 - GIOVANNI GRINCHI - SPE EMPREENDIMENTO MC GIOVANNI GRONCHI LTDA	290	694	-	3.239	4.223
MC69 - VILA ROMANA - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA ROMANA SPE LTDA	172	(162)	-	4.184	4.194
MC61 - REPÚBLICA - SPE EMPREENDIMENTO MC REPÚBLICA LTDA	88	(79)	-	258	267
MC46 - VILA SÔNIA - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI III LTDA	7	416	-	2.056	2.479
MC101 - MOREIRA DE BARROS - TRIUNFO 36 INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC102 - AMEIXEIRAS - RIO BRANCO 35 INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC103 - JOÃO ALFREDO - ELDORADO 33 INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC104 - CIOFFI - FLORIANÓPOLIS 08 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC105 - DOMINGOS MANOEL - JUNDIAI 25 INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC106 - AURORA - PELOTAS 30 INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC107 - CONDE - UBERABA 39 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC108 - FRANCISCO SIRACUSA - PETRÓPOLIS 38 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC109 - GIOVANNI DI BALDUCCIO - GOIANIA 40 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC110 - CRISTO REI - TERESOPOLIS 26 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC111 - NITEROI 15 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC112 - ITAJIBA - TABATINGA 17 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC113 - BELEM 42 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC114 - UBERLÂNDIA 27 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC115 - BARUERI 37 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC116 - CHAPECÓ 43 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC117 - PARANAGUA 44 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S. A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	Saldo em 31/12/2021	Transferência	Integralização/ redução de capital	Equivalência Patrimonial	Saldo em 31/12/2022
MC118 - PORTO VELHO 45 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC119 - RUA DO LAGO - ARACAJU 46 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC120 - SOROCABA 47 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC24 - PARQUE DO CARMO - SPE EMPREENDIMENTO MC PARQUE DO CARMO SPE LTDA	-	-	10	(1)	9
MC28 - PANAMBY - SAO PAULO 01 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	2.287	2.297
MC29 - CENTRO - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 001 LTDA	-	662	-	3.193	3.855
MC30 - TATUAPÉ - SPE EMPREENDIMENTO MC TATUAPÉ LTDA	-	7	-	(1)	6
MC33 - CAMBUCI - CUIABÁ 41 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC35 - PERDIZES - SPE EMPREENDIMENTO MC PERDIZES LTDA	-	9	-	(1)	8
MC39 - CAMPO BELO - SPE EMPREENDIMENTO MC CAMPO BELO LTDA	-	-	10	2.022	2.032
MC45 - SAÚDE - SPE EMPREENDIMENTO MC SAÚDE LTDA	-	4	-	1.188	1.192
MC48 - DOM BOSCO II - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO II LTDA	-	-	10	(5)	5
MC53 - BERRINI - SPE EMPREENDIMENTO MC BERRINI LTDA	-	(157)	-	1.258	1.101
MC57 - SANTA CECILIA II - SOBRAL 19 INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC59 - FREGUESIA DO Ó - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó LTDA	-	8	-	-	8
MC60 - PRAÇA DA ÁRVORE - SPE EMPREENDIMENTO MC PRAÇA DA ÁRVORE LTDA	-	6	-	(60)	(54)
MC63 - INTERLAGOS - SPE EMPREENDIMENTO MC INTERLAGOS LTDA	-	7	-	(4)	3
MC68 - VILA RÉ - SALVADOR 31 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC70 - SANTA CRUZ - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CRUZ LTDA	-	9	-	1.863	1.872
MC71 - VILA PRUDENTE II - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA PRUDENTE II LTDA	-	-	10	(26)	(16)
MC73 - ESTAÇÃO VILA SÔNIA - ITAPORA 22 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	514	524
MC76 - BARRA FUNDA - 132 DIAMANTINA INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	(2)	8
MC77 - AMADOR BUENO - MANAUS 05 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	(27)	(17)
MC78 - AVENIDA ITAQUERA - IMPERATRIZ 16 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC79 - CASTRO VERDE - PORTO ALEGRE 06 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	(1)	9
MC80 - MANKEL - NOVO HAMBURGO 18 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	(1)	9
MC81 - IUPEBA - BLUMENAU 11 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	(1)	9
MC82 - IPIRANGA II - FORTALEZA 07 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	973	983
MC83 - MUNHOZ DE MELO - CURITIBA 29 INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC84 - SHELDON - BELO HORIZONTE 02 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	(2)	8
MC85 - CABRAL MENEZES - CAMPO GRANDE 10 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	(1)	9
MC86 - HENRIQUE JACOBS - JOINVILLE 20 INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC87 - MACAPÁ 12 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	131	141
MC88 - IRMÃ EMERENCIANA - MARINGÁ 23 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC89 - ANA NERY - NORMANDIA 21 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	(1)	9
MC90 - MANOEL ANTONIO - BOA VISTA 09 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC91 - BENEDITO GUEDES - LONDRINA 24 INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC93 - PROF. ANTONIO - PLANALTIMA 32 INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC94 - SILVIO DE CAMPOS - SAO LUIS 04 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC95 - MARQUESA DE SANTOS - VITORIA 34 INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC96 - GUILHERME MANKEL - CAMPINAS 13 INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S. A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	Saldo em 31/12/2021	Transferência	Integralização/ redução de capital	Equivalência Patrimonial	Saldo em 31/12/2022
MC97 - JOAO CALIXTO - RIO DE JANEIRO 03 INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC98 - VALLE PONTIN - CRICIUMA 28 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC99 - TREZE DE MAIO - BETIM 14 INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC31 - MORUMBI II - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI II LTDA	(1)	183	-	2.621	2.803
MC34 - ESTAÇÃO SACOMÃ - SPE EMPREENDIMENTO MC IPIRANGA II LTDA	(1)	7	-	(2)	4
MC41 - ITAQUERA III - SPE EMPREENDIMENTO MC ITAQUERA III LTDA	(1)	10	-	1.392	1.401
MC44 - PENHA II - SPE EMPREENDIMENTO MC TIQUATIRA LTDA	(1)	-	10	(25)	(16)
MC46 - VILA SÔNIA - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI III LTDA	(1)	11	-	779	789
MC51 - SANTA CECÍLIA - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CECÍLIA LTDA	(1)	-	10	(2)	7
MC62 - LIMÃO - SPE EMPREENDIMENTO MC LIMÃO LTDA	(1)	-	10	-	9
MC66 - GUILLHERMINA ESPERANÇA - SPE EMPR. MC GUILHERMINA ESPERANÇA LTDA	(1)	-	10	(97)	(88)
MC74 - NOVE DE JULHO - SPE EMPREENDIMENTO MC 14 BIS LTDA	(1)	-	10	1.711	1.720
MC14 - VILA EMA II - SPE EMPREENDIMENTO VILA EMA II LTDA	(2)	5	-	1.958	1.961
MC22 - SACOMÃ - SPE EMPREENDIMENTO MARQUES DE LAGES LTDA	(3)	4.338	-	6.407	10.742
MC37 - JARAGUÁ - SPE EMPREENDIMENTO MC JARAGUÁ LTDA	(3)	302	-	3.606	3.905
MC38 - LIBERDADE + SPE EMPREENDIMENTO MC LIBERDADE LTDA	(3)	9	-	(3)	3
MC44 - PENHA II - SPE EMPREENDIMENTO MC TIQUATIRA LTDA	(3)	13	-	1.914	1.924
MC47 - CASA VERDE - SPE EMPREENDIMENTO MC CASA VERDE LTDA	(3)	793	-	2.886	3.676
MC40 - ARICANDUVA - SPE EMPREENDIMENTO MC ARICANDUVA LTDA	(6)	16	-	4.661	4.671
MC64 - FREGUESIA DO Ó II - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó II LTDA	(165)	175	-	1.755	1.765
MC26 - PIRITUBA - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA LTDA	14.527	(13.081)	-	3.978	5.424
	46.384	247	570	142.210	189.411

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9.3 Informações financeiras sumarizadas**9.3.1. Informações financeiras sumarizadas:****Em 31 de março de 2023:**

Investimentos	% Participação direta	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado líquido
MC16 - MORUMBI - SPE EMPREENDIMENTO DIAS VIEIRA LTDA	100%	17.714	1.334	16.381	1.386
MC17 - VILA PRUDENTE - SPE EMPREENDIMENTO SILVIO DE SOUZA LTDA	100%	31.711	2.558	29.193	3.183
MC19 - MOÓCA - SPE EMPREENDIMENTO MOOCA LTDA - CASA PRÓPRIA 002	100%	14.016	4.034	10.002	2.068
MC20 - PIRITUBA II - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA II LTDA	100%	8.318	3.120	5.199	1.642
MC21 - PARQUE SÃO DOMINGOS - SPE EMPREENDIMENTO SÃO FRANCISCO DE ASSIS LTDA	100%	12.450	2.073	10.377	2.073
MC23 - ITAQUERA II - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 004 LTDA	100%	10.673	1.359	9.334	(1.712)
MC26 - PIRITUBA - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA LTDA	100%	10.488	2.358	8.130	2.706
MC27 - VILA DAS BELEZAS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 027 LTDA	100%	35.755	9.187	26.612	4.624
MC36 - ALTO DE PINHEIROS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 036 LTDA	100%	8.508	1.928	6.580	1.418
MC42 - CONGONHAS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 03 LTDA	100%	6.516	2.054	4.478	681
MC49 - GIOVANNI GRINCHI - SPE EMPREENDIMENTO MC GIOVANNI GRONCHI LTDA	100%	7.818	2.042	5.776	1.553
MC63 - INTERLAGOS - SPE EMPREENDIMENTO MC INTERLAGOS LTDA	100%	742	738	4	-
MC18 - SÃO MIGUEL - SPE EMPREENDIMENTO GUARACICA LTDA	100%	17.345	1.950	15.394	711
MC22 - SACOMÃ - SPE EMPREENDIMENTO MARQUES DE LAGES LTDA	100%	12.327	950	11.376	634
MC29 - CENTRO - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 001 LTDA	100%	9.085	4.332	4.753	898
MC14 - VILA EMA II - SPE EMPREENDIMENTO VILA EMA II LTDA	100%	4.153	2.608	1.545	(344)
MC53 - BERRINI - SPE EMPREENDIMENTO MC BERRINI LTDA	100%	9.290	8.098	1.193	91
MC44 - PENHA II - SPE EMPREENDIMENTO MC TIQUATIRA LTDA	100%	3.160	3.177	(17)	(2)
MC37 - JARAGUÁ - SPE EMPREENDIMENTO MC JARAGUÁ LTDA	100%	6.598	2.152	4.446	541
MC61 - REPÚBLICA - SPE EMPREENDIMENTO MC REPÚBLICA LTDA	100%	4.311	4.154	157	(110)
MC54 - PAULISTA - SPE EMPREENDIMENTO MC PAULISTA	100%	7.168	5.817	1.351	274
MC45 - SAÚDE - SPE EMPREENDIMENTO MC SAÚDE LTDA	100%	4.684	2.702	1.982	790
MC32 - DOM BOSCO - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO LTDA	100%	10.769	5.054	5.715	1.109
MC47 - CASA VERDE - SPE EMPREENDIMENTO MC CASA VERDE LTDA	100%	8.237	2.748	5.489	1.813
MC40 - ARICANDUVA - SPE EMPREENDIMENTO MC ARICANDUVA LTDA	100%	11.490	6.819	4.671	-
MC38 - LIBERDADE + SPE EMPREENDIMENTO MC LIBERDADE LTDA	100%	241	239	1	(2)
MC31 - MORUMBI II - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI II LTDA	100%	6.177	2.629	3.548	745
MC46 - VILA SÔNIA - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI III LTDA	100%	5.983	2.171	3.812	1.334
MC39 - CAMPO BELO - SPE EMPREENDIMENTO MC CAMPO BELO LTDA	100%	10.835	7.873	2.962	930
MC70 - SANTA CRUZ - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CRUZ LTDA	100%	6.156	5.447	710	(1.163)
MC51 - SANTA CECÍLIA - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CECÍLIA LTDA	100%	23	16	7	(1)
MC69 - VILA ROMANA - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA ROMANA SPE LTDA	100%	10.929	6.546	4.383	189

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S. A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	% Participação direta	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado líquido
MC75 - ESTAÇÃO VILA PRUDENTE - SPE EMPR. MC ESTAÇÃO VILA PRUDENTE LTDA	100%	76	68	8	(1)
MC60 - PRAÇA DA ÁRVORE - SPE EMPREENDIMENTO MC PRAÇA DA ÁRVORE LTDA	100%	3.337	3.404	(67)	(14)
MC58 - BROOKLIN - SPE EMPREENDIMENTO MC BROOKLIN LTDA	100%	85	77	7	-
MC59 - FREGUESIA DO Ó - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó LTDA	100%	90	82	7	-
MC34 - ESTAÇÃO SACOMÃ - SPE EMPREENDIMENTO MC IPIRANGA II LTDA	100%	23	19	4	-
MC30 - TATUAPÉ - SPE EMPREENDIMENTO MC TATUAPÉ LTDA	100%	27	22	5	-
MC33 - CAMBUCI - CUIABÁ 41 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	10	-	10	-
MC35 - PERDIZES - SPE EMPREENDIMENTO MC PERDIZES LTDA	100%	9	1	8	-
MC41 - ITAQUERA III - SPE EMPREENDIMENTO MC ITAQUERA III LTDA	100%	3.773	2.321	1.453	60
MC62 - LIMÃO - SPE EMPREENDIMENTO MC LIMÃO LTDA	100%	6	(3)	8	-
MC66 - GUILLHERMINA ESPERANÇA - SPE EMPR. MC GUILHERMINA ESPERANÇA LTDA	100%	877	966	(89)	(1)
MC74 - NOVE DE JULHO - SPE EMPREENDIMENTO MC 14 BIS LTDA	100%	8.094	5.040	3.053	1.362
MC64 - FREGUESIA DO Ó II - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó II LTDA	100%	9.368	4.846	4.522	2.757
MC71 - VILA PRUDENTE II - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA PRUDENTE II LTDA	100%	5.457	3.992	1.466	1.482
MC76 - BARRA FUNDA - 132 DIAMANTINA INCORPORADORA SPE LTDA	100%	39	32	7	-
MC84 - SHELDON - BELO HORIZONTE 02 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	24	16	8	-
MC55	100%	5.934	2.741	3.193	1.269
MC65	100%	3.919	2.415	1.505	716
MC77 - AMADOR BUENO - MANAUS 05 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	937	251	685	703
MC90 - MANOEL ANTONIO - BOA VISTA 09 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	26	17	9	-
MC85 - CABRAL MENEZES - CAMPO GRANDE 10 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	9	-	9	-
MC82 - IPIRANGA II - FORTALEZA 07 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	5.074	3.227	1.847	864
MC87 - MACAPA 12 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	2.521	1.493	1.029	888
MC81 - IUPEBA - BLUMENAU 11 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	3	(6)	9	-
MC24 - PARQUE DO CARMO - SPE EMPREENDIMENTO MC PARQUE DO CARMO SPE LTDA	100%	9	-	9	-
MC79 - CASTRO VERDE - PORTO ALEGRE 06 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	8	-	9	-
MC28 - PANAMBY - SAO PAULO 01 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	11.881	8.323	3.558	1.263
MC48 - DOM BOSCO II - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO II LTDA	100%	6	-	6	-
MC78 - AVENIDA ITAQUERA - IMPERATRIZ 16 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	12	3	9	(2)
MC112 - ITAJIBA - TABATINGA 17 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	9	-	9	-
MC80 - MANKEL - NOVO HAMBURGO 18 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	9	-	9	-
MC89 - ANA NERY - NORMANDIA 21 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	5.933	4.406	1.527	1.518
MC73 - ESTAÇÃO VILA SÔNIA - ITAPORA 22 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	6.748	4.704	2.044	1.519
MC88 - IRMÃ EMERENCIANA - MARINGA 23 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	2.076	1.671	405	395
MC104 - CIOFFI - FLORIANÓPOLIS 08 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	2	(7)	10	-
MC94 - SILVIO DE CAMPOS - SAO LUIS 04 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	93	86	7	(3)
MC97 - JOÃO CALIXTO - RIO DE JANEIRO 03 INCORPORADORA SPE LTDA.	100%	16	7	9	(2)
MC96 - GUILHERME MANKEL - CAMPINAS 13 INCORPORADORA SPE LTDA.	100%	5	(5)	9	(2)
MC99 - TREZE DE MAIO - BETIM 14 INCORPORADORA SPE LTDA.	100%	10	-	10	-
MC111 - NITEROI 15 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	1	(9)	10	-
MC57 - SANTA CECILIA II - SOBRAL 19 INCORPORADORA SPE LTDA.	100%	2	(8)	10	-
MC86 - HENRIQUE JACOBS - JOINVILLE 20 INCORPORADORA SPE LTDA.	100%	9	(1)	10	-

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S. A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	% Participação direta	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado líquido
MC91 - BENEDITO GUEDES - LONDRINA 24 INCORPORADORA SPE LTDA.	100%	25	15	10	-
MC98 - VALLE PONTIN - CRICIUMA 28 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	10	-	10	-
MC83 - MUNHOZ DE MELO - CURITIBA 29 INCORPORADORA SPE LTDA.	100%	3	(6)	10	-
MC105 - DOMINGOS MANOEL - JUNDIAI 25 INCORPORADORA SPE LTDA.	100%	1	(9)	10	-
MC103 - JOÃO ALFREDO - ELDORADO 33 INCORPORADORA SPE LTDA.	100%	22	13	9	-
MC110 - CRISTO REI - TERESOPOLIS 26 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	5	(5)	9	-
MC114 - UBERLANDIA 27 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	1	(9)	10	-
MC68 - VILA RÉ - SALVADOR 31 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	22	13	9	-
MC93 - PROF. ANTONIO - PLANALTINA 32 INCORPORADORA SPE LTDA.	100%	9	(1)	10	-
MC95 - MARQUESA DE SANTOS - VITORIA 34 INCORPORADORA SPE LTDA.	100%	1	(9)	10	-
MC102 - AMEIXEIRAS - RIO BRANCO 35 INCORPORADORA SPE LTDA.	100%	7	(2)	9	(2)
MC106 - AURORA - PELOTAS 30 INCORPORADORA SPE LTDA.	100%	11	1	10	-
MC101 - MOREIRA DE BARROS - TRIUNFO 36 INCORPORADORA SPE LTDA.	100%	2	(8)	10	-
MC107 - CONDE - UBERABA 39 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	14	4	10	-
MC108 - FRANCISCO SIRACUSA - PETRÓPOLIS 38 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	3	(6)	10	-
MC109 - GIOVANNI DI BALDUCCIO - GOIANIA 40 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	8	(2)	10	-
MC113 - BELEM 42 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	10	-	10	-
MC115 - BARUERI 37 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	1	(9)	9	(2)
MC116 - CHAPECO 43 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	10	-	10	-
MC117 - PARANAGUA 44 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	1	(9)	9	(2)
MC118 - PORTO VELHO 45 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	10	-	10	-
MC119 - RUA DO LAGO - ARACAJU 46 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	10	-	10	-
MC120 - SOROCABA 47 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	-	-	-	-
		390.403	158.429	231.975	42.683

Em 31 de dezembro de 2022:

Investimentos	% Participação direta	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado líquido
MC16 - MORUMBI - SPE EMPREENDIMENTO DIAS VIEIRA LTDA	100%	15.764	769	14.995	9.621
MC17 - VILA PRUDENTE - SPE EMPREENDIMENTO SILVIO DE SOUZA LTDA	100%	28.105	1.923	26.010	22.112
MC19 - MOOCA - SPE EMPREENDIMENTO MOOCA LTDA - CASA PRÓPRIA 002	100%	11.946	3.926	7.934	7.932
MC20 - PIRITUBA II - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA II LTDA	100%	5.992	2.436	3.556	1.633
MC21 - PARQUE SÃO DOMINGOS - SPE EMPR. SÃO FRANCISCO DE ASSIS LTDA	100%	9.683	1.379	8.305	5.974
MC23 - ITAQUERA II - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 004 LTDA	100%	12.171	1.031	11.047	8.865
MC26 - PIRITUBA - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA LTDA	100%	7.641	2.217	5.424	3.978
MC27 - VILA DAS BELEZAS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 027 LTDA	100%	30.321	8.169	21.988	7.625
MC36 - ALTO DE PINHEIROS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 036 LTDA	100%	6.769	1.606	5.162	2.769
MC42 - CONGONHAS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 03 LTDA	100%	5.864	2.016	3.797	2.538
MC49 - GIOVANNI GRINCHI - SPE EMPR. MC GIOVANNI GRONCHI LTDA	100%	5.463	1.240	4.223	3.239
MC63 - INTERLAGOS - SPE EMPREENDIMENTO MC INTERLAGOS LTDA	100%	117	113	4	(3)
MC18 - SÃO MIGUEL - SPE EMPREENDIMENTO GUARACICA LTDA	100%	15.690	1.007	14.684	11.322

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S. A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	% Participação direta	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado líquido
MC22 - SACOMA - SPE EMPREENDIMENTO MARQUES DE LAGES LTDA	100%	11.349	606	10.743	6.408
MC29 - CENTRO - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 001 LTDA	100%	7.144	3.289	3.855	3.193
MC14 - VILA EMA II - SPE EMPREENDIMENTO VILA EMA II LTDA	100%	6.914	4.953	1.961	1.958
MC53 - BERRINI - SPE EMPREENDIMENTO MC BERRINI LTDA	100%	7.475	6.373	1.101	1.258
MC44 - PENHA II - SPE EMPREENDIMENTO MC TIQUATIRA LTDA	100%	9.146	7.223	1.924	1.914
MC37 - JARAGUA - SPE EMPREENDIMENTO MC JARAGUA LTDA	100%	8.330	4.425	3.905	3.606
MC61 - REPÚBLICA - SPE EMPREENDIMENTO MC REPÚBLICA LTDA	100%	3.249	2.981	267	258
MC54 - PAULISTA - SPE EMPREENDIMENTO MC PAULISTA	100%	7.521	6.443	1.078	1.068
MC45 - SAÚDE - SPE EMPREENDIMENTO MC SAÚDE LTDA	100%	5.920	4.728	1.192	1.188
MC32 - DOM BOSCO - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO LTDA	100%	9.168	4.562	4.606	4.599
MC47 - CASA VERDE - SPE EMPREENDIMENTO MC CASA VERDE LTDA	100%	5.616	1.941	3.676	2.886
MC44 - PENHA II - SPE EMPREENDIMENTO MC TIQUATIRA LTDA	100%	3.027	3.043	(16)	(25)
MC40 - ARICANDUVA - SPE EMPREENDIMENTO MC ARICANDUVA LTDA	100%	11.366	6.696	4.671	4.661
MC38 - LIBERDADE + SPE EMPREENDIMENTO MC LIBERDADE LTDA	100%	183	181	3	(3)
MC31 - MORUMBI II - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI II LTDA	100%	4.751	1.948	2.803	2.621
MC46 - VILA SONIA - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI III LTDA	100%	3.825	1.347	2.479	2.056
MC39 - CAMPO BELO - SPE EMPREENDIMENTO MC CAMPO BELO LTDA	100%	13.099	11.067	2.032	2.022
MC70 - SANTA CRUZ - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CRUZ LTDA	100%	6.849	4.977	1.872	1.863
MC51 - SANTA CECÍLIA - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CECÍLIA LTDA	100%	23	16	7	(2)
MC69 - VILA ROMANA - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA ROMANA SPE LTDA	100%	10.901	6.707	4.194	4.184
MC75 - ESTAÇÃO VILA PRUDENTE - SPE EMPR. MC ESTAÇÃO VILA PRUDENTE LTDA	100%	65	57	8	(2)
MC60 - PRAÇA DA ÁRVORE - SPE EMPREENDIMENTO MC PRAÇA DA ÁRVORE LTDA	100%	3.320	3.374	(54)	(60)
MC58 - BROOKLIN - SPE EMPREENDIMENTO MC BROOKLIN LTDA	100%	308	300	8	(2)
MC59 - FREGUESIA DO Ô - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ô LTDA	100%	46	38	8	0
MC34 - ESTAÇÃO SACOMÁ - SPE EMPREENDIMENTO MC IPIRANGA II LTDA	100%	23	18	4	(2)
MC30 - TATUAPE - SPE EMPREENDIMENTO MC TATUAPE LTDA	100%	27	21	6	(1)
MC33 - CAMBUCI - CUIABÁ 41 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	10	-	10	-
MC35 - PERDIZES - SPE EMPREENDIMENTO MC PERDIZES LTDA	100%	9	1	8	(1)
MC41 - ITAQUERA III - SPE EMPREENDIMENTO MC ITAQUERA III LTDA	100%	3.711	2.309	1.401	1.392
MC46 - VILA SÔNIA - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI III LTDA	100%	2.737	1.948	789	779
MC62 - LÍMAO - SPE EMPREENDIMENTO MC LÍMAO LTDA	100%	37	28	9	(0)
MC66 - GUILLHERMINA ESPERANÇA - SPE EMPR. MC G. ESPERANÇA LTDA	100%	1.907	1.995	(88)	(97)
MC74 - NOVE DE JULHO - SPE EMPREENDIMENTO MC 14 BIS LTDA	100%	5.052	3.332	1.720	1.711
MC64 - FREGUESIA DO Ô II - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ô II LTDA	100%	9.642	7.877	1.765	1.755
MC71 - VILA PRUDENTE II - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA PRUDENTE II LTDA	100%	652	668	(16)	(26)
MC76 - BARRA FUNDA - 132 DIAMANTINA INCORPORADORA SPE LTDA	100%	39	31	8	(2)
MC84 - SHELTON - BELO HORIZONTE 02 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	20	13	8	(2)
MC77 - AMADOR BUENO - MANAUS 05 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	3.185	3.203	(17)	(27)
MC90 - MANOEL ANTONIO - BOA VISTA 09 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	16	7	10	(0)
MC85 - CABRAL MENEZES - CAMPO GRANDE 10 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	9	-	9	(1)
MC82 - IPIRANGA II - FORTALEZA 07 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	5.196	4.213	983	973
MC87 - MACAPÁ 12 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	3.077	2.936	141	131
MC81 - IJUPEBA - BLUMENAU 11 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	13	4	9	(1)
MC24 - PARQUE DO CARMO - SPE EMPR. MC PARQUE DO CARMO SPE LTDA	100%	9	-	9	(1)
MC79 - CASTRO VERDE - PORTO ALEGRE 06 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	18	9	9	(1)
MC28 - PANAMBY - SÃO PAULO 01 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	10.490	8.193	2.297	2.287
MC48 - DOM BOSCO II - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO II LTDA	100%	6	-	6	(4)

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S. A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	% Participação direta	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado líquido
MC78 - AVENIDA ITAQUERA - IMPERATRIZ 16 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	19	9	10	(0)
MC112 - ITAJIBA - TABATINGA 17 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	10	-	10	(0)
MC80 - MANKEL - NOVO HAMBURGO 18 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	9	-	9	(1)
MC89 - ANA NERY - NORMANDIA 21 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	20	11	9	(1)
MC73 - ESTAÇÃO VILA SÔNIA - ITAPORA 22 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	5.771	5.246	526	516
MC88 - IRMÃ EMERENCIANA - MARINGÁ 23 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	13	3	10	(0)
MC104 - CIOFFI - FLORIANÓPOLIS 08 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	10	-	10	-
MC94 - SILVIO DE CAMPOS - SÃO LUIS 04 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	19	9	10	-
MC97 - JOÃO CALIXTO - RIO DE JANEIRO 03 INCORPORADORA SPE LTDA.	100%	10	1	10	(0)
MC96 - GUILHERME MANKEL - CAMPINAS 13 INCORPORADORA SPE LTDA.	100%	10	-	10	(0)
MC99 - TREZE DE MAIO - BETIM 14 INCORPORADORA SPE LTDA.	100%	10	-	10	-
MC111 - NITERÓI 15 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	10	-	10	-
MC57 - SANTA CECÍLIA II - SOBRAL 19 INCORPORADORA SPE LTDA.	100%	10	-	10	-
MC86 - HENRIQUE JACOBS - JOINVILLE 20 INCORPORADORA SPE LTDA.	100%	10	-	10	-
MC91 - BENEDITO GUEDES - LONDRINA 24 INCORPORADORA SPE LTDA.	100%	15	5	10	-
MC98 - VALLE PONTIN - CRICIUMA 28 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	10	-	10	-
MC83 - MUNHOZ DE MELO - CURITIBA 29 INCORPORADORA SPE LTDA.	100%	10	-	10	(0)
MC105 - DOMINGOS MANOEL - JUNDIAÍ 25 INCORPORADORA SPE LTDA.	100%	10	-	10	-
MC103 - JOÃO ALFREDO - ELDORADO 33 INCORPORADORA SPE LTDA.	100%	10	-	10	(0)
MC110 - CRISTO REI - TERESÓPOLIS 26 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	10	-	10	(0)
MC114 - UBERLÂNDIA 27 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	10	-	10	-
MC68 - VILA RÊ - SALVADOR 31 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	10	-	10	(0)
MC93 - PROF. ANTONIO - PLANALTINA 32 INCORPORADORA SPE LTDA.	100%	10	-	10	(0)
MC95 - MARQUESA DE SANTOS - VITÓRIA 34 INCORPORADORA SPE LTDA.	100%	10	-	10	-
MC102 - AMEIXEIRAS - RIO BRANCO 35 INCORPORADORA SPE LTDA.	100%	10	-	10	(0)
MC106 - AURORA - PELOTAS 30 INCORPORADORA SPE LTDA.	100%	10	-	10	(0)
MC101 - MOREIRA DE BARROS - TRIUNFO 36 INCORPORADORA SPE LTDA.	100%	10	-	10	-
MC107 - CONDE - UBERABA 39 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	10	-	10	-
MC108 - FRANCISCO SIRACUSA - PETRÓPOLIS 38 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	10	-	10	-
MC109 - GIOVANNI DI BALDUCCIO - GOIÂNIA 40 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	10	-	10	-
MC113 - BELEM 42 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	10	-	10	-
MC115 - BARUERI 37 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	10	-	10	(0)
MC116 - CHAPECÓ 43 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	10	-	10	(0)
MC117 - PARANAGUA 44 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	10	-	10	(0)
MC118 - PORTO VELHO 45 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	10	-	10	(0)
MC119 - RUA DO LAGO - ARACAJU 46 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	10	-	10	-
MC120 - SOROCABA 47 INCORPORADORA SPE LTDA	100%	10	-	10	-
		347.171	157.194	189.411	142.626

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Imobilizado**10.1. Composição do imobilizado**

Descrição	Taxa média de depreciação (%)	Controladora		Consolidado	
		31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Direito de uso (a)	-	2.908	2.908	2.908	2.908
Móveis e utensílios	10	81	81	81	81
Computadores e periféricos	20	265	296	265	296
Máquinas e equipamentos	10	995	1.016	995	1.016
Outros	10	745	565	745	565
Subtotal		4.994	4.867	4.994	4.867
(-) Depreciação/amortização acumulada		(2.104)	(1.850)	(2.104)	(1.850)
Total do imobilizado líquido		2.890	3.017	2.890	3.017

(a) A Companhia possui contratos de arrendamento de imóveis de sua sede localizada em São Paulo. Os prazos desses arrendamentos variam entre 01 e 05 anos.

10.2. Movimentação do imobilizado**10.2.1. Controladora**

Descrição	Saldos em 31/12/2022	Adições	Baixas	Saldos em 31/03/2023
Direito de uso	2.908	-	-	2.908
Móveis e utensílios	81	-	-	81
Computadores e periféricos	296	-	(31)	265
Máquinas e equipamentos	1.016	-	(21)	995
Outros	565	179	-	745
Subtotal	4.867	179	(53)	4.994
(-) Depreciação/amortização acumulada	(1.850)	(254)	-	(2.104)
Imobilizado líquido	3.017	(75)	-	2.890
Descrição	Saldos em 31/12/2021	Adições	Baixas	Saldos em 31/12/2022
Direito de uso	1.986	922	-	2.908
Móveis e utensílios	9	72	-	81
Computadores e periféricos	285	11	-	296
Máquinas e equipamentos	-	1.016	-	1.016
Outros	202	363	-	565
Subtotal	2.482	2.385	-	4.867
(-) Depreciação/amortização acumulada	(792)	(1.058)	-	(1.850)
Imobilizado líquido	1.690	1.327	-	3.017

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10.2.2. Consolidado

Descrição	Saldos em 31/12/2022	Adições	Baixas	Saldos em 31/03/2023
Direito de uso	2.908	-	-	2.908
Móveis e utensílios	81	-	-	81
Computadores e periféricos	296	-	(31)	265
Máquinas e equipamentos	1.016	-	(21)	995
Outros	565	179	-	745
Subtotal	4.867	179	(52)	5.097
(-) Depreciação/amortização acumulada	(1.850)	(254)	-	(2.104)
Imobilizado líquido	3.017	(75)	-	2.890

Descrição	Saldos em 31/12/2021	Adições	Baixas	31/12/2022
Direito de uso	1.986	922	-	2.908
Móveis e utensílios	9	72	-	81
Computadores e periféricos	285	11	-	296
Máquinas e Equipamentos	-	1.016	-	1.016
Outros	202	364	-	565
Subtotal	2.503	2.364	-	4.867
(-) Depreciação/amortização acumulada	(792)	(1.058)	-	(1.850)
Imobilizado líquido	1.690	1.327	-	3.017

11. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Fornecedores de obras	3.419	105	18.833	3.611
Fornecedores diversos	2.082	98	5.747	1.099
Prestadores de serviços	1.266	51	3.962	457
	6.767	254	28.542	5.167

12. Obrigações trabalhistas e tributárias

Representam as obrigações trabalhistas e tributárias correntes, conforme seguem:

	Controladora		Consolidado	
Descrição	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Provisões	132	116	132	116
Salários e encargos	64	42	65	44
IRPJ/CSLL	20	239	20	239
Retenções	48	-	471	45
RET	672	506	2.202	1.940
Outros	18	-	17	-
	954	904	2.908	2.385

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Arrendamento a pagar

A Companhia possui arrendamentos de imóveis. O prazo dos arrendamentos de imóveis varia entre um e cinco anos.

Os principais arrendamentos da Companhia são as salas comerciais onde sua sede está localizada.

Os contratos de arrendamentos a pagar possuem taxa de juros de 5,45% ao ano.

13.1. Composição do saldo:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Arrendamento a pagar	1.236	1.402	1.236	1.402
Juros a apropriar	(96)	(116)	(96)	(116)
	<u>1.140</u>	<u>1.286</u>	<u>1.140</u>	<u>1.286</u>
Circulante	635	546	1.140	546
Não circulante	-505	740	-	740

13.2. Movimentação

	Controladora/Consolidado				
Descrição	Saldos em 31/12/2022	Juros incorridos	Adições	Baixas (pagamentos)	Saldos em 31/03/2023
Arrendamento a pagar	1.402	-	-	(166)	1.236
Juros a apropriar	(116)	20	-	-	(96)
Subtotal	1.286	20	-	(166)	1.140

Descrição	Saldos em 31/12/2021	Juros incorridos	Adições	Baixas (pagamentos)	Saldos em 31/12/2022
Arrendamento a pagar	1.471	-	525	(594)	1.402
Juros a apropriar	(88)	115	(54)	(89)	(116)
Subtotal	1.383	115	470	(683)	1.286

13.3. Vencimentos

Anos	Valor
2023	400
2024	455
2025 em diante	285
	<u>1.140</u>

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Imposto de Renda e Contribuição Social (corrente e diferido)

O Imposto de Renda, a Contribuição Social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação conforme o recebimento das vendas de imóveis - Instrução Normativa nº 84/79, da Secretaria da Receita Federal do Brasil (SRFB), e a apropriação do lucro imobiliário conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.2.

14.1. Reconciliação do imposto de renda e da contribuição social

A reconciliação dos montantes de imposto de renda e contribuição social sobre o lucro pode ser assim demonstrada:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	32.953	127.363	35.554	131.078
Alíquota aplicável	34%	34%	34%	34%
Expectativa de imposto de renda e contribuição social	(11.204)	(43.303)	(12.088)	(44.567)
Efeito do imposto sobre:				
Resultado da equivalência patrimonial	14.560	48.351	-	-
Diferenças temporárias				
Diferença de tributação pelo lucro presumido ou pelo patrimônio de afetação (RET)	(3.621)	(7.155)	9.222	38.745
(=) Imposto de renda e contribuição social no resultado				
Corrente	(265)	(2.315)	(1.970)	(6.367)
Diferido	-	208	(896)	545
	<u>(265)</u>	<u>(2.107)</u>	<u>(2.866)</u>	<u>(5.822)</u>

14.2. Composição dos impostos e contribuições diferidos**Ativo:**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
PIS/COFINS	-	-	1.142	1.184
IRPJ	-	-	692	717
CSLL	-	-	362	375
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.196</u>	<u>2.276</u>
Circulante	-	-	1.283	-
Não circulante	-	-	913	2.276

Passivo:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
PIS/COFINS	540	540	3.437	2.328
IRPJ	327	327	2.082	1.410
CSLL	171	171	1.091	738
Total	<u>1.038</u>	<u>1.038</u>	<u>6.610</u>	<u>4.476</u>
Circulante	988	988	5.495	3.361
Não circulante	50	50	1.115	1.115

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14.3. Composição do IRPJ e da CSLL, correntes e diferidos (no resultado)**Corrente:**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
IRPJ	(175)	(260)	(1.222)	(548)
CSLL	(90)	(136)	(748)	(293)
Total	<u>(265)</u>	<u>(396)</u>	<u>(1.970)</u>	<u>(841)</u>

Diferido:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
IRPJ	-	435	(516)	855
CSLL	-	228	(380)	447
Total	<u>-</u>	<u>663</u>	<u>(896)</u>	<u>1.302</u>

15. Adiantamento de clientes

Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos dos créditos a receber decorrentes da venda de imóveis, conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.1, encontram-se registrados como adiantamento de clientes no passivo circulante.

Em determinadas operações de aquisição de terrenos, a Companhia realizou permuta física com unidades a construir. Estas permutas físicas foram registradas a valor justo como estoque de terrenos para incorporação em contrapartida a adiantamento de clientes, considerando o valor à vista das unidades imobiliárias dadas em dação de pagamento, sendo que estas operações de permuta são apropriadas ao resultado considerando as mesmas premissas utilizadas para o reconhecimento das vendas de unidades imobiliárias, descritas na Nota Explicativa nº 3.1:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Adiantamento de clientes (valores recebidos de clientes que superam a receita reconhecida)	553	553	16.859	11.728
Adiantamento de clientes (permutas físicas)	610	2.321	102.036	101.037
	<u>1.163</u>	<u>2.874</u>	<u>118.895</u>	<u>112.765</u>
Circulante	1.163	2.874	35.097	39.050
Não circulante	-	-	83.798	73.715

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Provisões**16.1. Provisão para demandas judiciais**

A Administração, com base em informações dos seus assessores jurídicos que acompanham as demandas judiciais pendentes, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas prováveis esperadas no desfecho das ações em curso. O resumo dos valores provisionados é apresentado a seguir:

Natureza	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Cível	434	434	434	434
Trabalhistas	305	305	305	2.805
Previdenciária	2.958	2.958	2.958	
	3.239	3.239	3.239	3.239

Movimentação das provisões para demandas judiciais

	Controladora			
	Cível	Trabalhistas	Previdenciário	Total
Saldos em 31 dezembro de 2022	434	305	2.958	3.697
Complemento	-	-	-	-
Reversão	-	-	-	-
Saldos em 31 de março de 2023	434	305	2.958	3.697

	Consolidado			
	Cível	Trabalhistas	Previdenciário	Total
Saldos em 31 dezembro de 2022	434	305	2.958	3.697
Complemento	-	-	-	-
Reversão	-	-	-	-
Saldos em 31 de março de 2023	434	305	2.958	3.697

16.2. Perdas possíveis, não provisionadas no balanço

Em 31 de março de 2023 a Companhia possui ações cíveis envolvendo riscos de perda que foram classificados como possíveis pelos consultores jurídicos no montante estimado de R\$41 mil (R\$ 41 mil em 31 de dezembro de 2022).

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar - informações e compromissos

Em atendimento aos parágrafos 20 e 21 do ICPC 02 e ao Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3.1 (i), o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas informações contábeis intermediárias:

A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido pelas atualizações contratuais e deduzida de distratos, líquida da parcela de receita apropriada e não contempla ajuste a valor presente e impostos incidentes. Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades vendidas, à medida que são incorridos, e não contemplam provisão para garantia a ser apropriada às unidades vendidas à medida da evolução da obra:

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Empreendimentos em Construção		
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
(a) Receitas de vendas contratuais	1.518.	1.276.023
Receitas de vendas apropriadas	758.638	603.323
(-) Distratos - receitas estornadas	(179)	(1.232)
(b) Receitas de vendas apropriadas líquidas	<u>758.459</u>	<u>602.091</u>
(ii) Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	759.564	673.932
(iii) Receitas indenização por distratos	-	-
Receita indenização por distratos	-	(1.232)
Total	<u>-</u>	<u>(1.232)</u>
(v) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimento em Construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos)	834.454	662.370
Custo Incorrido líquido		
(b) Custo de construção incorrido	<u>(408.794)</u>	<u>(311.833)</u>
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (b+c)	<u>(408.794)</u>	<u>(311.833)</u>
Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargo financeiro)	425.660	350.537
(%) Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	51%	53%
Custo a apropriar de estoque		
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	300.067	355.725
Custo incorrido líquido		
(b) Custo de construção incorrido	<u>(82.611)</u>	<u>(93.678)</u>
Custo orçado a apropriar em estoques (sem encargos financeiros) (a-b)	<u>217.456</u>	<u>262.047</u>

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

18. Patrimônio Líquido**18.1. Capital social**

O capital social em 31 de março de 2023 é de R\$ 15.000, dividido em 15.000.000 (quinze milhões) ações ordinárias sem valor nominal (R\$ 15.000 em 31 de dezembro de 2022).

Em 31 de março de 2023 a composição dos acionistas da Companhia pode ser assim demonstrada:

Sócios	Ações emitidas	Valor (R\$)
Jotapar Participações S/A	12.750.000	12.750
July Participações Consultoria e Empreendimentos Ltda.	2.250.000	2.250
Total	15.000.000	15.000

18.2. Reserva legal

Essa reserva é constituída obrigatoriamente pela Companhia à razão de 5% do lucro líquido do exercício, limitando-se a 20% do capital social integralizado.

A reserva legal somente poderá ser utilizada para aumento do capital social e para compensar prejuízos acumulados.

Em 31 de março de 2023, o saldo é de R\$ 3.000 (R\$ 3.000 em 31 de dezembro de 2022).

18.3. Distribuição de dividendos

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, calculado nos termos da Lei das Sociedades por Ações:

	31/12/2022
Lucro líquido	125.256
(=) Base de cálculo sobre o Lucro Líquido	125.256
Dividendo mínimo estatutário - %	25%
Dividendo mínimo obrigatório sobre Lucro Líquido	31.619
(-) Dividendos antecipados	(4.375)
(-) Dividendos distribuídos maior que o mínimo no exercício anterior)	(922)
(-) Dividendos distribuídos no 1º ITR/2023	(600)
Total de dividendos a pagar	25.722

Foi aprovada a distribuição aos acionistas de dividendo de R\$ 31.619 relativos ao resultado do exercício de 2022.

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

No período de 01 de janeiro a 31 de março de 2023, a Companhia realizou o pagamento de dividendos aos sócios de R\$ 600.

19. Lucro básico e diluído por ação

A seguir, demonstramos o cálculo do lucro básico e diluído por ação:

Descrição	01/03 a 31/03/2023	01/01 a 31/03/2022	01/03 a 31/03/2023	01/01 a 31/03/2022
Lucro líquido do período	32.688	29.783	32.688	29.783
Quantidade média ponderada de ações	15.000	15.000	15.000	15.000
Lucro líquido por ação	2,1792	1,9856	2,1792	1,9855

A Companhia não possui instrumentos conversíveis em ações, por isso, não há diferenças entre o lucro básico e lucro diluído por ação.

20. Receita operacional líquida

Em atendimento ao parágrafo 112A do CPC 47, a composição da receita operacional líquida nos períodos findos em 31 de março de 2023 e 2022, é abaixo demonstrada:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Receita bruta com venda de imóveis	16.090	23.286	156.225	73.690
(-) Ajuste a valor presente	727	268	(1.410)	145
(-) Distratos	(57)	(383)	(179)	(509)
(-) Impostos incidentes	(286)	296	(3.450)	504
Receita líquida	16.474	23.467	151.186	73.830

21. Custos e despesas por natureza

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Custo dos imóveis vendidos	(10.385)	(14.647)	(97.152)	(35.465)
Despesas Administrativas	(8.931)	(3.319)	(11.126)	(3.459)
Despesas comerciais	(7.158)	(4.840)	(7.658)	(6.003)
Total dos custos e despesas	(26.474)	(22.806)	(115.936)	(44.927)
Custo dos imóveis vendidos	(10.385)	(14.647)	(97.011)	(35.369)
Custos com provisão para garantia	-	-	(141)	(96)
Pessoal, benefícios e encargos sociais	(202)	(10)	(202)	(10)
Comissões sobre vendas	(4.746)	(2.890)	(4.747)	(2.890)
Serviços prestados	(5.971)	(2.860)	(7.529)	(2.867)
Aluguéis, condomínios e ITBI	(413)	108	(825)	108
Correios, energia, água e telefone	(56)	(70)	(56)	(70)
Tributárias	(285)	(7)	(316)	(8)
Depreciação e amortização	(254)	(113)	(254)	(113)
Despesas gerais	(1.197)	(368)	(1.803)	(499)
Demandas judiciais	(530)	-	(530)	-
Propaganda e publicidade	(2.165)	(1.049)	(2.174)	(1.121)
Stand de vendas	-	-	(79)	-
Outros gastos pós-obras	(265)	-	(265)	-
Outras despesas	(5)	(901)	(4)	(1.992)
Total dos custos e despesas	(26.474)	(22.806)	(115.936)	(44.927)

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

22. Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Receitas financeiras				
Rendimentos com aplicações financeiras	32	509	65	509
Juros e multas	272	-	1.139	-
Outras receitas	2	-	2	-
Total das receitas financeiras	306	509	1.206	509
Despesas financeiras				
Juros e multas por atraso	(26)	(12)	(28)	(12)
Despesas bancárias	(99)	(44)	(668)	(34)
Outras despesas financeiras	(52)	(43)	(206)	(43)
Total das despesas financeiras	(177)	(100)	(902)	(90)
Resultado financeiro líquido	129	409	304	419

23. Instrumentos financeiros**23.1. Gestão de risco de capital**

A Companhia e suas controladas administram seu capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

Categorias dos principais instrumentos financeiros:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Ativos financeiros a custo amortizado				
Caixa e equivalentes de caixa	47.347	29.113	73.263	58.444
Contas a receber de clientes	34.847	26.303	222.112	160.117
Partes relacionadas	36.576	45.164	11.788	12.956
Adiantamentos diversos	535	-	1.435	-
Total dos ativos com riscos financeiros	119.305	100.580	308.598	231.518
Passivos pelo custo amortizado:				
Fornecedores	6.767	254	28.542	5.167
Adiantamentos de clientes	1.163	2.874	118.895	112.765
Partes relacionadas	103.745	76.763	-	-
Outras contas a pagar	36	-	6.526	2.298
Total dos passivos com riscos financeiros	111.711	79.891	153.963	120.231

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

a. Objetivos da gestão do risco financeiro

A Companhia monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Companhia a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

b. Gestão de risco de mercado

A Companhia dedica-se à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças nos planos governamentais, oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, por meio da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor;
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos;
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização;
- Riscos de escassez de crédito nos planos de incentivos governamentais de programas sociais de Habitação, como programa Minha casa, minha vida;

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- As oportunidades de incorporação podem diminuir;
- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias;
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes; e
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

c. Exposição a riscos cambiais

A Companhia e suas controladas não estão diretamente expostas a riscos cambiais por não possuírem transações em moeda estrangeira.

d. Exposição a riscos de taxas de juros

A seguir a Companhia apresenta os impactos que seriam gerados por mudanças nas variáveis de riscos pertinentes às quais está exposta no final do período. As variáveis de riscos relevantes para a Companhia no período, levando em consideração o período projetado de seis meses.

Os demais fatores de riscos foram considerados irrelevantes para o resultado de instrumentos financeiros.

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Essas variações estão apresentadas na tabela a seguir:

			Controladora					
	Indicador	Taxa (%)	Cenário I Provável	Cenário II 25%	Cenário III 50%	Cenário I Provável	Cenário II -25%	Cenário III -50%
Ativos financeiros								
Aplicações financeiras	CDI	3,19	33.347	33.613	33.879	33.347	33.081	32.815
Títulos e valores mobiliários	CDI	3,19	456	460	463	456	452	449
Contas a receber de clientes	INCC	0,81	5.227	5.238	5.248	5.227	5.216	5.206
Outras Contas a receber de clientes	-	0,00	29.620	29.620	29.620	29.620	29.620	29.620
Passivos financeiros								
Fornecedores	IPCA	2,09	6.767	6.802	6.838	6.767	6.732	6.696
Adiantamentos de clientes	INCC	0,81	1.163	1.165	1.168	1.163	1.161	1.158
Outras contas a pagar	IGP-M	0,20	36	36	36	36	35	36
			Consolidado					
	Indicador	Taxa (%)	Cenário I Provável	Cenário II 25%	Cenário III 50%	Cenário I Provável	Cenário II -25%	Cenário III -50%
Ativos financeiros								
Aplicações financeiras	CDI	3,19	36.326	36.616	36.906	36.326	36.036	35.746
Títulos e valores mobiliários	CDI	3,19	20.566	20.730	20.894	20.566	20.402	20.238
Contas a receber de clientes	INCC	0,81	33.317	33.384	33.520	33.317	33.249	33.182
Outras Contas a receber de clientes	-	0,00	188.795	188.795	188.795	188.795	188.795	188.795
Passivos financeiros								
Fornecedores	IPCA	2,09	28.542	28.691	28.990	28.542	28.393	28.243
Adiantamentos de clientes	INCC	0,81	118.895	119.136	119.378	118.895	118.654	118.412
Outras contas a pagar	IGP-M	0,20	6.526	6.529	6.533	6.526	6.523	6.519

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

e. Gestão do risco de liquidez

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, por meio de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

f. Concentração de risco

A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos.

O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida. Porém atualmente o programa social Minha Casa Minha Vida, e a instituição financeira Caixa Econômica Federal tem forte influência nas atividades da Companhia.

g. Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das informações contábeis intermediárias. O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado ao CDI; portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

Hierarquia de valor justo

A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

- **Nível 1:** preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos;
- **Nível 2:** inputs diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços);
- **Nível 3:** inputs para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado (inputs não observáveis).

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de março de 2023 e de 31 de dezembro de 2022, os principais ativos e passivos financeiros a valor justo estão enquadrados no Nível 2.

Durante os trimestres findos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

24. Seguros

A Companhia mantém seguros para determinados ativos, sendo a cobertura considerada suficiente pela administração para cobrir os riscos possíveis de seus ativos e/ou responsabilidades.

As premissas de riscos adotadas e suas respectivas coberturas, dadas a sua natureza e peculiaridade, não fazem parte do escopo de revisão das informações contábeis intermediárias, desta forma, não foram revisadas pelos auditores independentes.

25. Compromissos com a aquisição de terrenos

A Companhia possui contratos com proprietários de terrenos, conforme apresentado abaixo. A maioria desses contratos possuem cláusulas que permitem a dissolução dos mesmos, sem qualquer ônus para a Companhia, caso determinadas condições não sejam atendidas e/ou alcançadas. Essas condições abrangem principalmente a obtenção de aprovações legais. Sejam municipais ou estaduais como registro de incorporação, alvará de construção, e, ainda a viabilidade técnica e econômica dos empreendimentos, dentre outras.

Esses compromissos serão registrados contabilmente quando todas as cláusulas nos contratos de aquisição de terrenos forem superadas e/ou atendidas, ou quando a Companhia obtiver o controle do ativo (terreno).

A composição desses compromissos, são apresentadas de acordo com a quantidade de unidades habitacionais que serão desenvolvidas nos referidos terrenos:

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Circulante	-	420
Não Circulante	1.486	-
	<u>1.486</u>	<u>420</u>

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos
Acionistas, Conselheiros e Administradores da
Construtora Metrocasa S.A.
São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Construtora Metrocasa S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findos naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas, não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) e o IAS 34, aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como a apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) e o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como a apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Ênfase

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.9.1, as informações contábeis intermediárias individuais, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e as informações contábeis intermediárias consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da

Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34, aplicáveis as entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – “Demonstração do Valor Adicionado”.

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 12 de setembro de 2023.

BDO RCS Auditores Independentes SS
CRC 2 SP 013846/O-1

Viviane Alves Bauer
Contadora CRC 1 SP 253472/O-2

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO DA DIRETORIA

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, revisamos, discutimos e concordamos que as Informações contábeis trimestrais individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2023, da Construtora Metrocasa S.A. refletem adequadamente a posição patrimonial e financeira correspondentes ao período apresentado.

São Paulo, 12 de setembro de 2023.

André Aragão Vieira Martins
Diretor Presidente e de Relações com Investidores

Claudio Marcos Souza Lima
Diretor

Felipe Paulino de Oliveira
Diretor

Fernando Garcia Junior
Diretor

Marcos Vinicius Custodio e Silva
Diretor

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE O RELATÓRIO DA AUDITORIA
DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25, §1º, VI, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do auditor independente sobre as informações contábeis trimestrais para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, revisamos, discutimos e concordamos com a revisão e o relatório de revisão do auditor independente da BDO RCS Auditores Independentes S.S relativas as Informações contábeis trimestrais individuais e consolidadas da Construtora Metrocasa S.A., para o período findo em 31 de março de 2023.

São Paulo, 12 de setembro de 2023.

André Aragão Vieira Martins
Diretor Presidente e de Relações com Investidores

Claudio Marcos Souza Lima
Diretor

Felipe Paulino de Oliveira
Diretor

Fernando Garcia Junior
Diretor

Marcos Vinicius Custodio e Silva
Diretor