

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

(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 30 de junho de 2023, a Companhia possuía 53 empreendimentos sendo 7 construídos e 46 em construção.

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

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.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

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.

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.

Todas as informações relevantes estão sendo evidenciadas nestas informações contábeis, que são utilizadas pela Administração para a tomada de decisão.

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

CONSTRUTORA METROCASA S. A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(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 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022, estando assim descritas:

Empresas/Empreendimentos	Controle Direto	%	
		30/06/2023	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 JARAQUÁ LTDA. (JARAQUÁ)	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

CONSTRUTORA METROCASA S. A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

Empresas/Empreendimentos	Controle Direto	%	
		30/06/2023	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 (ESTAÇÃO VILA SÔNIA)	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

CONSTRUTORA METROCASA S. A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

Empresas/Empreendimentos	Controle Direto	%	
		30/06/2023	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 da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

(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 30 de junho 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 NBC TG 36(R3) - Demonstrações consolidadas e IAS 27.

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 individuais e consolidadas, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos, descrevemos:

Julgamento

A preparação das informações trimestrais 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 trimestrais.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data-base das informações trimestrais, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos são descritas a seguir:

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. As obras da Companhia são na modalidade Preço Máximo Garantido - PMG, tornando os riscos de impactos adversos nos orçamentos menores em relação a obras com responsabilidade integral da Companhia.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

(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 individuais e consolidadas 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 da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

(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 da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

(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 da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

(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, comissões 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

O 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 da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

O 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 taxa média da NTN-B durante o exercício corrente.

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 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.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

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 exercício.

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 exercício 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.

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.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

Não foram registradas perdas decorrentes de redução de valor recuperável dos ativos no período findo em 30 de junho de 2023 e no exercício encerrado 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 depreciação, 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 deprecia 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 da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

(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 da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

(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:

<u>Categoria/mensuração</u>	<u>Condições para definição da categoria</u>
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 da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

(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 da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

(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, para evitar riscos de crédito, a prática de retenção de chaves até que haja a quitação dos valores a receber por parte do promitente. Sendo assim, o risco de crédito somente se materializa quando a chave é entregue mesmo com o cliente possuindo saldo em pró-soluto.

3.14. Tributação

Tributos e contribuições correntes

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 da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

(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 exercício atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no exercício ou nos eventos subsequentes na preparação das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

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 nº 19.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

(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 exercício.

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 demonstrações contábeis 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 trimestrais da Companhia, a saber:

- a) **Alteração na norma IAS 8/CPC 23** - altera a definição de estimativa contábil, que passou a ser considerada como “valores monetários nas demonstrações contábeis sujeitos à incerteza na mensuração”, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023;

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

- 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 2023.

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	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Bancos contas movimento	1.013	2.255	6.807	4.049
Aplicações financeiras (a)	47.668	26.097	53.368	26.356
	48.681	28.352	60.175	30.405

- (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;

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

5.1 Títulos e valores mobiliários

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Contas vinculadas	1.613	761	29.702	28.039
	1.613	761	29.702	28.039

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, os valores serão disponibilizados na conta corrente da Companhia.

6. Contas a receber de clientes

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Promitentes compradores de imóveis (a)	33.178	26.729	265.087	164.325
(-) Ajuste a valor presente (b)	31	(425)	(7.338)	(4.208)
Total	33.209	26.304	257.749	160.117
Circulante	24.109	22.551	151.241	100.995
Não Circulante	9.100	3.753	106.508	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 30 de junho de 2023 foi de 6,17% (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 com a instituição financeira. 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.

CONSTRUTORA METROCASA S. A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

Vencimentos do total das parcelas a receber:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Total vencidas	3.478	13.164
A vencer		
em 2023 (a partir de julho)	23.661	148.026
em 2024	1.975	48.509
em 2025	898	25.498
em 2026	2.525	5.587
A partir de 2027	672	16.965
Total a vencer	29.732	244.585
Total da carteira	33.210	257.749

A movimentação do ajuste a valor presente

Descrição	<u>Controladora</u>	
	<u>30/06/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Saldo inicial	(425)	(344)
Adições	457	778
(-) Exclusão	-	(859)
Saldo final	32	(425)
Descrição	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Saldo inicial	(4.208)	(3.105)
Adições	1.679	6.353
(-) Exclusão	(4.809)	(7.456)
Saldo final	(7.338)	(4.208)

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	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>30/06/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Imóveis em construção	434	2.456	79.390	107.435
Imóveis concluídos	62	615	62	615
Total	496	3.071	79.452	108.050
Circulante	496	3.071	79.452	108.050

CONSTRUTORA METROCASA S. A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

Em 30 de junho 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.

CONSTRUTORA METROCASA S. A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(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	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Ativo circulante				
Créditos com sócios	-	2.690	-	2.690
Total	-	2.690	-	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	10.451	7.702	10.451	7.702
MC14 - VILA EMA II - SPE EMPREENDIMENTO VILA EMA II LTDA	1.266	2.509	-	-
MC65 - VILA SÔNIA II - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA SÔNIA LTDA	-	510	-	-
MC34 - ESTAÇÃO SACOMÃ - SPE EMPREENDIMENTO MC IPIRANGA II LTDA	20	18	-	-
MC30 - TATUAPÉ - SPE EMPREENDIMENTO MC TATUAPÉ LTDA	25	21	-	-
MC45 - SAÚDE - SPE EMPREENDIMENTO MC SAÚDE LTDA	-	2.676	-	-
MC60 - PRAÇA DA ÁRVORE - SPE EMPREENDIMENTO MC PRAÇA DA ÁRVORE LTDA	1.625	1.511	-	-
MC63 - INTERLAGOS - SPE EMPREENDIMENTO MC INTERLAGOS LTDA	1.259	113	-	-
MC59 - FREGUESIA DO Ó - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó LTDA	76	38	-	-
MC32 - DOM BOSCO - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO LTDA	96	152	-	-
MC26 - PIRITUBA - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA LTDA	-	621	-	-
MC21 - PARQUE SÃO DOMINGOS - SPE EMPREENDIMENTO SÃO FRANCISCO DE ASSIS LTDA	-	109	-	-
MC44 - PENHA II - SPE EMPREENDIMENTO MC TIQUATIRA LTDA	2.053	2.011	-	-
MC38 - LIBERDADE + SPE EMPREENDIMENTO MC LIBERDADE LTDA	320	181	-	-
MC40 - ARICANDUVA - SPE EMPREENDIMENTO MC ARICANDUVA LTDA	-	239	-	-
MC46 - VILA SÔNIA - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI III LTDA	257	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	603	3.720	-	-
MC41 - ITAQUERA III - SPE EMPREENDIMENTO MC ITAQUERA III LTDA	-	195	-	-
MC51 - SANTA CECÍLIA - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CECÍLIA LTDA	19	16	-	-
MC64 - FREGUESIA DO Ó II - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó II LTDA	-	2.822	-	-
MC66 - GUILLHERMINA ESPERANÇA - SPE EMPREEND. MC GUILHERMINA ESPERANÇA LTDA	1.149	1.029	-	-
MC71 - VILA PRUDENTE II - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA PRUDENTE II LTDA	-	668	-	-
MC75 - ESTAÇÃO VILA PRUDENTE - SPE EMPREEND. MC ESTAÇÃO VILA PRUDENTE LTDA	84	57	-	-
MC76 - BARRA FUNDA - 132 DIAMANTINA INCORPORADORA SPE LTDA	32	29	-	-

CONSTRUTORA METROCASA S. A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
MC84 - SHELDON - BELO HORIZONTE 02 INCORPORADORA SPE LTDA	29	13	-	-
MC77 - AMADOR BUENO - MANAUS 05 INCORPORADORA SPE LTDA	2.940	3.101	-	-
MC90 - MANOEL ANTONIO - BOA VISTA 09 INCORPORADORA SPE LTDA.	17	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.	2.053	1.597	-	-
MC28 - PANAMBY - SAO PAULO 01 INCORPORADORA SPE LTDA	85	219	-	-
MC55 - ESTAÇÃO PENHA - SPE EMPREENDIMENTO MC PENHA III LTDA	1.453	4.558	-	-
MC91 - BENEDITO GUEDES - LONDRINA 24 INCORPORADORA SPE LTDA	60	5	-	-
MC94 - SILVIO DE CAMPOS - SAO LUIS 04 INCORPORADORA SPE LTDA	92	9	-	-
MC97 - JOÃO CALIXTO - RIO DE JANEIRO 03 INCORPORADORA SPE LTDA	9	1	-	-
MC89 - ANA NERY - NORMANDIA 21 INCORPORADORA SPE LTDA	95	11	-	-
MC88 - IRMÃ EMERENCIANA - MARINGA 23 INCORPORADORA SPE LTDA	468	3	-	-
MC103 - JOÃO ALFREDO	17	-	-	-
MC107 - CUPECÊ	959	-	-	-
MC109 - GIOVANNI DI BALDUCCIO	6	-	-	-
MC110 - CRISTO REI	114	-	-	-
MC120 - BORJA REIS RJ - SOROCABA 47 INCORPORADORA	12	-	-	-
MC121 - 121 CAJAMAR INCORPORADORA SPE LTDA	11	-	-	-
MC122 - 122 BOTUCATU INCORPORADORA SPE LTDA	11	-	-	-
MC123 - 123 RESENDE INCORPORADORA SPE LTDA	11	-	-	-
MC124 - 124 ITABORAI INCORPORADORA SPE LTDA	11	-	-	-
MC125 - 125 IPATINGA INCORPORADORA SPE LTDA	11	-	-	-
MC126 - 126 ARAGUARI INCORPORADORA SPE LTDA	11	-	-	-
MC127 - 127 ALVORADA INCORPORADORA SPE LTDA	11	-	-	-
MC128 - 128 DIVINOPOLIS INCORPORADORA SPE LTDA	11	-	-	-
MC129 - 129 MACAE INCORPORADORA SPE LTDA	11	-	-	-
MC130 - VOTUPORANGA	1	-	-	-
MC131 - 131 SAQUAREMA INCORPORADORA SPE LTDA	32	-	-	-
MC132 - 132 DIAMANTINA INCORPORADORA SPE LTDA	39	-	-	-
MC24 - PARQUE DO CARMO - SPE EMPREENDIMENTO MC PAR	1.160	-	-	-
MC33 - CAMBUÇI - CUIABÁ 41 INCORPORADORA SP	319	-	-	-
MC68 - VILA RÉ	107	-	-	-
MC78 - AVENIDA ITAQUERA - IMPERATRIZ 16 INCORPORAD	6	-	-	-
MC86 - HENRIQUE JACOBS	1	-	-	-
MC93 - PROF. ANTONIO	5	-	-	-
MC98 - JAÇANÃ II - CRICIUMA 28 INCORPORADORA SPE	152	-	-	-
Total	32.229	42.474	13.014	10.266

CONSTRUTORA METROCASA S. A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

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.

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.

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Passivo não circulante				
MC16 - MORUMBI - SPE EMPREENDIMENTO DIAS VIEIRA LTDA	9.994	9.093	-	-
MC42 - CONGONHAS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 03 LTDA	1.857	3.572	-	-
MC20 - PIRITUBA II - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA II LTDA	170	77	-	-
MC18 - SÃO MIGUEL - SPE EMPREENDIMENTO GUARACICA LTDA	2.043	1.377	-	-
MC23 - ITAQUERA II - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 004 LTDA	1.721	2.169	-	-
MC27 - VILA DAS BELEZAS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 027 LTDA	7.527	7.251	-	-
MC22 - SACOMÁ - SPE EMPREENDIMENTO MARQUES DE LAGES LTDA	5.629	3.869	-	-
MC17 - VILA PRUDENTE - SPE EMPREENDIMENTO SILVIO DE SOUZA LTDA	20.112	18.043	-	-
MC36 - ALTO DE PINHEIROS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 036 LTDA	3.067	3.967	-	-
MC29 - CENTRO - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 001 LTDA	1.405	14	-	-
MC47 - CASA VERDE - SPE EMPREENDIMENTO MC CASA VERDE LTDA	478	44	-	-
MC19 - MOÓCA - SPE EMPREENDIMENTO MOÓCA LTDA	6.328	3.917	-	-
MC24 - PARQUE DO CARMO - SPE EMPREENDIMENTO MC PARQUE DO CARMO SPE LTDA	-	7	-	-
MC68 - VILA RÉ - SALVADOR 31 INCORPORADORA SPE LTDA	-	8	-	-
MC31 - MORUMBI II - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI II LTDA	4.242	307	-	-
MC33 - CAMBUCCI - CUIABÁ 41 INCORPORADORA SPE LTDA	-	9	-	-
MC48 - DOM BOSCO II - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO II LTDA	3	3	-	-
MC49 - GIOVANNI GRINCHI - SPE EMPREENDIMENTO MC GIOVANNI GRONCHI LTDA	3.211	1.636	-	-
MC53 - BERRINI - SPE EMPREENDIMENTO MC BERRINI LTDA	9.304	6.652	-	-

CONSTRUTORA METROCASA S. A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
MC54 - PAULISTA - SPE EMPREENDIMENTO MC PAULISTA	6.071	4.600	-	-
MC57 - SANTA CECÍLIA II - SOBRAL 19 INCORPORADORA SPE LTDA	8	8	-	-
MC58 - BROOKLIN - SPE EMPREENDIMENTO MC BROOKLIN LTDA	121	121	-	-
MC61 - REPÚBLICA - SPE EMPREENDIMENTO MC REPÚBLICA LTDA	2.724	756	-	-
MC62 - LIMÃO - SPE EMPREENDIMENTO MC LIMÃO LTDA	3	5	-	-
MC69 - VILA ROMANA - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA ROMANA SPE LTDA	7.622	2.390	-	-
MC70 - SANTA CRUZ - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CRUZ LTDA	5.074	3.916	-	-
MC74 - NOVE DE JULHO - SPE EMPREENDIMENTO MC 14 BIS LTDA	6.194	2.722	-	-
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	1	6	-	-
MC83 - MUNHOZ DE MELO - CURITIBA 29 INCORPORADORA SPE LTDA	2	6	-	-
MC85 - CABRAL MENEZES - CAMPO GRANDE 10 INCORPORADORA SPE LTDA	8	8	-	-
MC86 - HENRIQUE JACOBS - JOINVILLE 20 INCORPORADORA SPE LTDA	-	7	-	-
MC93 - PROFESSOR ANTONIO - PLANALTINA 32 INCORPORADORA SPE LTDA	-	3	-	-
MC95 - MARQUESA DE SANTOS - VITÓRIA 34 INCORPORADORA SPE LTDA	9	9	-	-
MC96 - GUILHERME MANKEL - CAMPINAS 13 INCORPORADORA SPE LTDA	4	7	-	-
MC99 - TREZE DE MAIO - BETIM 14 INCORPORADORA SPE LTDA	6	6	-	-
MC101 - MOREIRA DE BARROS - TRIUNFO 36 INCORPORADORA SPE LTDA	2	9	-	-
MC102 - AMEIXEIRAS - RIO BRANCO 35 INCORPORADORA SPE LTDA	2	9	-	-
MC103 - JOÃO ALFREDO - EL DORADO 33 INCORPORADORA SPE LTDA	-	5	-	-
MC104 - CIOFFI - FLORIANÓPOLIS 08 INCORPORADORA SPE LTDA	7	9	-	-
MC105 - DOMINGOS MANOEL - JUNDIAÍ 25 INCORPORADORA SPE LTDA	9	10	-	-
MC106 - AURORA - PELOTAS 30 INCORPORADORA SPE LTDA	-	6	-	-
MC107 - CONDE - UBERABA 39 INCORPORADORA LTDA	-	9	-	-
MC108 - FRANCISCO SIRACUSA - PETRÓPOLIS 38 INCORPORADORA SPE LTDA	5	9	-	-
MC109 - GIOVANNI DI BALDUCCIO - GOIÂNIA 40 INCORPORADORA LTDA	-	9	-	-
MC110 - CRISTO REI - TERESÓPOLIS 26 INCORPORADORA SPE LTDA	-	9	-	-
MC111 - RUA DO LAGO - NITERÓI 15 INCORPORADORA LTDA	8	9	-	-
MC112 - ITAJIBA - TABATINGA 17 INCORPORADORA SPE LTDA	7	8	-	-
MC114 - BARÃO DE IGUAPE - UBERLÂNDIA 27 INCORPORADORA SPE LTDA	4	9	-	-
MC115 - SOUSA NETO - BARUERI 37 INCORPORADORA SPE LTDA	8	9	-	-
MC113 - BELÉM 42 INCORPORADORA SPE LTDA	9	9	-	-
MC116 - CHAPECÓ 43 - INCORPORADORA SPE LTDA	9	9	-	-
MC117 - PARANAGUÁ 44 INCORPORADORA SPE LTDA	-	9	-	-
MC118 - PORTO VELHO 45 INCORPORADORA SPE LTDA	9	9	-	-
MC119 - RUA DO LAGO - ARACAJU 46 INCORPORADORA SPE LTDA	9	9	-	-

CONSTRUTORA METROCASA S. A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
MC120 - SOROCABA 47 INCORPORADORA SPE LTDA	-	11	-	-
MC21 - PARQUE SÃO DOMINGOS -SPE EMPREENDIMENTO SÃO	1.426	-	-	-
MC26 - PIRITUBA - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA LTDA	706	-	-	-
MC37 - JARAGUÁ - SPE EMPREENDIMENTO MC JARAGUA LTD	2.138	-	-	-
MC40 - ARICANDUVA - SPE EMPREENDIMENTO MC ARICANDU	3.075	-	-	-
MC41 - ITAQUERA III - SPE EMPREENDIMENTO MC ITAQUE	994	-	-	-
MC45 - SAÚDE	252	-	-	-
MC64 - FREGUESIA DO Ó	874	-	-	-
MC65 - VILA SONIA II	2.674	-	-	-
MC71 - VILA PRUDENTE II	420	-	-	-
MC73 - ESTAÇÃO VILA SONIA	146	-	-	-
MC82 - IPIRANGA II	939	-	-	-
Total	118.672	76.764	-	-
Saldo líquido de partes relacionadas	(86.443)	(31.600)	13.014	12.956

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 30 de junho de 2023 foi de R\$ 355, 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.

CONSTRUTORA METROCASA S. A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Investimentos

9.1. Composição dos investimentos

9.1.1. Controladas diretamente e indiretamente

Em 30 de junho de 2023:

Investimentos	% Participação 30/06/2023	Patrimônio líquido	Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício	Investimentos (perda com investimentos)	Equivalência Patrimonial
MC16 - MORUMBI - SPE EMPREENDIMENTO DIAS VIEIRA LTDA	100	18.862	3.867	18.862	3.867
MC17 - VILA PRUDENTE - SPE EMPREENDIMENTO SILVIO DE SOUZA LTDA	100	31.331	5.321	31.331	5.321
MC19 - MOÓCA - SPE EMPREENDIMENTO MOOCA LTDA - CASA PRÓPRIA 002	100	11.091	3.157	11.091	3.157
MC20 - PIRITUBA II - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA II LTDA	100	8.364	4.807	8.364	4.807
MC21 - PARQUE SÃO DOMINGOS - SPE EMPREENDIMENTO SÃO FRANCISCO DE ASSIS LTDA	100	10.802	2.498	10.802	2.498
MC23 - ITAQUERA II - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 004 LTDA	100	9.689	(1.358)	9.689	(1.358)
MC26 - PIRITUBA - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA LTDA	100	10.300	4.876	10.300	4.876
MC27 - VILA DAS BELEZAS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 027 LTDA	100	30.668	8.680	30.668	8.680
MC36 - ALTO DE PINHEIROS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 036 LTDA	100	7.554	2.392	7.554	2.392
MC42 - CONGONHAS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 03 LTDA	100	4.507	710	4.507	710
MC49 - GIOVANNI GRINCHI - SPE EMPREENDIMENTO MC GIOVANNI GRONCHI LTDA	100	8.577	4.353	8.577	4.353
MC63 - INTERLAGOS - SPE EMPREENDIMENTO MC INTERLAGOS LTDA	100	757	753	757	753
MC18 - SÃO MIGUEL - SPE EMPREENDIMENTO GUARACICA LTDA	100	16.308	1.625	16.308	1.625
MC22 - SACOMÃ - SPE EMPREENDIMENTO MARQUES DE LAGES LTDA	100	11.019	276	11.019	276
MC29 - CENTRO - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 001 LTDA	100	5.448	1.593	5.448	1.593
MC14 - VILA EMA II - SPE EMPREENDIMENTO VILA EMA II LTDA	100	2.597	707	2.597	707
MC53 - BERRINI - SPE EMPREENDIMENTO MC BERRINI LTDA	100	352	(749)	352	(749)
MC44 - PENHA II - SPE EMPREENDIMENTO MC TIQUATIRA LTDA	100	(17)	(2)	(17)	(2)
MC37 - JARAGUÁ - SPE EMPREENDIMENTO MC JARAGUÁ LTDA	100	6.446	2.541	6.446	2.541
MC61 - REPÚBLICA - SPE EMPREENDIMENTO MC REPÚBLICA LTDA	100	61	(207)	61	(207)
MC54 - PAULISTA - SPE EMPREENDIMENTO MC PAULISTA	100	1.262	184	1.262	184
MC45 - SAÚDE - SPE EMPREENDIMENTO MC SAÚDE LTDA	100	3.155	1.963	3.155	1.963
MC32 - DOM BOSCO - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO LTDA	100	7.566	2.960	7.566	2.960
MC47 - CASA VERDE - SPE EMPREENDIMENTO MC CASA VERDE LTDA	100	6.720	3.045	6.720	3.045
MC40 - ARICANDUVA - SPE EMPREENDIMENTO MC ARICANDUVA LTDA	100	6.199	1.528	6.199	1.528
MC38 - LIBERDADE + SPE EMPREENDIMENTO MC LIBERDADE LTDA	100	(1)	(3)	(1)	(3)

CONSTRUTORA METROCASA S. A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

Investimentos	% Participação 30/06/2023	Patrimônio líquido	Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício	Investimentos (perda com investimentos)	Equivalência Patrimonial
MC31 - MORUMBI II - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI II LTDA	100	5.037	2.234	5.037	2.234
MC46 - VILA SÔNIA - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI III LTDA	100	5.666	3.187	5.666	3.187
MC39 - CAMPO BELO - SPE EMPREENDIMENTO MC CAMPO BELO LTDA	100	5.430	3.398	5.430	3.398
MC70 - SANTA CRUZ - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CRUZ LTDA	100	1.158	(714)	1.158	(714)
MC51 - SANTA CECÍLIA - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CECÍLIA LTDA	100	6	(1)	6	(1)
MC69 - VILA ROMANA - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA ROMANA SPE LTDA	100	4.081	(113)	4.081	(113)
MC75 - ESTAÇÃO VILA PRUDENTE - SPE EMPR. MC ESTAÇÃO VILA PRUDENTE LTDA	100	7	(1)	7	(1)
MC60 - PRAÇA DA ÁRVORE - SPE EMPREENDIMENTO MC PRAÇA DA ÁRVORE LTDA	100	(69)	(15)	(69)	(15)
MC58 - BROOKLIN - SPE EMPREENDIMENTO MC BROOKLIN LTDA	100	7	(1)	7	(1)
MC59 - FREGUESIA DO Ó - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó LTDA	100	6	(1)	6	(1)
MC34 - ESTAÇÃO SACOMÃ - SPE EMPREENDIMENTO MC IPIRANGA II LTDA	100	3	(1)	3	(1)
MC30 - TATUAPÉ - SPE EMPREENDIMENTO MC TATUAPÉ LTDA	100	5	(1)	5	(1)
MC33 - CAMBUCCI - CUIABÁ 41 INCORPORADORA SPE LTDA	100	8	(2)	8	(2)
MC35 - PERDIZES - SPE EMPREENDIMENTO MC PERDIZES LTDA	100	7	(1)	7	(1)
MC41 - ITAQUERA III - SPE EMPREENDIMENTO MC ITAQUERA III LTDA	100	1.181	(211)	1.181	(211)
MC62 - LIMÃO - SPE EMPREENDIMENTO MC LIMÃO LTDA	100	8	(1)	8	(1)
MC66 - GUILHERMINA ESPERANÇA - SPE EMPR. MC GUILHERMINA ESPERANÇA LTDA	100	(90)	(1)	(90)	(1)
MC74 - NOVE DE JULHO - SPE EMPREENDIMENTO MC 14 BIS LTDA	100	4.586	2.894	4.586	2.894
MC64 - FREGUESIA DO Ó II - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó II LTDA	100	6.264	4.499	6.264	4.499
MC71 - VILA PRUDENTE II - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA PRUDENTE II LTDA	100	2.830	2.846	2.830	2.846
MC76 - BARRA FUNDA - 132 DIAMANTINA INCORPORADORA SPE LTDA	100	7	(1)	7	(1)
MC84 - SHELDON - BELO HORIZONTE 02 INCORPORADORA SPE LTDA	100	8	-	8	-
MC77 - AMADOR BUENO - MANAUS 05 INCORPORADORA SPE LTDA	100	1.270	1.287	1.270	1.287
MC90 - MANOEL ANTONIO - BOA VISTA 09 INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	-	9	-
MC85 - CABRAL MENEZES - CAMPO GRANDE 10 INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	-	9	-
MC82 - IPIRANGA II - FORTALEZA 07 INCORPORADORA SPE LTDA	100	2.537	1.554	2.537	1.554
MC87 - MACAPA 12 INCORPORADORA SPE LTDA	100	1.901	1.760	1.901	1.760
MC81 - IUPEBA - BLUMENAU 11 INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	-	9	-
MC24 - PARQUE DO CARMO - SPE EMPREENDIMENTO MC PARQUE DO CARMO SPE LTDA	100	8	-	8	-
MC79 - CASTRO VERDE - PORTO ALEGRE 06 INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	(1)	9	(1)
MC28 - PANAMBY - SAO PAULO 01 INCORPORADORA SPE LTDA	100	4.662	2.366	4.662	2.366
MC48 - DOM BOSCO II - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO II LTDA	100	6	-	6	-
MC78 - AVENIDA ITAQUERA - IMPERATRIZ 16 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC112 - ITAJIBA - TABATINGA 17 INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	(1)	9	(1)
MC80 - MANKEL - NOVO HAMBURGO 18 INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	-	9	-
MC89 - ANA NERY - NORMANDIA 21 INCORPORADORA SPE LTDA	100	4.875	4.866	4.875	4.866
MC73 - ESTAÇÃO VILA SÔNIA - ITAPORA 22 INCORPORADORA SPE LTDA	100	2.871	2.345	2.871	2.345
MC88 - IRMÃ EMERENCIANA - MARINGA 23 INCORPORADORA SPE LTDA	100	952	942	952	942
MC104 - CIOFFI - FLORIANÓPOLIS 08 INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	(1)	9	(1)

CONSTRUTORA METROCASA S. A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

Investimentos	% Participação 30/06/2023	Patrimônio líquido	Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício	Investimentos (perda com investimentos)	Equivalência Patrimonial
MC94 - SILVIO DE CAMPOS - SAO LUIS 04 INCORPORADORA SPE LTDA	100	7	(3)	7	(3)
MC97 - JOÃO CALIXTO - RIO DE JANEIRO 03 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	9	(1)	9	(1)
MC96 - GUILHERME MANKEL - CAMPINAS 13 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	9	(1)	9	(1)
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	9	(1)	9	(1)
MC98 - VALLE PONTIN - CRICIUMA 28 INCORPORADORA SPE LTDA	100	1.232	1.222	1.232	1.222
MC83 - MUNHOZ DE MELO - CURITIBA 29 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	9	-	9	-
MC105 - DOMINGOS MANOEL - JUNDIAI 25 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC103 - JOÃO ALFREDO - ELDORADO 33 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	9	-	9	-
MC110 - CRISTO REI - TERESOPOLIS 26 INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	(1)	9	(1)
MC114 - UBERLANDIA 27 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC68 - VILA RÉ - SALVADOR 31 INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	(1)	9	(1)
MC93 - PROF. ANTONIO - PLANALTINA 32 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	9	-	9	-
MC95 - MARQUESA DE SANTOS - VITORIA 34 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC102 - AMEIXEIRAS - RIO BRANCO 35 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	9	(1)	9	(1)
MC106 - AURORA - PELOTAS 30 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	9	(1)	9	(1)
MC101 - MOREIRA DE BARROS - TRIUNFO 36 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC107 - CONDE - UBERABA 39 INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	(1)	9	(1)
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	9	(1)	9	(1)
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	9	(1)	9	(1)
MC55 - ESTAÇÃO PENHA - SPE EMPREENDIMENTO MC PENHA III LTDA	100	3.542	1.618	3.542	1.618
MC65 - VILA SÔNIA II	100	1.541	752	1.541	752
MC131 - 131 SAQUAREMA INCORPORADORA SPE LTDA	100	(3)	(3)	(3)	(3)
MC132 - 132 DIAMANTINA INCORPORADORA SPE LTDA	100	(3)	(3)	(3)	(3)
		281.490	92.198	281.490	92.198

CONSTRUTORA METROCASA S. A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2022:

	% Participação 31/12/2022	Patrimônio líquido	Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício	Investimentos (perda com investimentos)	Equivalência Patrimonial
Investimentos					
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 EMPREENDIMENTO 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	3	(4)	3	(4)
MC18 - SÃO MIGUEL - SPE EMPREENDIMENTO GUARACICA LTDA	100	14.684	11.323	14.684	11.323
MC22 - SACOMÃ - SPE EMPREENDIMENTO MARQUES DE LAGES LTDA	100	10.742	6.407	10.742	6.407
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
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 ESTAÇÃO 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	-	8	-

CONSTRUTORA METROCASA S. A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

Investimentos	% Participação 31/12/2022	Patrimônio líquido	Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício	Investimentos (perda com investimentos)	Equivalência Patrimonial
MC34 - ESTAÇÃO SACOMÁ - 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	-	9	-
MC66 - GUILLHERMINA ESPERANÇA - SPE EMPR. MC GUILLHERMINA 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	-	10	-
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 EMPREENDIMENTO 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	5	(5)	5	(5)
MC78 - AVENIDA ITAQUERA - IMPERATRIZ 16 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC112 - ITAJIBA - TABATINGA 17 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
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	524	514	524	514
MC88 - IRMÃ EMERENCIANA - MARINGÁ 23 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
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	-	10	-
MC96 - GUILHERME MANKEL - CAMPINAS 13 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
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	-

CONSTRUTORA METROCASA S. A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	% Participação 31/12/2022	Patrimônio líquido	Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício	Investimentos (perda com investimentos)	Equivalência Patrimonial
MC83 - MUNHOZ DE MELO - CURITIBA 29 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC105 - DOMINGOS MANOEL - JUNDIAI 25 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC103 - JOÃO ALFREDO - ELDORADO 33 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC110 - CRISTO REI - TERESOPOLIS 26 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC114 - UBERLANDIA 27 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC68 - VILA RÉ - SALVADOR 31 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC93 - PROF. ANTONIO - PLANALTINA 32 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC95 - MARQUESA DE SANTOS - VITORIA 34 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC102 - AMEIXEIRAS - RIO BRANCO 35 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC106 - AURORA - PELOTAS 30 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
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	-	10	-
MC116 - CHAPECO 43 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC117 - PARANAGUA 44 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
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	10	-	10	-
		189.411	142.210	189.411	142.210

9.2. Movimentação dos investimentos

9.2.1. Investimentos consolidados.

Em 30 de junho de 2023:

Investimentos	Saldo em 31/12/2022	Transferência	Integralização/ redução de capital	Equivalência Patrimonial	Saldo em 30/06/2023
MC16 - MORUMBI - SPE EMPREENDIMENTO DIAS VIEIRA LTDA	14.995	-	-	3.867	18.862
MC17 - VILA PRUDENTE - SPE EMPREENDIMENTO SILVIO DE SOUZA LTDA	26.010	-	-	5.321	31.331
MC19 - MOÓCA - SPE EMPREENDIMENTO MOOCA LTDA - CASA PRÓPRIA 002	7.934	-	-	3.157	11.091
MC20 - PIRITUBA II - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA II LTDA	3.556	1	-	4.807	8.364
MC21 - PARQUE SÃO DOMINGOS - SPE EMPREENDIMENTO SÃO FRANCISCO DE ASSIS LTDA	8.305	(1)	-	2.498	10.802

CONSTRUTORA METROCASA S. A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

(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 30/06/2023
MC23 - ITAQUERA II - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 004 LTDA	11.047	-	-	(1.358)	9.689
MC26 - PIRITUBA - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA LTDA	5.424	-	-	4.876	10.300
MC27 - VILA DAS BELEZAS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 027 LTDA	21.988	-	-	8.680	30.668
MC36 - ALTO DE PINHEIROS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 036 LTDA	5.162	-	-	2.392	7.554
MC42 - CONGONHAS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 03 LTDA	3.797	-	-	710	4.507
MC49 - GIOVANNI GRINCHI - SPE EMPREENDIMENTO MC GIOVANNI GRONCHI LTDA	4.223	1	-	4.353	8.577
MC63 - INTERLAGOS - SPE EMPREENDIMENTO MC INTERLAGOS LTDA	3	1	-	753	757
MC18 - SÃO MIGUEL - SPE EMPREENDIMENTO GUARACICA LTDA	14.684	(1)	-	1.625	16.308
MC22 - SACOMÃ - SPE EMPREENDIMENTO MARQUES DE LAGES LTDA	10.742	1	-	276	11.019
MC29 - CENTRO - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 001 LTDA	3.855	-	-	1.593	5.448
MC14 - VILA EMA II - SPE EMPREENDIMENTO VILA EMA II LTDA	1.961	(71)	-	707	2.597
MC53 - BERRINI - SPE EMPREENDIMENTO MC BERRINI LTDA	1.101	-	-	(749)	352
MC44 - PENHA II - SPE EMPREENDIMENTO MC TIQUATIRA LTDA	1.924	(1.939)	-	(2)	(17)
MC37 - JARAGUÁ - SPE EMPREENDIMENTO MC JARAGUÁ LTDA	3.905	-	-	2.541	6.446
MC61 - REPÚBLICA - SPE EMPREENDIMENTO MC REPÚBLICA LTDA	267	1	-	(207)	61
MC54 - PAULISTA - SPE EMPREENDIMENTO MC PAULISTA	1.078	-	-	184	1.262
MC45 - SAÚDE - SPE EMPREENDIMENTO MC SAÚDE LTDA	1.192	-	-	1.963	3.155
MC32 - DOM BOSCO - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO LTDA	4.606	-	-	2.960	7.566
MC47 - CASA VERDE - SPE EMPREENDIMENTO MC CASA VERDE LTDA	3.676	(1)	-	3.045	6.720
MC40 - ARICANDUVA - SPE EMPREENDIMENTO MC ARICANDUVA LTDA	4.671	-	-	1.528	6.199
MC38 - LIBERDADE + SPE EMPREENDIMENTO MC LIBERDADE LTDA	3	(1)	-	(3)	(1)
MC31 - MORUMBI II - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI II LTDA	2.803	-	-	2.234	5.037
MC46 - VILA SÔNIA - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI III LTDA	2.479	-	-	3.187	5.666
MC39 - CAMPO BELO - SPE EMPREENDIMENTO MC CAMPO BELO LTDA	2.032	-	-	3.398	5.430
MC70 - SANTA CRUZ - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CRUZ LTDA	1.872	-	-	(714)	1.158
MC51 - SANTA CECÍLIA - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CECÍLIA LTDA	7	-	-	(1)	6
MC69 - VILA ROMANA - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA ROMANA SPE LTDA	4.194	-	-	(113)	4.081
MC75 - ESTAÇÃO VILA PRUDENTE - SPE EMPR. MC ESTAÇÃO VILA PRUDENTE LTDA	8	-	-	(1)	7
MC60 - PRAÇA DA ÁRVORE - SPE EMPREENDIMENTO MC PRAÇA DA ÁRVORE LTDA	(54)	-	-	(15)	(69)
MC58 - BROOKLIN - SPE EMPREENDIMENTO MC BROOKLIN LTDA	8	-	-	(1)	7
MC59 - FREGUESIA DO Ó - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó LTDA	8	(1)	-	(1)	6
MC34 - ESTAÇÃO SACOMÃ - SPE EMPREENDIMENTO MC IPIRANGA II LTDA	4	-	-	(1)	3
MC30 - TATUAPÉ - SPE EMPREENDIMENTO MC TATUAPÉ LTDA	6	-	-	(1)	5
MC33 - CAMBUÇI - CUIABÁ 41 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	-	(2)	8
MC35 - PERDIZES - SPE EMPREENDIMENTO MC PERDIZES LTDA	8	-	-	(1)	7
MC41 - ITAQUERA III - SPE EMPREENDIMENTO MC ITAQUERA III LTDA	1.401	(9)	-	(211)	1.181
MC62 - LIMÃO - SPE EMPREENDIMENTO MC LIMÃO LTDA	9	-	-	(1)	8

CONSTRUTORA METROCASA S. A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

(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 30/06/2023
MC66 - GUILLHERMINA ESPERANÇA - SPE EMPR. MC GUILHERMINA ESPERANÇA LTDA	(88)	(1)	-	(1)	(90)
MC74 - NOVE DE JULHO - SPE EMPREENDIMENTO MC 14 BIS LTDA	1.720	(28)	-	2.894	4.586
MC64 - FREGUESIA DO Ó II - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó II LTDA	1.765	-	-	4.499	6.264
MC71 - VILA PRUDENTE II - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA PRUDENTE II LTDA	(16)	-	-	2.846	2.830
MC76 - BARRA FUNDA - 132 DIAMANTINA INCORPORADORA SPE LTDA	8	-	-	(1)	7
MC84 - SHELDON - BELO HORIZONTE 02 INCORPORADORA SPE LTDA	8	-	-	-	8
MC77 - AMADOR BUENO - MANAUS 05 INCORPORADORA SPE LTDA	(17)	-	-	1.287	1.270
MC90 - MANOEL ANTONIO - BOA VISTA 09 INCORPORADORA SPE LTDA	10	(1)	-	-	9
MC85 - CABRAL MENEZES - CAMPO GRANDE 10 INCORPORADORA SPE LTDA	9	-	-	-	9
MC82 - IPIRANGA II - FORTALEZA 07 INCORPORADORA SPE LTDA	983	-	-	1.554	2.537
MC87 - MACAPA 12 INCORPORADORA SPE LTDA	141	-	-	1.760	1.901
MC81 - IUPEBA - BLUMENAU 11 INCORPORADORA SPE LTDA	9	-	-	-	9
MC24 - PARQUE DO CARMO - SPE EMPREENDIMENTO MC PARQUE DO CARMO SPE LTDA	9	(1)	-	-	8
MC79 - CASTRO VERDE - PORTO ALEGRE 06 INCORPORADORA SPE LTDA	9	1	-	(1)	9
MC28 - PANAMBY - SAO PAULO 01 INCORPORADORA SPE LTDA	2.297	(1)	-	2.366	4.662
MC48 - DOM BOSCO II - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO II LTDA	5	1	-	-	6
MC78 - AVENIDA ITAQUERA - IMPERATRIZ 16 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	-	-	10
MC112 - ITAJIBA - TABATINGA 17 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	-	(1)	9
MC80 - MANKEL - NOVO HAMBURGO 18 INCORPORADORA SPE LTDA	9	-	-	-	9
MC89 - ANA NERY - NORMANDIA 21 INCORPORADORA SPE LTDA	9	-	-	4.866	4.875
MC73 - ESTAÇÃO VILA SÔNIA - ITAPORA 22 INCORPORADORA SPE LTDA	524	2	-	2.345	2.871
MC88 - IRMÃ EMERENCIANA - MARINGA 23 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	-	942	952
MC104 - CIOFFI - FLORIANÓPOLIS 08 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	-	(1)	9
MC94 - SILVIO DE CAMPOS - SAO LUIS 04 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	-	(3)	7
MC97 - JOÃO CALIXTO - RIO DE JANEIRO 03 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	(1)	9
MC96 - GUILHERME MANKEL - CAMPINAS 13 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	(1)	9
MC99 - TREZE DE MAIO - BETIM 14 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	-	10
MC111 - NITEROI 15 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	-	-	10
MC57 - SANTA CECILIA II - SOBRAL 19 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	-	10
MC86 - HENRIQUE JACOBS - JOINVILLE 20 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	-	10
MC91 - BENEDITO GUEDES - LONDRINA 24 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	(1)	9
MC98 - VALLE PONTIN - CRICIUMA 28 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	-	1.222	1.232
MC83 - MUNHOZ DE MELO - CURITIBA 29 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	(1)	-	-	9
MC105 - DOMINGOS MANOEL - JUNDIAI 25 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	-	10
MC103 - JOÃO ALFREDO - ELDORADO 33 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	(1)	-	-	9
MC110 - CRISTO REI - TERESOPOLIS 26 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	-	(1)	9
MC114 - UBERLANDIA 27 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	-	-	10
MC68 - VILA RÉ - SALVADOR 31 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	-	(1)	9

CONSTRUTORA METROCASA S. A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

(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 30/06/2023
MC93 - PROF. ANTONIO - PLANALTINA 32 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	(1)	-	-	9
MC95 - MARQUESA DE SANTOS - VITORIA 34 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	-	10
MC102 - AMEIXEIRAS - RIO BRANCO 35 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	(1)	9
MC106 - AURORA - PELOTAS 30 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	(1)	9
MC101 - MOREIRA DE BARROS - TRIUNFO 36 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	-	10
MC107 - CONDE - UBERABA 39 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	-	(1)	9
MC108 - FRANCISCO SIRACUSA - PETRÓPOLIS 38 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	-	-	10
MC109 - GIOVANNI DI BALDUCCIO - GOIANIA 40 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	-	-	10
MC113 - BELEM 42 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	-	-	10
MC115 - BARUERI 37 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	-	(1)	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	-	-	(1)	9
MC120 - SOROCABA 47 INCORPORADORA SPE LTDA	10	(10)	-	-	-
MC55 - ESTAÇÃO PENHA - SPE EMPREENDIMENTO MC PENHA III LTDA	-	1.924	-	1.618	3.542
MC65 - VILA SONIA II	-	789	-	752	1.541
MC131 - 131 SAQUAREMA INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	-	(3)	(3)
MC132 - 132 DIAMANTINA INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	-	(3)	(3)
MC44 - PENHA II - SPE EMPREENDIMENTO MC TIQUATIRA LTDA	(16)	16	-	-	-
MC46 - VILA SÔNIA - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI III LTDA	789	(789)	-	-	-
	189.411	(119)	-	92.198	281.490

CONSTRUTORA METROCASA S. A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(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

CONSTRUTORA METROCASA S. A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

(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
MC112 - ITAJIBA - TABATINGA 17 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC113 - BELEM 42 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC114 - UBERLANDIA 27 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC115 - BARUERI 37 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC116 - CHAPECO 43 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC117 - PARANAGUA 44 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
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

CONSTRUTORA METROCASA S. A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

(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
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 - MACAPA 12 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	131	141
MC88 - IRMÃ EMERENCIANA - MARINGA 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 - PLANALTINA 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
MC97 - JOÃO 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

CONSTRUTORA METROCASA S. A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(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
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
	46.384	247	570	142.210	189.411

9.3 Informações financeiras sumarizadas

9.3.1. Informações financeiras sumarizadas:

Em 30 de junho de 2023:

Investimentos	% Participação direta	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado líquido
MC16 - MORUMBI - SPE EMPREENDIMENTO DIAS VIEIRA LTDA	100	20.407	1.545	18.862	3.867
MC17 - VILA PRUDENTE - SPE EMPREENDIMENTO SILVIO DE SOUZA LTDA	100	33.880	2.549	31.331	5.321
MC19 - MOÓCA - SPE EMPREENDIMENTO MOOCA LTDA - CASA PRÓPRIA 002	100	15.412	4.321	11.091	3.157
MC20 - PIRITUBA II - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA II LTDA	100	11.820	3.456	8.364	4.807
MC21 - PARQUE SÃO DOMINGOS - SPE EMPREENDIMENTO SÃO FRANCISCO DE ASSIS LTDA	100	12.566	1.764	10.802	2.498
MC23 - ITAQUERA II - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 004 LTDA	100	11.149	1.460	9.689	(1.358)
MC26 - PIRITUBA - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA LTDA	100	12.856	2.556	10.300	4.876
MC27 - VILA DAS BELEZAS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 027 LTDA	100	39.430	8.762	30.668	8.680
MC36 - ALTO DE PINHEIROS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 036 LTDA	100	9.882	2.328	7.554	2.392
MC42 - CONGONHAS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 03 LTDA	100	6.239	1.732	4.507	710
MC49 - GIOVANNI GRINCHI - SPE EMPREENDIMENTO MC GIOVANNI GRONCHI LTDA	100	11.217	2.640	8.577	4.353
MC63 - INTERLAGOS - SPE EMPREENDIMENTO MC INTERLAGOS LTDA	100	3.366	2.609	757	753
MC18 - SÃO MIGUEL - SPE EMPREENDIMENTO GUARACICA LTDA	100	18.116	1.808	16.308	1.625
MC22 - SACOMÃ - SPE EMPREENDIMENTO MARQUES DE LAGES LTDA	100	11.708	689	11.019	276
MC29 - CENTRO - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 001 LTDA	100	9.892	4.444	5.448	1.593
MC14 - VILA EMA II - SPE EMPREENDIMENTO VILA EMA II LTDA	100	6.678	4.081	2.597	707
MC53 - BERRINI - SPE EMPREENDIMENTO MC BERRINI LTDA	100	9.783	9.431	352	(749)
MC44 - PENHA II - SPE EMPREENDIMENTO MC TIQUATIRA LTDA	100	3.164	3.181	(17)	(2)
MC37 - JARAGUÁ - SPE EMPREENDIMENTO MC JARAGUÁ LTDA	100	9.414	2.968	6.446	2.541
MC61 - REPÚBLICA - SPE EMPREENDIMENTO MC REPÚBLICA LTDA	100	4.846	4.785	61	(207)
MC54 - PAULISTA - SPE EMPREENDIMENTO MC PAULISTA	100	7.609	6.347	1.262	184
MC45 - SAÚDE - SPE EMPREENDIMENTO MC SAÚDE LTDA	100	5.496	2.341	3.155	1.963
MC32 - DOM BOSCO - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO LTDA	100	13.167	5.601	7.566	2.960
MC47 - CASA VERDE - SPE EMPREENDIMENTO MC CASA VERDE LTDA	100	9.335	2.615	6.720	3.045

CONSTRUTORA METROCASA S. A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	% Participação direta	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado líquido
MC40 - ARICANDUVA - SPE EMPREENDIMENTO MC ARICANDUVA LTDA	100	13.065	6.866	6.199	1.528
MC38 - LIBERDADE + SPE EMPREENDIMENTO MC LIBERDADE LTDA	100	352	353	(1)	(3)
MC31 - MORUMBI II - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI II LTDA	100	7.082	2.045	5.037	2.234
MC46 - VILA SÔNIA - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI III LTDA	100	7.898	2.232	5.666	3.187
MC39 - CAMPO BELO - SPE EMPREENDIMENTO MC CAMPO BELO LTDA	100	14.104	8.674	5.430	3.398
MC70 - SANTA CRUZ - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CRUZ LTDA	100	6.109	4.951	1.158	(714)
MC51 - SANTA CECÍLIA - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CECÍLIA LTDA	100	25	19	6	(1)
MC69 - VILA ROMANA - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA ROMANA SPE LTDA	100	11.161	7.080	4.081	(113)
MC75 - ESTAÇÃO VILA PRUDENTE - SPE EMPR. MC ESTAÇÃO VILA PRUDENTE LTDA	100	91	84	7	(1)
MC60 - PRAÇA DA ÁRVORE - SPE EMPREENDIMENTO MC PRAÇA DA ÁRVORE LTDA	100	3.425	3.494	(69)	(15)
MC58 - BROOKLIN - SPE EMPREENDIMENTO MC BROOKLIN LTDA	100	307	300	7	(1)
MC59 - FREGUESIA DO Ó - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó LTDA	100	90	84	6	(1)
MC34 - ESTAÇÃO SACOMÃ - SPE EMPREENDIMENTO MC IPIRANGA II LTDA	100	23	20	3	(1)
MC30 - TATUAPÉ - SPE EMPREENDIMENTO MC TATUAPÉ LTDA	100	30	25	5	(1)
MC33 - CABCUCI - CUIABÁ 41 INCORPORADORA SPE LTDA	100	342	334	8	(2)
MC35 - PERDIZES - SPE EMPREENDIMENTO MC PERDIZES LTDA	100	9	2	7	(1)
MC41 - ITAQUERA III - SPE EMPREENDIMENTO MC ITAQUERA III LTDA	100	3.801	2.620	1.181	(211)
MC62 - LIMÃO - SPE EMPREENDIMENTO MC LIMÃO LTDA	100	9	1	8	(1)
MC66 - GUILLHERMINA ESPERANÇA - SPE EMPR. MC GUILHERMINA ESPERANÇA LTDA	100	2.016	2.106	(90)	(1)
MC74 - NOVE DE JULHO - SPE EMPREENDIMENTO MC 14 BIS LTDA	100	8.157	3.571	4.586	2.894
MC64 - FREGUESIA DO Ó II - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó II LTDA	100	11.735	5.471	6.264	4.499
MC71 - VILA PRUDENTE II - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA PRUDENTE II LTDA	100	7.166	4.336	2.830	2.846
MC76 - BARRA FUNDA - 132 DIAMANTINA INCORPORADORA SPE LTDA	100	39	32	7	(1)
MC84 - SHELDON - BELO HORIZONTE 02 INCORPORADORA SPE LTDA	100	36	28	8	-
MC77 - AMADOR BUENO - MANAUS 05 INCORPORADORA SPE LTDA	100	4.422	3.152	1.270	1.287
MC90 - MANOEL ANTONIO - BOA VISTA 09 INCORPORADORA SPE LTDA	100	27	18	9	-
MC85 - CABRAL MENEZES - CAMPO GRANDE 10 INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	-	9	-
MC82 - IPIRANGA II - FORTALEZA 07 INCORPORADORA SPE LTDA	100	6.002	3.465	2.537	1.554
MC87 - MACAPA 12 INCORPORADORA SPE LTDA	100	5.482	3.581	1.901	1.760
MC81 - IUPEBA - BLUMENAU 11 INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	-	9	-
MC24 - PARQUE DO CARMO - SPE EMPREENDIMENTO MC PARQUE DO CARMO SPE LTDA	100	1.170	1.162	8	-
MC79 - CASTRO VERDE - PORTO ALEGRE 06 INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	-	9	(1)
MC28 - PANAMBY - SAO PAULO 01 INCORPORADORA SPE LTDA	100	13.058	8.396	4.662	2.366
MC48 - DOM BOSCO II - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO II LTDA	100	6	-	6	-
MC78 - AVENIDA ITAQUERA - IMPERATRIZ 16 INCORPORADORA SPE LTDA	100	17	7	10	-
MC112 - ITAJIBA - TABATINGA 17 INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	-	9	(1)
MC80 - MANKEL - NOVO HAMBURGO 18 INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	-	9	-
MC89 - ANA NERY - NORMANDIA 21 INCORPORADORA SPE LTDA	100	9.888	5.013	4.875	4.866
MC73 - ESTAÇÃO VILA SÔNIA - ITAPORA 22 INCORPORADORA SPE LTDA	100	7.880	5.009	2.871	2.345
MC88 - IRMÃ EMERENCIANA - MARINGA 23 INCORPORADORA SPE LTDA	100	3.373	2.421	952	942

CONSTRUTORA METROCASA S. A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

Investimentos	% Participação direta	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado líquido
MC104 - CIOFFI - FLORIANÓPOLIS 08 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	1	9	(1)
MC94 - SILVIO DE CAMPOS - SAO LUIS 04 INCORPORADORA SPE LTDA	100	104	97	7	(3)
MC97 - JOÃO CALIXTO - RIO DE JANEIRO 03 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	19	10	9	(1)
MC96 - GUILHERME MANKEL - CAMPINAS 13 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	9	-	9	(1)
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	12	2	10	-
MC91 - BENEDITO GUEDES - LONDRINA 24 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	79	70	9	(1)
MC98 - VALLE PONTIN - CRICIUMA 28 INCORPORADORA SPE LTDA	100	5.082	3.850	1.232	1.222
MC83 - MUNHOZ DE MELO - CURITIBA 29 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	1	9	-
MC105 - DOMINGOS MANOEL - JUNDIAI 25 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC103 - JOÃO ALFREDO - ELDORADO 33 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	27	18	9	-
MC110 - CRISTO REI - TERESOPOLIS 26 INCORPORADORA SPE LTDA	100	123	114	9	(1)
MC114 - UBERLANDIA 27 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC68 - VILA RÉ - SALVADOR 31 INCORPORADORA SPE LTDA	100	120	111	9	(1)
MC93 - PROF. ANTONIO - PLANALTINA 32 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	15	6	9	-
MC95 - MARQUESA DE SANTOS - VITORIA 34 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	15	5	10	-
MC102 - AMEIXEIRAS - RIO BRANCO 35 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	9	-	9	(1)
MC106 - AURORA - PELOTAS 30 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	72	63	9	(1)
MC101 - MOREIRA DE BARROS - TRIUNFO 36 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC107 - CONDE - UBERABA 39 INCORPORADORA SPE LTDA	100	984	975	9	(1)
MC108 - FRANCISCO SIRACUSA - PETRÓPOLIS 38 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC109 - GIOVANNI DI BALDUCCIO - GOIANIA 40 INCORPORADORA SPE LTDA	100	16	6	10	-
MC113 - BELEM 42 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC115 - BARUERI 37 INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	-	9	(1)
MC116 - CHAPECO 43 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC117 - PARANAGUA 44 INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	-	9	(2)
MC118 - PORTO VELHO 45 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC119 - RUA DO LAGO - ARACAJU 46 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	1	9	(1)
MC120 - SOROCABA 47 INCORPORADORA SPE LTDA	100	14	14	-	-
MC55 - ESTAÇÃO PENHA - SPE EMPREENDIMENTO MC PENHA III LTDA	100	7.868	4.326	3.542	1.618
MC65 - VILA SONIA II	100	5.677	4.136	1.541	752
MC121 - 121 CAJAMAR INCORPORADORA SPE LTDA	100	11	11	-	-
MC122 - 122 BOTUCATU INCORPORADORA SPE LTDA	100	11	11	-	-
MC123 - 123 RESENDE INCORPORADORA SPE LTDA	100	11	11	-	-
MC124 - 124 ITABORAI INCORPORADORA SPE LTDA	100	11	11	-	-
MC125 - 125 IPATINGA INCORPORADORA SPE LTDA	100	11	11	-	-
MC126 - 126 ARAGUARI INCORPORADORA SPE LTDA	100	11	11	-	-
MC127 - 127 ALVORADA INCORPORADORA SPE LTDA	100	11	11	-	-

CONSTRUTORA METROCASA S. A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

Investimentos	% Participação direta	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado líquido
MC128 - 128 DIVINOPOLIS INCORPORADORA SPE LTDA	100	11	11	-	-
MC129 - 129 MACAE INCORPORADORA SPE LTDA	100	11	11	-	-
MC130 - VOTUPORANGA	100	1	1	-	-
MC131 - 131 SAQUAREMA INCORPORADORA SPE LTDA	100	31	34	(3)	(3)
MC132 - 132 DIAMANTINA INCORPORADORA SPE LTDA	100	39	42	(3)	(3)
		466.437	184.947	281.490	92.198

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	2.095	26.010	21.965
MC19 - MOÓCA - SPE EMPREENDIMENTO MOOCA LTDA - CASA PRÓPRIA 002	100	11.946	4.012	7.934	7.865
MC20 - PIRITUBA II - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA II LTDA	100	5.992	2.436	3.556	1.633
MC21 - PARQUE SÃO DOMINGOS - SPE EMPREENDIMENTO SÃO FRANCISCO DE ASSIS LTDA	100	9.683	1.378	8.305	5.974
MC23 - ITAQUERA II - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 004 LTDA	100	12.171	1.124	11.047	8.790
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	8.333	21.988	7.536
MC36 - ALTO DE PINHEIROS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 036 LTDA	100	6.769	1.607	5.162	2.769
MC42 - CONGONHAS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 03 LTDA	100	5.864	2.067	3.797	2.500
MC49 - GIOVANNI GRINCHI - SPE EMPREENDIMENTO MC GIOVANNI GRONCHI LTDA	100	5.463	1.240	4.223	3.239
MC63 - INTERLAGOS - SPE EMPREENDIMENTO MC INTERLAGOS LTDA	100	117	114	3	(4)
MC18 - SÃO MIGUEL - SPE EMPREENDIMENTO GUARACICA LTDA	100	15.690	1.006	14.684	11.323
MC22 - SACOMÃ - SPE EMPREENDIMENTO MARQUES DE LAGES LTDA	100	11.349	607	10.742	6.407
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	6.374	1.101	1.258
MC44 - PENHA II - SPE EMPREENDIMENTO MC TIQUATIRA LTDA	100	9.146	7.222	1.924	1.914
MC37 - JARAGUÁ - SPE EMPREENDIMENTO MC JARAGUÁ LTDA	100	8.330	4.425	3.905	3.606
MC61 - REPÚBLICA - SPE EMPREENDIMENTO MC REPÚBLICA LTDA	100	3.249	2.982	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	1.940	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	6.695	4.671	4.661
MC38 - LIBERDADE + SPE EMPREENDIMENTO MC LIBERDADE LTDA	100	183	180	3	(3)
MC31 - MORUMBI II - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI II LTDA	100	4.751	1.948	2.803	2.621

CONSTRUTORA METROCASA S. A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

Investimentos	% Participação direta	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado líquido
MC46 - VILA SÔNIA - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI III LTDA	100	3.825	1.346	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 Ó - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó LTDA	100	46	38	8	-
MC34 - ESTAÇÃO SACOMÃ - SPE EMPREENDIMENTO MC IPIRANGA II LTDA	100	23	19	4	(2)
MC30 - TATUAPÉ - SPE EMPREENDIMENTO MC TATUAPÉ 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	2.310	1.401	1.392
MC46 - VILA SÔNIA - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI III LTDA	100	2.737	1.948	789	779
MC62 - LIMÃO - SPE EMPREENDIMENTO MC LIMÃO LTDA	100	37	28	9	-
MC66 - GUILHERMINA ESPERANÇA - SPE EMPR. MC GUILHERMINA 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 Ó II - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó 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 - SHELDON - BELO HORIZONTE 02 INCORPORADORA SPE LTDA	100	20	12	8	(2)
MC77 - AMADOR BUENO - MANAUS 05 INCORPORADORA SPE LTDA	100	3.185	3.202	(17)	(27)
MC90 - MANOEL ANTONIO - BOA VISTA 09 INCORPORADORA SPE LTDA	100	16	6	10	-
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 - MACAPA 12 INCORPORADORA SPE LTDA	100	3.077	2.936	141	131
MC81 - IUPEBA - BLUMENAU 11 INCORPORADORA SPE LTDA	100	13	4	9	(1)
MC24 - PARQUE DO CARMO - SPE EMPREENDIMENTO 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 - SAO 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	1	5	(5)
MC78 - AVENIDA ITAQUERA - IMPERATRIZ 16 INCORPORADORA SPE LTDA	100	19	9	10	-
MC112 - ITAJIBA - TABATINGA 17 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
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	5.247	524	514
MC88 - IRMÃ EMERENCIANA - MARINGA 23 INCORPORADORA SPE LTDA	100	13	3	10	-
MC104 - CIOFFI - FLORIANÓPOLIS 08 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC94 - SILVIO DE CAMPOS - SAO LUIS 04 INCORPORADORA SPE LTDA	100	19	9	10	-
MC97 - JOÃO CALIXTO - RIO DE JANEIRO 03 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC96 - GUILHERME MANKEL - CAMPINAS 13 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-

CONSTRUTORA METROCASA S. A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

Investimentos	% Participação direta	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado líquido
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	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	-
MC105 - DOMINGOS MANOEL - JUNDIAI 25 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC103 - JOÃO ALFREDO - ELDORADO 33 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC110 - CRISTO REI - TERESOPOLIS 26 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC114 - UBERLANDIA 27 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC68 - VILA RÉ - SALVADOR 31 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC93 - PROF. ANTONIO - PLANALTINA 32 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC95 - MARQUESA DE SANTOS - VITORIA 34 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC102 - AMEIXEIRAS - RIO BRANCO 35 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC106 - AURORA - PELOTAS 30 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
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	-	10	-
MC116 - CHAPECO 43 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC117 - PARANAGUA 44 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
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	10	-	10	-
		347.172	157.761	189.411	142.210

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

(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	
		30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	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	848	566	848	566
Subtotal		5.097	4.867	5.097	4.867
(-) Depreciação/amortização acumulada		(2.353)	(1.850)	(2.353)	(1.850)
Total do imobilizado líquido		2.744	3.017	2.744	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 30/06/2023
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	566	284	(2)	848
Subtotal	4.867	284	(54)	5.097
(-) Depreciação / amortização acumulada	(1.850)	(503)	-	(2.353)
Imobilizado líquido	3.017	(219)	(54)	2.744

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	364	-	566
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 da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

10.2.2. Consolidado

Descrição	Saldos em			Saldos em
	31/12/2022	Adições	Baixas	30/06/2023
Direito de uso	3.119	-	-	3.119
Móveis e utensílios	72	-	-	72
Computadores e periféricos	296	-	(31)	265
Máquinas e equipamentos	1.016	-	(21)	995
Outros	364	284	(2)	646
Subtotal	4.867	284	(54)	5.097
(-) Depreciação/amortização acumulada	(1.850)	(503)	-	(2.353)
Imobilizado líquido	3.017	(219)	(54)	2.744

Descrição	Saldos em			Saldos em
	31/12/2021	Adições	Baixas	31/12/2022
Direito de uso	2.197	922	-	3.119
Móveis e utensílios	-	72	-	72
Computadores e periféricos	285	11	-	296
Máquinas e Equipamentos	-	1.016	-	1.016
Outros	21	343	-	364
Subtotal	2.503	2.364	-	4.867
(-) Depreciação/amortização acumulada	(792)	(1.058)	-	(1.850)
Imobilizado líquido	1.711	1.306	-	3.017

11. Fornecedores

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Fornecedores diversos	1.968	98	7.117	1.099
Prestadores de serviços	1.023	51	2.962	457
Fornecedores de obras	2.087	105	23.380	3.611
	5.078	254	33.459	5.167

12. Obrigações trabalhistas e tributárias

Representam as obrigações trabalhistas e tributárias correntes, conforme seguem:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Provisões	132	116	132	116
Salários e encargos	5	42	6	44
IRPJ/CSLL	20	239	20	239
Retenções	(49)	-	567	45
RET	249	506	2.431	1.941
Outros	26	-	27	-
	383	904	2.753	2.385

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

(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	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Arrendamento a pagar	1.054	1.402	1.054	1.402
Juros a apropriar	(78)	(116)	(78)	(116)
	<u>976</u>	<u>1.286</u>	<u>976</u>	<u>1.286</u>
Circulante	569	546	569	546
Não circulante	407	740	407	740

13.2. Movimentação

Descrição	Controladora/Consolidado				Saldos em 31/12/2022
	Saldos em 31/12/2022	Juros incorridos	Adições	Baixas (pagamentos)	
Arrendamento a pagar	1.402	-	-	(348)	1.054
Juros a apropriar	(116)	56	-	(18)	(78)
Subtotal	<u>1.286</u>	<u>56</u>	<u>-</u>	<u>(366)</u>	<u>976</u>
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	<u>1.383</u>	<u>115</u>	<u>470</u>	<u>(683)</u>	<u>1.286</u>

13.3. Vencimentos

Anos	Valor
2023	236
2024	455
2025 em diante	285
	<u>976</u>

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

(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	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	61.876	127.363	68.835	131.078
Alíquota aplicável	34%	34%	34%	34%
Expectativa de imposto de renda e contribuição social	(21.038)	(43.303)	(23.404)	(44.567)
Efeito do imposto sobre:				
Resultado da equivalência patrimonial	31.347	48.351	-	-
Diferenças temporárias				
Diferença de tributação pelo lucro presumido ou pelo patrimônio de afetação (RET)	(10.650)	(7.155)	16.104	38.745
(=) Imposto de Renda e Contribuição Social no resultado				
Corrente	(191)	(2.315)	(3.915)	(6.367)
Diferido	(150)	208	(3.385)	545
	(341)	(2.107)	(7.300)	(5.822)

14.2. Composição dos impostos e contribuições diferidos

Ativo:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
PIS/COFINS	-	-	374	1.184
IRPJ	-	-	227	717
CSLL	-	-	119	375
Total	-	-	720	2.276
Circulante	-	-	-	-
Não circulante	-	-	720	2.276

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

Passivo:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
PIS/COFINS	672	540	5.337	2.328
IRPJ	407	327	3.233	1.410
CSLL	214	171	1.694	738
Total	1.293	1.038	10.264	4.476
Circulante	-	988	-	3.361
Não circulante	1.293	50	10.264	1.115

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

Corrente:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
IRPJ	(109)	(478)	(2.430)	(1.326)
CSLL	(82)	(268)	(1.485)	(711)
Total	(191)	(746)	(3.915)	(2.037)

Diferido:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
IRPJ	(81)	7	(2.131)	(527)
CSLL	(69)	13	(1.254)	(283)
Total	(150)	20	(3.385)	(810)

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	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Adiantamento de clientes (valores recebidos de clientes que superam a receita reconhecida)	553	553	108.745	11.728
Adiantamento de clientes (permutas físicas)	494	2.321	9.382	101.037
	1.047	2.874	118.127	112.765
Circulante	1.047	2.874	21.289	39.050
Não circulante	-	-	96.838	73.715

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

(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	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Cível	441	434	441	434
Trabalhistas	334	305	334	305
Previdenciária	4.009	2.958	4.009	2.958
	4.784	3.697	4.784	3.697

Movimentação das provisões

	Controladora			Total
	Cível	Trabalhistas	Previdenciário	
Saldos em 31 dezembro de 2022	434	305	2.958	3.697
Complemento	7	29	1.051	1.087
Reversão	-	-	-	-
Saldos em 30 de junho de 2023	441	334	4.009	4.784

	Consolidado			Total
	Cível	Trabalhistas	Previdenciário	
Saldos em 31 dezembro de 2022	434	305	2.958	3.697
Complemento	7	29	1.051	1.087
Reversão	-	-	-	-
Saldos em 30 de junho de 2023	441	334	4.009	4.784

16.2. Perdas possíveis, não provisionadas no balanço

Em 30 de junho de 2023 a Companhia possui ações cíveis envolvendo riscos de perda que foram classificados como possíveis pelos consultores jurídicos no montante estimado de R\$84 mil (R\$ 41 mil em 31 de dezembro de 2022).

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

(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 informações trimestrais 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 trimestrais:

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	
	30/06/2023	31/12/2022
Empreendimentos em Construção		
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
(a) Receitas de vendas contratuais	1.714.922	1.276.023
Receitas de vendas apropriadas	898.501	603.323
(-) Distratos - receitas estornadas	(356)	(1.232)
(b) Receitas de vendas apropriadas líquidas	898.145	602.091
(ii) Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	816.777	673.932
(iii) Receitas indenização por distratos	-	-
Receita indenização por distratos	(356)	(1.232)
Total	(356)	(1.232)
(v) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimento em Construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos)	941.773	662.370
Custo Incorrido líquido		
(b) Custo de construção incorrido	(491.712)	(311.833)
Custo Orçado a Apropriar no Resultado	(491.712)	(311.833)
Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargo financeiro)	450.061	350.537
(%) Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	48%	53%
Custo a apropriar de estoque		
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	247.073	355.725
Custo incorrido líquido		
(b) Custo de construção incorrido	(72.904)	(93.678)
Custo orçado a apropriar em estoques (sem encargos financeiros) (a-b)	174.169	262.047

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

18. Patrimônio Líquido

18.1. Capital social

O capital social em 30 de junho 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 30 de junho 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	<u>15.000.000</u>	<u>15.000</u>

18.2. Reserva de lucros

Essa reserva é constituída pelos lucros acumulados não distribuídos aos sócios. Em 30 de junho de 2023 a Companhia efetuou a distribuição dos lucros mantidos em sua reserva, da seguinte forma:

- R\$ 163.717 para distribuição aos sócios (acumulando os resultados apurados até 31 de dezembro de 2022).

18.3. 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 30 de junho de 2023, o saldo é de R\$ 3.000. (R\$ 3.000 em 31 de dezembro de 2022).

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

18.4. 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:

	<u>2022</u>
Lucro líquido	125.256
(=) Base de cálculo sobre o Lucro Líquido	125.256
Dividendo mínimo estatutário - %	<u>25%</u>
Dividendo mínimo obrigatório sobre Lucro Líquido	31.619
Dividendos antecipados	(4.375)
(-) Dividendos distribuídos a maior que o mínimo no exercício anterior	(922)
Dividendos pagos no 1º semestre de 2023	<u>(1.700)</u>
Total de dividendos	<u>24.622</u>

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

No período de 01 de janeiro a 30 de junho de 2023, a Companhia realizou o pagamento de dividendos aos sócios, referente ao exercício anterior, conforme descrito abaixo:

Jotapar Participações S/A	1.100
July Participações, consultoria e empreendimentos Ltda	<u>600</u>
	<u>1.700</u>

Em 30 de junho de 2023 a Companhia aprovou a distribuição de parte de sua reserva de lucros aos sócios no montante de R\$ 163.717. Sendo o total de dividendos a pagar (deliberados e mínimos) de R\$ 188.339.

19. Lucro básico e diluído por ação

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

Descrição	01/04 a 30/06/2023	01/01 a 30/06/2023	01/04 a 30/06/2022	01/01 a 30/06/2022
Lucro líquido do período	28.847	61.535	18.422	48.205
Quantidade média ponderada de ações	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>
Lucro líquido por ação	<u>1,9231</u>	<u>4,1023</u>	<u>1,2281</u>	<u>3,2137</u>

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

20. Receita operacional líquida

	Controladora				Consolidado			
	01/04 a 30/06/2023	01/01 a 30/06/2023	01/04 a 30/06/2022	01/01 a 30/06/2022	01/04 a 30/06/2023	01/01 a 30/06/2023	01/04 a 30/06/2022	01/01 a 30/06/2022
Receita bruta com venda de imóveis	6.776	22.866	13.597	36.883	157.334	313.559	82.840	156.530
(+/-) Ajuste a valor presente	(271)	456	(834)	(566)	(1.720)	(3.130)	527	672
(-) Distratos	(27)	(84)	(96)	(479)	(177)	(356)	(271)	(780)
(-) Impostos incidentes	(82)	(368)	(962)	(666)	(4.804)	(8.254)	(3.434)	(2.930)
Receita líquida	6.396	22.870	11.705	35.172	150.633	301.819	79.662	153.492

21. Custos e despesas por natureza

	Controladora				Consolidado			
	01/04 a 30/06/2023	01/01 a 30/06/2023	01/04 a 30/06/2022	01/01 a 30/06/2022	01/04 a 30/06/2023	01/01 a 30/06/2023	01/04 a 30/06/2022	01/01 a 30/06/2022
Custo dos imóveis vendidos	(13.762)	(24.147)	(12.305)	(26.952)	(102.597)	(199.749)	(50.368)	(85.833)
Despesas Administrativas	(10.222)	(19.153)	(4.074)	(7.393)	(8.695)	(19.821)	(4.233)	(7.692)
Despesas comerciais	(5.008)	(12.166)	(3.172)	(8.012)	(8.422)	(16.080)	(4.285)	(10.288)
Total dos custos e despesas	(28.992)	(55.466)	(19.551)	(42.357)	(119.714)	(235.650)	(58.886)	(103.813)

CONSTRUTORA METROCASA S. A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

	Controladora				Consolidado			
	01/04 a 30/06/2023	01/01 a 30/06/2023	01/04 a 30/06/2022	01/01 a 30/06/2022	01/04 a 30/06/2023	01/01 a 30/06/2023	01/04 a 30/06/2022	01/01 a 30/06/2022
Custo dos imóveis vendidos	(13.762)	(24.147)	(12.305)	(26.952)	(102.468)	(199.479)	(50.364)	(85.733)
Custo com provisão para garantia	-	-	-	-	(129)	(270)	(4)	(100)
Pessoal, benefícios e encargos sociais	(57)	(259)	(29)	(39)	(57)	(259)	(29)	(39)
Comissões sobre vendas	(230)	(4.976)	(2.714)	(5.604)	(232)	(4.979)	(2.714)	(5.604)
Serviços prestados	(10.799)	(16.770)	(2.724)	(5.584)	(12.406)	(19.935)	(2.728)	(5.595)
Aluguéis, condomínios e ITBI	(17)	(430)	(722)	(614)	(63)	(888)	(722)	(614)
Correios, energia, água e telefone	(41)	(97)	(43)	(113)	(41)	(97)	(43)	(113)
Tributárias	(149)	(434)	7	-	(156)	(472)	2	(6)
Depreciação e amortização	(249)	(503)	73	(40)	(249)	(503)	73	(40)
Despesas gerais	(1.093)	(2.290)	(634)	(1.002)	(1.315)	(3.118)	(786)	(1.285)
Demandas judiciais	(20)	(550)	-	-	(21)	(551)	-	-
Provisão para demandas judiciais	(1.087)	(1.087)	-	-	(1.086)	(1.086)	-	-
Propaganda e publicidade	(1.416)	(3.581)	(1.000)	(2.049)	(1.419)	(3.593)	(1.029)	(2.150)
Stand de vendas	-	-	-	-	-	(79)	-	-
Outros gastos pós-obras	(71)	(336)	-	-	(71)	(336)	-	-
Outras despesas	(1)	(6)	540	(360)	(1)	(5)	(542)	(2.534)
Total dos custos e despesas	(28.992)	(55.466)	(19.551)	(42.357)	(119.714)	(235.650)	(58.886)	(103.813)

22. Resultado financeiro, líquido

	Controladora				Consolidado			
	01/04 a 30/06/2023	01/01 a 30/06/2023	01/04 a 30/06/2022	01/01 a 30/06/2022	01/04 a 30/06/2023	01/01 a 30/06/2023	01/04 a 30/06/2022	01/01 a 30/06/2022
Receitas financeiras								
Rendimentos com aplicações financeiras	2.264	2.296	839	1.348	2.345	2.410	1.030	1.539
Juros e multas	222	494	-	-	975	2.114	-	-
Outras receitas	-	2	-	-	-	2	-	-
Total das receitas financeiras	2.486	2.792	839	1.348	3.320	4.526	1.030	1.539

CONSTRUTORA METROCASA S. A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

	Controladora				Consolidado			
	01/04 a 30/06/2023	01/01 a 30/06/2023	01/04 a 30/06/2022	01/01 a 30/06/2022	01/04 a 30/06/2023	01/01 a 30/06/2023	01/04 a 30/06/2022	01/01 a 30/06/2022
Despesas financeiras								
juros e multas por atraso	(19)	(45)	12	-	(29)	(57)	12	-
Despesas bancárias	(89)	(188)	(9)	(53)	(690)	(1.358)	(53)	(87)
Outras despesas financeiras	(233)	(285)	(34)	(78)	(239)	(445)	(35)	(79)
Total das despesas financeiras	(341)	(518)	(31)	(131)	(958)	(1.860)	(76)	(166)
Resultado financeiro líquido	2.145	2.274	808	1.217	2.362	2.666	954	1.373

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

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	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Ativos financeiros a custo amortizado				
Caixa e equivalentes de caixa	48.681	28.352	60.175	30.405
Títulos e valores mobiliários	1.613	761	29.702	28.039
Contas a receber de clientes	33.210	26.303	257.749	160.117
Partes relacionadas	32.229	45.164	13.014	12.956
Total dos ativos com riscos financeiros	115.733	100.580	360.640	231.517
Passivos pelo custo amortizado:				
Fornecedores	5.078	254	33.459	5.167
Adiantamentos de clientes	1.047	2.874	118.126	112.765
Partes relacionadas	118.672	76.764	-	-
Outras contas a pagar	1.687	1.471	9.752	6.725
Total dos passivos com riscos financeiros	126.484	81.363	161.338	124.657

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.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

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;
- 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;

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

- 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 exercício. As variáveis de riscos relevantes para a Companhia no exercício, 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 da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(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	Cenário II	Cenário III	Cenário I	Cenário II	Cenário III	
		Provável	25%	50%	Provável	-25%	-50%	
Ativos financeiros								
Aplicações financeiras	CDI	19,38	47.668	49.977	52.286	47.668	45.359	43.050
Títulos e valores mobiliários	CDI	19,38	1.613	1.691	1.769	1.613	1.535	1.457
Contas a receber de clientes	INCC	11,75	4.982	5.128	5.274	4.982	4.835	4.689
Outras Contas a receber de clientes	-	0,00	28.229	28.229	28.229	28.229	28.229	28.229
Passivos financeiros								
Fornecedores	IPCA	8,82	5.078	5.190	5.302	5.078	4.966	4.854
Adiantamentos de clientes	INCC	11,75	1.047	1.078	1.109	1.047	1.016	985
Outras contas a pagar	IGP-M	0,76	1.687	1.690	1.693	1.687	1.684	1.681
			Consolidado					
Indicador	Taxa (%)	Cenário I	Cenário II	Cenário III	Cenário I	Cenário II	Cenário III	
		Provável	25%	50%	Provável	-25%	-50%	
Ativos financeiros								
Aplicações financeiras	CDI	19,38	53.368	55.953	58.538	53.368	50.783	48.198
Títulos e valores mobiliários	CDI	19,38	29.702	31.141	32.580	29.702	28.263	26.824
Contas a receber de clientes	INCC	11,75	38.662	40.934	43.339	38.662	37.527	36.391
Outras Contas a receber de clientes	-	0,00	219.087	219.087	219.087	219.087	219.087	219.087
Passivos financeiros								
Fornecedores	IPCA	8,82	33.459	34.197	35.673	33.459	32.721	31.983
Adiantamentos de clientes	INCC	11,75	118.127	121.597	125.067	118.127	114.657	111.187
Outras contas a pagar	IGP-M	0,76	9.752	9.770	9.789	9.752	9.734	9.715

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

(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 trimestrais. 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 da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

Em 30 de junho de 2023 e de 31 de dezembro de 2022, os principais ativos e passivos financeiros a valor justo estão enquadrados no Nível 2.

Em 30 de junho de 2023, 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 trimestrais, 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	
	30/06/2023	31/12/2022
Circulante	-	420
Não Circulante	1.390	-
	<u>1.390</u>	<u>420</u>