

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

31 de dezembro de 2024
com Relatório do Auditor Independente

Mensagem da Administração

No início do ano, comunicamos ao mercado que nosso foco para 2024 seria a recuperação operacional da Companhia e passados 12 meses, podemos dizer que estamos no caminho certo. Esse compromisso se refletiu em melhorias operacionais sólidas e consistentes, que começam a se refletir em nosso resultado.

No segundo trimestre do ano atingimos R\$374 milhões em vendas líquidas, o melhor trimestre da história da Companhia até aquele momento. No período seguinte tivemos nosso segundo melhor trimestre, com R\$322 milhões vendidos. O 4T24, por sua vez, fechou com mais um recorde alcançado, registrando R\$377 milhões em vendas líquidas, e rompendo mais uma vez o marco de melhor trimestre da história da Mitre. Diante disto, encerramos 2024 com R\$1,3 bilhão em vendas líquidas, um crescimento de 27% ano contra ano, e apresentando, ainda, uma VSO de 39,1%, 7,8p.p. acima do fechamento de 2023.

Outro ponto de destaque ao longo do ano foram as obras entregues. No total, finalizamos 9 empreendimentos, somando um VGV de R\$1,2 bilhão e 1.900 unidades. Vale ressaltar que, em média, esses produtos estão 99% vendidos, evidenciando a qualidade dos nossos produtos e de sermos a 1ª escolha de cada bairro. A excelente performance de vendas, atrelada à alta qualidade dos produtos nos permitiu, novamente, fecharmos o ano com apenas 3% de estoque pronto, mesmo diante de um alto volume de entregas.

No ano, lançamos 5 projetos, totalizando R\$1,3 bilhão de

VGv. No primeiro semestre foram: o “Raízes Jardim São Paulo”, “Haus Mitre NY Torre Soho” e “GIO Jardins Studios”, que já alcançaram 62,4% de vendas.

Lançamos, no 4T24, dois novos projetos: Raízes L’avenir, em outubro, e Daslu Residences São Paulo, em dezembro – este sendo o primeiro lançamento da marca Daslu. Até o fechamento do ano, L’avenir alcançou 23,1% de vendas, enquanto o Daslu Residences, com menos de 30 dias no mercado, atingiu 10,5%.

Destacamos também a recuperação consistente da nossa margem bruta ajustada, que ultrapassou os 30,0% pela primeira vez desde 2022 e fechou o 4T24 em 30,3%, um aumento de 6,2p.p. em relação ao 4T23. Já no ano, alcançamos 29,4%, crescendo 3,8 p.p. comparado com 2023, evidenciando a solidez e qualidade dos novos projetos.

Em relação à margem REF, também tivemos importante evolução de 1,1p.p., que atesta a qualidade da nova safra de empreendimentos e que deverá trazer importantes resultados ao longo dos próximos trimestres.

Diante de tais melhorias operacionais, alcançamos R\$1,2 bilhão de receita líquida no ano, uma evolução de 27,3% comparado com 2023.

Por fim, apresentamos, no 4T24, um lucro de R\$18,7 milhões, crescimento de 38,0% em relação ao 4T23 e 9,6% em relação ao 3T24. No ano, auferimos um lucro de R\$ 49,2 milhões e um ROE anualizado de 7,2%.

Outro importante destaque foi nossa geração de caixa ao longo de 2024. Geramos, ex-dividendos, cerca de R\$ 94,4 milhões de caixa no ano, representando uma evolução expressiva frente ao ano de 2023, colaborando para uma manutenção saudável da nossa estrutura de capital.

Realizamos, também, a emissão do terceiro CRI da Companhia, perseguindo nosso compromisso com a otimização contínua da estrutura de capital. Entendemos que foi uma importante captação para a Mitre, gerando alongamento do perfil da dívida, bem como redução do custo financeiro.

A partir de 2025, esperamos colher ainda mais frutos da evolução operacional, refletindo o esforço e a dedicação investidos ao longo de 2024. Embora os resultados mostrem que estamos em uma trajetória ascendente, sabemos que há desafios a serem superados, e por isso, buscamos uma melhoria contínua em 2025, com foco em avançar ainda mais em nossa jornada de crescimento, ganho de eficiência, manutenção de baixo estoque e aumento de rentabilidade.

E, em linha com nossa política de distribuição recorrente de dividendos, anunciamos mais R\$ 12 milhões a serem pagos no segundo trimestre, que somados aos R\$ 15 milhões pagos no 1T25, já perfazem um *dividend yield* em 6 meses de *9,1%, gerando um retorno consistente aos nossos acionistas.

Agradecemos a todos que contribuíram com garra e comprometimento para fazer deste um ano marcante para a Mitre. Seguiremos com confiança e disciplina para executar nosso planejamento com excelência.

Muito Obrigado!

Fabricio Mitre
CEO



VENDAS LÍQUIDAS

R\$ 1,3 BILHÃO

+27% vs. 2023

VSO **39,1%**

2024 **+7,8pp** vs. 2023

R\$ 1,3 BI em **VGV**

LANÇADO EM 2024

RECUPERAÇÃO DE

MARGEM EM 2024

30,3% de margem bruta ajustada **4T24**

+6,2 p.p. vs. 4T23

R\$ 1,2 BILHÃO

RECEITA **+27%**

LÍQUIDA vs. 2023

GERAÇÃO DE CAIXA

➔ R\$ 94,4 MM

Ex - dividendos

Redução

de **7,0p.p.**

na Alavancagem em 2024

LUCRO LÍQUIDO

R\$ 49,2 MM

R\$ 18,7 MM no 4T24 **+38,0%** vs. 4T23

Destaques	4T24	4T23	Var.%	3T24	Var.%	2024	2023	Var.%
Lançamentos Totais (Unidades)	345	181	90,6%	-	-	888	1.532	-42,0%
Lançamentos Totais VGV (R\$Mil)	900.544	660.378	36,4%	-	-	1.348.239	1.604.808	-16,0%
Lançamentos Totais VGV Mitre Ex-Comissão (R\$Mil)	845.161	619.765	36,4%	-	-	1.265.323	1.506.113	-16,0%
Vendas Sobre Oferta (VSO)(VGV)	16,1%	12,2%	3,9 p.p.	17,4%	-1,3 p.p.	-	-	-
Vendas Sobre Oferta Últimos Doze Meses (VSO)(VGV)	39,1%	31,4%	7,7 p.p.	43,7%	-4,6 p.p.	39,1%	31,4%	7,7 p.p.
Vendas Líquidas (Ex-Comissões e Distratos) (Unidades)	477	371	28,4%	405	17,8%	1.727	1.604	7,7%
Vendas Líquidas VGV (Ex-Comissões e Distratos) (R\$Mil)	377.115	314.293	20,0%	321.676	17,2%	1.319.878	1.041.682	26,7%
Entregas (Unidades)	217	712	-69,5%	119	82,4%	1.900	1.498	26,8%
Estoques EoP (Final do Período) (Unidades)	1.501	2.393	-37,3%	1.632	-8,1%	1.501	2.393	-37,3%
VGV em Estoque EoP (Final do Período)	1.951.257	2.109.500	-7,5%	1.500.274	30,1%	1.951.257	2.109.500	-7, 5%

Destaques Financeiros	4T24	4T23	Var.%	3T24	Var.%	2024	2023	Var.%
Receita Operacional Líquida	351.887	278.713	26,3%	292.345	20,4%	1.179.438	926.392	27,3%
Lucro Bruto (R\$ Mil)	87.759	54.452	61,2%	71.136	23,4%	280.984	184.117	52,6%
Margem Bruta (%)	24,9%	19,5%	5,4 p.p.	24,3%	0,61 p.p.	23,8%	19,9%	3,9 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ¹ (R\$ Mil)	106.759	67.186	58,9%	88.560	20,6%	346.506	237.160	46,1%
Margem Bruta Ajustada (%)	30,3%	24,1%	6,2 p.p.	30,3%	0,0 p.p.	29,4%	25,6%	3,8 p.p.
Lucro Líquido (R\$ Mil)	18.720	13.561	38,0%	17.080	9,6%	49.189	90.382	-45,6%
Lucro Líquido Ex-TRS (R\$ Mil)	18.614	9.922	87,6%	17.079	9,0%	51.445	80.221	-35,9%

LANÇAMENTOS



DASLU RESIDENCES SÃO PAULO

PILARES



GASTRONOMIA



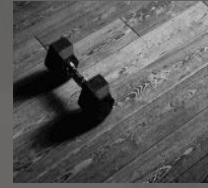
VIAGENS



ARTE



WELLNESS



LIFESTYLE

Em dezembro, lançamos o primeiro projeto da renomada marca Daslu: o **Daslu Residences São Paulo**. Localizado no charmoso bairro dos Jardins, o empreendimento possui um Valor Geral de Vendas (VGV) estimado em cerca de R\$ 672 milhões.

Com uma proposta inovadora, o projeto une a **sofisticação** da marca a um **complexo de wellness** e **gastronomia**, proporcionando um estilo de vida único e exclusivo para nossos clientes.



Rua, Chabad, 101

DASLU RESIDENCES SÃO PAULO



Golf Experience



Sauna Seca



Lobby



Fitness

LANÇAMENTOS 1S24



 **Financiamento Contratado**

Raízes Jardim São Paulo
R\$ 215M VGV
154 Unidades



 **Financiamento Contratado**

Haus NY Torre Soho
R\$ 155M VGV
321 Unidades



GIO Jardins Studios
R\$ 51M VGV
68 Unidades

Lançamentos **1S24** entregaram **VSO** de **62,4%**

LANÇAMENTOS 4T24

Out/ 2024

Dez/ 2024



4T24

23,1%

raízes
L'avenir



R\$306M VGV



228 Unidades



Rua José dos Reis, 297



4T24

10,5%

*Em menos de 30 dias de vendas

Daslu
Residences São Paulo



R\$672M VGV



117 Unidades



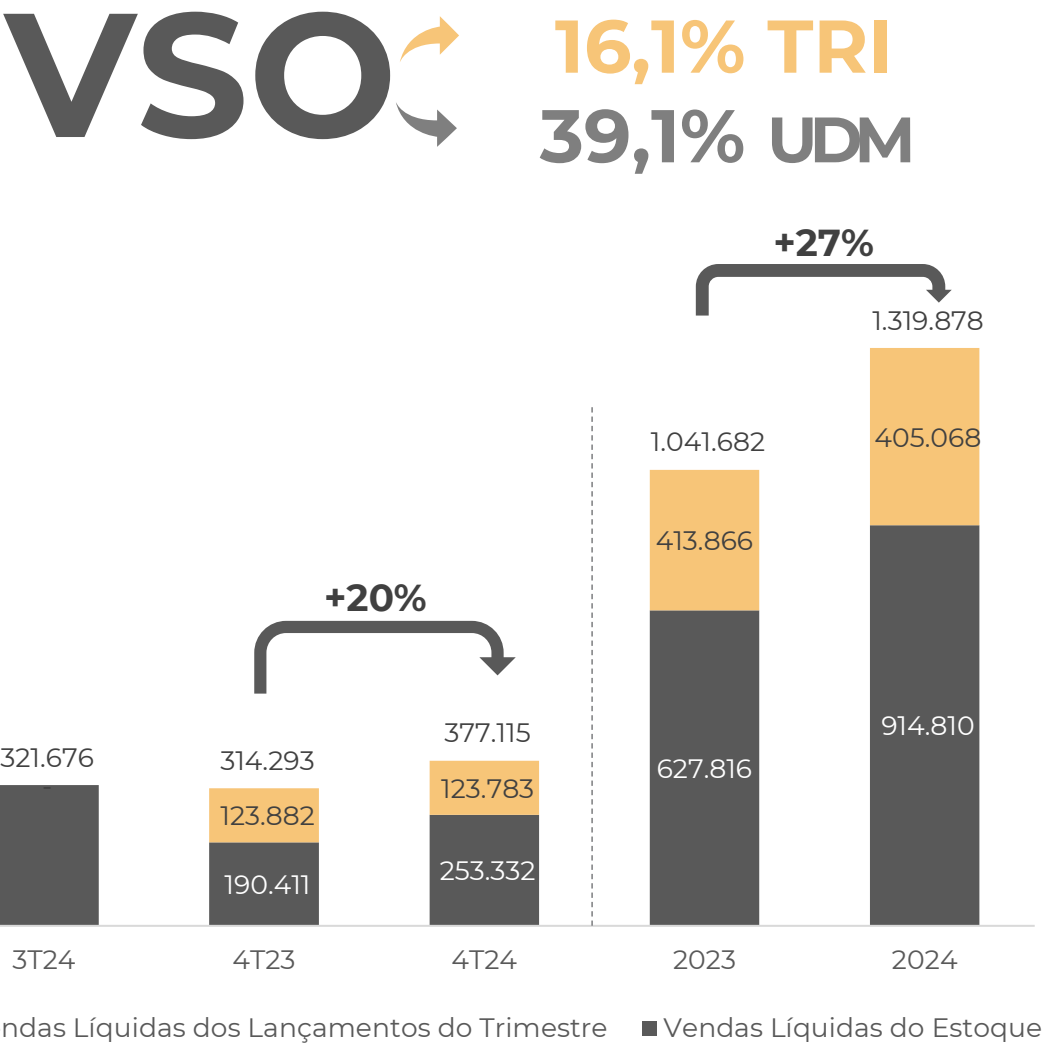
Rua Chabad, 101

Lançamentos 4T24 entregaram VSO de **14,4%**

VENDAS



PERFORMANCE DE VENDAS



R\$ 1,3 Bi

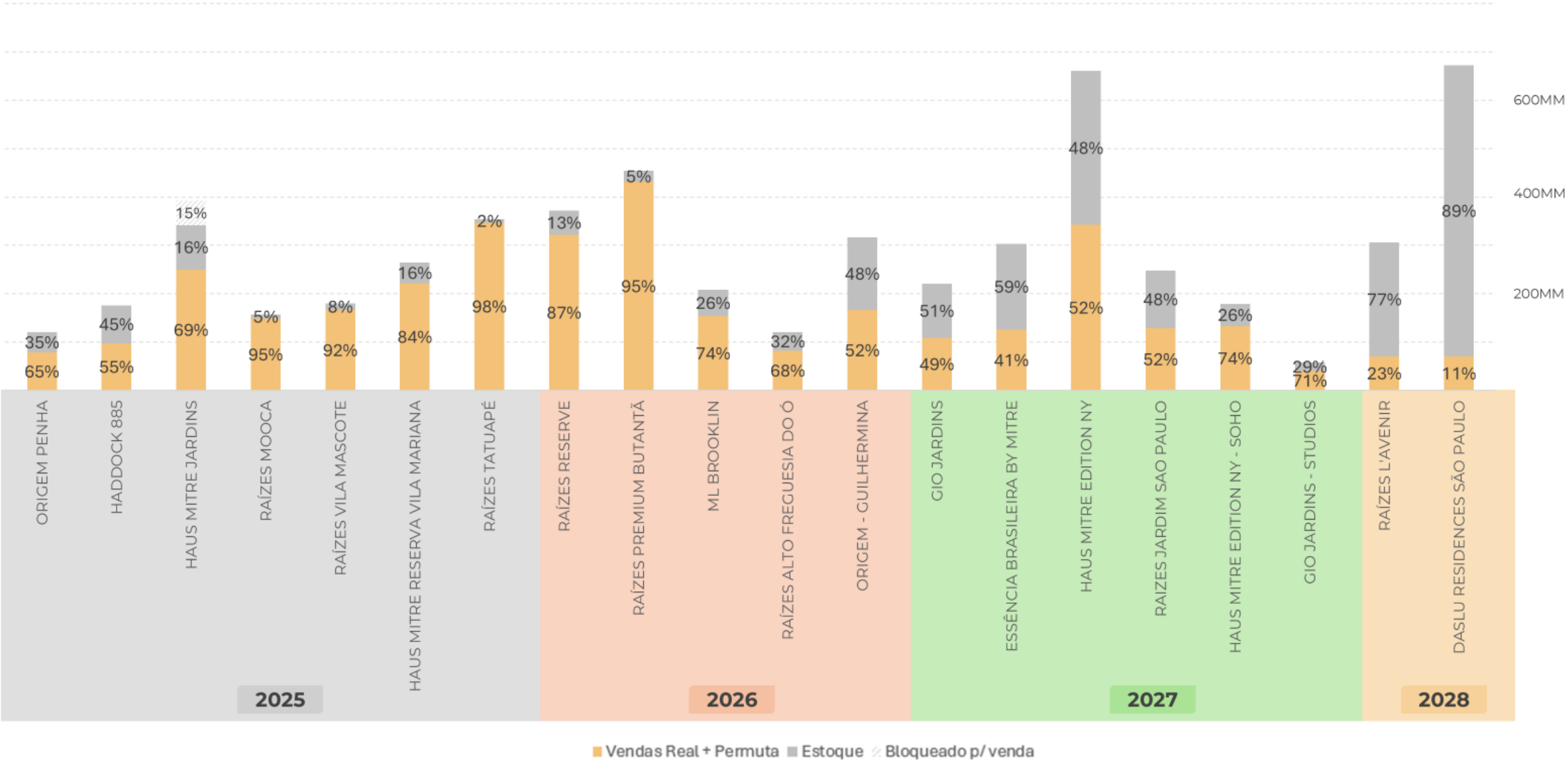
Vendas Líquidas

Em 2024

Vendas Brutas (R\$ Mil)	4T24	4T23	Var. %	3T24	Var. %	2024	2023	Var. %
Vendas Brutas	400.905	351.382	14,1%	352.908	13,6%	1.453.328	1.191.332	22,0%
Distratos Totais	(23.790)	(37.649)	-36,8%	(31.232)	-23,8%	(133.450)	(149.650)	-11,2%
Vendas Líquidas	377.115	314.293	20,0%	321.676	17,2%	1.319.878	1.041.682	26,7%

Encerramos o ano de 2024 com uma **marca histórica** em vendas! Alcançamos R\$ 1,5 bilhão em vendas brutas e R\$1,3 bilhão em vendas liquidas, representando um crescimento de 22,0% e 26,7% respectivamente.

PERFORMANCE DE VENDAS

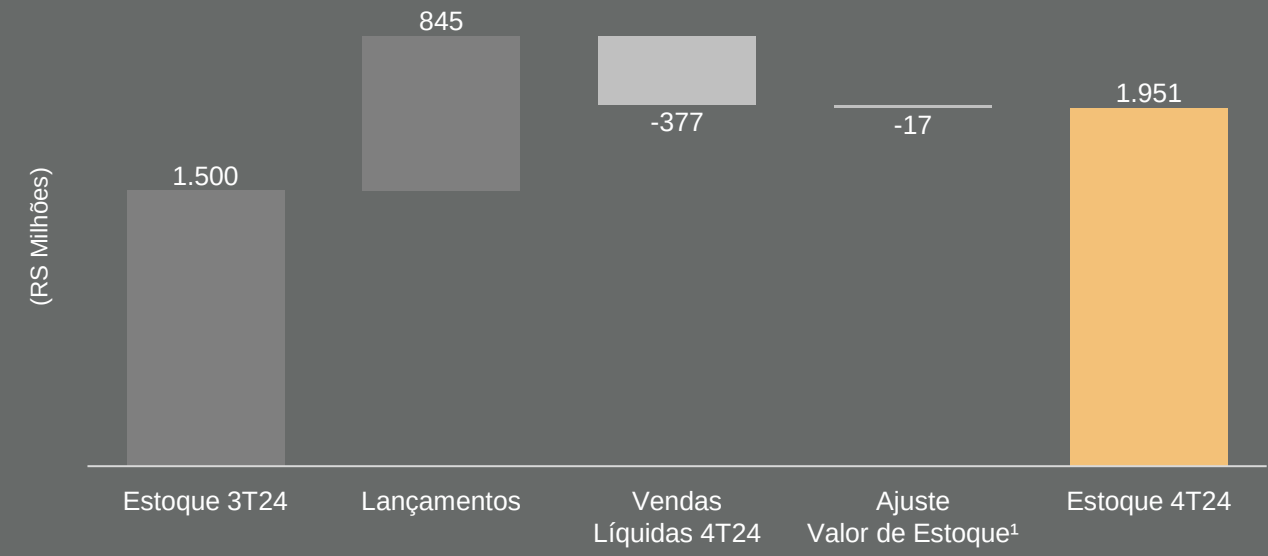


ESTOQUE



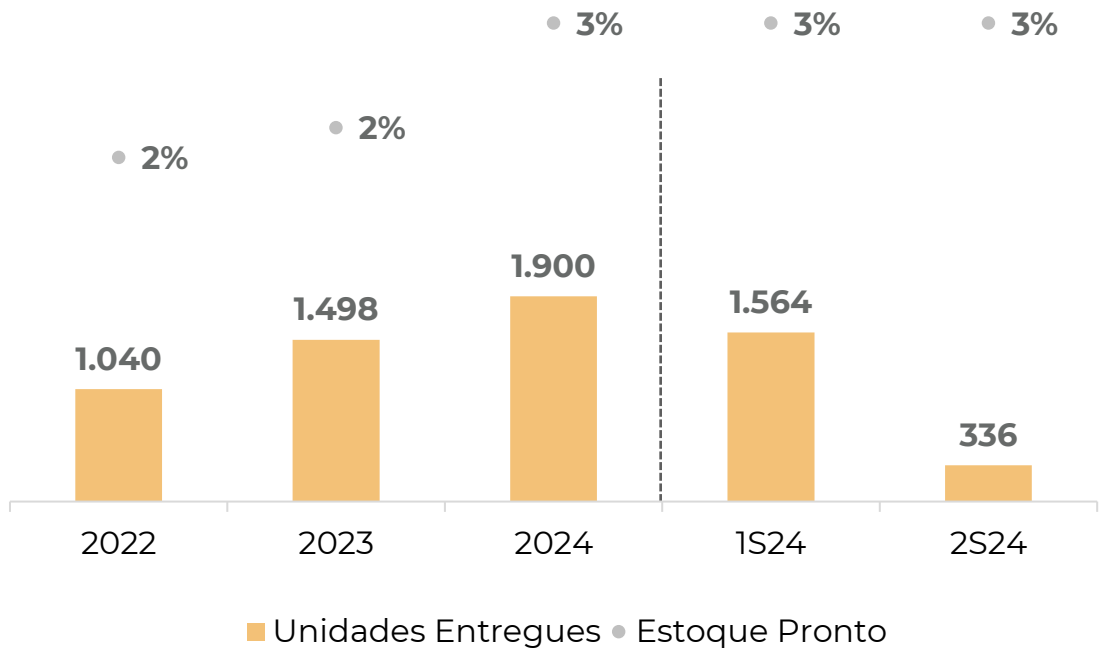
ESTOQUE 2024

ESTOQUE PRONTO
de APENAS 3%



O estoque do 2024 fechou **em R\$ 1,9 bilhão, 31% acima do fechamento anterior**. Este acréscimo reflete os dois lançamentos do 4T24, que juntos somam um VGV de R\$ 978 milhões. Até o final de dezembro, 12,7% desse montante já havia sido vendido - sendo o Daslu Residences SP com menos de um mês de lançamento.

Com a entrega do Haus Mitre Aclimação fechamos o trimestre com **119 unidades** entregues com **VGV de R\$ 102 milhões**. No acumulado do ano totalizamos **1.900 unidades entregues**, mantendo o **estoque pronto** estável na casa dos **3%**.



¹ Ajuste a valor de mercado do estoque da Companhia na data de divulgação desse relatório, além da diferença entre o valor de tabela das unidades e o valor contratual pactuado com os clientes, consequência, majoritariamente, da antecipação de parcelas. Adicionalmente, o ajuste de lançamento considera a exclusão do VGV referente ao parceiro do projeto ML Brooklin, bem como está líquido de comissões.

ENTREGAS



ENTREGAS 2024

1S24
R\$946MM
1.564 Unidades

Haus Mitre
Platô Ipiranga

Raízes
Freguesia do Ó

Haus Mitre
Perdizes

Haus Mitre
Residences 370

Haus Mitre
Santa Cruz

Haus Mitre
Campo Belo

Haus Mitre
Ibirapuera

R\$290MM
336 Unidades
2S24

1.900 UNIDADES ENTREGUES em 2024

No quarto trimestre, realizamos a entrega do **Haus Mitre Clementino**, que obteve **98% de aceite na 1ª vistoria**, o projeto conta com **VGV de R\$ 188 MM** e **217 unidades**.

Concluímos mais um ano com a entrega de **produtos de excelência**, com 99% das unidades vendidas.

3T24

Haus Mitre
Aclimação

4T24

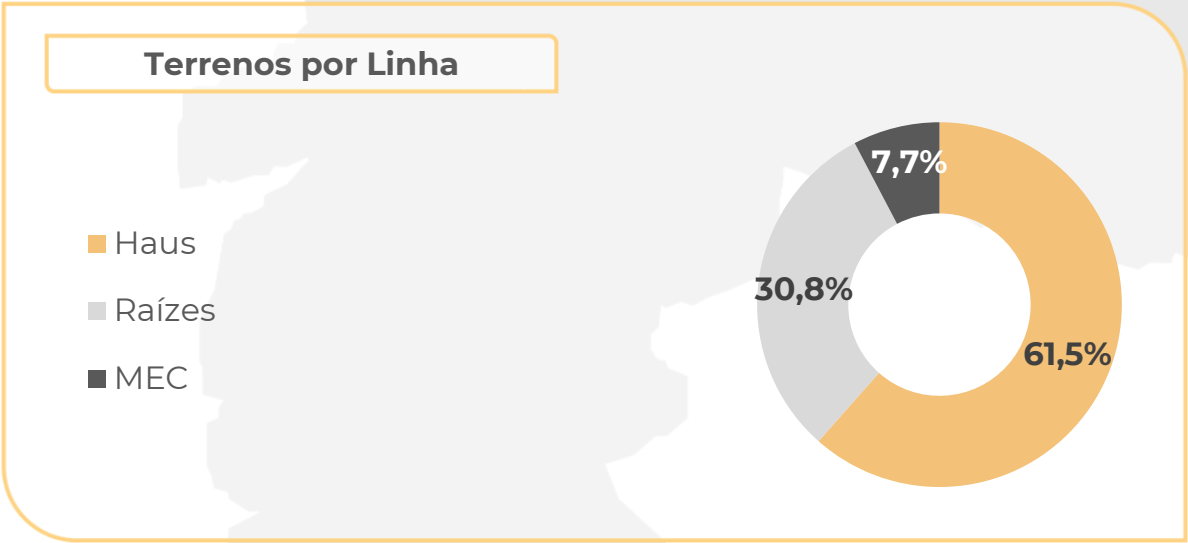
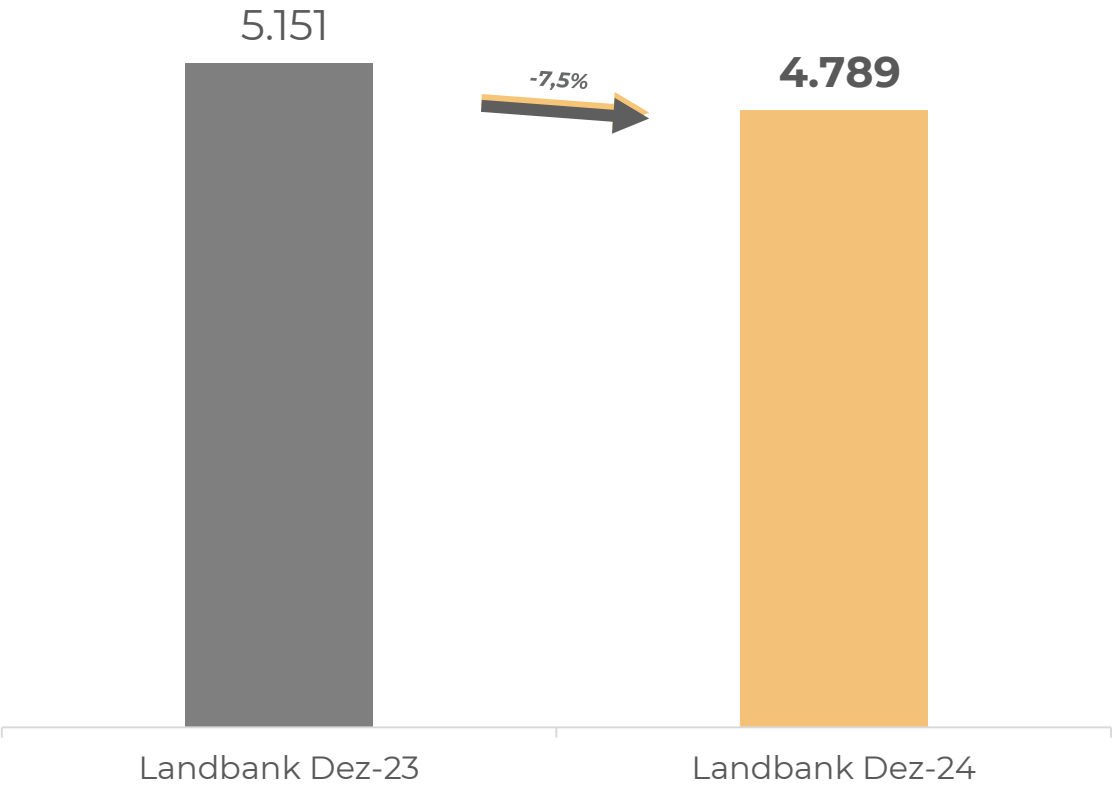
Haus Mitre
Vila Clementino

LANDBANK



LANDBANK

A Companhia encerrou o ano de 2024 com landbank de **R\$ 4,8 bilhões**, representando uma queda de 7,5% em relação ao ano anterior. Cabe destacar que, os terrenos garantem previsibilidade para os **lançamentos dos próximos três anos**, em linha com o perfil estratégico traçado pela Companhia.

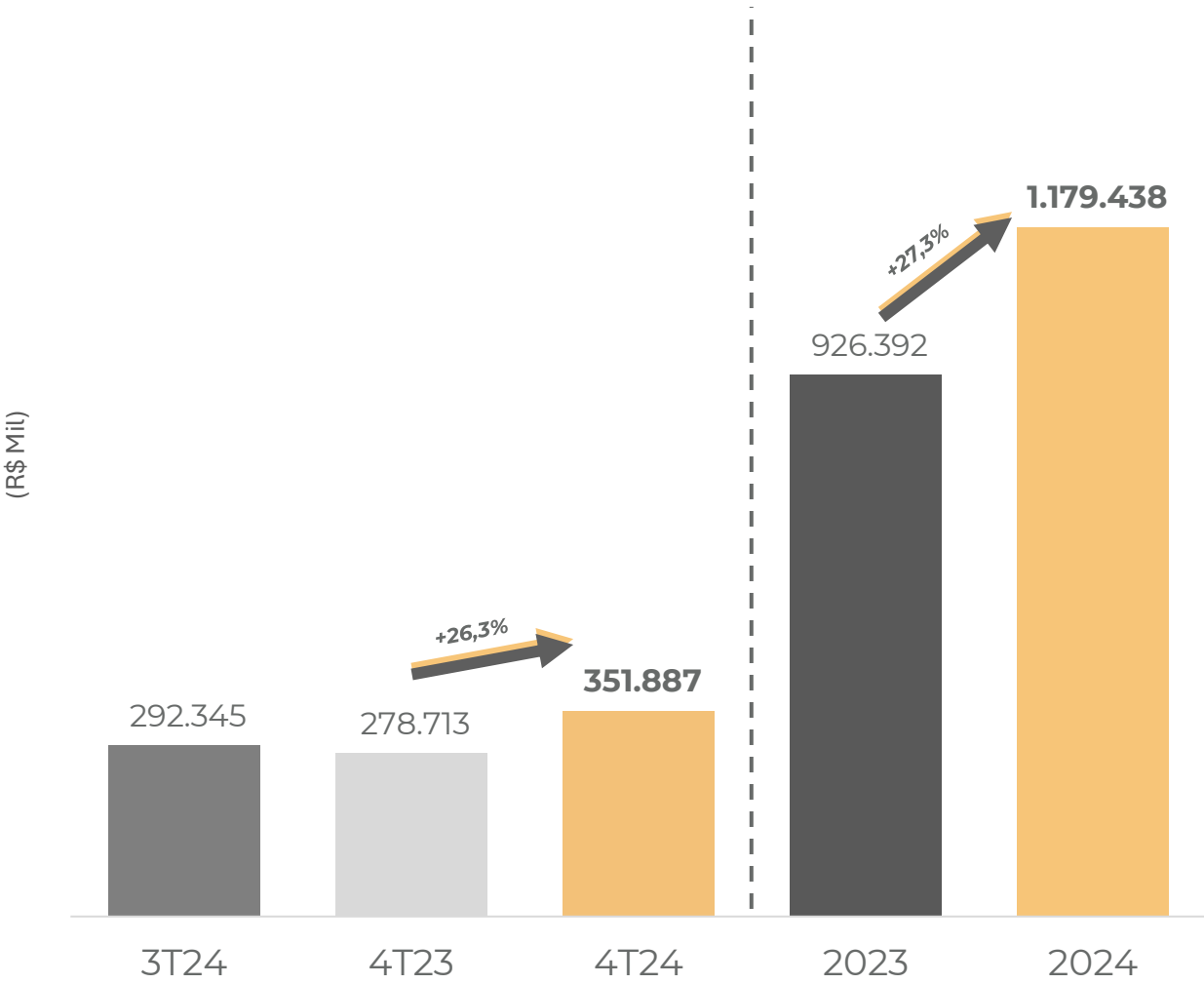


DESEMPENHO FINANCEIRO



DEMONSTRAÇÃO RESULTADO (R\$ Mil, Exceto %)	4T24	4T23	Var. %	3T24	Var. %	2024	2023	Var. %
Receita Operacional Líquida	351.887	278.713	26,3%	292.345	20,4%	1.179.438	926.392	27,3%
Custo dos Imóveis vendidos	(264.128)	(224.261)	17,8%	(221.209)	19,4%	(898.454)	(742.275)	21,0%
Lucro Bruto	87.759	54.452	61,2%	71.136	23,4%	280.984	184.117	52,6%
Despesas Administrativas	(31.052)	(27.499)	12,9%	(32.499)	-4,4%	(122.706)	(89.328)	37,4%
Despesas Comerciais	(23.253)	(18.148)	28,1%	(16.249)	43,1%	(69.891)	(52.473)	33,2%
Outras Despesas e Receitas Operacionais	(4.210)	16.364	-125,7%	(1.806)	133,1%	(12.191)	61.294	-119,9%
Equivalência Patrimonial	3.550	442	703,2%	3.217	10,4%	9.444	624	1413,5%
Lucro Antes das Receitas e Despesas Financeiras	32.794	25.611	28,1%	23.799	37,8%	85.640	104.234	-17,8%
Despesas Financeiras	(3.509)	(7.832)	-55,2%	(2.558)	37,2%	(13.839)	(19.547)	-29,2%
Receitas Financeiras	5.385	5.742	-6,2%	6.871	-21,6%	23.973	31.105	-22,9%
Lucro Antes da Provisão para o Imposto de Renda e CS	34.670	23.521	47,4%	28.112	23,3%	95.774	115.792	-17,3%
Imposto de Renda e CS Corrente e Diferido no Resultado	(7.675)	(5.944)	29,1%	(6.384)	20,2%	(26.150)	(20.896)	25,1%
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício antes da participação de não controladores	26.995	17.577	53,6%	21.728	24,2%	69.624	94.896	-26,6%
Lucro líquido atribuído aos não controladores	8.275	4.016	106,1%	4.648	78,0%	20.435	4.514	352,7%
Lucro Líquido	18.720	13.561	38,0%	17.080	9,6%	49.189	90.382	-45,6%
Total Return Equity Swap (TRS)	106	3.639	-97,0%	1	N/A	(2.256)	10.161	-122,2%
Lucro Líquido Recorrente Ex-TRS	18.614	9.922	87,6%	17.079	9,0%	51.445	80.221	-35,9%

RECEITA LÍQUIDA



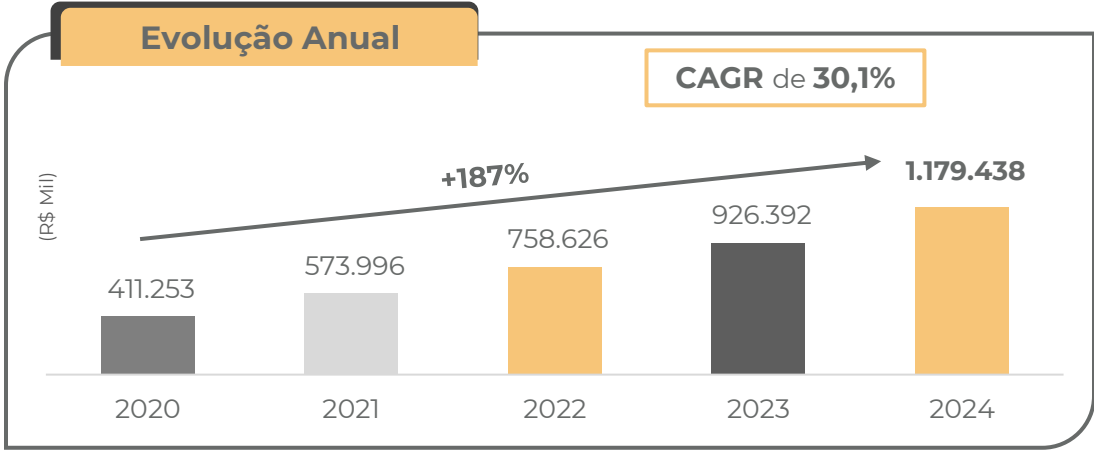


R\$1,2BI

RECEITA LÍQUIDA

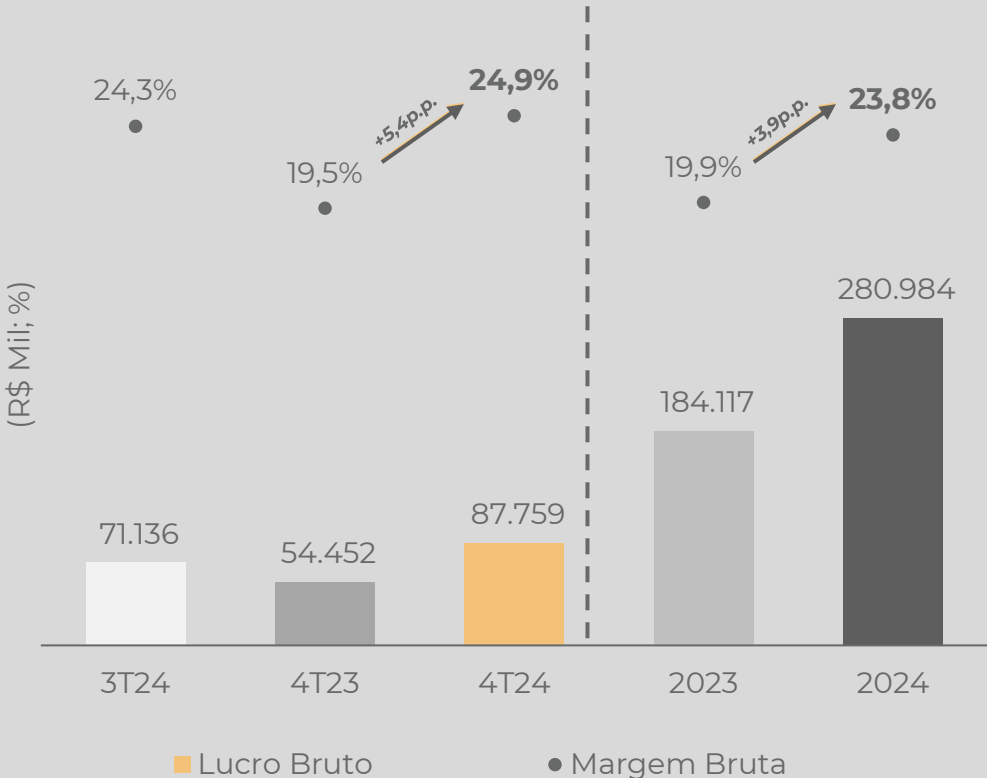
CRESCIMENTO CONSISTENTE

No consolidado anual, alcançamos uma receita líquida de **R\$ 1,2 bilhão**, representando um **crescimento de 27,3%** em comparação ao ano anterior. Já no trimestre, registramos **R\$ 351,9 milhões**, um aumento de **26,3%** em relação ao 4T23.



RESULTADO BRUTO

Resultado Bruto



R\$281MM

LUCRO BRUTO

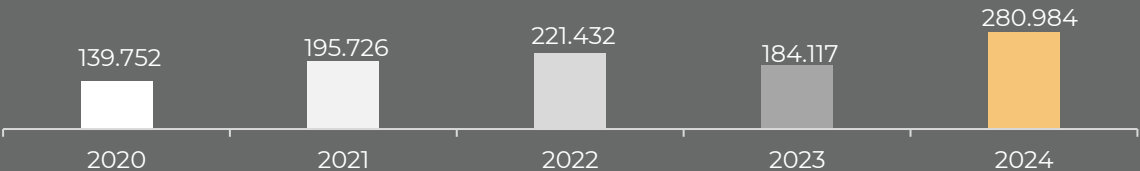
52,6% DE CRESCIMENTO vs. 2023

Marco histórico, o 4T24 e o 2024 registraram um lucro bruto recorde.

O lucro bruto do trimestre fechou em **R\$87,8 milhões** com um crescimento de 61,2% comparado com o ano passado e 23,4% em relação ao trimestre anterior, com isso, a margem bruta foi 24,9% no trimestre.

Já no ano, **R\$281,0 milhões** com um crescimento de 52,6% comparado com 2023, registrando uma margem bruta de 23,8%, 3,9 p.p acima do fechamento anterior.

(R\$ Mil)	4T24	4T23	Var. %	3T24	Var. %	2024	2023	Var. %
Lucro Bruto	87.759	54.452	61,2%	71.136	23,4%	280.984	184.117	52,6%
Margem Bruta	24,9%	19,5%	5,4 p.p	24,3%	0,6 p.p.	23,8%	19,9%	3,9 p.p.



RESULTADO AJUSTADO

No 4T24, alcançamos 30,3% de Margem Bruta Ajustada, representando um **crescimento de 6,2p.p.** em relação ao 4T23 e mantendo-se estável frente ao 3T24.



30,3%
MARGEM BRUTA AJUSTADA

O lucro bruto ajustado fechou em **R\$ 106,8 milhões, 58,9% acima do 4T23.** Resultado em uma **margem bruta ajustada de 30,3%, melhor resultado desde 2022.**

(R\$ Mil)	4T24	4T23	Var. %	3T24	Var. %	2024	2023	Var. %
Lucro Bruto Ajustado	106.759	67.186	58,9%	88.560	20,5%	346.506	237.160	46,1%
Margem Bruta Ajustada	30,3%	24,1%	6,2 p.p.	30,3%	0,0 p.p.	29,4%	25,6%	3,8 p.p.

Margem Bruta Ajustada (%)

+6,2p.p

25,6%

24,1%

27,9%

28,5%

30,3%

30,3%

3T23

4T23

1T24

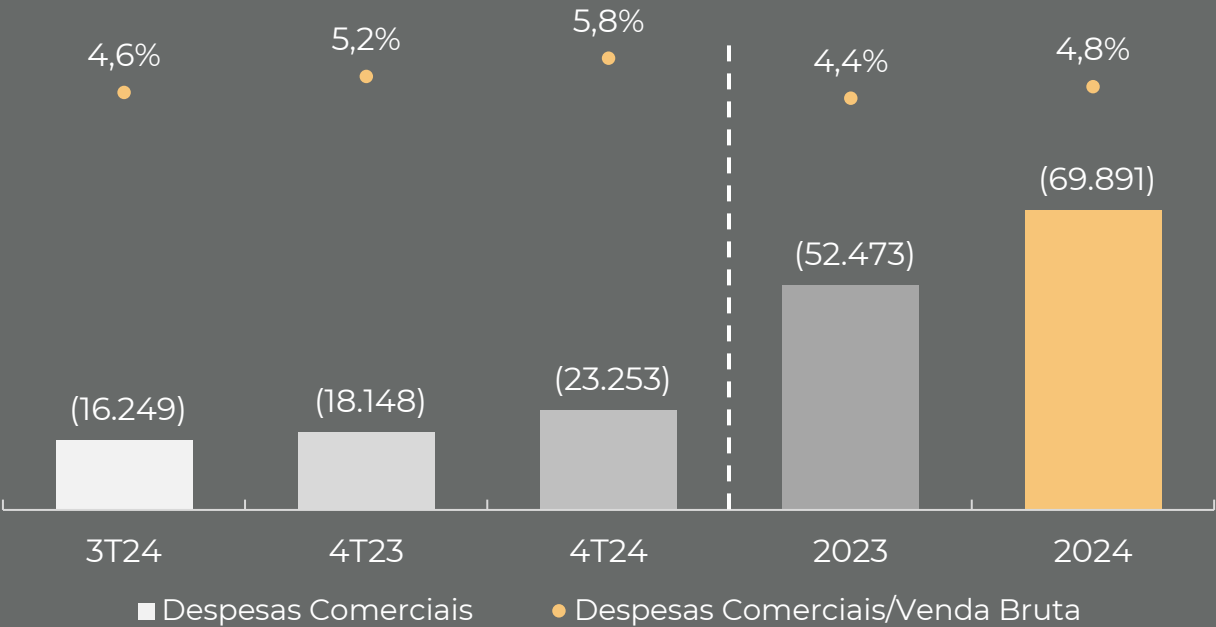
2T24

3T24

4T24

DESPESAS

DESPESAS COMERCIAIS

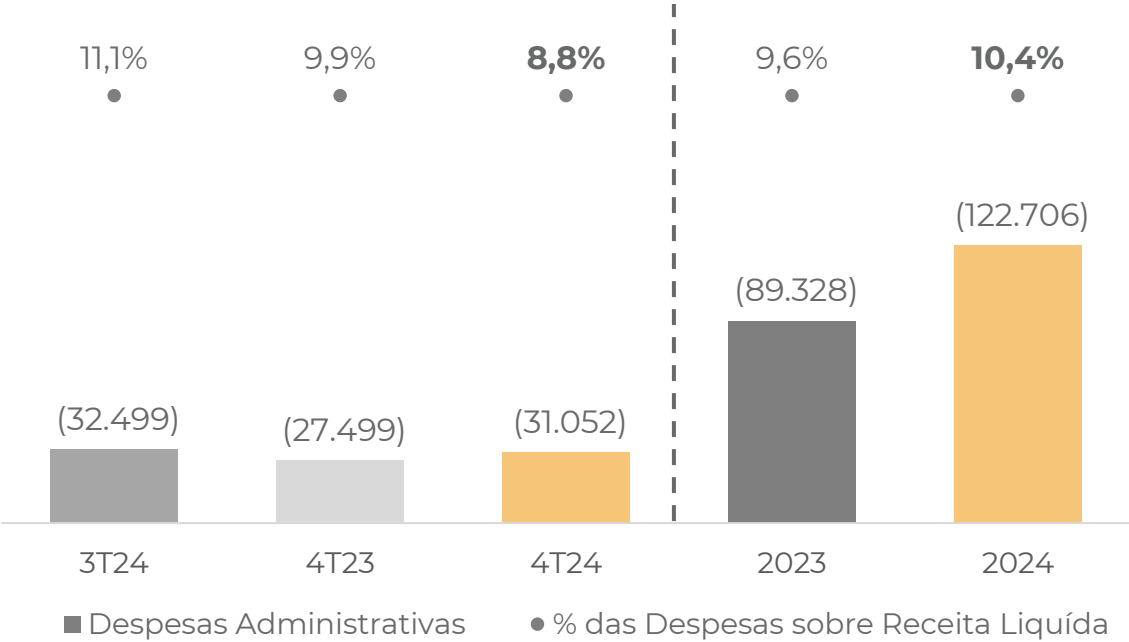


As Despesas Comerciais do 4T24 totalizaram R\$23,3 milhões, impactadas pelas despesas associadas ao lançamento dos R\$845 milhões em VGV (Ex-comissão) no período, com destaque para o Daslu Residence São Paulo que, por sua natureza, demanda uma força de marketing superior, que tende a ser compensada nos próximos trimestres em virtude das margens superiores do projeto.

DESPESAS ADIMINISTRATIVAS

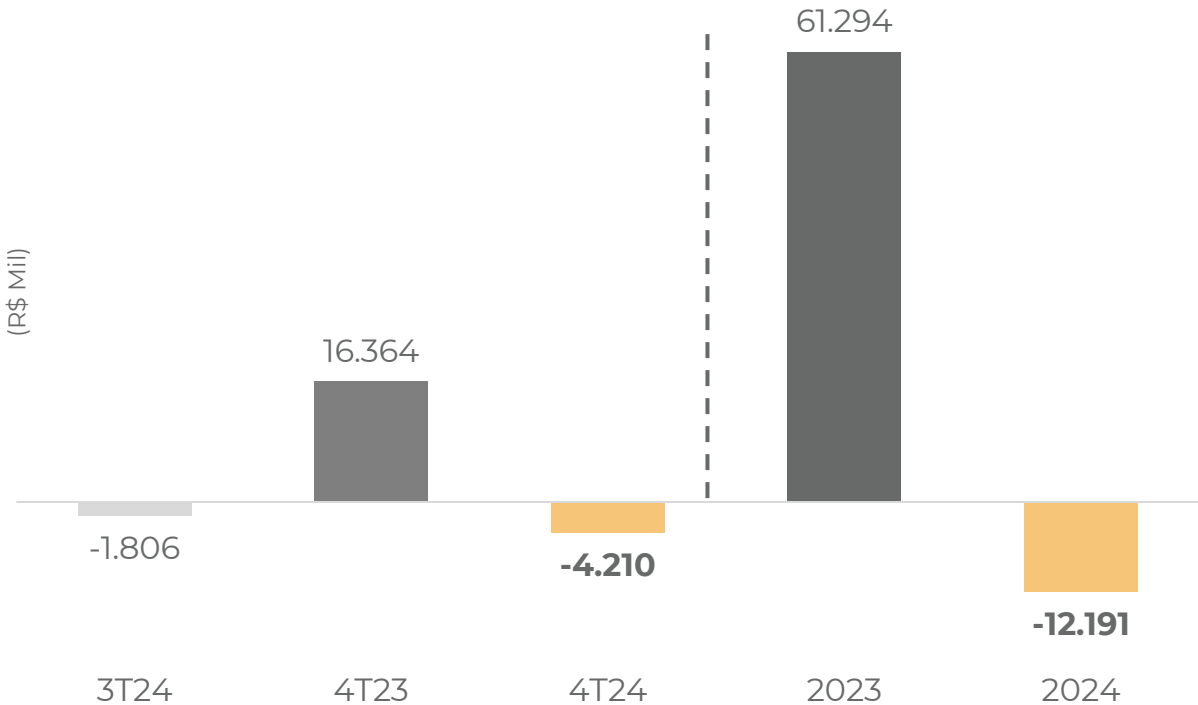
As despesas administrativas no 4T24 somaram R\$31,1 milhões, R\$1,4 milhões inferiores ao 3T24, refletindo o esforço da Companhia na redução das despesas administrativas, movimentado este, que deverá ser observado ao longo de 2025.

No acumulado do ano, as despesas representaram 10,4% da receita líquida, em linha quando comparado ao mesmo indicador de 2023.



OUTRAS DESPESAS E RESULTADO FINANCEIRO

OUTRAS DESPESAS

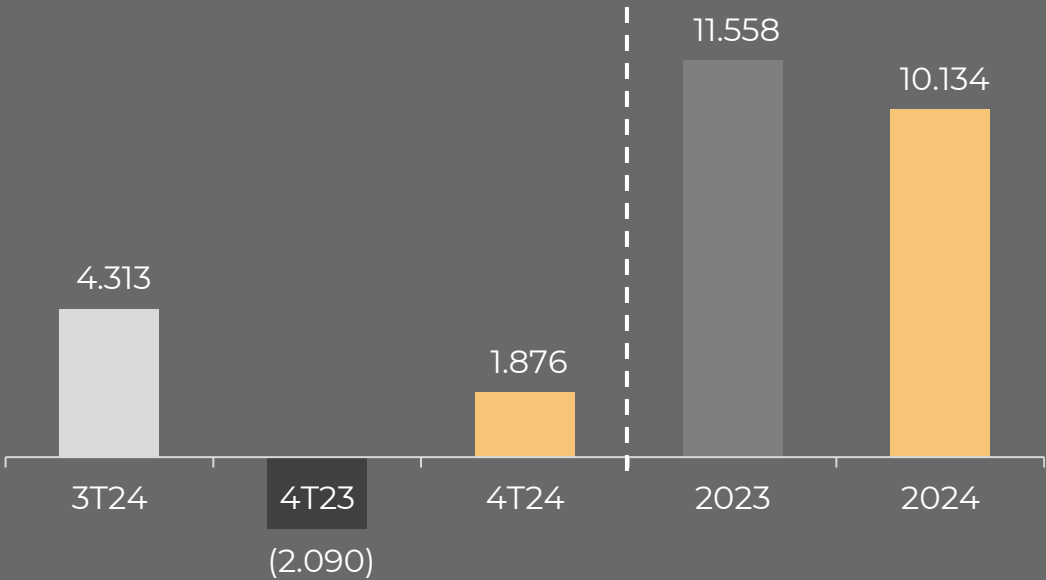


Em 2023, a linha de Outras Despesas foi impactada positivamente pela venda de participação do Haus Mitre NY. Em 2024, a linha somou R\$ 12,2 milhões, impactada por despesas pós-obra, que devem apresentar um retorno aos níveis normalizados a partir dos próximos trimestres de 2025.

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro fechou em R\$ 10,1 milhões, queda de 12,5% em relação ao ano anterior. Ressaltamos que o resultado de 2023 foi impactado positivamente pelo TRS.

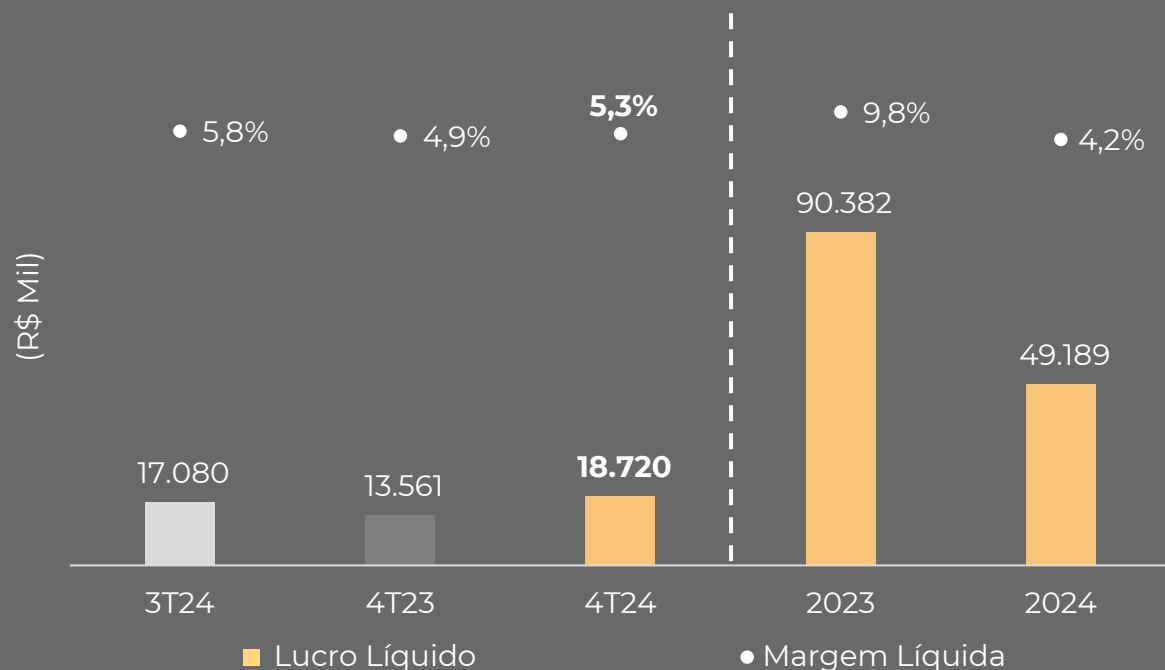
Analisando o resultado financeiro desconsiderando efeito TRS alcançamos em 2024 um resultado 6x maior o ano anterior.¹



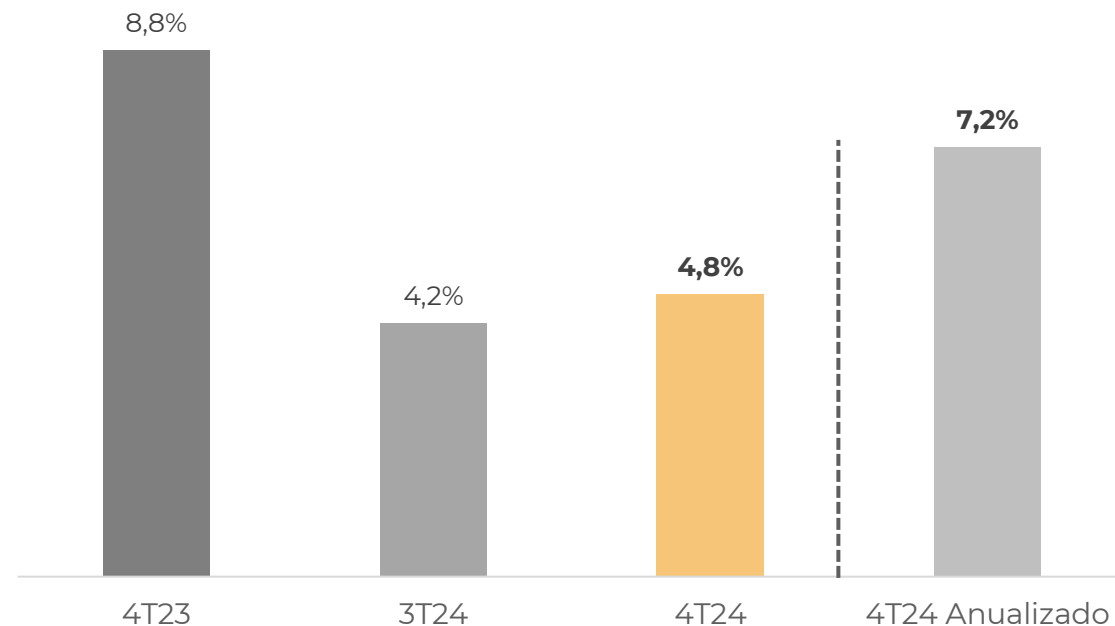
¹Informações disponíveis na nota explicativa 19.

LUCRO LÍQUIDO, MARGEM LÍQUIDA E ROE

O **lucro líquido** da **Mitre** no 4T24 alcançou **R\$ 18,7 milhões** desconsiderando a participação de não controladores, com uma margem líquida de 5,3%. No ano o resultado foi **R\$49,2 milhões**. Vale ressaltar que, o ano de 2023 foi impactado positivamente pela venda de participação do Haus Mitre NY.



ROE UDM

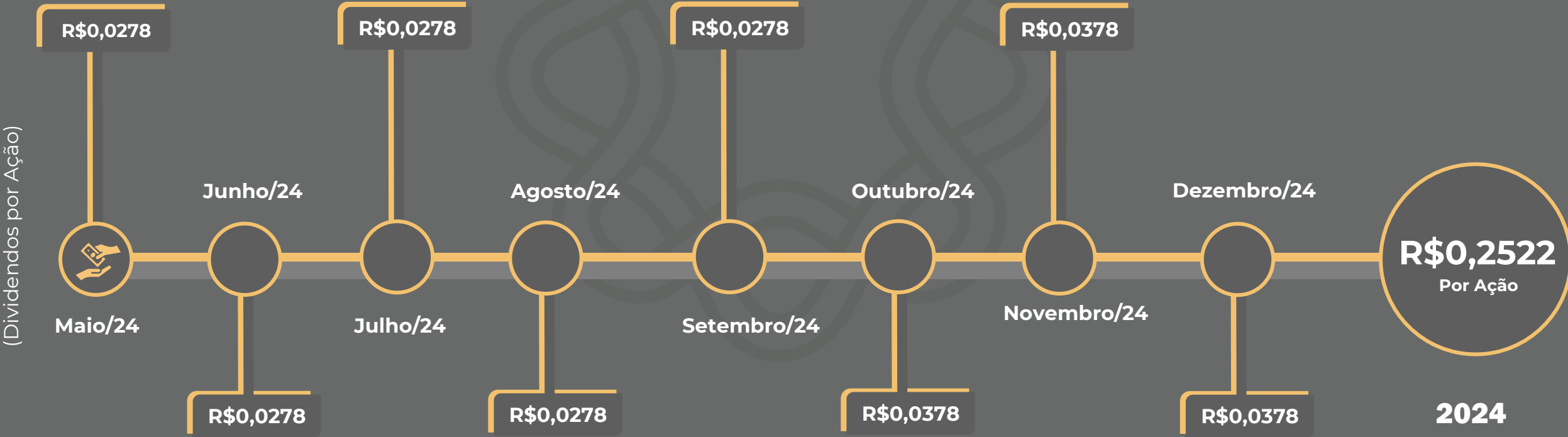


No 4T24 o **ROE** dos últimos 12 meses atingiu **4,8%**, um **crescimento de 0,6p.p., decorrente das melhorias operacionais** mencionadas anteriormente, e que devem continuar se refletindo nos próximos períodos. Na visão anualizada do quarto trimestre, o **ROE** atingiu **7,2%**.

DIVIDENDOS

Um dos principais pilares da Companhia é o **retorno aos acionistas**, e 2024 reforçou esse compromisso. Foram **distribuídos R\$ 26,6 milhões** ao longo do ano, sendo **R\$ 14,6 milhões em 5 parcelas** e **R\$ 12 milhões faseados em 4 vezes**.

R\$26,6M
Distribuídos
Em 2024
DY% de 8,7%

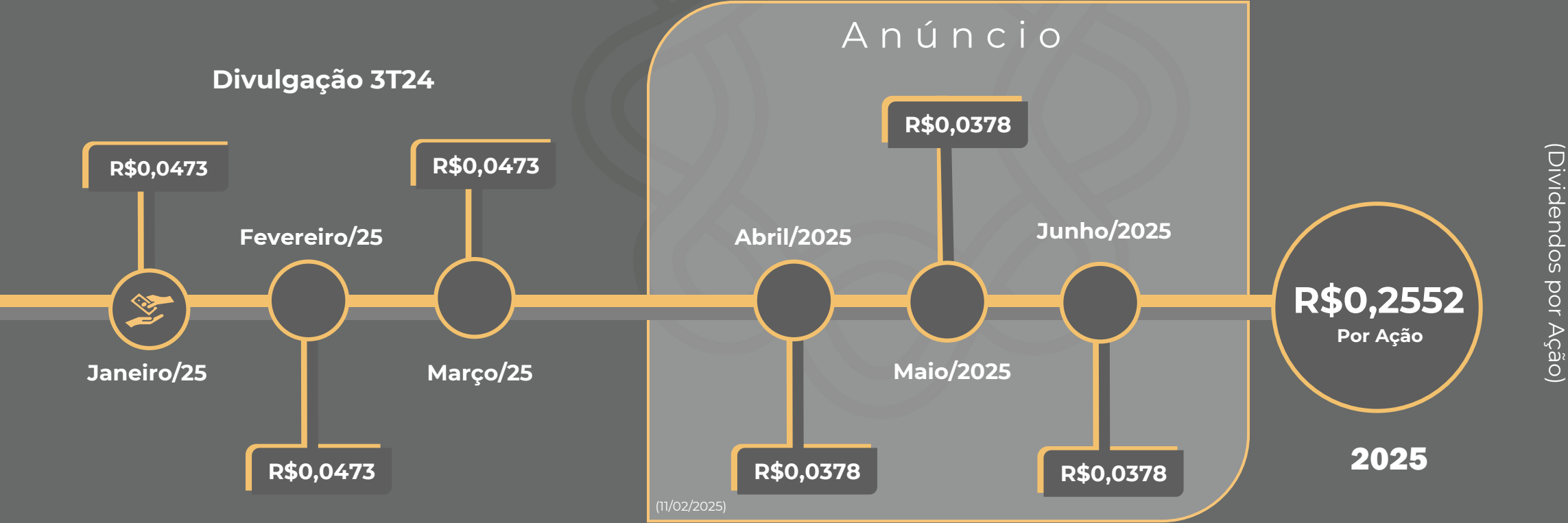


* Cálculo do dividend yield considera preço de fechamento em 30/12/2024.

DIVIDENDOS

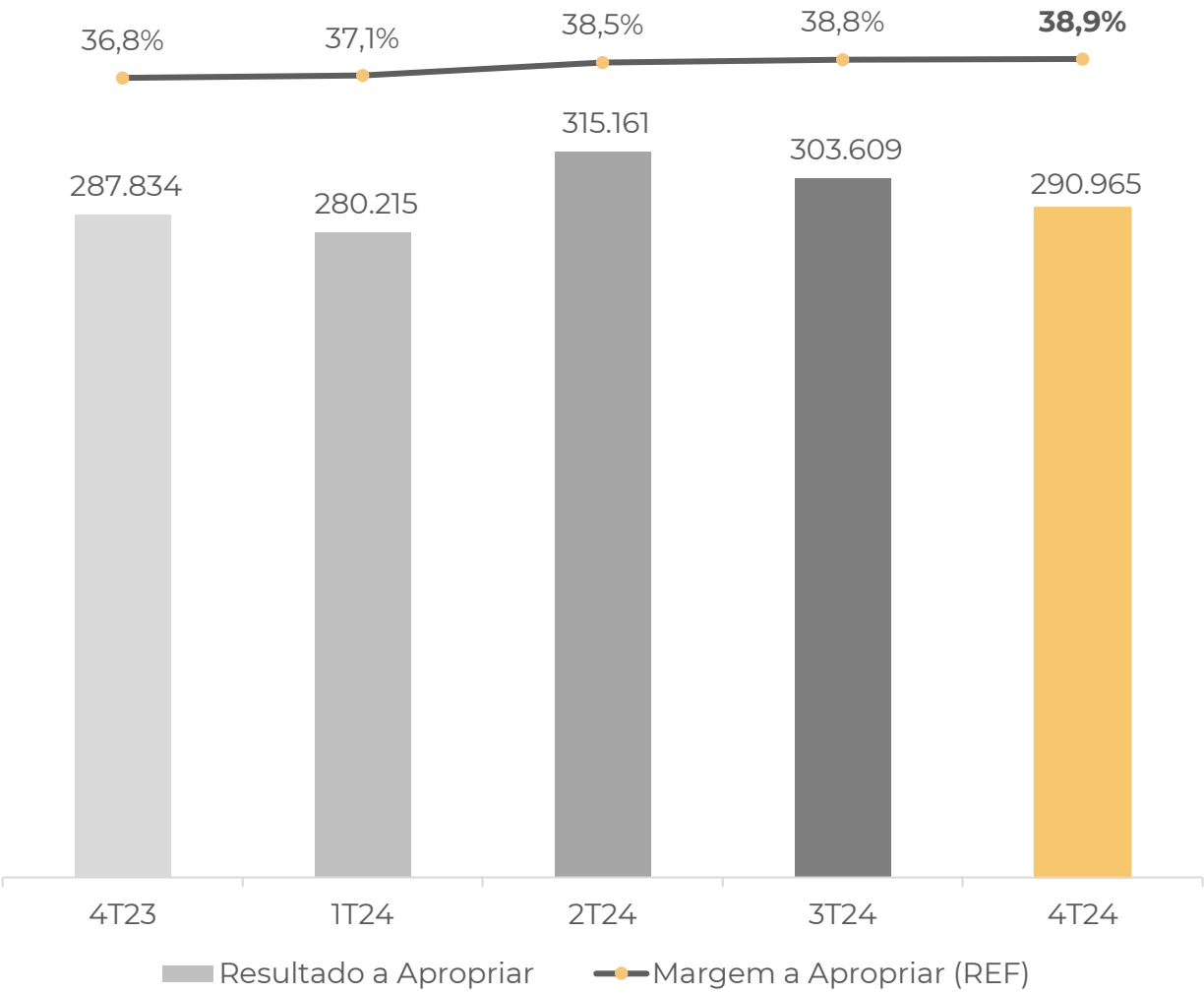
Encerramos nosso ultimo trimestre com uma excelente notícia para os nossos acionistas. Anunciamos ao mercado a distribuição **de R\$ 12 milhões em dividendos**, totalizando **R\$0,11344855041/ação**, o pagamento sera efetuado em de **3 parcelas** consecutivas a partir de abril/2025, **equivalente a R\$ 0,037818347/ação**.

R\$27,0M
Distribuídos
Em 2025
DY% de 9,1%



* Cálculo do dividend yield considera preço de fechamento em 30/12/2024.

RESULTADO A APROPRIAR



R\$291M

Resultado a Apropriar

38,9% Margem REF

Atingimos 38,9% de margem a apropriar, em linha com o 3T24. Apesar da queda nominal no tri contra tri, a margem a apropriar cresceu 1,1% nos últimos 12 meses. Além disso, a margem deve ser manter estável flutuando perto dos resultados alcançados nos últimos trimestre, que na média representa a safra nova de empreendimentos lançados pela empresa.

RECEBÍVEIS

R\$ 548 milhões
em até 180 dias

27.329

Vencidos
(em carteira)

33.825

A vencer em
até 90 dias

441.704

Repasse (até 180 dias)

45.575

A vencer de
90 a 180 dias

105.546

A vencer de
180 a 360 dias

364.793

A vencer acima de
360 dias

- 29.230

Provisões

- 45.383

Ajuste a
Valor Presente

283

Cessão de
recebíveis

944.442

Contas a
Receber

R\$994,4mi

Recebíveis on balance

R\$ 2,1bi

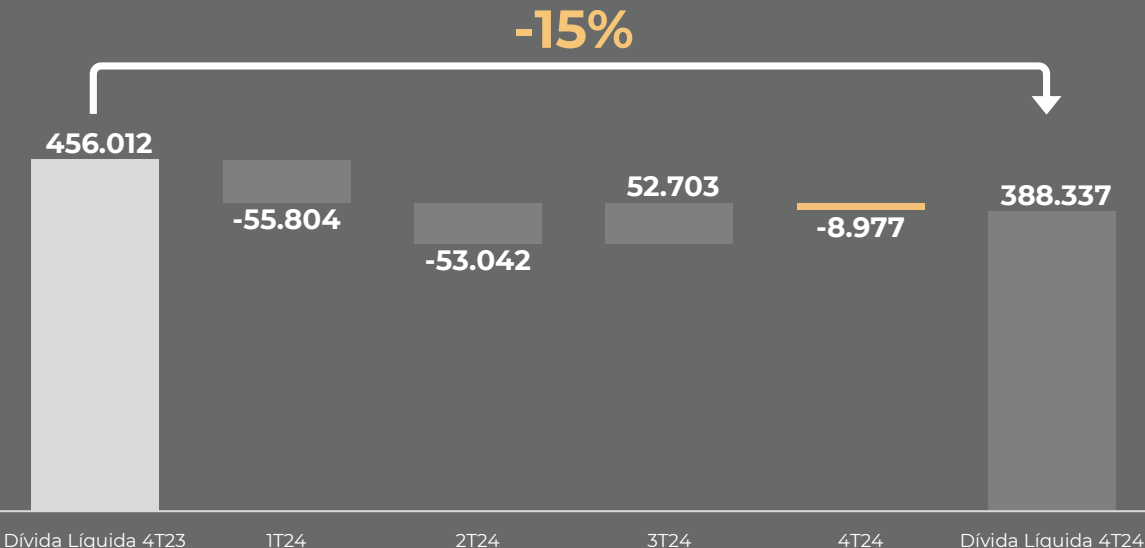
Recebíveis financeiros

Fechamos o ano com **R\$ 944 milhões** em
contas a receber, um **LTV** na casa dos **39,1%** e
baixa **inadimplência** em menos de **0,2%**.

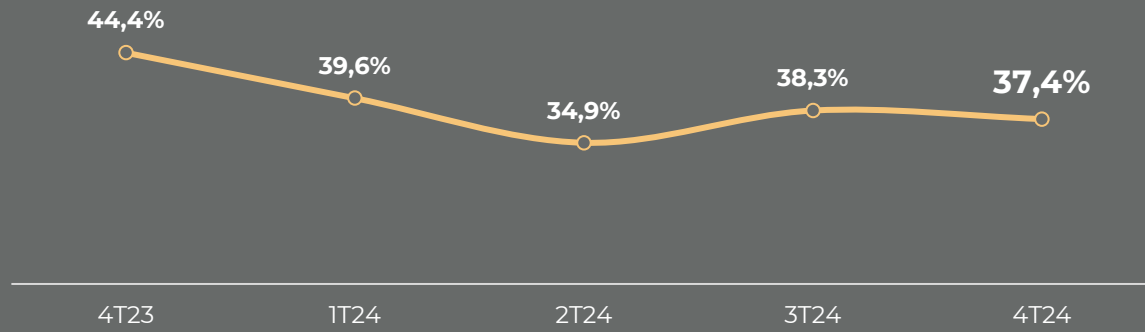
ENDIVIDAMENTO



ENDIVIDAMENTO 4T24

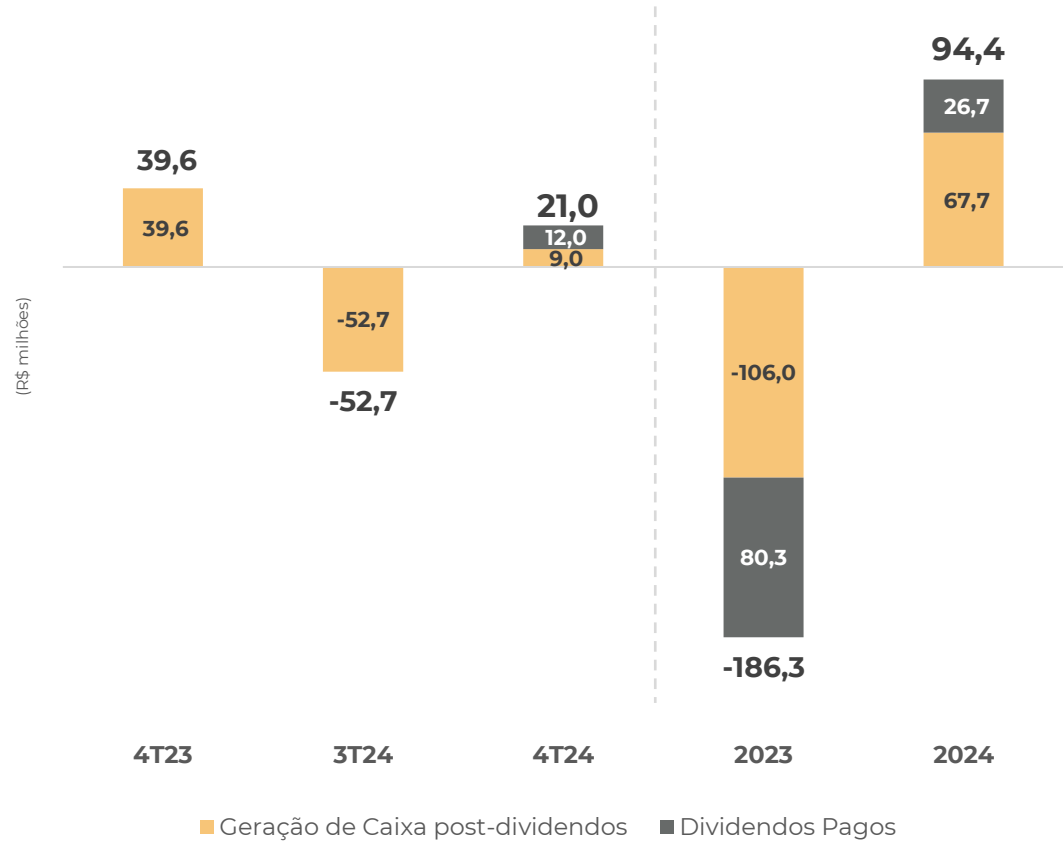


Alavancagem



GERAÇÃO DE CAIXA

A Geração de Caixa do ano foi de **R\$ 94,4 milhões**, *ex-dividendos*, contrapondo o resultado negativo de 2023. A **redução da alavancagem**, no mesmo período, foi de **7,0p.p.**, refletindo o compromisso com **melhoria constante** da **estrutura da capital** e com a **distribuição assertiva de dividendos**.



SUSTENTABILIDADE



SUSTENTABILIDADE

Compromisso	Meta	Apuração
Induzir boas práticas de gestão na cadeia	Due Diligence com foco em sustentabilidade nos principais fornecedores de construção	100%
Apoiar no desempenho sustentável da cadeia de fornecimento	Estudo junto aos principais parceiros para mapeamento de esforços conjuntos voltados à melhoria da cadeia de fornecimento	100%
Aprimorar gestão de resíduos, aumentando a reciclagem e reduzindo a destinação a aterros	Aumentar 10% a destinação de resíduos à reciclagem em relação ao ano anterior	100%
Aprimorar gestão de resíduos, aumentando a reciclagem e reduzindo a destinação a aterros	Melhorar a proporção de caçambas segregadas sobre as não segregadas em relação ao ano anterior	100%
Reportar anualmente inventário de GEE	Divulgar o inventário de GEE (escopos 1, 2 e 3) de todas as operações no Registro Público de Emissões (RPE)	100%
Compensar 100% das emissões de escopo 1 e 2	Compensar 100% das emissões diretas (escopo 1) e indiretas de consumo de energia (escopo 2)	100%
Incorporar gestão de variáveis climáticas ao negócio	Aumentar o conhecimento climático do Conselho de Administração e da Diretoria	100%
Desenvolver todos os novos projetos com aspectos de sustentabilidade	Avaliar o “ciclo dos resíduos” no empreendimento durante a concepção do projeto para torná-lo mais eficiente para os moradores	100%
Desenvolver todos os novos projetos com aspectos de sustentabilidade	Analisar as premissas dos projetos de forma a incorporar conceitos de arquitetura mais sustentável, tornando-os mais sustentáveis desde a concepção	100%
Analisar o Ciclo de Vida dos empreendimentos para torná-los mais sustentáveis	Realizar estudo de Avaliação do Ciclo de Vida (ACV) de todos os projetos completos lançados do ano	100%
Aumentar a eficiência no consumo de recursos naturais	Implementar, em ao menos duas obras, iniciativa voltada à melhoria da eficiência do consumo de água e energia	100%
Gerar impactos sociais positivos nos territórios em que atuamos	Destruar o uso de recursos via lei de incentivo municipal para apoio de projeto cultural	100%
Gerar impactos sociais positivos nos territórios em que atuamos	Realizar ao menos 3 iniciativas (próprias e/ou de apoio) de impacto social em nossas vizinhanças	100%
Reforçar presença de colaboradores de grupos sub-representados	Possuir ao menos uma mulher em 100% das obras a serem iniciadas a partir de 2024	100%
Reforçar a presença de colaboradores de grupos sub-representados	Desenvolver projeto-piloto para criar equipe totalmente feminina de Assistência Técnica para atendimento de chamados feitos por mulheres	100%
Disseminar a cultura de diversidade e inclusão	Realizar sensibilizações para fortalecer a cultura de diversidade ao longo do ano	100%
Reportar periodicamente informações sobre sustentabilidade aos stakeholders	Realizar publicações/respostas aos instrumentos de mercado aplicáveis à Companhia (relatório de sustentabilidade, CDP, CoP, Registro Público de Emissões e ISE)	100%

RECONHECIMENTOS 2024



ISEB3 ICO2B3
Carteiras B3



Atualizamos nosso estudo de materialidade com foco na dupla materialidade e **aprimoramos a avaliação de riscos climáticos**. Aumentamos **nossa pontuação no CDP para B**, destacando-nos no setor. Continuamos publicando anualmente nosso **relatório de sustentabilidade** e inventário de emissões de GEE, além de compensar as emissões dos escopos 1 e 2

ANEXO



PERFORMANCE DE VENDAS

Empreendimentos	Status	Linha	Lançamentos	Unidades	Estoque	% Vendido (Unidades)	VGV lanç. (R\$ mil)	% Vendido (VGV)
Daslu Residences São Paulo	Lançamento	MEC	dez/24	117	107	8,5%	580.770	10,5%
Raízes L'avenir	Lançamento	Raízes	out/24	228	170	25,4%	264.391	23,1%
Gio Jardins - Studios	Em Obras	MEC	jun/24	68	17	75,0%	50.223	70,6%
Haus Mitre Edition NY - SOHO	Em Obras	HAUS	abr/24	321	44	86,3%	154.683	74,5%
Raízes Jardim São Paulo	Em Obras	Raízes	mar/24	154	73	52,6%	215.254	51,8%
Haus Mitre Edition NY	Em Obras	HAUS	out/23	181	92	49,2%	619.765	51,8%
Essência Brasileira	Em Obras	HAUS	set/23	200	64	68,0%	284.877	41,3%
GIO Jardins	Em Obras	MEC	jul/23	32	14	56,3%	206.827	49,4%
ML Brooklin	Em Obras	Haus	abr/23	137	17,5	87,2%	97.646	73,7%
Origem - Guilhermina	Em Obras	Origem	mar/23	845	458	45,8%	296.998	52,5%
Raízes Premium Butantã	Em Obras	Raízes	out/22	658	24	96,4%	454.081	94,9%
Raízes Reserve	Em Obras	Raízes	ago/22	541	50	90,8%	371.739	86,6%
Haddock 885	Em Obras	MEC	ago/22	66	40	39,4%	176.027	55,4%
Origem Penha	Em Obras	Origem	jun/22	337	111	67,1%	120.737	64,9%
Raízes Alto Freguesia do Ó	Em Obras	Raízes	jun/22	228	65	71,5%	120.519	68,1%
Raízes Tatuapé	Em Obras	Raízes	dez/21	642	5	99,2%	353.942	98,0%
Raízes Premium Mooca	Em Obras	Raízes	dez/21	261	22	91,6%	156.558	94,9%
Haus Mitre Reserva Vila Mariana	Em Obras	Haus	dez/21	287	19	93,4%	264.605	83,7%
Raízes Vila Mascote	Em Obras	Raízes	out/21	305	22	92,8%	179.935	92,4%
Haus Mitre Jardins	Em Obras	Haus	out/21	212	41	80,7%	339.888	69,0%
Haus Mitre Aclimação	Entregue	Haus	ago/21	119	1	99,2%	102.217	98,2%
Haus Mitre Vila Clementino	Entregue	Haus	ago/21	217	1	99,5%	187.958	99,8%
Haus Mitre Residences 370	Entregue	Haus	jun/21	237	2	99,2%	87.136	99,2%
Haus Mitre Campo Belo	Entregue	Haus	mai/21	178	4	97,8%	149.862	94,7%
Haus Mitre Santa Cruz	Entregue	Haus	mar/21	158	2	98,7%	118.623	96,5%
Haus Mitre Ibirapuera	Entregue	Haus	nov/20	159	0	100,0%	109.508	100,0%
Raízes VM	Entregue	Raízes	nov/20	227	4	98,2%	101.905	98,7%
Haus Mitre Residences	Entregue	Haus	nov/20	203	2	99,0%	70.862	94,1%
Haus Mitre Platô Ipiranga	Entregue	Haus	nov/20	341	0	100,0%	181.474	100,0%
Raízes Tucuruvi Jacarandá	Entregue	Raízes	set/20	282	2	99,3%	122.139	99,5%
Haus Mitre Perdizes	Entregue	Haus	ago/20	235	4	98,3%	180.390	99,1%
Raízes Tucuruvi Figueira	Entregue	Raízes	ago/20	154	0	100,0%	34.109	100,0%
Raízes Freguesia do Ó	Entregue	Raízes	jul/20	256	13	94,9%	119.717	96,1%
Haus Mitre Alto Butantã	Entregue	Haus	nov/19	210	3	98,6%	95.577	93,7%
Haus Mitre Pinheiros	Entregue	Haus	nov/19	149	0	100,0%	113.659	100,0%
Raízes Vila Prudente	Entregue	Raízes	nov/19	272	2	99,3%	108.480	98,0%
Haus Mitre Brooklin	Entregue	Haus	jun/19	255	1	99,6%	172.339	99,7%
Raízes Guilhermina-Esperança	Entregue	Raízes	mar/19	316	0	100,0%	98.430	100,0%
Haus Mitre Butantã	Entregue	Haus	set/18	256	1	99,6%	115.371	99,0%
Haus Mitre	Entregue	Haus	mai/18	169	0	100,0%	94.733	100,0%
Raízes Vila Matilde	Entregue	Raízes	out/16	283	3	98,9%	126.226	98,8%
Total				10.496	1.501	85,7%	7.800.179	73,5%

Relacionamento com os auditores independentes

Em conformidade com a Instrução CVM 381/03 informamos que os auditores independentes da Ernst & Young Auditores Independentes S.S., não prestaram durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 outros serviços que não os relacionados com a auditoria externa. A contratação de auditores independentes está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes. As informações no relatório de desempenho que não estão claramente identificadas como cópia das informações constantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, não foram objeto de auditoria ou revisão pelos auditores independentes.

Declaração da diretoria

Nos termos da Instrução Normativa CVM 480/09, a Diretoria da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas1

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais9

Demonstrações dos resultados11

Demonstrações dos resultados abrangentes12

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido13

Demonstrações dos fluxos de caixa14

Demonstrações do valor adicionado16

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas17

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Acionistas, Conselheiros e Administradores da
Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.
São Paulo - SP

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2024, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) (atualmente denominadas pela Fundação IFRS como "normas contábeis IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Base para opinião

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



Shape the future
with confidence

Ênfase

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na nota explicativa 2.3.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018, sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Reconhecimento de receita de vendas de empreendimentos imobiliários

Conforme mencionado na nota explicativa 16, a Companhia e suas controladas reconheceram, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o montante consolidado de R\$1.173.552 mil, referente à receita operacional líquida de venda de empreendimentos imobiliários. Conforme mencionado na nota explicativa 2.3.1, a Companhia reconhece a referida receita no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo aqueles relacionados aos terrenos, projetos e à construção, em relação aos custos totais orçados do projeto (PoC), os quais são revisados periodicamente.



Shape the future
with confidence

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de rentabilidade dos empreendimentos, tendo em vista os controles de acompanhamento da previsão dos custos a serem incorridos até o final da obra, da avaliação do reconhecimento ou não da receita, considerando a transferência de controle e cumprimento das obrigações de performance e aos eventos de alteração e atualização dos orçamentos de obra. Uma mudança no orçamento das obras e respectivamente nas margens, não identificadas tempestivamente, podem gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela Administração para reconhecimento da receita operacional líquida de venda das unidades imobiliárias em construção; (b) efetuamos comparação dos orçamentos entre exercícios e obtivemos esclarecimentos para variações não usuais; (c) inspecionamos os documentos suporte relacionados as adições nos orçamentos, assim como recalculamos as atualizações dos orçamentos de custos de construção individualizados por empreendimento; (d) em bases amostrais, envolvemos os nossos engenheiros especialistas para corroborar a existência dos canteiros de obras através de visitas físicas e nos auxiliar na verificação da razoabilidade entre o andamento físico e o percentual dos custos incorridos em relação ao total orçado; (e) inspeção em bases amostrais dos documentos suporte para custos incorridos durante o exercício; (f) em bases amostrais, inspecionamos contratos de venda, comprovantes de liquidação financeira e recalculamos o saldo a receber de acordo com o índice contratual vigente; (g) testes de recálculo da receita reconhecida no exercício com base nos percentuais de conclusão apurados e comparamos com aqueles apurados pela administração; e (h) revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Baseados no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receita operacional líquida de vendas de empreendimentos imobiliários, que está consistente com a avaliação da administração, consideramos que os critérios e premissas adotados pela administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.



Shape the future
with confidence

Realização do saldo de imóveis a comercializar

A Companhia possuía, em 31 de dezembro de 2024, saldo consolidado de imóveis a comercializar de R\$809.997mil (Nota Explicativa 5). Conforme descrito na Nota Explicativa 2.3.5, os imóveis a comercializar (terrenos e imóveis construídos ou em construção) são demonstrados pelo seu custo de aquisição ou construção, que não excede seu valor líquido realizável. Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar exceder o fluxo de caixa esperado através de suas vendas, ou o custo de um terreno ainda não explorado for superior ao seu valor realizável, uma provisão ao valor líquido realizável é reconhecida no exercício em que foi determinado que o valor contábil não seja realizável. O valor líquido realizável dos imóveis a comercializar é revisado pela administração trimestralmente, levando em consideração estudos de viabilidades de projetos já lançados ou planejados, cotações de mercado, proposta de partes não relacionadas para compra de terrenos, projeções internas de vendas futuras e custos a incorrer, dentre outras premissas. A relevância do saldo de imóveis a comercializar e a complexidade e julgamento envolvidos na determinação destas estimativas, levou-nos a identificar este assunto como significativo que requer considerações especiais de auditoria.

Consideramos como um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, além das incertezas inerentes às estimativas para a determinação do valor recuperável desse ativo de imóveis a comercializar, dado o julgamento exercido na determinação das premissas utilizadas nas projeções de rentabilidade e geração de caixa, as quais estão descritas na Nota 3. Distorções na determinação do valor recuperável desse ativo poderiam resultar em impacto significativo nas demonstrações financeiras consolidadas.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela administração para as análises de margem dos empreendimentos e do valor realizável dos imóveis a comercializar; (b) para o valor realizável suportado por estudos internos, inicialmente, verificamos a exatidão dos cálculos aritméticos, comparamos o valor das vendas subsequentes de unidades construídas e/ou em construção, afim de corroborarmos os valores das vendas consideradas no estudo. Quanto ao custo de construção a incorrer utilizado no estudo, por meio de base amostral, envolvemos os nossos engenheiros especialistas com a mesma abordagem de auditoria para fins do reconhecimento de receita; (c) para os terrenos, utilizamos o valor das cotações de mercado para ativos com características similares, ou, quando aplicável, consideramos propostas firmes de partes não relacionadas para a venda dos terrenos da Companhia, afim de corroborarmos o valor realizável líquido; (d) confrontamos o estudo do valor realizável líquido com os saldos contábeis dos imóveis a comercializar; e (e) a revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



Shape the future
with confidence

Baseado no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre a análise do valor realizável líquido dos imóveis a comercializar, que está consistente com a avaliação da administração, consideramos que os critérios e premissas adotados pela administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em seu conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado, individual e consolidada, foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.



Shape the future
with confidence

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) (atualmente denominadas pela Fundação IFRS como “normas contábeis IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.



Shape the future
with confidence

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.



**Shape the future
with confidence**

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 26 de fevereiro de 2025.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S. Ltda.
CRC-SP 034519/O

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Cezar Augusto Ansoain de Freitas', is written over a faint, light blue circular stamp or watermark.

Cezar Augusto Ansoain de Freitas
Contador CRC-SP 246234/O

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Balanços patrimoniais
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3.a	94.837	110.228	236.730	181.704
Caixa restrito	3.b	-	17.082	-	17.082
Contas a receber	4	-	-	621.338	599.084
Imóveis a comercializar	5	-	-	779.923	822.224
Tributos a recuperar		16.961	13.382	24.467	19.812
Adiantamentos gerais		555	712	3.649	5.899
Contas a receber por venda de participação societária		32.170	2.399	32.170	2.399
Outros ativos		1.599	6.715	7.097	9.947
Total do ativo circulante		146.122	148.119	1.705.374	1.658.151
Não circulante					
Caixa restrito	3.b	3.860	1.576	4.901	1.869
Contas a receber	4	-	-	323.104	188.743
Imóveis a comercializar	5	-	-	30.074	176.046
Partes relacionadas	6	623.349	674.884	37.482	36.144
Adiantamentos gerais		-	-	163	2.572
Contas a receber por venda de participação societária		12.933	10.100	13.996	10.100
Outros ativos		-	2.284	-	3.196
Investimentos	7	552.294	451.755	34.840	30.128
Imobilizado		10.422	13.770	28.633	35.814
Intangível		9.682	11.502	21.718	22.474
Total do ativo não circulante		1.212.541	1.165.871	494.911	507.086
Total do ativo		1.358.663	1.313.990	2.200.285	2.165.237

Balanços patrimoniais
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Passivo					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	8	104.338	46	371.435	305.188
Fornecedores		2.289	1.550	88.851	62.398
Obrigações trabalhistas e tributárias		13.947	13.216	23.429	20.570
Tributos correntes com recolhimento diferido	9	-	-	22.945	21.523
Adiantamentos de clientes	11	-	-	102.714	111.913
Partes relacionadas	6	-	1	-	-
Contas a pagar por aquisição de terrenos		-	-	51.220	62.720
Passivos de arrendamento		1.487	1.515	4.916	2.888
Provisão para perdas com investimentos	7	32.173	12.401	-	-
Provisão de garantia de obra	13.a	-	-	2.752	2.404
Contas correntes de consórcios	12	-	-	39.969	11.967
Outros passivos		657	566	19.939	16.278
Outros débitos com terceiros - SCPs	10	4.751	2.213	9.724	13.425
Dividendos a pagar	15.b	15.007	3	15.007	3
Total do passivo circulante		174.649	31.511	752.901	631.277
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	8	170.469	276.755	255.067	351.479
Tributos correntes com recolhimento diferido	9	-	-	12.996	7.606
Adiantamento de clientes	11	-	-	48.199	100.429
Conta corrente de consórcios	12	-	-	43.015	2.224
Provisão de garantia de obra	13.a	-	-	11.717	6.982
Outros débitos com terceiros - SCPs	10	7.989	4.771	7.989	5.767
Contas a pagar por aquisição de terrenos		-	-	14.128	17.531
Passivos de arrendamento		1.804	3.157	3.188	5.383
Provisão para demandas judiciais	13.b	5.486	7.389	8.741	10.350
Outros passivos		346	-	346	-
Total do passivo não circulante		186.094	292.072	405.386	507.751
Patrimônio líquido					
Capital social	15.a	959.493	959.493	959.493	959.493
Reservas de capital		4.740	4.740	4.740	4.740
Reservas de lucros	15.b	33.687	26.174	33.687	26.174
Total do patrimônio líquido		997.920	990.407	997.920	990.407
Participação de não controladores		-	-	44.078	35.802
Total do patrimônio líquido consolidado		997.920	990.407	1.041.998	1.026.209
Total do passivo e patrimônio líquido		1.358.663	1.313.990	2.200.285	2.165.237

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita operacional líquida	16	-	17	1.179.438	926.392
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	17	-	-	(898.454)	(742.275)
Lucro bruto		-	17	280.984	184.117
Receitas/despesas operacionais					
Despesas gerais e administrativas	17	(102.877)	(75.353)	(122.706)	(89.328)
Despesas comerciais	17	(1.233)	(1.643)	(69.891)	(52.473)
Outras despesas e receitas operacionais	18	2.146	65.357	(12.191)	61.294
Apropriação mais-valia	7	-	(1.283)	-	(653)
Equivalência patrimonial	7	176.950	118.381	9.444	1.277
Total das despesas e receitas operacionais		74.986	105.459	(195.344)	(79.883)
Resultado operacional antes do resultado financeiro		74.986	105.476	85.640	104.234
Receitas financeiras	19	14.210	20.461	23.973	31.105
Despesas financeiras	19	(40.007)	(35.554)	(13.839)	(19.547)
Resultado financeiro		(25.797)	(15.093)	10.134	11.558
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		49.189	90.383	95.774	115.792
Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	9.b	-	-	(26.150)	(20.896)
Lucro líquido do exercício		49.189	90.383	69.624	94.896
Lucro líquido atribuído aos controladores		49.189	90.383	49.189	90.383
Lucro líquido atribuído aos não controladores		-	-	20.435	4.513
Lucro líquido por ações - R\$ - básico	22	0,46504	0,85449	0,46504	0,85449
Lucro líquido por ações - R\$ - diluído	22	0,46504	0,85449	0,46504	0,85449

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	49.189	90.383	69.624	94.896
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	49.189	90.383	69.624	94.896
Lucro líquido atribuído aos controladores	49.189	90.383	49.189	90.383
Lucro líquido atribuído aos não controladores	-	-	20.435	4.513

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

Notas	Capital social	Reserva de capital	Reserva estatutária	Reserva de lucros	Reserva legal	Reserva de lucros		Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido da controladora	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido consolidado
						Dividendos adicionais propostos					
Saldo em 31 de dezembro de 2022	959.493	18.940	-	-	6.971	9.117	-	-	994.521	9.512	1.004.033
Lucro líquido do exercício	15.b	-	-	-	-	-	-	90.383	90.383	4.513	94.896
Destinação do resultado do exercício		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Compra/Venda de participação de não controladores		-	-	-	-	-	-	-	-	25.561	25.561
Reserva legal	15.c	-	-	-	-	4.519	-	(4.519)	-	-	-
Reserva de lucros		-	-	-	14.684	-	-	(14.684)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios distribuídos	15.b	-	-	-	-	-	-	(21.466)	(21.466)	-	(21.466)
Dividendos adicionais propostos distribuídos	15.b	-	-	-	-	-	-	(49.714)	(49.714)	(3.784)	(53.498)
Dividendos distribuídos – anos anteriores	15.b	-	-	-	-	(9.117)	-	-	(9.117)	-	(9.117)
Plano de remuneração baseado em ação	15.c	-	(14.200)	-	-	-	-	-	(14.200)	-	(14.200)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	959.493	4.740	-	14.684	11.490	-	-	-	990.407	35.802	1.026.209
Lucro líquido do exercício	15.b	-	-	-	-	-	-	49.189	49.189	20.435	69.624
Destinação do resultado do exercício		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva legal	15.b/.c	-	-	-	-	2.459	-	(2.459)	-	-	-
Reserva de lucros	15.b	-	-	-	19.	-	-	(19.730)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios distribuídos	15.b	-	-	-	-	-	-	(11.682)	(11.682)	-	(11.682)
Dividendos adicionais propostos distribuídos	15.b	-	-	-	-	-	-	(15.318)	(15.318)	(16.864)	(33.910)
Distribuição de dividendos – anos anteriores		-	-	-	(14.676)	-	-	-	(14.676)	(1.728)	(14.676)
Compra/Venda de participação de não controladores	7d.8	-	-	-	-	-	-	-	-	6.433	6.433
Saldo em 31 de dezembro de 2024	959.493	4.740	-	19.738	13.949	-	-	-	997.920	44.078	1.041.998

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	49.189	90.383	95.774	115.791
Ajustes para conciliar o resultado do caixa líquido proveniente das atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações do intangível	6.977	6.578	8.899	8.094
Equivalência patrimonial	(176.950)	(118.381)	(9.444)	(1.277)
Provisão para garantias de obras	-	-	8.134	4.860
Ajuste a valor presente	-	-	11.086	13.389
Provisão/reversão para perda esperada para risco de crédito	-	-	26	(829)
Provisão/reversão para distratos líquida	-	-	3.880	(2.267)
Provisão de impostos diferidos (PIS e COFINS)	-	-	3.159	2.498
Provisão para demandas judiciais	(1.903)	(224)	(1.608)	1.181
Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	8.090	15.430	8.090	15.432
Apropriação de encargos financeiros capitalizados	27.879	19.000	65.522	53.043
Juros incorridos sobre contratos de arrendamento	126	116	216	134
Outras resultados em investimentos	10	21	10	(10)
Total Equity return swap	2.256	(10.162)	2.256	(10.162)
Plano de opções de ações	-	(14.200)	-	(14.200)
Ganho de investimentos	(562)	(65.280)	-	-
Participações - PLR	9.000	7.000	9.000	7.000
Amortização mais-valia	-	1.283	-	653
Total dos ajustes para conciliar o resultado	(75.888)	(68.436)	205.000	193.330
Variações nos ativos e passivos				
(Aumento) redução em contas a receber	-	-	(157.637)	(178.242)
(Aumento) redução em Imóveis a comercializar	-	-	6.769	112.186
(Aumento) redução em outros ativos	(65.605)	(19.130)	(24.531)	(9.805)
(Aumento) redução em adiantamentos gerais	157	(231)	6.803	(7.048)
(Aumento) redução em tributos a recuperar	(3.579)	(3.695)	(4.654)	(6.980)
Aumento (redução) em fornecedores	739	41	26.627	11.273
Aumento (redução) em obrigações trabalhistas e tributárias	(8.269)	(6.571)	(616)	(2.417)
Aumento (redução) em adiantamento de clientes	-	-	(51.663)	(104.372)
Aumento (redução) em conta corrente consórcios	-	-	72.387	(16.176)
Aumento (redução) em outros passivos	(1.535)	(8.719)	(8.087)	22.270
Pagamento de garantia de obras	-	-	(3.179)	(2.214)
Pagamento de demandas judiciais	-	-	(1)	(54)
Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	(35.037)	(40.691)	(69.714)	(67.880)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(26.549)	(19.202)
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades operacionais	(189.017)	(147.432)	(29.045)	(75.331)

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Aplicações em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	-	(122)	-	(549)
Resgates de caixa restrito e títulos e valores mobiliários	14.798	12.940	14.050	13.074
Integralização de capital nos investimentos	(202.562)	(217.467)	-	-
Aquisição/(venda) de investimento	164.634	241.644	146.118	(291)
Redução de capital em investimento	-	-	-	-
Aquisição do Imobilizado e Intangível	(1.809)	(2.863)	(961)	(15.404)
Dividendos recebidos de investidas	140.859	82.429	4.722	-
Caixa líquido da alienação de investimentos	-	-	4.373	18.685
Caixa líquido na aquisição de Investimento			(320)	
Caixa líquido proveniente das atividades de investimento	115.920	116.561	167.982	15.515
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Amortização de empréstimos e financiamentos	(75.000)	-	(364.282)	(136.309)
Amortização de direito de uso em arrendamentos	(1.756)	(1.643)	(3.470)	(2.832)
Captação de empréstimos e financiamentos	75.000	-	338.110	289.234
Custo de captação de empréstimos e financiamentos	(3.988)	(289)	(3.988)	(289)
Dividendos pagos	(26.672)	(80.294)	(26.672)	(80.294)
Partes relacionadas	89.535	131.616	2.932	(21.408)
Dividendos recebidos	-	-	-	142
Dividendos pagos aos não controladores	-	-	(18.592)	(3.784)
Repasse para terceiros (SCPs)	(3.413)	(3.772)	(11.949)	(5.937)
Aporte SCPs	4.000	5.164	4.000	5.164
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento	57.706	50.782	(83.911)	43.687
Aumento/(diminuição) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(15.391)	19.911	55.026	(16.129)
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	110.228	90.317	181.704	197.833
No final do exercício	94.837	110.228	236.730	181.704
Aumento/(diminuição) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(15.391)	19.911	55.026	(16.129)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações do valor adicionado
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receitas				
Venda de mercadorias, produtos e serviços	-	-	1.176.344	931.713
Outras receitas	-	-	5.996	5.636
	-	-	1.182.340	937.349
Insumo adquirido de terceiros	-	-	(835.180)	(697.794)
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	(27.802)	(24.696)	(96.373)	(86.350)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(27.802)	(24.696)	(931.553)	(784.144)
Valor adicionado (absorvido) bruto	(27.802)	(24.696)	250.787	153.205
Retenções				
Depreciação, amortização e exaustão	(6.977)	(6.578)	(26.629)	(8.094)
	(6.977)	(6.578)	(26.629)	(8.094)
Valor líquido produzido (absorvido) pela Companhia	(34.779)	(31.274)	224.158	145.111
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	180.248	120.196	9.444	1.277
Outros resultados em investimento	(4.551)	61.534	(13.826)	58.384
Receitas financeiras	14.210	20.074	23.964	29.868
Valor total adicionado recebido (absorvido) em transferência	189.907	201.804	19.582	89.529
Valor adicionado total a distribuir	155.128	170.530	243.740	234.640
Distribuição do valor adicionado	69.465	45.406	72.336	47.563
Pessoal e encargos	69.465	45.406	72.336	47.563
Salários e encargos	48.037	46.191	50.908	48.348
Honorários da administração	9.905	9.631	9.905	9.631
Participação de empregados nos lucros	11.523	3.784	11.523	3.784
Plano de opções em ações	-	(14.200)	-	(14.200)
Impostos, taxas e contribuições	318	281	27.243	22.577
Remuneração de capitais de terceiros - Juros	36.156	34.460	74.537	69.604
Remuneração de capitais próprios	49.189	90.383	69.624	94.896
Dividendos mínimos obrigatórios	11.682	21.466	11.682	21.466
Dividendos adicionais proposto	15.318	49.714	15.318	49.714
Reserva de lucros	19.730	14.684	19.730	14.684
Integralização de capital com lucro do exercício	-	-	-	-
Lucros retidos no exercício (reserva legal e reserva estatutária)	2.459	4.519	2.459	4.519
Lucro líquido atribuído aos não controladores	-	-	20.435	4.513

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

1. Contexto operacional

A Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A (“Companhia ou Controladora”), é uma sociedade anônima de capital aberto com sede localizada na Alameda Santos, nº 700 - 5º andar, Jardim Paulista na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas abrangem a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto. Para atender os propósitos societários, a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto têm por objeto social a incorporação, construção, venda de unidades imobiliárias residenciais e comerciais.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, exceto determinados ativos financeiros que foram mensurados ao valor justo por meio do resultado. As demonstrações financeiras individuais “Controladora” estão sendo divulgadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas e apresentadas lado-a-lado em um único conjunto de demonstrações financeiras e estão sendo apresentadas de acordo com as políticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) em novembro de 2014, na preparação das suas demonstrações financeiras. Desta forma, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administração no processo de aplicação das práticas contábeis da Companhia. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, estão divulgadas na Nota Explicativa nº 2.3.2.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para arquivamento em 26 de fevereiro de 2025.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.1. Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados ao reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas Companhias de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas seguem o entendimento da CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), conforme descrito em detalhes na Nota Explicativa nº 2.3.1. As sociedades controladas incluídas no processo de consolidação estão detalhadas na Nota Explicativa nº 7.

No caso da Companhia, essas práticas diferem das IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil que estão sujeitas às normas da CVM, em relação às demonstrações financeiras separadas, somente no que se refere à capitalização de juros incorridos pela controladora, em relação aos recursos aplicados em investimentos em sociedades controladas para que estas possam efetuar a construção dos empreendimentos. Para fins de IFRS aplicáveis às demonstrações financeiras separadas, a capitalização de juros somente é permitida para ativos qualificáveis, não sendo caracterizado como ativo qualificável os investimentos mantidos nas sociedades controladas, apresentados nas demonstrações financeiras separadas.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.2. Continuidade operacional

As normas contábeis requerem que ao elaborar as demonstrações financeiras, a administração deve fazer a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação no futuro previsível. A administração, considerando o equilíbrio observado do seu capital circulante líquido, o cumprimento de cláusulas restritivas ("covenant") em seus contratos de empréstimos e financiamentos, além da expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, concluiu que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras.

Em 31 de dezembro de 2024, o capital circulante líquido da Controladora é positivo em R\$12.186 (R\$119.319 em 2023) e o capital circulante líquido consolidado é positivo em R\$956.743 (R\$1.026.874 em 2023). A gestão do capital circulante leva em conta os números consolidados uma vez que a Companhia conta com mecanismos para movimentar recursos entre as Companhias de forma eficiente, sem prejudicar o atendimento dos compromissos de cada uma das entidades que compõem as demonstrações consolidadas. Por essa razão, qualquer análise que tenha por base o capital circulante da Controladora não refletirá a real liquidez da Companhia.

2.1.3. Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Reais foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

2.1.4. Apresentação de informações por segmento e natureza

A Companhia possui apenas um segmento operacional (incorporação e venda de imóveis), de acordo com as regras da NBC TG 22 (R2) que aprova o Pronunciamento Técnico CPC 22 (R2) Informação por segmento. Por esse motivo, não estão sendo apresentadas informações por segmento. A Companhia não possui clientes que representem mais de 10% da receita total consolidada, não havendo, assim, grau de dependência de clientes específicos a ser divulgado.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Base de consolidação

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia, e das controladas descritas na Nota Explicativa nº 7. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores.

i) Controladas

As demonstrações financeiras de controladas, preparadas de acordo com as políticas contábeis consistentes com as da Controladora, são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data na qual a Companhia obtém o controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixar de existir. Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são consolidados integralmente e o valor patrimonial da participação dos sócios não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas. Nas demonstrações financeiras individuais, referidas participações são registradas usando o método de equivalência patrimonial.

ii) Investimentos em coligadas e controladas em conjunto (joint ventures)

Coligada é uma entidade sobre a qual o Grupo exerce influência significativa. Influência significativa é o poder de participar das decisões sobre políticas financeiras e operacionais de uma investida, mas sem que haja o controle individual ou conjunto dessas políticas. Uma "joint venture" é um acordo contratual através do qual a Companhia e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da "joint venture" requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle.

A Companhia apresenta suas participações em coligadas e controladas em conjunto, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, usando o método de equivalência patrimonial.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis—Continuação

2.2. Base de consolidação

iii) Participações em operações em conjunto - consórcios

Operação em conjunto (joint operation) na Companhia estão representados pelo sócio terrenista - responsável pelo aporte no consorcio do terreno, objeto da operação e pelo sócio incorporador (líder do consórcio) responsável pelo desenvolvimento do empreendimento. Nos consórcios, as partes integrantes que detêm o controle conjunto do negócio têm direitos sobre os ativos e têm obrigações pelos passivos relacionados ao negócio. Essas partes são denominadas de operadores em conjunto. Quando a Companhia realiza atividades como operações em conjunto, a Companhia reconhece em relação à sua participação em uma operação em conjunto:

- Seus ativos e passivos, incluindo sua participação sobre quaisquer ativos detidos e passivos assumidos em conjunto;
- Sua participação nas receitas de venda advinda da operação em conjunto;
- Suas despesas, incluindo sua participação nas despesas incorridas em conjunto.

A Companhia contabiliza os ativos, os passivos, as receitas e as despesas relacionados à sua participação em uma operação em conjunto de acordo com as normas aplicáveis a ativos, passivos, receitas e despesas específicos.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

Os resultados são registrados pelo regime de competência. As receitas e custos são apresentados, de acordo com o objeto social específico de cada Companhia.

i) *Venda de bens (Incorporação imobiliária)*

Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida no momento em que a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

A Companhia, suas controladas e investidas, adotaram o NBC TG 47/IFRS 15 - "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 abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

i) *Venda de bens (Incorporação imobiliária)*--Continuação

O Ofício circular afirma que a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato (unidade de conta); (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações financeiras). A receita somente é reconhecida, caso a Companhia identifique que não exista mais o risco de incerteza de entrada de fluxo de caixa após a identificação do contrato com o cliente.

Os contratos de venda firmados entre a Companhia se dão no modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto a instituições financeiras - Contratos tipo 3 e 4.

Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltadas a pessoas de média baixa, média e alta renda. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção aproximadamente 30% ou mais do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS) e/ou obter junto a uma instituição financeira - IF o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 70% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF).

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

i) *Venda de bens (Incorporação imobiliária)*--Continuação

O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato).

Com isso, nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

- As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção, e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica "Imóveis a comercializar";
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante realizável a longo prazo, na rubrica "Contas a receber". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";
- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados as receitas de imóveis vendidos - vide Nota Explicativa nº 19, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "pro rata temporis";

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

i) *Venda de bens (Incorporação imobiliária)*--Continuação

- Os encargos financeiros de Terrenos a pagar e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos imóveis a comercializar - vide Nota Explicativa nº 5, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita; e
- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas e estão apresentadas na rubrica de Despesas comerciais - vide Nota Explicativa nº 17.

Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os saldos dos imóveis a comercializar. A Companhia também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado.

A Companhia efetua a provisão para distratos, quando em sua análise é identificada incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida. Os critérios para constituição da provisão para distratos encontra-se na Nota Explicativa nº 2.3.4.2.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

ii) *Receitas e despesas financeiras*

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos e os juros e correções monetárias das unidades vendidas após a entrega das chaves.

As despesas financeiras abrangem os custos de empréstimos que são registrados em despesa financeira no exercício em que são incorridos. Custos de empréstimo compreendem juros e outros custos incorridos por uma entidade relativos ao empréstimo. Exceto pela forma de reconhecimento dos custos financeiros mencionados na Nota Explicativa nº 2.3.1.ii.

iii) *Outras práticas relacionadas à atividade imobiliária*

Permutas: para as permutas de terrenos, com a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é mensurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues e é registrado como imóveis a comercializar de terrenos, em contrapartida de adiantamento de clientes no passivo, no momento da assunção dos riscos e definição do projeto de comercialização. Prevalecem para estas transações os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo.

Provisão de garantia de obra: constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida. A provisão é revisada trimestralmente e representa 1% do orçamento de obra, sendo que tal percentual foi obtido pela Companhia levando-se em consideração dados históricos e experiências adquiridas em outros empreendimentos. Periodicamente a Administração analisa suficiência da provisão face os gastos de manutenção e se necessário efetua correções. A Companhia concede exercício de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente por um período de cinco anos.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

Julgamentos

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

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que não requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

As principais estimativas e premissas que apresentam risco significativo com probabilidade de causar ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para os próximos trimestres deste e dos próximos exercícios sociais, estão relacionadas com os temas a seguir.

Estimativas e premissas

- 2.3.2.1. Custos orçados: os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são mensalmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil "POC" utilizado. Tal informação é fundamental para o reconhecimento de receita.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Estimativas e premissas--Continuação

2.3.2.2. Provisão para distrato: As vendas de unidades são realizadas durante o exercício de construção, ao final da qual ocorre a liquidação do saldo pelo cliente através da obtenção de financiamento junto às instituições financeiras ou efetuada a alienação fiduciária do bem como garantia do saldo a receber, não havendo expectativa de perda que requeira a constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa. Entretanto, em virtude de deterioração do crédito por parte dos compradores entre a data da venda e a data de obtenção do financiamento, determinados contratos vem sendo objeto de cancelamento ("distratos"), motivo pelo qual as seguintes provisões vêm sendo constituídas para fazer face a margem de lucro apropriada de contratos firmados por ocasião do reconhecimento da receita, para aqueles contratos que apresentam evidências objetivas de que possam ser objeto de distrato, afetando as rubricas de Receita e Custo das vendas realizadas. Tais provisões são constituídas como redutora das contas a receber de clientes tendo contrapartida as rubricas:(i) imóveis a comercializar; e (ii) a rubricas anteriormente mencionadas, na demonstração do resultado. Eventual passivo financeiro devido pelo potencial devolução de valores recebidos, está apresentado na rubrica "outros passivos", no balanço patrimonial.

2.3.2.3. Tributos: a Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco, o resultado tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Estimativas e premissas--Continuação

- 2.3.2.4. Provisões para demandas judiciais (tributários, cíveis e trabalhistas): a Administração da Companhia revisa trimestralmente a provisão para causas cíveis, trabalhistas e tributárias. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As avaliações para possíveis provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.
- 2.3.2.5. Valor realizável líquido dos imóveis a comercializar: a administração revisa trimestralmente o valor contábil de seus imóveis a comercializar para verificar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda referente ao valor realizável líquido. Uma perda por valor realizável líquido existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor realizável líquido, o qual é o maior entre o valor de realização menos custos de venda. O cálculo do valor de realização menos custos de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado.

2.3.3. Caixa e equivalentes de caixa

A Companhia e suas controladas consideram equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo; por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.4. Contas a receber

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas ao longo do período de construção, aplicando-se a porcentagem de conclusão ("POC") sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (acrescido da variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC); sendo assim, o valor das contas a receber é determinado pelo montante das receitas acumuladas reconhecidas deduzidas das parcelas recebidas. As contas a receber de unidades vendidas são apuradas segundo os critérios mencionados na Nota Explicativa nº 2.3.1.

Quando concluída a construção, sobre as contas a receber incidem juros e variação monetária segundo índices contratuais, os quais passam a ser apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios. Com base na carteira total das contas a receber de cada empreendimento, é estabelecido o montante previsto para ser recebido em período de até um ano, sendo o saldo contábil das contas a receber, no limite desse valor, classificado no ativo circulante. A parcela das contas a receber que exceda os recebimentos previstos no período de até um ano, é apresentada no ativo não circulante.

2.3.4.1. *Provisão para perda esperada para risco de crédito*

A Provisão para perda esperada para risco de crédito é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. Adicionalmente, a Companhia também avaliou o seu contas a receber de forma prospectiva (sempre considerando as garantias concedidas), de acordo com o conceito de perdas esperadas descrito no IFRS 9/CPC 48 e, por isso, quando material, a Companhia reconhece as perdas esperadas ao longo da vida útil a partir do reconhecimento inicial dos recebíveis.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.4. Contas a receber--Continuação

2.3.4.1. *Provisão para perda esperada para risco de crédito*--Continuação

Consequentemente, o valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se, em um período subsequente, o valor da perda por “impairment” diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente a um evento que ocorreu após o “impairment” ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão da perda por “impairment” reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

A Companhia suportada pelas orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, elaborou estudos com objetivo de avaliar a necessidade de registrar os ajustes tempestivos e preditivos relacionados aos distratos dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias em construção (provisão para distratos). O estudo considerou a identificação da incerteza de entrada de fluxo de caixa e a evidência objetiva de condições que já existiam na data final do período contábil, para constituir a provisão para distratos. Consequentemente, a Companhia constituiu provisão para distratos para aqueles clientes que possuíam: i) parcelas vencidas a mais de 90 dias em cada exercício findo das demonstrações financeiras; ii) parcelas vencidas em cada exercício findo das demonstrações financeiras e que subsequentemente distratou o contrato de compra e venda; e iii) estavam adimplentes, mas que manifestaram formalmente a intenção de distratar o contrato de compra e venda até o término de cada exercício findo das demonstrações financeiras.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.4. Contas a receber--Continuação

2.3.4.2. *Provisão para distratos*

Adicionalmente, a Companhia também preparou estudo que suporta o percentual histórico de devoluções para constituir o montante a ser devolvido para os clientes, quando da efetivação do distrato.

Quando do registro da provisão para distrato os valores do contas a receber de clientes são ajustados em contrapartida as receitas de imóveis vendidos, bem como os custos de imóveis vendidos e imóveis a comercializar, também são ajustados pelos montantes anteriormente reconhecidos no resultado. A parcela da receita de imóveis vendidos que a Companhia não ira devolver aos clientes é reclassificada para conta específica no resultado como receita de indenização por distrato. Eventual passivo financeiro devido pela potencial devolução de valores recebidos, está apresentado na rubrica "Outros passivos", no balanço patrimonial.

2.3.5. Imóveis a comercializar

São avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor realizável líquido. O custo dos imóveis é formado por gastos com: aquisição de terrenos/permutas (mensurados ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada e gastos com incorporação, bem como juros decorrentes dos financiamentos para produção.

No caso de aquisição de terrenos por meio de permuta por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo previsto para as unidades a serem construídas e entregues em permuta. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou do estágio de andamento desta.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.5. Imóveis a comercializar--Continuação

No fim de cada trimestre, a Companhia revisa o valor contábil de seus imóveis a comercializar para verificar se há alguma indicação de que os montantes de tais ativos não serão recuperados em decorrência da análise do valor realizável líquido. Uma perda decorrente pelo valor realizável líquido existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor realizável líquido, o qual esta representado pelo preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda. Com base na avaliação efetuada pela Companhia, não houve indicação de provisão decorrente do valor realizável líquido em seus imóveis a comercializar.

2.3.6. Investimentos

Os investimentos da Companhia em suas controladoras e controladas em conjunto são avaliados com base no método da equivalência patrimonial. Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento é contabilizado no balanço patrimonial ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária e juros capitalizados.

Quando a participação da Companhia nas perdas de investida ultrapassa a participação da entidade (que inclui quaisquer participações de longo prazo que, em sua essência, formam parte do investimento líquido da Companhia na investida), a Companhia deixa de reconhecer sua participação em perdas adicionais. As perdas adicionais são reconhecidas somente na medida em que incorrer em obrigações legais ou presumidas ou assumiu obrigações em nome da investida.

A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento em controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante de perda por redução ao valor recuperável como diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.7. Imobilizado

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada e perdas de redução ao valor recuperável (impairment) acumuladas. O custo inclui gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo. As taxas utilizadas para a depreciação dos ativos são:

<u>Taxa de depreciação anual</u>	
Instalações e móveis e utensílios	10%
Máquinas e equipamentos	10%
Computadores, periféricos e equipamentos de informática	20%
Veículos	20%
Estande de vendas	(*)

(*) Os gastos incorridos e diretamente relacionados com a construção de estande de vendas e apartamento-modelo têm natureza de caráter prioritariamente tangível e, dessa forma, se a respectiva vida útil estimada é superior a um ano, são registrados na rubrica "Ativo imobilizado", sendo depreciados de acordo com o prazo da vida útil estimada, e o correspondente encargo de depreciação é alocado na rubrica "Despesas comerciais" – "Despesas com plantão de vendas". Isso ocorre, geralmente, quando o empreendimento é composto por fases e o estande de vendas é utilizado para a comercialização nos vários lançamentos de cada fase ao longo do tempo. No caso de empreendimentos em uma única fase, não há expectativa de que a vida útil estimada seja superior a um ano e, por esse motivo, são apropriados diretamente às despesas de vendas por ocasião em que os custos são incorridos, juntamente com as demais despesas de propaganda, marketing e outras atividades correlatas, independentemente de ter ou não ocorrido a apropriação de receitas relacionadas com o empreendimento.

Visto que historicamente a Companhia e suas controladas não alienam seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens foi considerado como sendo zero. A vida útil dos ativos é revisada e ajustada, se apropriado, no fim de cada exercício. No caso específico dos estandes de vendas, caso a comercialização termine em período menor que o previsto ou venha a ser efetuada a sua demolição, o valor residual relacionado ao empreendimento é imediatamente baixado. O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado para seu valor recuperável se o seu valor contábil for maior que seu valor recuperável estimado.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.8. Arrendamentos

O CPC 06 (R2) estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de operações de arrendamento e exige que os arrendatários contabilizem todos os arrendamentos conforme um único modelo de balanço patrimonial, similar à contabilização de arrendamentos financeiros nos moldes do CPC 06 (R1). A norma inclui duas isenções de reconhecimento para os arrendatários - arrendamentos de ativos de “baixo valor” (por exemplo, computadores pessoais) e arrendamentos de curto prazo (ou seja, arrendamentos com prazo de 12 meses ou menos). Na data de início de um arrendamento, o arrendatário reconhece um passivo para efetuar os pagamentos (um passivo de arrendamento) e um ativo representando o direito de usar o ativo objeto durante o prazo do arrendamento (um ativo de direito de uso). Os arrendatários devem reconhecer separadamente as despesas com juros sobre o passivo de arrendamento e a despesa de depreciação do ativo de direito de uso.

2.3.9. Intangível

Os ativos intangíveis são representados por gastos relacionados com a aquisição e o desenvolvimento de sistemas e licenças para utilização de softwares, avaliados ao custo de aquisição e com amortização pelo método linear levando-se em consideração o prazo estimado de benefícios, a partir do momento em que esses benefícios começam a ser gerados. Os custos relacionados à manutenção de softwares são reconhecidos como despesa, conforme são incorridos.

2.3.10. Outros 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-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas.

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.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.11. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

Para as vendas a prazo, a partir da data da venda até o momento da entrega do imóvel, as contas a receber devem ser mensuradas a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre taxa de juros de mercado e a taxa de juros implícita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias, sendo que a taxa utilizada para cálculo será a maior entre a taxa média dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Companhia (descontado pelo INCC) ou, a taxa da NTN-B.

2.3.12. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos e são reconhecidos no resultado.

O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

Quando aplicável, o imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.12. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro--Continuação

Regime do Lucro Real: para a Companhia e determinadas controladas que optaram pelo regime de tributação do Lucro Real, o imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente e diferido, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240 para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

Regime de lucro presumido: aplicável às sociedades cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$78.000. Nesse contexto, a base de cálculo do imposto de renda e a contribuição social são calculadas à razão de 8% e 12% respectivamente, sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente de aluguéis e prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuição.

Regime especial tributário do patrimônio de afetação: instituído por meio da Lei nº 10.931/2004 (RET) e suas posteriores alterações, aplicável aos empreendimentos imobiliários que optaram por esse regime, em caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem os direitos e obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem o empreendimento afetado. Cada empreendimento submetido ao RET prevê uma tributação à alíquota de 1,92 % para o Imposto de renda e contribuição social e 2,08% para o PIS e COFINS, aplicável para todos os recebimentos decorrentes das vendas de unidades imobiliárias, bem como as receitas financeiras e variações monetárias, são tributadas pelo regime de caixa.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, todas as vendas efetuadas pela Companhia até essa data estavam enquadradas no RET, independentemente, do momento das vendas e do recebimento das parcelas.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.13. Tributos correntes com recolhimento diferido

A legislação fiscal permite que as entidades de incorporação imobiliária tributem suas receitas de vendas de unidades imobiliárias com base em regime de caixa. Nas controladas e atividades em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais de recolhimento diferido para refletir quaisquer diferenças temporárias. O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS de recolhimento diferido são reconhecidos no passivo circulante e no passivo não circulante e são decorrentes da diferença temporal decorrente do reconhecimento da receita pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa nº 2.3.1, e do critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento (regime de caixa). A Companhia apresenta tais tributos diferidos de forma líquida (antecipações - ativo) e (recolhimento - passivo) nas demonstrações financeiras, por fim, destacamos que a segregação entre curto e longo prazo desta obrigação considera a expectativa de recebimentos futuros e que serão objeto de inclusão no cálculo da apuração dos tributos.

2.3.14. Ativos e passivos contingentes

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

- Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis em transitado em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa;
- Provisões para demandas judiciais são provisões efetuadas 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.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.15. Benefícios a empregados

A Companhia concede benefícios a seus empregados, tais como vale-refeição, assistência médica e odontológica, vale-transporte e remuneração variável.

Participação dos colaboradores e administradores no resultado

Os colaboradores têm direito a uma participação no resultado com base em determinadas metas acordadas anualmente.

Essas despesas são reconhecidas em base linear, levando em consideração o atingimento esperado das metas e os valores que serão disponibilizados para esses colaboradores.

Transações que envolvem pagamento em ações

A Companhia oferece a seus empregados planos de opção de ações, o valor das opções concedidas é reconhecido como despesa, durante o período no qual o direito é adquirido, período durante o qual as condições específicas de aquisição de direitos devem ser atendidas. Na data do balanço, a Companhia revisa suas estimativas da quantidade de opções cujos direitos devem ser adquiridos com base nas condições. Esta reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais, se houver, na demonstração do resultado, em contrapartida ao patrimônio líquido.

2.3.16. Demonstração do Valor Adicionado ("DVA")

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRSs.

A DVA foi preparada de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 9 – Demonstração do Valor Adicionado e com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.17. Sociedade em contas de participação - "SCP"

Para viabilização dos projetos imobiliários, a Companhia firmou acordos com parceiros empreendedores em alguns negócios, os quais são denominados como sócios participantes, de acordo com o Art. 991 do Código Civil. As obrigações com os parceiros são constituídas pelos valores aportados pelos mesmos somados aos resultados acumulados que lhes competem nos respectivos empreendimentos, sendo registrado no grupo outros compromissos com terceiros (Nota Explicativa nº 10). As obrigações serão liquidadas na medida em que ocorrer a distribuição de lucros nos empreendimentos imobiliários. Nesses acordos a Companhia figura como o sócio ostensivo, sendo o responsável legalmente pelos riscos e obrigações do empreendimento imobiliário conforme previsto na Lei, logo todos os ativos e passivos relacionados a estes acordos são apresentados integralmente nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

2.3.18. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração

Um instrumento financeiro é um contrato que dá origem a um ativo financeiro de uma entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial de outra entidade.

i) *Ativos financeiros*

Reconhecimento inicial e mensuração

Ativos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como subsequentemente mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e ao valor justo por meio do resultado.

A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Companhia para a gestão destes ativos financeiros. A Companhia inicialmente mensura um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.18. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

i) *Ativos financeiros*--Continuação

Reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, ele precisa gerar fluxos de caixa que sejam “exclusivamente pagamento de principal e juros” (também referido como teste de “SPPI”) sobre o valor do principal em aberto. Essa avaliação é executada em nível de instrumento.

O modelo de negócios da Companhia para administrar ativos financeiros se refere a como ela gerencia seus ativos financeiros para gerar fluxos de caixa. O modelo de negócios determina se os fluxos de caixa resultarão da cobrança de fluxos de caixa contratuais, da venda dos ativos financeiros ou de ambos.

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os ativos financeiros são classificados em quatro categorias:

- (i) Ativos financeiros ao custo amortizado;
- (ii) Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes com reclassificação de ganhos e perdas acumulados;
- (iii) Ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, sem reclassificação de ganhos e perdas acumulados no momento de seu desreconhecimento; ou
- (iv) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

A Companhia possui ativos financeiros classificados como ativos financeiros ao custo amortizado e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.18. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

i) Ativos financeiros--Continuação

Mensuração subsequente--Continuação

Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida)

Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável.

Os ativos financeiros da Companhia ao custo amortizado incluem contas a receber de clientes, contas a receber com partes relacionadas e outros ativos financeiros (vide Nota Explicativa nº 20).

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial pelo valor justo, com as variações líquidas do valor justo reconhecidas na demonstração do resultado.

Essa categoria contempla caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito, os quais a Companhia não tenha classificado de forma irrevogável pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

Desreconhecimento

Um ativo financeiro (ou, quando aplicável, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é desreconhecido quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiraram; ou
- A Companhia transferiu seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos sem atraso significativo a um terceiro nos termos de um contrato de repasse e (a) a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia nem transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, mas transferiu o controle do ativo.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.18. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

i) *Ativos financeiros*--Continuação

Desreconhecimento--Continuação

Quando a Companhia transfere seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou celebra um acordo de repasse, ela avalia se, e em que medida, reteve os riscos e benefícios da propriedade. Quando não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, nem transferiu o controle do ativo, a Companhia continua a reconhecer o ativo transferido na medida de seu envolvimento continuado. Nesse caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados em uma base que reflita os direitos e as obrigações retidos pela Companhia.

O envolvimento contínuo sob a forma de garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo menor valor entre: (i) o valor do ativo; e (ii) o valor máximo da contraprestação recebida que a entidade pode ser obrigada a restituir (valor da garantia).

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

As divulgações referentes à redução ao valor recuperável de ativos financeiros são também fornecidas na nota explicativa nº 2.3.4.1.

ii) *Passivos financeiros*

Reconhecimento inicial e mensuração

Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao custo amortizado.

Todos os passivos financeiros são mensurados inicialmente ao seu valor justo, mais ou menos, no caso de passivo financeiro que não seja ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.18. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

ii) *Passivos financeiros*--Continuação

Reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

Os passivos financeiros da Companhia incluem fornecedores e outras contas a pagar, empréstimos e financiamentos, contas a pagar com partes relacionadas e outros passivos financeiros, descrito em Nota Explicativa nº 21.

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os passivos financeiros são classificados em duas categorias:

- Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado; e
- Passivos financeiros ao custo amortizado.

A Companhia possui apenas passivos financeiros classificados como passivos financeiros ao custo amortizado.

Passivos financeiros ao custo amortizado

Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos, contas a pagar, contas a pagar com partes relacionadas e demais passivos financeiros contraídos e concedidos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva.

O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer deságio ou ágio na aquisição e taxas ou custos que são parte integrante do método da taxa de juros efetiva. A amortização pelo método da taxa de juros efetiva é incluída como despesa financeira na demonstração do resultado.

Essa categoria geralmente se aplica a empréstimos e financiamentos sujeitos a juros. Para mais informações, vide Nota Explicativa nº 8.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.18. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

ii) *Passivos financeiros*--Continuação

Desreconhecimento

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação sob o passivo é extinta, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato for liquidada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente é substituído por outro do mesmo mutuante em termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente são substancialmente modificados, tal troca ou modificação é tratada como o desreconhecimento do passivo original e o reconhecimento de um novo passivo. A diferença nos respectivos valores contábeis é reconhecida na demonstração do resultado.

iii) *Compensação de instrumentos financeiros*

Os ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial individual e consolidado se houver um direito legal atualmente aplicável de compensação dos valores reconhecidos e se houver a intenção de liquidar em bases líquidas, realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente.

2.3.19. Terrenos a pagar

Terrenos a pagar são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de imóveis são relacionadas à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. Contas a pagar a fornecedores e por aquisição de imóveis são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano; caso contrário, são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura/contrato correspondente, acrescido dos encargos contratuais incorridos.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.20. Empréstimos e financiamentos

Os recursos financeiros obtidos, sejam eles empréstimos, financiamentos, são reconhecidos inicialmente, no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, e são mensurados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido até a data da informação apresentada.

Os encargos financeiros incorridos na controladora em financiamentos obtidos para aporte em controladas, objetivando o desenvolvimento de seus empreendimentos são classificados como parcela complementar do custo do investimento nas demonstrações financeiras individuais.

São classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após as datas dos balanços.

2.3.21. Resultado básico e diluído por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia e a média mensal das ações em circulação no respectivo período. O resultado por ação diluído é calculado por meio da referida média das ações em circulação, ajustada pelos instrumentos potencialmente conversíveis em ações, com efeito diluidor, nos exercícios apresentados, nos termos do CPC 41/IAS 33.

2.3.22. Novos pronunciamentos e normas públicas ainda não adotadas

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.22. Novos pronunciamentos e normas públicas ainda não adotadas--Continuação

IFRS 18: Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras

Em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação de Demonstrações Financeiras. O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas.

A norma também exige a divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração, subtotais de receitas e despesas, e inclui novos requisitos para a agregação e desagregação de informações financeiras com base nas “funções” identificadas das demonstrações financeiras primárias (primary financial statements (PFS)) e das notas explicativas. Além disso, alterações de escopo restrito foram feitas ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa), que incluem a alteração do ponto de partida para determinar os fluxos de caixa das operações pelo método indireto, de “lucro ou prejuízo do período” para “lucro ou prejuízo operacional” e a remoção da opcionalidade à classificação dos fluxos de caixa de dividendos e juros. Além disso, há alterações consequentes em vários outros padrões.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras anuais que se iniciam em ou após 1 de janeiro de 2027. A adoção antecipada é permitida, mas deve ser divulgada.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.22. Novos pronunciamentos e normas públicas ainda não adotadas--Continuação

IFRS 18: Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras

Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado Em Conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial

Em setembro de 2024, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu alterações ao CPC 18 (R3) e à ICPC 09 (R3) para alinhar as normas contábeis brasileiras aos padrões internacionais do IASB.

As principais mudanças no CPC 18 incluem a aplicação do método da equivalência patrimonial (MEP) para mensuração de investimentos em controladas nas Demonstrações Contábeis Individuais, refletindo a nova permissão nas Demonstrações Contábeis Separadas. Essa atualização visa harmonizar as práticas contábeis no Brasil com as internacionais, sem impactos materiais em relação à norma vigente, focando em ajustes de redação e atualização de referências normativas.

A ICPC 09 foi atualizada para alinhar sua redação com as normas do CPC, uma vez que não tinha correspondência direta com as normas do IASB e estava desatualizada. As alterações entrarão em vigor para períodos de demonstrações financeiras iniciados em ou após 1º de janeiro de 2025, e não se espera que tenham impacto material nas demonstrações financeiras do Grupo.

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras da Companhia.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

3. Caixa e equivalentes de caixa, caixa restrito e aplicações financeiras

a) Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Caixa	33	11	421	40
Conta corrente bancária	5.981	70	18.203	2.492
Aplicações financeiras (i)	88.823	110.147	218.106	179.172
	94.837	110.228	236.730	181.704

(i) As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa são de renda fixa com liquidez diária e incluem Certificados de Depósitos Bancários (CDBs), com liquidez imediata, a serem utilizadas para compromissos de curto prazo, com remuneração média entre 100% e 107,20% do CDI em 31 de dezembro de 2024 (entre 100% e 108,75% do CDI em 31 de dezembro de 2023). O "equivalente de caixa" é mantido com bancos e instituições financeiras que possuem rating entre AAA e BB+.

b) Caixa restrito

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Aplicações financeiras	3.860	18.658	4.901	18.951
Circulante	-	17.082	-	17.082
Não circulante	3.860	1.576	4.901	1.869

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, os saldos em caixa restrito estavam aplicados em CDBs, com taxas variando entre 100% a 108,04% do CDI (variando entre 100% a 105% do CDI em 31 de dezembro de 2023).

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o caixa restrito estava representado da seguinte forma:

- i) Em novembro de 2024, houve a liquidação da operação de Swap e, consequentemente, a liberação do saldo restrito que estava em garantia, desta forma, o saldo em 31 de dezembro de 2024 não é caixa restrito (em 31 de dezembro de 2023 o saldo de caixa restrito correspondente era R\$ 17.082), como descrito na Nota Explicativa nº 19.
- ii) Montante de R\$4.901 (R\$1.869 em 31 de dezembro de 2023) dos fundos de reserva e despesa do CRI, a ser liberado de acordo com o fluxo de repasse e término da obra.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

4. Contas a receber

Descrição	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Empreendimentos concluídos	49.528	182.519
Empreendimentos em construção	967.739	664.765
Outras contas a receber	1.505	1.768
Ajuste a valor presente	(45.383)	(34.297)
Provisão para perda esperada para risco de crédito	(304)	(278)
Provisão para distratos	(28.926)	(26.970)
	944.159	787.507
Cessão de recebíveis	283	320
Total (a)	944.442	787.827
Circulante	621.338	599.084
Não circulante	323.104	188.743

(a) O contas a receber é majoritariamente garantido através de alienação fiduciária, sendo que 99,99% está garantido em 31 de dezembro de 2024 (99,99% em 31 de dezembro de 2023).

A taxa utilizada do ajuste a valor presente tem como fundamento e premissa a taxa média dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Companhia, descontado pelo INCC e comparada com a NTN-B, sendo utilizada a maior entre elas. Em 31 de dezembro de 2024 a Companhia efetuou o cálculo a valor presente, considerando a taxa de desconto de 6,88% a.a. (6,67% a.a. em 31 de dezembro de 2023).

A Companhia adota os procedimentos para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência disso, o saldo de contas a receber das unidades imobiliárias vendidas e ainda não concluídas está limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

4. Contas a receber--Continuação

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Companhia possuía o saldo das contas a receber da carteira financeira consolidada, da parcela circulante e não circulante, distribuído da seguinte forma:

	31/12/2024			31/12/2023		
	Em carteira	Em processo de repasse bancário (a)	Total	Em carteira	Em processo de repasse bancário (a)	Total
Vencidos acima de 360 dias	1.026	-	1.026	914	-	914
Vencidos de 181 a 360 dias	256	-	256	484	-	484
Vencidos de 121 a 180 dias	494	-	494	240	-	240
Vencidos de 91 a 120 dias	552	-	552	384	-	384
Vencidos de 61 a 90 dias	1.629	-	1.629	245	-	245
Vencidos de 31 a 60 dias	1.007	-	1.007	368	-	368
Vencidos de 0 a 30 dias	22.	-	22.365	5.569	-	5.569
	27.329	-	27.329	8.204	-	8.204
A vencer de 0 a 30 dias	11.397	441.704	453.101	226.255	278.573	504.828
A vencer de 31 a 60 dias	11.191	-	11.191	8.485	-	8.485
A vencer de 61 a 90 dias	11.237	-	11.237	9.272	-	9.272
A vencer de 91 a 120 dias	19.581	-	19.581	9.414	-	9.414
A vencer de 121 a 181 dias	25.994	-	25.994	14.973	-	14.973
A vencer de 181 a 360 dias	105.546	-	105.546	75.187	-	75.187
A vencer acima 360 dias	364.793	-	364.793	218.689	-	218.689
	549.739	441.704	991.443	562.275	278.573	840.848
Provisão para perda esperada para risco de crédito	(304)	-	(304)	(278)	-	(278)
Ajuste a valor presente	(45.383)	-	(45.383)	(34.297)	-	(34.297)
Provisão para distratos	(18.360)	(10.566)	(28.926)	(26.970)	-	(26.970)
Cessão de recebíveis	283	-	283	320	-	320
	513.304	431.138	944.442	509.254	278.573	787.827

- (a) Os empreendimentos em processo de repasse bancário em 31 de dezembro de 2024 eram Haus Mitre Platô Ipiranga, Haus Mitre Santa Cruz, Raízes Tucuruvi Jacarandá, Raízes VM, Haus Mitre Perdizes, Haus Mitre Ibirapuera, Haus Mitre Residences, Haus Mitre Residences 370, Raízes Freguesia do Ó, Haus Mitre Aclimação, Haus Mitre Vila Clementino, Haus Mitre Jardins, Haus Mitre Jardins Studios, Haus Mitre Reserva Vila Mariana, Raízes Tatuapé, Raízes Mooca e Raízes Vila Mascote. (Em 31 de dezembro de 2023 eram Haus Mitre Brooklin, Raízes Vila Prudente, Haus Mitre Pinheiros, Haus Mitre Platô Ipiranga, Raízes Tucuruvi Jacarandá, Raízes Tucuruvi Figueira, Raízes VM, Raízes Freguesia do Ó, Haus Mitre Perdizes, Haus Mitre Residences e Haus Mitre Residences 370).

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

4. Contas a receber--Continuação

Repasse bancário

Na fase de conclusão dos seus empreendimentos, quase a totalidade dos clientes passa pelo processo de financiamento bancário (conhecido também como repasse), processo este requerido para a entrega das chaves, bem como tomada de posse da unidade. O processo de repasse é individual e depende das negociações entre o cliente e a instituição financeira, podendo durar até 180 dias entre a data do início do processo de repasse até a conclusão. Atualmente a Companhia trabalha com a modalidade de repasse no pré habite-se, iniciando até seis meses antes da emissão do habite-se. A Companhia apresenta tais clientes em seu "aging-list" separadamente dos clientes inadimplentes, uma vez que essa operação faz parte dos negócios e do processo de venda das unidades. Sobre esse saldo, a Companhia entende que não há risco significativo de não recebimento.

Cessão de recebíveis

A Companhia cedeu determinados créditos relacionados as contas a receber de clientes os quais são atualizados pela variação do IGP-M e possuem juros de 12% ao ano (Tabela "Price"). Em decorrência do direito de regresso previsto em contrato, a Companhia não baixou tais créditos e os mesmos estão sendo apresentados nas informações trimestrais da Companhia.

Descrição	31/12/2024	31/12/2023
Cessão de recebíveis	283	320

Qualidade do crédito dos ativos financeiros

A alienação fiduciária é uma garantia amparada na Lei no. 9.514/97 e que concede ao fiduciário uma maior agilidade na execução da garantia nos casos de inadimplência. A Companhia aliena as suas unidades em construção ou construídas com alienação fiduciária, sendo a própria unidade objeto da garantia.

Para as unidades concluídas, a Companhia projetou o valor de venda da unidade em condições desfavoráveis do mercado, incluiu as comissões de vendas encontrando o valor realizável líquido e comparou com o saldo devedor do cliente, afim de concluir se a garantia é suficiente, não sendo identificado relevantes insuficiências de garantias. Entretanto, a Companhia constituiu Provisão para perda esperada para risco de crédito para aqueles clientes que estão classificados como "pró-soluto", ou seja, clientes que a Companhia financiou sem garantias.

Para as unidades em construção, a Companhia entende que nesses casos o risco de perda reduz sensivelmente em decorrência de a Companhia não ter entregue ainda a unidade porém avaliou a possibilidade de interrupção do fluxo de caixa dessas unidades, de acordo com a política da Companhia, constituindo provisão de distrato, quando necessário.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

4. Contas a receber--Continuação

Movimentação das provisões

A provisão para perda esperada para risco de crédito, provisão para distratos e ajuste a valor presente tiveram as seguintes movimentações:

Provisão para perda esperada para risco de crédito

Descrição	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	(278)	(1.107)
Reversão (Provisão), líquida	(26)	829
Saldo final	(304)	(278)

Provisão para distratos

Descrição	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	(26.970)	(26.077)
Provisão, líquida	(825)	(893)
Efeito de venda/compra de controladas	(1.131)	-
Saldo final	(28.926)	(26.970)

Ajuste a valor presente

Descrição	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	(34.297)	(24.904)
Provisão, líquida	(11.086)	(13.389)
Efeito de venda de controladas	-	3.996
Saldo final	(45.383)	(34.297)

5. Imóveis a comercializar

Descrição	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Terrenos (i)	179.491	347.006
Imóveis em construção (ii)	527.944	534.018
Imóveis concluídos	21.543	42.400
Provisão para distratos	21.420	21.436
Adiantamentos	17.642	14.619
Adiantamento para aquisição de terreno	10.690	6.017
Encargos financeiros capitalizados (iii)	31.267	32.723
Outros	-	51
	809.997	998.270
Circulante	779.923	822.224
Não circulante	30.074	176.046

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

5. Imóveis a comercializar—Continuação

- (i) Os terrenos para novos empreendimentos estão registrados pelo custo histórico de aquisição e incluem os custos com legalização e outros. Os terrenos cujos empreendimentos têm lançamento previsto a partir de janeiro de 2026 foram classificados no ativo não circulante.
- (ii) O montante é composto pelo custo de terrenos acrescido dos custos de regularização, custos incorridos de construção e estoque de material não aplicado. Esses valores são transferidos para a conta de "Imóveis em construção" no momento em que o empreendimento é inicialmente comercializado.
- (iii) Conforme orientações descritas no OCPC 01 (R1) Entidades imobiliárias, a Companhia capitalizou juros sobre terrenos e unidades em construção, sendo que tais juros são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas seguindo o mesmo critério dos demais custos.

A diretoria trimestralmente prepara as análises e testes de avaliação de custo ou valor realizável líquido e registra dos dois o menor em todas as rubricas dos Imóveis a comercializar, sendo que nas datas de encerramento dos balanços não foram apurados ajustes relacionados a este assunto.

A movimentação da provisão para distratos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 é como segue:

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	21.436	18.618
Provisão, líquida	(1.159)	2.818
Efeito de venda de controladas (i)	1.143	-
Saldo final	21.420	21.436

(i) A movimentação é decorrendo dos saldos iniciais de balanço das empresas vendidas no exercício, conforme divulgação na nota explicativa nº7.

A movimentação dos encargos financeiros capitalizados nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 é como segue:

Descrição	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	32.723	20.623
Atualização terrenos a pagar	833	2.271
Outros custos	5.336	2.519
Encargos financeiros capitalizados	59.547	58.823
Custo de captação capitalizados	2.109	1.227
Atualização - permuta financeira	(3.643)	796
Encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis (Nota Explicativa nº 17)	(65.522)	(53.043)
Efeito vendas de controladas	(116)	(493)
Total	31.267	32.723

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

6. Partes relacionadas

Os montantes abaixo demonstrados possuem o objetivo de aquisição de imóveis para fins de estruturação, desenvolvimento, incorporação e comercialização de empreendimento imobiliário. A gestão do caixa da Companhia é centralizada, de forma que é comum a existência de transações financeiras desta natureza com as SPEs.

<u>Ativo</u>	Controladora	
	31/12/2024	31/12/2023
Residencial Julio Buono Empreendimentos e Participações. Ltda.	9	40
Residencial Alfredo Pujol Empreendimentos e Participações Ltda.	-	28
Residencial Ibiapava Empreendimentos e Participações Ltda.	-	4
Residencial Anhaia Mello Empreendimentos e Participações Ltda.	391	185
Mitre Vila Matilde Empreendimentos SPE Ltda.	394	111
Mitre Santo André Empreendimentos SPE Ltda.	282	137
Mitre Tapari Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	111	65
Mitre Drausio Empreendimentos SPE Ltda.	751	254
Borges Lagoa I Empreendimentos e Participações Ltda.	-	505
Mitre Livepark Empreendimentos e Participações Ltda.	-	236
Mitre Engenharia Ltda.	3.578	604
Mitre José dos Reis Empreendimentos Ltda.	-	22.303
Mire Residencial Roque Petroni Ltda.	647	59
Mitre Galeno Empreendimentos Ltda.	469	685
Mitre H Empreendimentos Ltda.	17.903	16.067
Mitre M Empreendimentos Ltda.	1.291	868
Mitre N Empreendimentos Ltda.	221	18.366
Mitre O Empreendimentos Ltda.	116	115
Mitre Q Empreendimentos Ltda.	-	11.590
Mitre R Empreendimentos Ltda.	8	7
Mitre S Empreendimentos Ltda.	-	247
Mitre V Empreendimentos Ltda.	125	8.306
Mitre W Empreendimentos Ltda.	-	34.216
Mitre X Empreendimentos Ltda.	2.788	2.787
Mitre Y Empreendimentos Ltda.	-	5.321
Mitre Michigan Empreendimentos e Participações Ltda.	57.380	17.471
Mitre Residencial Escobar Empreendimentos Ltda.	1.256	74
Mitre Centro Empresarial Metrô Tietê Empreendimentos Imobiliários.	4	3
Amaro Bezerra Empreendimentos e Participações Ltda.	35	33
MTR-01 Administração de Bens Ltda.	-	17.850
MTR-03 Administração de Bens Ltda.	33.952	31.860
MTR-04 Administração de Bens Ltda.	1.530	1.429
MTR-05 Administração de Bens Ltda.	-	59.015
MTR-08 Administração de Bens Ltda.	-	6.253
MTR-10 Administração de Bens Ltda.	-	9.885
MTR-11 Administração de Bens Ltda.	41.694	54.989
MTR-12 Administração de Bens Ltda.	35	34

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

6. Partes relacionadas--Continuação

Ativo—Continuação

	Controladora	
	31/12/2024	31/12/2023
MTR-13 Administração de Bens Ltda.	188	164
MTR-15 Administração de Bens Ltda.	2.756	70
MTR-16 Administração de Bens Ltda.	8.014	23.107
MTR-17 Administração de Bens Ltda.	14.931	2.296
MTR-18 Administração de Bens Ltda.	2.152	14.721
MTR-19 Administração de Bens Ltda.	15.528	11.532
MTR-20 Administração de Bens Ltda.	19	17
MTR-21 Administração de Bens Ltda.	139	87
MTR-23 Administração de Bens Ltda.	16.428	4
MTR-24 Administração de Bens Ltda.	64.405	31.491
MTR-25 Administração de Bens Ltda.	18.308	46
MTR-26 Administração de Bens Ltda.	36	36
MTR-27 Administração de Bens Ltda.	45	44
MTR-28 Administração de Bens Ltda.	4.133	816
MTR-29 Administração de Bens Ltda.	443	442
MTR-30 Administração de Bens Ltda.	-	923
MTR-31 Administração de Bens Ltda.	2.767	2.766
MTR-32 Administração de Bens Ltda.	25.987	28.137
MTR-34 Administração de Bens Ltda.	394	393
MTR-35 Administração de Bens Ltda.	113	92
MTR-36 Administração de Bens Ltda.	10	9
MTR-37 Administração de Bens Ltda.	20.678	14.135
MTR-38 Administração de Bens Ltda.	16.419	47
MTR-39 Administração de Bens Ltda.	-	90.096
MTR-40 Administração de Bens Ltda.	11.353	1.731
MTR-41 Administração de Bens Ltda.	72.351	48.285
MTR-42 Administração de Bens Ltda.	4	3
MTR-43 Administração de Bens Ltda.	29.138	24.506
MTR-44 Administração de Bens Ltda.	48.462	14.124
MTR-45 Administração de Bens Ltda.	18.114	18.046
MTR-46 Administração de Bens Ltda.	156	287
Mitre Vila Mariana Empreendimento imobiliários Ltda.	6	-
Mitre T Administração de Bens Ltda.	127	-
Lucio MTR Joaquim Guarani Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	15.098	18.098
Mitre Paula Ney Empreendimentos SPE Ltda.	995	328
Sapetuba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	12
Residencial Martin Luther King SPE Empreend. e Participações Ltda.	168	97
Santana Corporate Center Empreendimentos Imobiliários Ltda.	130	129
Mitre Ministro de Godói SPE Ltda.	373	-
28 de Setembro SPE Ltda.	439	-
MVP Participações Ltda.	6.860	3.054
Total	582.637	672.173

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

6. Partes relacionadas—Continuação

Ativo—Continuação

Dividendos a receber

Mitre Michigan Empreend. e Particip. Ltda	33.663	2.711
MTR-16 Administração de Bens Ltda	2.779	-
MTR-45 Administração de Bens Ltda	4.270	-
Total dividendos a receber	40.712	2.711
Total partes relacionadas	623.349	674.884

Consolidado

	31/12/2024	31/12/2023
Lucio MTR Joaquim Guarani Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	15.098	18.098
MTR-45 Administração de Bens Ltda.	18.114	18.046
Total	33.212	36.144

Dividendos a receber

MTR-45 Administração de Bens Ltda.	4.270	-
Total dividendos a receber	4.270	-
Total partes relacionadas	37.482	36.144

Passivo

Os saldos do passivo referem-se a transações com controladas:

Controladora

	31/12/2024	31/12/2023
MV Partners	-	1
Passivo circulante	-	1

Remuneração dos administradores e conselheiros

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 29 de abril de 2024, os acionistas aprovaram a fixação do limite anual global da remuneração dos administradores e conselheiros da Companhia para o exercício de 2024 em até R\$16.767 (R\$21.673 em 2023).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R\$9.905 (R\$9.631 em 31 de dezembro de 2023), conforme Nota Explicativa nº 17.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

6. Partes relacionadas--Continuação

Passivo -- Continuação

Plano de opções de ações

Em 2023, a Companhia estornou despesa no valor líquido de R\$14.200 para fazer frente ao plano de opções de ações, devido ao não atingimento da meta, conforme Nota Explicativa nº 24.

Garantias prestadas por partes relacionadas

Controladora é avalista nos financiamentos tomados pelas suas controladas para financiamento à produção, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 8. A Companhia não concedeu nenhuma garantia a seus acionistas ou outras partes relacionadas que não suas Controladas.

7. Investimentos

a) Composição de saldo

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Participação em controladas				
Controladas	492.853	398.090	-	-
Controladas em conjunto	5.735	430	5.735	430
Coligadas	28.847	29.439	28.847	29.439
	527.435	427.959	34.582	29.869
 Encargos financeiros	24.601	23.538	-	-
Obras de arte	258	258	258	259
	24.859	23.796	258	259
 Total	552.294	451.755	34.840	30.128

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

7. Investimentos--Continuação

b) Principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos

	% Part.		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado do exercício		Saldo investimentos		Resultado equivalência patrimonial	
Investida			31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Mitre Borges Lagoa I Empreendimentos Ltda.	100%	100%	56.903	73.573	32.668	56.294	24.235	17.279	6.956	11.749	24.235	17.279	6.956	11.749
Mitre Michigan Empreendimentos E Participacoes Ltda.	65%	65%	217.663	109.597	143.672	34.488	73.991	75.109	46.499	6.250	48.094	48.821	30.224	4.063
Sapetuba Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda.	75%	75%	6.481	6.694	303	703	6.178	5.991	187	(2.286)	4.633	4.494	140	(1.715)
Mitre Raizes Vila Prudente Empreendimento E Partic. Ltda.	100%	100%	3.412	5.689	648	1.462	2.764	4.227	322	(2.327)	2.764	4.227	322	(2.327)
Mitre D Empreendimentos Ltda.*	18%	18%	16.588	18.755	1.427	2.945	15.161	15.810	1.865	1.191	2.729	2.846	336	214
Mitre H Empreendimentos Ltda.	100%	100%	58.988	30.242	51.931	29.902	7.057	340	6.716	2.496	7.057	341	6.716	2.496
MJF Construcoes Ltda.	100%	100%	1.623	2.534	8.835	5.546	(7.212)	(3.012)	(4.200)	(4.099)	(7.212)	(3.012)	(4.200)	(4.099)
Mitre Ipiranga Empreendimentos SPE Ltda.	100%	100%	10.380	66.850	8.306	39.479	2.074	27.371	(54)	(2.153)	2.074	27.371	(54)	(2.153)
Mitre Q Administração De Bens Ltda.	100%	100%	7.355	66.304	918	57.206	6.437	9.098	(2.661)	2.860	6.437	9.098	(2.661)	2.860
Mtr Raizes Vm Empreendimentos Spe Ltda.	100%	100%	10.477	41.360	616	31.727	9.861	9.633	228	(486)	9.861	9.634	228	(486)
Mitre Perdizes SPE Ltda.	100%	100%	5.426	45.081	8.863	25.721	(3.437)	19.360	(10.282)	(10.287)	(3.437)	19.360	(10.282)	(10.287)
Mitre N Administração De Bens Ltda.	100%	100%	87.772	75.195	43.548	49.886	44.224	25.309	18.916	11.196	44.224	25.308	18.916	11.196
Mitre V Administracao De Bens Ltda.	100%	100%	3.599	22.196	945	19.870	2.654	2.326	327	(4.989)	2.654	2.326	327	(4.989)
Mitre W Administração De Bens Ltda.	100%	100%	92.651	94.114	58.557	83.641	34.094	10.473	23.622	11.182	34.094	10.472	23.622	11.182
MTR-06 - Administração De Bens Ltda.	90%	90%	168.573	152.012	64.939	71.644	103.634	80.368	33.266	29.192	93.271	72.331	29.939	26.273
MTR-08 - Administração De Bens Ltda.	100%	100%	7.389	44.442	1.670	35.652	5.719	8.790	(1.694)	7.875	5.719	8.789	(1.694)	7.875
MTR-10 - Administração De Bens Ltda.	100%	100%	55.397	54.906	41.195	44.965	14.202	9.941	8.850	7.594	14.202	9.941	8.850	7.594
MTR-03 - Administração De Bens Ltda.	100%	100%	97.830	95.734	95.791	93.321	2.039	2.413	(374)	1.261	2.039	2.414	(374)	1.261
MTR-01 Administração De Bens Ltda.	100%	100%	6.815	58.615	3.862	36.786	2.953	21.829	(740)	6.077	2.953	21.828	(740)	6.077
MTR Itapeva Empreendimentos SPE Ltda.	100%	100%	63.591	38.887	17.037	20.990	46.554	17.897	28.657	12.219	46.554	17.897	28.657	12.219
MTR-11 Administração De Bens Ltda.	100%	100%	190.537	111.273	142.183	98.296	48.354	12.977	35.377	8.388	48.354	12.977	35.377	8.388
MTR-16 - Administração De Bens Ltda.	75%	100%	50.330	34.867	24.597	34.971	25.733	(104)	3.705	(101)	19.300	(104)	2.779	(101)
MTR-18 - Administração De Bens Ltda.	100%	100%	73.004	57.203	57.252	54.921	15.752	2.282	13.469	4.637	15.752	2.282	13.469	4.637
MTR-19 - Administração De Bens Ltda.	100%	100%	13.839	10.745	17.326	11.697	(3.487)	(952)	(2.535)	(619)	(3.487)	(952)	(2.535)	(619)
MTR-24 - Administração De Bens Ltda.	100%	100%	96.722	35.507	88.573	37.911	8.149	(2.404)	10.552	(1.904)	8.148	(2.404)	10.552	(1.904)
MTR-25 - Administração De Bens Ltda.	100%	100%	46.397	-	50.649	46	(4.252)	(46)	(4.206)	(1)	(4.252)	(46)	(4.206)	(1)
MTR-32 - Administração De Bens Ltda.	100%	100%	68.049	57.563	54.757	46.763	13.292	10.800	2.492	10.829	13.292	10.800	2.492	10.829
MTR-41 - Administração De Bens Ltda.	100%	100%	99.779	76.953	93.081	70.512	6.698	6.441	257	6.655	6.698	6.441	257	6.655
MVP Participações Ltda.	100%	100%	6.682	6.104	10.685	6.630	(4.003)	(526)	(3.338)	(516)	(3.843)	(505)	(3.338)	(516)
Brito Peixoto SPE Ltda.	100%	0,00%	5.949	-	58	-	5.891	-	575	-	5.891	-	575	-
28 de Setembro SPE Ltda.	100%	0,00%	7.082	-	562	-	6.520	-	12	-	6.520	-	12	-
Mitre Ministro de Godói SPE Ltda.	100%	0,00%	7.494	-	917	-	6.577	-	5	-	6.577	-	5	-
Lucio MTR Joaquim Guarani Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.*	50%	50%	65.633	46.807	54.164	45.947	11.469	860	10.610	659	5.735	430	5.305	328
Outros investimentos			453.777	364.132	344.839	332.521	109.101	31.632	4.006	(8.139)	27.632	74.874	(15.723)	13.496
			2.164.187	1.903.934	1.525.374	1.482.443	638.976	421.512	227.387	104.403	495.262	415.558	180.248	120.195
Reclassificação da provisão com perdas para outros passivos			-	-	-	-	-	-	-	-	32.173	12.401	-	-
Resultados de equivalencia de SCP's			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.298)	(1.814)
Total em investimentos			2.164.187	1.903.934	1.525.374	1.482.443	638.976	421.512	227.387	104.403	527.435	427.959	176.950	118.381

(*) Saldos referente as empresas coligadas e controladas em conjunto

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

7. Investimentos--Continuação

c) Movimentações dos investimentos em participações societárias

As participações em controladas e controladas em conjunto, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas nas datas-base de 31 de dezembro de 2024 e 2023.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldo em 1º de janeiro	451.755	384.460	30.128	3.131
Venda de participação em investimentos	(181.684)	(176.364)	-	-
Compra de participação em investimentos	19.448	-	-	-
Efeito de perda de controle por venda de participação	-	-	-	25.852
Integralização	202.562	217.467	-	-
(-) Dividendos	(140.859)	(82.429)	(4.722)	(142)
Encargos financeiros capitalizados	28.941	25.983	-	-
Apropriação dos encargos financeiros capitalizados no resultado	(27.879)	(19.000)	-	-
Reclassificação para provisão para perda com investimentos	19.772	(17.253)	-	-
Equivalência patrimonial	176.950	118.381	9.444	1.277
Resultado de SCPs	3.298	1.814	-	-
Apropriação mais-valia	-	(1.283)	-	-
Outros resultados com investimentos	(10)	(21)	(10)	10
Saldo final	552.294	451.755	34.840	30.128

d) Informações sobre as aquisições e vendas de participações societárias

Vendas

Empresa	Data da venda	Participação vendida	Valor do % vendido do patrimônio líquido	Valor da venda	Ganho/Perda gerado na venda
MTR-07 Empreendimentos Ltda. (d.1)	2023	100%	34.119	31.300	(2.819)
Mitre E Empreendimentos Ltda. (d.2)	2023	100%	11.586	11.541	(45)
Michigan Empreend. e Participações Ltda. (d.3)	2023	35%	25.560	76.388	50.828
MTR-14 Administração de Bens Ltda.(d.4)	2023	100%	1.691	2.915	1.224
MTR-45 Administração de Bens Ltda.(d. 5)	2023	80%	103.408	119.500	16.092
Total com aquisição de investimento em 2023			176.364	241.644	65.280
MTR-39 Empreendimentos Ltda. (d.6)	2024	100%	90.001	89.100	(901)
MTR-16 Administração de Bens Ltda.(d.8)	2024	25%	6.433	20.000	13.567
Mitre José dos Reis Empreendimentos Ltda.(d.9)	2024	100%	32.695	34.226	1.531
MTR-05 Administração de Bens Ltda. (d.12)	2024	100%	52.555	51.750	(805)
Total com vendas de investimento em 2024			181.684	195.076	13.392

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

7. Investimentos--Continuação

d) Informações sobre as aquisições e vendas de participações societárias--Continuação

Aquisições

Empresa	Data da compra	Participação adquirida	Valor do patrimônio líquido	Valor da compra	Ganho gerado (Perda gerada) na aquisição
Brito Peixoto SPE Ltda.(d.7)	2024	100%	6.367	7.992	(1.625)
Mitre Ministro de Godoi SPE Ltda.(d.10)	2024	100%	6.572	16.493	(9.921)
28 de Setembro SPE Ltda.(d.11)	2024	100%	6.509	5.957	552
Total com aquisição de investimento em 2024			19.448	30.442	(10.994)

- (d.1) Em fevereiro de 2023, a Mitre Realty concretizou o contrato de compra e venda com a CD 06 Desenvolvidores Imobiliários SPE Ltda., cedendo 100% de sua participação das quotas da SPE MTR-07 Administração de Bens Ltda., pelo montante de R\$31.300.
- (d.2) Em maio de 2023, a Mitre Realty concretizou o contrato de compra e venda com a Econ Desenvolvimento Imobiliário LTDA., cedendo 100% de sua participação das quotas da SPE Mitre E Empreendimentos Ltda., pelo montante de R\$11.541.
- (d.3) Em junho de 2023, a Mitre Realty concretizou o contrato de compra e venda com a Maxi Renda – FII., cedendo 35% de sua participação das quotas da SPE Michigan Empreendimentos e Participações., pelo montante de R\$76.388.
- (d.4) Em outubro de 2023, a Mitre Realty concretizou o contrato de compra e venda com a Habitram Empreend. Imobiliários Ltda, cedendo 100% de sua participação das quotas da SPE MTR-14 Administração de Bens Ltda, pelo montante de R\$2.915.
- (d.5) Em novembro de 2023, a Mitre Realty cedeu 100% da participação das MTR Raízes Reserve Empreendimentos SPE Ltda, Raízes Alto Freguesia do Ó Empreend. SPE Ltda.e OPI-11 São Paulo Empreend. Imobiliários SPE Ltda.e, ato subsequente concretizou o contrato de compra e venda com a Ícone – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Ltda, cedendo 80% de sua participação das quotas da SPE MTR-45 Administração de Bens Ltda, pelo montante de R\$119.500. No momento dessa operação a Mitre Realty passou a tratar esse investimento como investimento em coligada.
- (d.6) Em janeiro de 2024, a Mitre Realty vendeu o controle da SPE MTR-39 Administração de Bens Ltda., mediante a liquidação de 100% de sua participação pelo valor de R\$ 89.100. No mesmo mês, a Mitre Realty concretizou a parceria com a Tactical Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Exclusivo Responsabilidade Ltda.de Classe Única Fechada, sendo que a parceria se concretizou no âmbito do projeto Residencial Chabad com lançamento realizado em novembro de 2024.
- (d.7) Ao longo do ano de 2020 a Mitre Realty concretizou uma parceria com a XP Investimentos. O acordo se deu no âmbito do projeto Raízes Freguesia, sendo que a Mitre era detentora da SPE Incorporadora – MTR Raízes Freguesia do Ó Empreendimentos SPE Ltda. e a XP Investimentos era detentora da SPE Terrenista – Brito Peixoto SPE Ltda. Em janeiro de 2024 a Mitre Realty adquiriu 100% da participação na SPE Brito Peixoto SPE Ltda.(terrenista) pelo valor de R\$7.992. A aquisição gerou uma perda de R\$ 1.625 registrado no resultado da Companhia.
- (d.8) Em maio de 2024, a Mitre Realty concretizou o contrato de compra e venda com a XPCE RE Jardim São Paulo Participações Ltda., cedendo 25% de sua participação das quotas da SPE MTR-16 Administração de Bens Ltda, pelo montante de R\$20.000.
- (d.9) Em junho de 2024, a Mitre Realty vendeu o controle da SPE Mitre José dos Reis Empreendimentos Ltda., mediante a liquidação de 100% de sua participação pelo valor de R\$ 34.266. No mesmo mês, a Mitre Realty concretizou a parceria com a XPCE RE José dos Reis Participações Ltda, sendo que a parceria se concretizou no âmbito do projeto Residencial José dos Reis com lançamento realizado em setembro de 2024.
- (d.10) Ao longo do ano de 2020 a Mitre Realty concretizou uma parceria com a XP Investimentos. O acordo se deu no âmbito do projeto Haus Mitre Perdizes, sendo que a Mitre era detentora da SPE Incorporadora – Mitre Perdizes SPE Ltda. e a XP Investimentos era detentora da SPE Terrenista – Mitre Ministro de Godoi SPE Ltda. Em junho de 2024 a Mitre Realty adquiriu 100% da participação na SPE Mitre Ministro de Godoi SPE Ltda.(terrenista) pelo valor de R\$16.493. A aquisição gerou uma perda de R\$ 9.921 registrado no resultado da Companhia.
- (d.11) Ao longo do ano de 2020 a Mitre Realty concretizou uma parceria com a XP Investimentos. O acordo se deu no âmbito do projeto Haus Mitre Platô Ipiranga, sendo que a Mitre era detentora da SPE Incorporadora – Mitre Ipiranga Empreendimentos SPE Ltda. e a XP Investimentos era detentora da SPE Terrenista – 28 de setembro SPE Ltda. Em junho de 2024 a Mitre Realty adquiriu 100% da participação na SPE 28 de Setembro SPE Ltda.(terrenista) pelo valor de R\$5.957. A aquisição gerou um ganho de R\$ 552 registrado no resultado da Companhia.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

7. Investimentos--Continuação

d) Informações sobre as aquisições e vendas de participações societárias--Continuação

(d.12) Em dezembro de 2024, a Mitre Realty vendeu o controle da SPE MTR-05 Administração de Bens Ltda., mediante a liquidação de 100% de sua participação pelo valor de R\$ 51.750. No mesmo mês, a Mitre Realty concretizou a parceria com a Maxi Renda - FII, sendo que a parceria se concretizou no âmbito do projeto Roque V com previsão de lançamento em março de 2025.

Para fins de apresentação na demonstração do fluxo de caixa consolidado, demonstramos os efeitos líquidos de caixa e equivalente de caixa na aquisição e venda de investimentos. Adicionalmente, os efeitos que não tiveram efeito caixa foram apresentados na nota explicativa nº25.

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Caixa líquido dos investimentos vendidos	(4.053)	(18.685)
Recebimento na venda de participação	195.076	241.644
Pagamento na compra de participação	(30.442)	-
Total do caixa líquido das aquisições	160.581	222.959

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

8. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são representados por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Circulante				
Financiamento à produção (a)	-	-	266.814	304.822
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI (b)	106.197	1.311	106.197	1.311
Custo de transação (b)	(1.859)	(1.265)	(1.859)	(1.265)
Coobrigação (Nota Explicativa nº 4)	-	-	283	320
	104.338	46	371.435	305.188
Não circulante				
Financiamento à produção (a)	-	-	84.598	74.724
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI (b)	175.000	280.000	175.000	280.000
Custo de transação (b)	(4.531)	(3.245)	(4.531)	(3.245)
Total	170.469	276.755	255.067	351.479
	274.807	276.801	626.502	656.667

a) Financiamentos à Produção destinados à construção de unidades imobiliárias, garantidos pelas hipotecas dos respectivos empreendimentos imobiliários financiados. Os financiamentos à produção (SFH) são indexados à Taxa Referencial - TR de juros ou poupança, variando entre 8,4% a 10,6% acrescida de TR ou 2,7% a 2,8% acrescido da taxa de poupança. Não houve relevantes custos de transação na captação destes recursos.

(b) Emissão de série única de CRI, lastreados pela CCI, que representa a totalidade dos Créditos Imobiliários. A emissão foi de 130.000.000 quotas com valor nominal unitário de R\$1, perfazendo o montante total de R\$130.000, com vencimento da primeira parcela do principal em 2025, finalizando em 15 de março de 2027. Sobre o saldo devedor incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias do DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 2,30% ao ano; e

Emissão de série única de CRI, lastreados pela CCI, que representa a totalidade dos Créditos Imobiliários. O valor total da emissão foi de 150.000.000 quotas com valor nominal unitário de R\$1, perfazendo o montante total de R\$150.000, com vencimento da primeira parcela do principal em 2025, finalizando em 15 de setembro de 2027. Sobre o saldo devedor incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias do DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 1,80% ao ano.

Emissão em 3 (três) séries de CRI, lastreados pela CCI, que representa a totalidade dos Créditos Imobiliários. O valor total da emissão foi de 160.000.000 quotas com valor nominal unitário de R\$1, perfazendo o montante total de R\$160.000, com vencimento da primeira parcela do principal em 2027, finalizando em 03 de dezembro de 2029. Sobre o saldo devedor incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias do DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 2,00% ao ano. Em dezembro de 2024, houve a liberação da primeira série no valor de R\$75.000.

Cronograma de vencimentos não circulante

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimentos, classificados como não circulante, dos financiamentos existentes em 31 de dezembro de 2024:

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

8. Empréstimos e financiamentos—Continuação

Cronograma de vencimentos não circulante (sem efeito de custos de capitação)--Continuação

	Controladora	Consolidado
	Certificados de Recebíveis Imobiliários	Certificados de Recebíveis Imobiliários Financiamento à produção
2026	25.000	25.000 74.820
2027	97.500	97.500 9.778
2028	32.143	32.143 -
2029	20.357	20.357 -
	175.000	175.000 84.598

Cláusulas restritivas (covenants)

Os empréstimos contraídos pela controladora e controladas possuem cláusulas específicas para vencimentos antecipados, sendo que na totalidade delas, o que dará ensejo ao vencimento antecipado será o inadimplemento da devedora em relação às cláusulas contratuais de *covenants*.

As obrigações contratuais para os contratos de empréstimos e financiamentos não contemplam *covenants* financeiros, as principais cláusulas restritivas que devem ser cumpridas durante o período da dívida são:

- Comprovar a destinação imobiliária dos recursos captados nos projetos descritos em contrato;
- Auditar livros e registros contábeis através de Companhia terceirizada ou por si mesmo, atendendo, sempre que solicitada, a quaisquer informações sobre sua situação econômico-financeira;
- Garantir conclusão da obra dentro do prazo contratual, sendo que retardamento ou paralisação da mesma demandará devida justificativa que deve ser aceita pelo agente financeiro para ser válida;
- Não vender, hipotecar, realizar obras, e não deixar de manter em perfeito estado de conservação o imóvel oferecido em garantia, sempre com prévio e expresse consentimento do agente financeiro e;
- Não ocorrer mudança ou transferência, a qualquer título e forma, do controle acionário ou da titularidade das cotas sociais do devedor, bem como se houver a sua incorporação, cisão, fusão ou reorganização societária, dentre outras.

A falta de cumprimento dos itens citados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros que poderá resultar em vencimento antecipado dos contratos. Os compromissos assumidos vem sendo cumpridos pela Companhia nos termos contratados.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 a Companhia estava integralmente adimplente com as cláusulas específicas para vencimentos antecipados.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

8. Empréstimos e financiamentos—Continuação

Cláusulas restritivas (covenants) – Certificados de recebíveis imobiliários - CRI

Os certificados de recebíveis Imobiliários possuem cláusulas restritivas (“covenants”) relacionadas a índices de alavancagem e de liquidez da Companhia. Essas cláusulas possuem exigibilidade apurada tendo por base as demonstrações financeiras consolidadas anuais da Companhia. Em 31 de dezembro de 2024 a Companhia estava integralmente adimplente com as cláusulas específicas para vencimentos antecipados a seguir listadas:

(a) I)

$$\frac{(\text{Empréstimos e Financiamentos - Caixa e Equivalente de Caixa}) + \text{Obrigações pela Compra dos Imóveis}}{\text{Patrimônio Líquido}} < 0,90.$$

**Deverá ser considerado o financiamento à produção para o cálculo indicado acima.*

II)

$$\frac{(\text{Contas a Receber} + \text{Estoque a Valor de Mercado} + \text{Terrenos e Adiantamentos de Terreno} + \text{Receitas a Apropriar})}{(\text{Empréstimos e Financiamentos - Caixa e Equivalente de Caixa} + \text{Obrigações pela Compra dos imóveis} + \text{Custo Orçado a Apropriar})} > 1,30x \text{ ou } < 0,00x.$$

(b) I)

$$\frac{(\text{Empréstimos e Financiamentos - Caixa e Equivalente de Caixa}) + \text{Obrigações pela Compra dos Imóveis}}{\text{Patrimônio Líquido}} < 0,50$$

**Deverá ser considerado apenas a dívida corporativa*

(c) I)

$$\frac{(\text{Dívida Corporativa - Caixa e Equivalente de Caixa}) + \text{Contas a pagar por aquisição de terrenos}}{\text{Patrimônio Líquido}} < \text{ou} = 0,50.$$

**Deverá ser desconsiderado o financiamento à produção para o cálculo indicado acima.*

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

8. Empréstimos e financiamentos—Continuação

Garantias

Em garantia dos créditos imobiliários foram oferecidos os seguintes ativos:

	31/12/2024	31/12/2023
Hipoteca dos próprios bens financiados e penhor de recebíveis	1.320.445	974.273

Para as operações de Crédito de Recebíveis Imobiliários – CRI, as garantias são a participação societária nas sociedades controladas, MTR-03 Administração de bens Ltda, MTR-11 Administração de bens Ltda, MTR-24 Administração de bens Ltda, MTR-32 Administração de bens Ltda.e Mitre Michigan Empreendimentos e Participações Ltda.

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

A movimentação dos empréstimos, financiamentos nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 é como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	276.801	276.367	656.667	499.002
(+) Liberação	75.000	-	338.110	327.313
(-) Custo de captação	(3.988)	(289)	(3.988)	(289)
(+) Amortização do custo de captação	2.109	1.227	2.109	1.227
(-) Amortização principal	(75.000)	-	(364.282)	(140.097)
(+) Juros incorridos	34.922	40.187	67.637	74.255
(-) Juros pagos	(35.037)	(40.691)	(69.714)	(69.902)
Cessão de crédito de recebíveis (sem efeito caixa)	-	-	(37)	(30)
Efeito de venda de controladas (Nota explicativa 7 d.5)	-	-	-	(34.812)
	274.807	276.801	626.502	656.667

A Companhia possuía o montante de R\$1.042.597 de financiamento consolidado e contratado em 31 de dezembro de 2024 (R\$834.540 em 31 de dezembro 2023), sendo que desses valores, o saldo a liberar na data base de 31 de dezembro de 2024 era de R\$590.129 (R\$315.954 em 2023). As liberações dos financiamentos de obra ocorrem quando do andamento do empreendimento, já as relacionadas a capital de giro, quando da necessidade da Companhia.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

9. Tributos correntes com recolhimento diferido

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrente de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação conforme o recebimento (Instrução Normativa nº 84/79 da RFB), e a efetiva apropriação do lucro imobiliário.

a) Composição dos tributos correntes com recolhimento diferido

Passivo	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Imposto de renda e contribuição social	17.811	14.455
PIS, COFINS e ISS	19.258	15.727
Provisão para distrato	(1.128)	(1.053)
Total	35.941	29.129
Circulante	22.945	21.523
Não circulante	12.996	7.606

b) Composição dos tributos correntes com recolhimento diferido no exercício

Resultado	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Imposto de renda e contribuição social corrente	(23.193)	(15.387)
Imposto de renda e contribuição social diferido	(2.958)	(5.568)
Provisão para distratos	1	59
Total	(26.150)	(20.896)

c) Reconciliação da taxa efetiva do imposto de renda e contribuição social

Os valores de imposto de renda e contribuição social demonstrados no resultado apresentam a seguinte reconciliação em seus valores à alíquota nominal:

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

9. Tributos correntes com recolhimento diferido--Continuação

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Receita de vendas	22.527	1.992
Receita serviços	5.961	4.640
Receita locação	121	1.488
Receita financeira	9.811	9.719
Total receita	38.420	17.839
B. cálculo - Imp. renda - 8% e 32%	13.555	11.918
B. cálculo - Contr. social - 12% e 32%	14.453	11.755
CSLL - 9,00%	(1.301)	(1.059)
IRPJ - 15,00%	(2.033)	(1.788)
Adicional IRPJ - 10,00%	(931)	(776)
Receita de vendas RET	985.815	612.705
IRPJ e CSLL RET	(18.928)	(11.764)
(=) Imposto de renda e contribuição social	(23.193)	(15.387)
Alíquota efetiva	2%	2%

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

10. Outros débitos com terceiros – SCPs

Descrição	Particip. do sócio participante 31/12/2024	Particip. do sócio participante 31/12/2023	Controladora		Consolidado	
			31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
SCP - Dráusio – Neyda	0,97%	0,97%	554	559	554	559
SCP - Borges I – Aguassanta	12,05%	12,05%	-	-	4.973	12.208
SCP - Borges I	5,24%	5,24%	1.872	478	1.872	478
SCP – Michigan	0,08%	0,08%	-	987	-	987
SCP - Butantã	7,80%	7,80%	6.184	4.462	6.184	4.462
SCP – Santana	1,50%	1,50%	4.130	498	4.130	498
Total			12.740	6.984	17.713	19.192
Circulante			4.751	2.213	9.724	13.425
Não circulante			7.989	4.771	7.989	5.767

As Sociedades em Conta de Participação (SCPs) são acordos entre a Companhia (sócio ostensivo) e determinados investidores (sócio participante) conforme previsto no Art. 991 do Código Civil. Os acordos preveem que os sócios participantes terão o direito de receber (de acordo com a sua participação no acordo) os valores recebidos pelas vendas de unidades imobiliárias, descontados principalmente dos impostos.

Ao final de 31 de dezembro de 2024 o saldo registrado, como não circulante, de débitos com terceiros possui a seguinte expectativa de realização:

Vencimento	Controladora	Consolidado
2026	7.989	7.989
Total	7.989	7.989

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

11. Adiantamentos de clientes

Descrição	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Antecipações de parcelas - venda de imóveis	54.061	69.618
Antecipações de parcelas - serviços prestados	635	1.551
Permuta física de terrenos	96.217	141.173
Total	150.913	212.342
Circulante	102.714	111.913
Não circulante	48.199	100.429

O saldo de adiantamentos de clientes referente as permutas físicas e serviços prestados possuem a seguinte expectativa de realização no longo prazo:

	Consolidado		
	Permuta Física	Serviços Prestados	Total
2026	13.330	436	13.766
2027	16.336	152	16.488
2028	17.945	-	17.945
	47.611	588	48.199

Os Adiantamentos de clientes, originados pela permuta física a valor justo na compra de terrenos, serão reconhecidos ao resultado mediante o mesmo critério contábil de reconhecimento das receitas de vendas com base no POC. A parcela não apropriada é classificada no passivo circulante ou não circulante, levando em consideração o prazo previsto de conclusão do empreendimento.

12. Contas correntes de consórcios

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Consórcio Freguesia do Ó	-	447
Consórcio Perdizes	-	1.585
Consórcio Ipiranga	-	3.957
Consórcio Vila Mascote	2.325	8.202
Consórcio José dos Reis	25.249	-
Consórcio Chabbad	55.410	-
Total	82.984	14.191
Circulante	39.969	11.967
Não circulante	43.015	2.224

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

12. Conta corrente consórcios--Continuação

A participação de custo e receita nos consórcios se dá conforme quadro abaixo:

Consórcio	Companhia Terrenista	%Receita		%Custo	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Consórcio Freguesia do Ó	Mitre I Empreendimento Ltda	0%	89,45%	0%	90,39%
Consórcio Perdizes	Mitre Ministro de Godói	0%	75,00%	0%	71,97%
Consórcio Ipiranga	Mitre P Empreendimento Ltda.	0%	80,01%	0%	77,67%
Consórcio Vila Mascote	Mitre D Empreendimento Ltda.	85,98%	85,98%	81,90%	80,44%
Consórcio José dos Reis	Mitre José dos Reis	75,00%	0%	81,34%	0%
Consórcio Chabbad	MTR-39 Administração	72,00%	0%	70,66%	0%

A Companhia possui participação em consórcios, os quais foram constituídos com os seus parceiros para o desenvolvimento de determinados empreendimentos imobiliários residenciais. Todos os consórcios possuem dois consorciados, sendo um deles líder e incorporador e o outro investidor (terrenista). A contribuição, no início dos projetos, é do consorciado terrenista, uma vez que a obra se inicia alguns meses após o lançamento. A Companhia (Incorporadora) possui a obrigação de contribuir junto ao consórcio com os gastos referentes à obra. O saldo de contas correntes dos consórcios se equalizará à medida em que a incorporadora realizar os seus respectivos gastos.

13. Provisões

a) Provisões para garantia de obras

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	9.386	6.770
(+) Adições	8.443	5.428
(-) Pagamentos	(3.179)	(1.558)
(-) Reversões	(309)	(568)
Provisão para distrato	128	(30)
Efeitos de vendas das controladas (Nota explicativa 7 d.5)	-	(656)
Saldo final	14.469	9.386
Circulante	2.752	2.404
Não circulante	11.717	6.982

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

13. Provisões--Continuação

b) Provisão para demandas judiciais

Causas classificadas como de perda provável

A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, analisa as demandas judiciais pendentes e, com base nas experiências anteriores referentes às quantias reivindicadas, constitui provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso, como segue:

	Controladora		Consolidado		
	Previdenciário	Previdenciário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31/12/2023	7.389	10.163	126	61	10.350
(+) Adições	-	995	8	166	1.169
(-) Pagamentos	-	-	-	(1)	(1)
(-) Reversão	(1.903)	(2.640)	(17)	(120)	(2.777)
Saldo em 31/12/2024	5.486	8.518	117	106	8.741

- **Previdenciários:** ações relacionadas a vínculo empregatício por funcionários de empreiteiros que prestaram serviços nas obras da Companhia e também funcionários da Companhia.
- **Cíveis:** ações relativas a pedidos de resolução do contrato de compra e venda de unidades vendidas.
- **Trabalhistas:** ações movidas por ex-funcionários da Companhia por pleitos diversos.

Existem processos judiciais de naturezas cível e trabalhista em que as probabilidades de perda são consideradas “possíveis” pelos seus assessores legais e, portanto, não foram registradas nas demonstrações financeiras da Companhia, conforme demonstramos a seguir:

	Consolidado	
	Cível	Trabalhista
Saldo em 31/12/2023	3.478	770
Saldo em 31/12/2024	1.827	1.471

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

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

Em atendimento aos NBC TG 47/IFRS 15, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido. Assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações financeiras:

Empreendimentos em construção	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
Promitentes	3.548.665	2.543.197
Permutas	219.052	200.100
(a) Receita de Vendas Contratadas	3.767.717	2.743.297
(b) Receita de Vendas Apropriadas líquidas	3.001.153	1.942.511
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	766.564	800.786
(ii) Receita indenização por distratos	5.926	5.521
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para o reconhecimento de receita	18.546	19.618
(iv) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	2.499.722	1.819.316
Custo incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	(2.032.300)	(1.313.434)
Encargos financeiros apropriados	(64.019)	(43.607)
(c) Distratos - custos de construção	10.369	12.548
Distratos - encargos financeiros	457	681
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b-c)	457.053	493.334
Driver Cl/CO (sem encargos financeiros)	81,72%	72,88%
(v) Custo Orçado a Apropriar em Estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	1.002.092	1.128.524
Custo Incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	(520.520)	(524.372)
Encargos financeiros apropriados	(5.648)	(8.606)
Custo Orçado a Apropriar em Estoque sem encargos financeiros (a+b)	481.572	604.152

(*) As receitas de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita referem-se a clientes que não possuem a garantia ou perspectiva que irão honrar com os valores dos imóveis comprados.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

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

A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzida de distratos, bem como está 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, bem como não contemplam a provisão para garantia a ser apropriada às unidades vendidas à medida em que a obra evolui.

15. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o capital social da Companhia, líquido de custo de emissão de ações, era de R\$959.492.743, representado por 105.774.820 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, distribuídas entre os acionistas como segue:

	Quantidade de ações 2024	% 2024	Quantidade de ações 2023	% 2023
Jorge Mitre	3.459.090	3,27%	3.459.090	3,27%
Fabício Mitre	24.534.772	23,19%	24.534.772	23,19%
Mitre Partners Participações S.A.	4.052.939	3,83%	4.052.939	3,83%
Star Mitre Empreendimentos e Participações Ltda.	10.466.774	9,90%	21.055.265	19,91%
Ações em circulação	63.261.245	59,81%	52.672.754	49,80%
	105.774.820	100,00%	105.774.820	100,00%

A Companhia está autorizada a aumentar seu capital social até o limite de 200.000.000 de ações ordinárias.

Pela ocasião da oferta pública, a Companhia incorreu em gastos de captação relacionados a comissões dos bancos estruturadores, advogados, auditores, taxas de registro e outros. Esses gastos totalizaram R\$55.331 e foram contabilizados no patrimônio líquido na ocasião.

Em 30 de janeiro de 2024, a acionista Star Mitre Empreendimentos e Participações Ltda. ("Star Mitre"), alienou 9.968.491 (nove milhões, novecentos e sessenta e oito mil, quatrocentas e noventa e uma) de ações ordinárias de emissões da Mitre Realty S.A., representando 9,43% do capital social da Companhia.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

15. Patrimônio líquido—Continuação

a) Capital social--Continuação

Em 02 de fevereiro de 2024, a acionista Star Mitre Empreendimentos e Participações Ltda. ("Star Mitre"), alienou 620.000 (seiscentos e vinte e mil) de ações ordinárias de emissões da Mitre Realty S.A., representando 0,58% do capital social da Companhia.

Após as alienações, a consolidação do controle societário detido pelo grupo formado pelos acionistas majoritários Família Mitre, Star Mitre Empreendimentos e Participações Ltda. e Mitre Partners Participações S.A. ("Grupo de Controle"), passou a ser de 40,19% do total de ações de emissão da Companhia.

b) Destinação dos lucros e política de dividendos

O dividendo obrigatório é equivalente a um percentual determinado do lucro líquido da Companhia, ajustado conforme a Lei das Sociedades por Ações. Nos termos do Estatuto Social atualmente em vigor, pelo menos 25% do lucro líquido apurado no exercício social anterior deverá ser distribuído como dividendo obrigatório. Para fins da Lei das Sociedades por Ações, lucro líquido é definido como o resultado do exercício que remanescer depois de deduzidos os montantes relativos ao imposto de renda e à contribuição social, o decréscimo das importâncias destinadas, no exercício, à constituição da reserva legal e o acréscimo das importâncias resultantes da reversão, no exercício, de reservas para contingências, anteriormente formadas.

Em 2023 foram distribuídos dividendos no valor total de R\$ 80.297, da seguinte forma:

Em reunião do Conselho de Administração de 21 de março de 2023 foi aprovada a proposta de distribuição de dividendos adicionais, com base no resultado líquido do 4º trimestre de 2022, no valor de R\$9.117, pagos em 04 de abril de 2023.

Em reunião do Conselho de Administração de 18 de maio de 2023 foi aprovada a proposta de distribuição de dividendos intercalares, com base no resultado líquido do 1º trimestre de 2023, no valor de R\$17.918, pagos em 29 de maio de 2023.

Em reunião do Conselho de Administração de 14 de agosto de 2023 foi aprovada a proposta de distribuição de dividendos intercalares, com base no resultado líquido do 2º trimestre de 2023, no valor de R\$ 53.262, pagos em 23 de agosto de 2023.

Em 2024 foram distribuídos dividendos no valor total de R\$ 60.268, da seguinte forma:

Em reunião do Conselho de Administração de 14 de março de 2024 foi aprovada a proposta de distribuição de dividendos intercalares, com base no resultado líquido do 4º trimestre de 2023, no valor de R\$14.676 (mesmo valor aprovado em AGO no dia 29 de abril de 2024). O

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

15. Patrimônio líquido—Continuação

b) Destinação dos lucros e política de dividendos--Continuação

pagamento foi aprovado em 5 parcelas de R\$2.935, sem incidência de correção monetária ou juros sobre o valor anunciado, iniciando em 06 de maio de 2024 finalizando em 02 de setembro 2024.

Em reunião do Conselho de Administração de 07 de agosto de 2024 foi aprovada a proposta de distribuição de dividendos intercalares, com base no resultado líquido do 2º trimestre de 2024, no valor de R\$12.000, sendo R\$11.682 referente a parcela de dividendos mínimos obrigatórios e R\$318 referente a dividendos adicionais propostos. O pagamento foi aprovado em 3 parcelas de R\$4.000, iniciando em 04 de outubro de 2024 finalizando em 02 de dezembro 2024.

Em reunião do Conselho de Administração de 07 de novembro de 2024 foi aprovada a proposta de distribuição de dividendos adicionais propostos, com base no resultado líquido do 3º trimestre de 2024, no valor de R\$15.004. O pagamento foi aprovado em 3 parcelas de R\$5.000, iniciando em 03 de janeiro de 2025 finalizando em 06 de março 2025.

Durante o ano de 2024 foram distribuídos o valor de R\$ 18.592 para os não controladores.

Destinação do reultado

	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	49.189	90.383
Constituição de reserva legal	2.459	4.519
Lucro do exercício líquido da reserva legal	46.730	85.864
Dividendos mínimos obrigatórios (*)	11.682	21.466
Dividendos adicionais propostos (**)	15.318	49.714
Destinação para reserva de lucros	19.730	14.684
Quantidade de ações	105.774.820	105.774.820
Dividendos propostos por ação	0,44178	0,81176

(*) Os dividendos mínimos obrigatórios foram distribuídos de forma intercalar ao longo de 2024.

(**) Em 2024, em adição aos dividendos mínimos obrigatórios, a Companhia aprovou dividendos adicionais de R\$15.318, distribuídos ao longo do exercício de 2024. Em 2023, em adição aos dividendos mínimos obrigatórios, a Companhia aprovou dividendos adicionais de R\$49.714, distribuídos ao longo do exercício de 2023.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

15. Patrimônio líquido—Continuação

c) Reservas

i) *Reserva legal*

A Reserva legal é constituída de 5% do lucro líquido do exercício, até o limite de 20% do capital social, podendo ser facultativa caso o saldo dessa reserva, acrescido da reserva de capital, exceda 30% do capital social. Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia constituiu reserva legal no montante de R\$ 2.459 totalizando em R\$ 13.949 (R\$ 11.490 em 31 de dezembro de 2023).

ii) *Reserva estatutária de lucros*

O percentual remanescente do lucro líquido poderá ser destinado para a formação da “Reserva Estatutária de Lucros”, que tem por finalidade e objetivo reforçar o capital de giro da Companhia e o desenvolvimento de suas atividades, observado que seu saldo, somado aos saldos de outras reservas de lucros, excetuadas reservas para contingência, reservas de incentivos fiscais e reservas de lucros a realizar, não poderá ultrapassar o montante de 100% (cem por cento) do capital social. Uma vez atingido esse limite, a Assembleia Geral deliberará, nos termos do artigo 199 da Lei das Sociedades por Ações, sobre o excesso, devendo aplicá-lo na integralização, no aumento do capital social ou na distribuição de dividendos.

iii) *Reserva de capital*

Em 2023, a Companhia estornou reserva que foi construída nos exercícios anteriores para fazer frente ao plano de remuneração baseado em ações no montante líquido de R\$14.200.

16. Receita operacional líquida

A composição consolidada da receita operacional líquida é demonstrada como segue:

Descrição	31/12/2024	31/12/2023
Receita de imóveis vendidos	1.205.332	948.800
Reversão (Provisão) para distrato	(2.388)	(3.746)
Ajuste a valor presente	(11.086)	(13.389)
Impostos incidentes sobre imóveis vendidos	(24.232)	(18.686)
Receita de indenização por distrato	5.926	5.627
	1.173.552	918.606
Receita de intermediação imobiliária	5.613	5.146
Receita de locação	120	1.490
Receita de serviços prestados	793	1.779
Impostos incidentes sobre serviços prestados	(640)	(629)
	5.886	7.786
Receita operacional líquida	1.179.438	926.392

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

17. Custos e despesas por natureza

Os custos e despesas em 31 de dezembro de 2024 e 2023 estão apresentados abaixo:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Custos e despesas por função				
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	(898.454)	(742.275)
Despesas gerais e administrativas	(102.889)	(75.353)	(122.718)	(89.328)
Despesas comerciais	(1.233)	(1.643)	(69.891)	(52.473)
	(104.122)	(76.996)	(1.091.063)	(884.076)
Custos dos imóveis vendidos				
Custos com imóveis vendidos	-	-	(788.030)	(647.415)
Custos com permutas	-	-	(37.376)	(41.912)
Custo com provisão para garantia de obra	-	-	(6.133)	(4.860)
Custo com encargos financeiros	-	-	(65.522)	(53.043)
Provisão para distratos	-	-	(1.287)	4.955
Custos dos serviços vendidos	-	-	(106)	-
	-	-	(898.454)	(742.275)
Despesas gerais e administrativas				
Pessoal	(50.414)	(42.975)	(53.277)	(44.936)
Serviços de terceiros	(21.435)	(19.470)	(26.512)	(24.495)
Participações - PLR	(9.000)	(7.000)	(9.000)	(7.000)
Remuneração de Administradores	(9.905)	(9.631)	(9.905)	(9.631)
Depreciação e amortização	(6.977)	(6.578)	(8.899)	(8.094)
Administrativas	(5.158)	(3.899)	(7.265)	(5.356)
Administrativas SPEs	-	-	(7.860)	(4.016)
Remuneração baseada em ações	-	14.200	-	14.200
	(102.889)	(75.353)	(122.718)	(89.328)
Despesas comerciais				
Despesas com propaganda e publicidade	(1.231)	(1.643)	(52.207)	(35.598)
Despesas com plantão de vendas	(2)	-	(17.684)	(16.875)
	(1.233)	(1.643)	(69.891)	(52.473)

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

18. Outras despesas e receitas operacionais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Despesas tributárias	-	-	-	(273)
Ganho/(perda) investimentos	552	65.278	552	65.278
Resultado de SCP's	-	-	(3.298)	(1.814)
Provisão para demandas judiciais	1.903	224	1.609	(1.127)
Provisão para perda esperada para risco de crédito	-	-	(26)	829
Baixa de ativo imobilizado	116	(3)	116	(3)
Baixa de estudos de terrenos	(59)	(60)	(2.800)	(110)
Despesas pós obras	-	-	(4.194)	(1.297)
Outras (despesas) e receitas	(366)	(82)	(4.150)	(189)
Total	2.146	65.357	(12.191)	61.294

19. Resultado financeiro

A composição das receitas e despesas financeiras no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 é demonstrada como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receitas financeiras				
Receita de aplicação financeiras	14.088	9.920	21.432	18.689
Ganho na operação de Swap (a)	-	10.162	-	10.162
Outras receitas financeiras	122	379	2.541	2.254
	14.210	20.461	23.973	31.105
Despesas financeiras				
Juros com financiamentos	(35.968)	(34.432)	(8.090)	(15.432)
Juros sobre contratos de arrendamento	(126)	(116)	(216)	(162)
Perda na operação de Swap (a)	(2.256)	-	(2.256)	-
Despesas bancárias	(1.127)	(514)	(1.824)	(1.824)
Outras despesas financeiras	(530)	(492)	(1.453)	(2.129)
	(40.007)	(35.554)	(13.839)	(19.547)
Total	(25.797)	(15.093)	10.134	11.558

(a) Em 13 de maio de 2020, foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia a celebração de um ou mais contratos de troca de resultados de fluxos financeiros futuros (total Equity return swap) de liquidação financeira, tendo por referência ações de emissão da Companhia, conforme regulamentação aplicável. A liquidação dos referidos contratos ocorreu em outubro de 2024.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

20. Instrumentos financeiros

A Companhia está exposta aos seguintes riscos:

- Risco de juros - oscilação das taxas de juros e indexadores dos empréstimos e financiamentos;
- Risco de crédito - possibilidade de perda de fluxo de caixa dos contratos de clientes (contas a receber);
- Risco de liquidez - possibilidade da Companhia não ter capacidade de honrar com suas obrigações;
- Risco operacional - devido a complexidade da operação em que a Companhia está inserida;
- Risco de gestão de capital - capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas.
- Risco de variação de preço de mercado.

A diretoria da Companhia reitera que as atividades em que se assumem riscos financeiros são regidas por políticas e procedimentos apropriados e que os riscos financeiros são identificados, avaliados e gerenciados de acordo com as políticas da Companhia. É política da Companhia não participar de quaisquer negociações de derivativos para fins especulativos.

a) Risco de juros

Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas ou descasamento de moedas nas carteiras ativas e passivas. Os indexadores condicionados às aplicações financeiras são o CDI. Para as contas a receber de venda de unidades imobiliárias, o indexador utilizado até a entrega das chaves é a variação do INCC, sendo que após isso o IGP-M é considerado para atualização do saldo até o final do contrato.

As posições passivas da Companhia estão basicamente representadas pelos empréstimos e financiamentos, os quais foram contratados com base na variação da Taxa Referencial (TR). A Companhia enveredou estudos de mercado e posiciona-se de forma a assumir os eventuais descasamentos entre estes indicadores.

b) Risco de crédito

A Companhia e suas controladas mantém contas correntes bancárias e aplicações financeiras com instituições financeiras aprovadas pela Diretoria de acordo com os critérios objetivos (instituição de primeira linha, análise de taxas cobradas) para diversificação de riscos de crédito.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

20. Instrumentos financeiros--Continuação

b) Risco de crédito--Continuação

Para gerenciamento das perdas com contas a receber, a Companhia tem por política efetuar análise de crédito, liquidez e exposições financeiras que possam comprometer a capacidade financeira dos potenciais promitentes honrarem seus compromissos de aquisição dos imóveis. Essas análises baseiam-se em suporte documental e modelo de análise interno.

c) Risco de liquidez

Nas controladas da Companhia, esse risco é minimizado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos. A respeito da Controladora, existem operações de captações a mercado realizadas para investimentos em novos empreendimentos, onde o fluxo futuro dos recebíveis da venda de unidades será o lastro para a liquidação dos empréstimos assumidos.

d) Risco operacional

É o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Companhia e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento empresarial. Riscos operacionais surgem de todas as operações da Companhia.

O objetivo da Companhia é administrar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e danos à reputação da Companhia e buscar eficácia de custos e para evitar procedimentos de controle que restrinjam iniciativa e criatividade.

A principal responsabilidade para o desenvolvimento e implementação de controles para tratar riscos operacionais é atribuída à Administração. A responsabilidade é apoiada pelo desenvolvimento de padrões gerais da Companhia para a Administração de riscos operacionais nas seguintes áreas:

- Exigências para segregação adequada de funções, incluindo a autorização independente de operações;
- Exigências para a reconciliação e monitoramento de operações;
- Cumprimento com exigências regulatórias e legais;
- Documentação de controles e procedimentos;
- Exigências para a avaliação periódica de riscos operacionais enfrentados e a adequação de controles e procedimentos para tratar dos riscos identificados;

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

20. Instrumentos financeiros--Continuação

d) Risco operacional--Continuação

- Exigências de reportar prejuízos operacionais e as ações corretivas propostas;
- Desenvolvimento de planos de contingência;
- Treinamento e desenvolvimento profissional;
- Padrões éticos e comerciais;
- Mitigação de risco, incluindo seguro quando eficaz.

e) Análise de sensibilidade

A Companhia realizou análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus instrumentos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações de índices de inflação (INCC e IGP-M) e variação de taxa de juros (CDI/SELIC, pela similaridade dos índices e TR). Com base na projeção de CDI e INCC divulgada pelo Banco Central do Brasil através da Focus e cotações de ações de acordo com a B3, a Companhia considerou estas informações para o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os Ativos e Passivos Líquidos. O cenário provável adotado pela Companhia corresponde às projeções apontadas acima, ou seja, a expectativa que o Banco Central do Brasil tem para o CDI e a expectativa que o Itaú tem para o INCC, sendo que segue o demonstrativo da análise de sensibilidade:

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	7,50%	11,25%	15,00%	18,75%	22,50%
INCC	3,13%	4,70%	6,26%	7,83%	9,39%
TR	0,41%	0,61%	0,81%	1,01%	1,22%
IGP-M	2,44%	3,65%	4,87%	6,09%	7,31%

Ativos e passivos líquidos	Consolidado					
	31/12/2024	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	(51.800)	(3.885)	(5.828)	(7.770)	(9.713)	(11.655)
INCC	893.430	27.964	41.947	55.929	69.911	83.893
TR	(351.412)	(1.423)	(2.135)	(2.846)	(3.558)	(4.270)
IGP-M	41.119	1.001	1.502	2.002	2.503	3.004
Sem indexador	20.129	-	-	-	-	-
Total	551.466	23.657	35.486	47.315	59.143	70.972

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

20. Instrumentos financeiros--Continuação

e) Análise de sensibilidade--Continuação

	Nota	31/12/2024	CDI	INCC	TR	IGPM	Sem indexador
Caixa e equivalentes de caixa	3.a	236.730	218.106	-	-	-	18.624
Caixa restrito	3.b	4.901	4.901	-	-	-	-
Contas a receber	4	944.442	-	893.430	-	49.507	1.505
Contas a receber por venda de participação societária		42.135	-	-	-	-	42.135
Total ativos com riscos financeiros		1.228.208	223.007	893.430	-	49.507	62.264
Empréstimos	8	(626.502)	(274.807)	-	(351.412)	(283)	-
Passivos de arrendamento		(8.105)	-	-	-	(8.105)	-
Total passivos com riscos financeiros		(634.607)	(274.807)	-	(351.412)	(8.388)	-
Total ativos e passivos com riscos financeiros		593.602	(51.800)	893.430	(351.412)	41.119	62.264

	Nota	31/12/2023	CDI	INCC	TR	IGPM	Valor ação	Sem indexador
Caixa e equivalentes de caixa	3.a	181.704	179.172	-	-	-	-	2.532
Caixa restrito	3.b	18.951	18.951	-	-	-	-	-
Operação de swap – ponta ativa		3.321	-	-	-	-	3.321	-
Contas a receber	4	787.827	-	603.498	-	182.561	-	1.768
Total dos ativos com riscos financeiros		991.803	198.123	603.498	-	182.561	3.321	4.300
Empréstimos	8	(656.667)	(276.801)	-	(379.546)	(320)	-	-
Operação de swap - ponta passiva		(954)	(954)	-	-	-	-	-
Passivos de arrendamento		(8.271)	-	-	-	(8.271)	-	-
Total passivos com riscos financeiros		(665.892)	(277.755)	-	(379.546)	(8.591)	-	-
Total ativos e passivos com riscos financeiros		325.911	(79.632)	603.498	(379.546)	173.970	3.321	4.300

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

20. Instrumentos financeiros--Continuação

e) Análise de sensibilidade--Continuação

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 31 de dezembro de 2024, não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

- Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento;
- Hierarquização em três níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com *inputs* observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

A valorização em três níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos *inputs* observáveis e não observáveis. *Inputs* observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto *inputs* não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia.

Esses dois tipos de *inputs* criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

- Nível 1 - preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- Nível 2 - preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais *inputs* são observáveis; e
- Nível 3 - instrumentos cujos *inputs* significantes não são observáveis. A composição abaixo demonstra ativos financeiros da Companhia à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

20. Instrumentos financeiros--Continuação

e) Análise de sensibilidade--Continuação

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros--Continuação

	Nível da hierarquia	31/12/2024	31/12/2023
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Caixa e equivalentes de caixa, caixa restrito (aplicação financeira), aplicações financeiras e capital return equity Swap	2 (a)	241.630	200.655

(a) Valor justo através da cotação de preços de instrumentos financeiros semelhantes em mercado.

f) Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Companhia pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Condizente com outras Companhias do setor, a Companhia monitora o capital com base no endividamento, que corresponde à dívida líquida dividida pelo patrimônio líquido. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos de curto e longo prazo, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa, dos ativos financeiros valorizados ao valor justo por meio do resultado e das contas vinculadas.

O endividamento em 31 de dezembro de 2024 e 2023 de acordo com as informações trimestrais consolidadas, podem ser assim sumariados:

	31/12/2024	31/12/2023
Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) (Nota Explicativa nº 8)	626.219	656.347
Cessão de recebíveis (Notas Explicativas nº 4 e nº 8)	283	320
Caixa e equivalentes de caixa (Nota Explicativa nº 3.a)	(236.730)	(181.704)
Caixa restrito (Nota Explicativa nº 3.b)	(4.901)	(18.951)
Dívida líquida (*)	384.871	456.012
Total do patrimônio líquido	1.041.998	1.026.209
Endividamento - %	36,94%	44,44%

(*) Os passivos de arrendamento não são considerados pela Companhia na mensuração da dívida líquida.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

20. Instrumentos financeiros--Continuação

g) Classificação dos instrumentos financeiros

Controladora

	31/12/2024			31/12/2023		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa, equivalentes (Nota 3.a)	-	94.837	94.837	-	110.228	110.228
Caixa restrito (Nota 3.b)	-	3.860	3.860	-	18.658	18.658
Contas a receber por venda de participação societária	-	42.135	42.135	-	12.499	12.499
Outros ativos	74.482	-	74.482	9.426	-	9.426
Fornecedores	2.289	-	2.289	1.550	-	1.550
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	274.807	-	274.807	276.801	-	276.801
Contas a pagar (partes relacionadas Nota 6)	-	-	-	1	-	1
Outros débitos com terceiros SCPs (Nota 10)	12.740	-	12.740	6.984	-	6.984
Outros passivos (*)	3.948	-	3.948	5.238	-	5.238

Consolidado

	31/12/2024			31/12/2023		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa, equivalentes (Nota 3a)	-	236.730	236.730	-	181.704	181.704
Caixa restrito (Nota 3b)	-	4.901	4.901	-	18.951	18.951
Contas a receber (Nota 4)	944.442	-	944.442	787.827	-	787.827
Contas a receber por venda de participação societária	-	42.135	42.135	-	12.499	12.499
Outros ativos	43.537	-	43.537	12.346	-	12.346
Fornecedores	88.851	-	88.851	62.398	-	62.398
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	626.502	-	626.502	656.667	-	656.667
Conta corrente de consórcio (Nota 12)	82.984	-	82.984	14.191	-	14.191
Outros débitos com terceiros (Nota 10)	17.713	-	17.713	19.192	-	19.192
Outros passivos (*)	24.107	-	24.107	22.045	-	22.045

(*) Saldo majoritariamente compostos por passivos credores compromissados.

A Diretoria considera que os valores contábeis dos ativos e passivos financeiros acima descritos se aproximam dos seus valores justos. Adicionalmente, a determinação do valor justo dos ativos e passivos financeiros apresentam termos e condições padrão, são negociados em mercados ativos e determinados com base nos preços observados nesses mercados (categoria nível 2).

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

20. Instrumentos financeiros--Continuação

h) Gestão de risco de liquidez

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

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o fluxo de caixa contratual das obrigações e os vencimentos destas obrigações eram de:

Em 31 de dezembro de 2024	Menos de 1 ano	de 1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
Fornecedores	88.851	-	-	88.851
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	371.434	84.598	170.470	626.502
Outros débitos com terceiros (Nota 10)	9.724	7.989	-	17.713
Passivos de arrendamento	4.916	3.188	-	8.104
	474.925	95.775	170.470	741.170

Em 31 de dezembro de 2023	Menos de 1 ano	de 1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
Fornecedores	62.398	-	-	62.398
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	305.188	74.724	276.755	656.667
Outros débitos com terceiros (Nota 10)	13.425	5.767	-	19.192
Passivos de arrendamento	2.888	5.383	-	8.271
	383.899	85.874	276.755	746.528

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

21. Compromissos

Compromissos com a aquisição de terrenos

Compromissos foram assumidos pela Companhia para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Companhia, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas. O fluxo de pagamento dos compromissos serão definidos tão logo as condições resolutivas dos contratos sejam superadas. Em 31 de dezembro de 2024, referidos compromissos totalizam R\$ 468.879 (R\$403.140 em 31 de dezembro de 2023), sendo R\$ 313.280 em dinheiro e R\$155.599 em permuta (respectivamente R\$236.039 e R\$167.101 em 31 de dezembro de 2023).

Compromissos com fornecedores

Os principais compromissos com fornecedores referem-se ao desenvolvimento dos empreendimentos, principalmente os relacionados as obrigações de construção. O montante e fluxo estimado desembolso referente aos empreendimentos em curso em 31 de dezembro de 2024 são de R\$307.239 para 2025, R\$345.584 para 2026, R\$206.426 para 2027 e R\$34.717 para 2028 (em 31 de dezembro de 2023 R\$560.991 para 2024, R\$517.574 para 2025, R\$184.071 para 2026 e R\$57.293 para 2027).

Compromisso com arrendamentos

Em 31 de dezembro de 2024 a Mitre possuía R\$8.104 em compromissos com arrendamentos (R\$8.270 em 31 de dezembro de 2023), relacionados exclusivamente aos imóveis alugados pela Companhia. Esses compromissos de arrendamento estão contabilizados conforme a prática contábil vigente.

22. Lucro por ação

O lucro por ações é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos sócios da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações em circulação durante cada um dos períodos. A média ponderada de ações é calculada com base nos exercícios nos quais as ações estavam em circulação.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

22. Lucro por ação--Continuação

Cálculo lucro básico e diluído por ação

A Companhia realizou suas análises para conclusão do impacto do plano de opções de empregados no cálculo do lucro diluído levando em consideração a orientação do pronunciamento técnico CPC 41, que determina que as opções de ações de empregados baseadas no desempenho devem ser tratadas como ações emissíveis sob condição porque a sua emissão está sujeita à satisfação das condições especificadas, além do decorrer do tempo e prevê que, se as condições não forem satisfeitas, o número de ações emissíveis sob condição (contingentes) incluídas no cálculo do resultado diluído por ação deve basear-se no número de ações que seriam emissíveis se o fim do período fosse o final do período de contingência. Com base em tais análises, a Companhia concluiu que para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 as opções de empregados não apresentam efeitos diluidores, uma vez que até essa data as obrigações de desempenho atreladas ao final do período de contingência não foram satisfeitas.

Além disso, a Companhia não possui outras dívidas conversíveis em ações ou outros instrumentos potencialmente diluidores, dessa forma, o lucro diluído por ação é igual ao lucro básico por ação.

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
<u>Lucro básico e diluído por ação</u>		
Lucro líquido do exercício	49.189	90.383
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	105.774.820	105.774.820
Lucro básico e diluído por ação (*)	0,46504	0,85449

(*) Valores expressos em reais. Não existem eventos dilutórios ao lucro nos períodos de apresentação.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

23. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2024, os seguintes contratos de seguros:

a) Risco de engenharia

Obras civis em construção, que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais.

b) Seguro de responsabilidade civil geral e de administradores

A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir os riscos possíveis para seus ativos e/ou suas responsabilidades.

<u>Resumo de seguro por modalidade</u>	<u>Cobertura</u>
Risco de engenharia (a)	1.607.865
Seguro de responsabilidade civil geral (a)	105.478
Total	1.713.343

(a) Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre novembro/2024 e dezembro/2027.

24. Benefícios a empregados

Plano de opções de ações

Em reunião do Conselho de Administração, realizada em 28 de julho de 2020, foi aprovado o 1º Programa de Remuneração em Opções de Compra de Ações no âmbito do Plano de Remuneração em Opção de Compra de Ações ("Plano"), aprovado em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 30 de abril de 2020, na qual foi definido o limite de outorga de 6.716.096 ações. Em 3 de Agosto de 2020 foram outorgadas 6.400.862 ações e em 22 de março de 2021 foram outorgadas 1.151.150 ações.

Como instrumento de incentivo de longo prazo e retenção, o objetivo do Plano é permitir o recebimento de Ações pelos Participantes outorgados pelo Conselho de Administração, observadas certas condições, como resultado das Opções outorgadas nos termos deste Plano, com vistas a: (i) atrair, compensar, reter e incentivar os Participantes a conduzirem os negócios da Companhia de maneira sustentável, dentro de limites apropriados de risco e alinhados com os interesses dos acionistas; e (ii) oferecer incentivo baseado em desempenho e incentivar os Participantes a contribuírem a e participar no sucesso da Companhia e suas Controladas.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

24. Benefícios a empregados—Continuação

Plano de opções de ações--Continuação

O direito do Participante às opções outorgadas está atrelado às condições de performance, sendo as condições de performance não de mercado (i) o atingimento das metas individuais do participante ao longo do período de “vesting” e (ii) o atingimento das metas de performance da Companhia e, como condição de performance de mercado, (iii) cotação da ação maior ou igual ao preço alvo da ação na data de término do “vesting”, conforme condições previstas nos contratos de outorga de opções dos participantes.

O Plano, a ser liquidado em instrumentos patrimoniais, está submetido a um “vesting period” compreendido entre a data de outorga e 31 de dezembro de 2025 e foi contabilizado de acordo com a CPC 10 - Pagamento Baseado em Ações e seu correspondente IFRS 2, levando em conta o valor justo dos instrumentos patrimoniais na data de sua outorga, o qual é calculado considerando o efeito das condições de performance de mercado determinadas no plano.

Na determinação do valor justo das opções de ações, foram utilizadas as seguintes premissas econômicas:

	1º Outorga	2º Outorga	3º Outorga
Data da outorga	03/08/2020	22/03/2021	06/09/2022
Volatilidade do preço de ação	51,90%	53,57%	-
Taxa de juros livre de risco	5,86%	7,84%	-
“Vesting period” (anos)	5,43	4,78	3,32
Número de ações outorgadas	6.400.862	1.151.150	408.356
Média ponderada do Valor justo/ação (R\$) na data da outorga	8,98	6,84	5,04

Em 06 de setembro de 2022 a Companhia aprovou, junto ao Conselho de Administração a alteração do plano de opção de ações, retirando da condição de performance de mercado o preço alvo da ação na data de término do “vesting”. Diante das alterações, a Companhia apurou despesas de substituição do plano de opção de ação, que foi contabilizado de acordo com a CPC 10 - Pagamento Baseado em Ações e seu correspondente IFRS 2, levando em conta o valor justo dos instrumentos patrimoniais na data de sua outorga.

	<u>Substituição do plano</u>
Data da substituição	06/09/2022
Volatilidade do preço de ação	60,07%
Taxa de juros livre de risco	11,69%
“Vesting period” (anos)	3,32
Número de ações outorgadas	6.614.450
Média ponderada do Valor justo/ação (R\$) na data da outorga	1,01

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

24. Benefícios a empregados—Continuação

Plano de opções de ações--Continuação

Movimentação durante o exercício

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Saldo Inicial	5.634.463	5.919.463
2º Outorga	-	-
Outorgas canceladas (*)	-	(285.000)
Outorgas substituídas	-	-
Saldo final	<u>5.634.463</u>	<u>5.634.463</u>

(*) O regulamento do plano prevê que, caso haja saída voluntária do participante, este perderá o direito total das opções outorgadas, uma vez que a obrigação de performance não foi atingida.

Despesa do exercício

A despesa contabilizada corresponde ao valor justo do respectivo instrumento financeiro, calculado na data da outorga, com base no método de Monte Carlo, registrado em uma base “pro rata temporis”, durante o período de prestação de serviços que se inicia na data da outorga, até a data em que o beneficiário adquire o direito ao exercício da opção.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, uma ou mais condição de performance de *não mercado* foi calculada com 0% de atingimento, sendo que a melhor estimativa da Companhia é de que tais condições de *não mercado* não sejam batidas até o final do programa. Dessa forma, à luz do CPC 10 – pagamento baseado em ações, a Companhia estornou o montante líquido de despesa de R\$14.200, reconhecido no fundo de reserva desde 2020, início do programa, até 31 de dezembro de 2022. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, uma ou mais condição de performance de *não mercado* continua sendo calculada com 0% de atingimento.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

25. Transações que não afetam caixa

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Companhia teve transações que não afetaram caixa e, portanto, não foram apresentadas nas Demonstrações do Fluxo de Caixa, conforme abaixo:

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Investimento por aquisição de controle		
Contas a receber	(12.083)	96.981
Imóveis a comercializar	177.610	130.041
Crédito entre consorciadas	(3.688)	140
Tributos a recuperar	(1)	9.676
Outros ativos	(7.360)	(6.136)
Empréstimos e financiamentos	-	(34.810)
Fornecedores	(174)	(30.872)
Adiantamento de cliente	(9.766)	(474)
Tributos a recolher	199	(655)
Provisão para garantia	-	(182)
Distratos a pagar	623	(1.673)
Credores compromissado	(2.469)	(532)
Outros Passivos	(42)	(3.532)
Provisão de impostos diferidos	795	-
Débito entre consorciadas	94	-
	143.738	157.972
Cessão de créditos de recebíveis		
Empréstimos e Financiamento	37	30
Contas a receber de clientes	(37)	(30)
	-	-
Aquisição Marcas e Patentes		
Outros ativos	-	(10.500)
Imobilizado/Intangível	-	10.500
	-	-

26. Eventos Subsequentes

Em 14 de janeiro de 2025, houve a liberação da segunda série do CRI no valor de R\$55.000.

Pareceres e Declarações - Relatório do Auditor Independente

Aos

Acionistas, Conselheiros e Administradores da

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

São Paulo - SP

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia") identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2024, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Base para opinião

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

Ênfase.

Reconhecimento de receita.

Conforme descrito na nota explicativa 2.3.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018, sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria.

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Reconhecimento de receita de vendas de empreendimentos imobiliários.

Conforme mencionado na nota explicativa 16, a Companhia e suas controladas reconheceram, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o montante consolidado de R\$1.179.438 mil, referente à receita operacional líquida de venda de empreendimentos imobiliários, Conforme mencionado na nota explicativa 2.3.1, a Companhia reconhece a referida receita no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo aqueles relacionados aos terrenos, projetos e à construção, em relação aos custos totais orçados do projeto (POC), os quais são revisados periodicamente.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de rentabilidade dos empreendimentos, tendo em vista os controles de acompanhamento da previsão dos custos a serem incorridos até o final da obra, da avaliação do reconhecimento ou não da receita, considerando a transferência de controle e cumprimento das obrigações de performance e aos eventos de alteração e atualização dos orçamentos de obra. Uma mudança no orçamento das obras e respectivamente nas margens, não identificadas tempestivamente, podem gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela Administração para reconhecimento da receita operacional líquida de venda das unidades imobiliárias em construção; (b) efetuamos comparação dos orçamentos entre exercícios e obtivemos esclarecimentos para variações não usuais; (c) inspecionamos as documentações suporte relacionadas as adições nos orçamentos, assim como

recalculamos as atualizações dos orçamentos de custos de construção individualizados por empreendimento; (d) em bases amostrais, envolvemos os nossos engenheiros especialistas para corroborar a existência dos canteiros de obras através de visitas físicas e nos auxiliar na verificação da razoabilidade entre o andamento físico e o percentual dos custos incorridos em relação ao total orçado; (e) inspeção em bases amostrais dos documentos suporte para custos incorridos durante o exercício; (f) em bases amostrais, inspecionamos contratos de venda, comprovantes de liquidação financeira e recalculamos o saldo a receber de acordo com o índice contratual vigente; (g) testes de recálculo da receita reconhecida no exercício com base nos percentuais de conclusão apurados e

comparamos com aqueles apurados pela administração; e (h) revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Baseados no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receita operacional líquida de vendas de empreendimentos imobiliários, que está consistente com a avaliação da administração, consideramos que os critérios e premissas adotados pela administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Realização do saldo de imóveis a comercializar

A Companhia possuía, em 31 de dezembro de 2024, saldo consolidado de imóveis a comercializar de R\$809.997mil (Nota Explicativa 5). Conforme descrito na Nota Explicativa 2.3.5, os imóveis a comercializar (terrenos e imóveis construídos ou em construção) são demonstrados pelo seu custo de aquisição ou construção, que não excede seu valor líquido realizável. Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar exceder o fluxo de caixa esperado através de suas vendas, ou o custo de um terreno ainda não explorado for superior ao seu valor realizável, uma provisão ao valor líquido realizável é reconhecida no exercício em que foi determinado que o valor contábil não seja realizável.

O valor líquido realizável dos imóveis a comercializar é revisado pela administração trimestralmente, levando em consideração estudos de viabilidades de projetos já lançados ou planejados, cotações de mercado, proposta de partes não relacionadas para compra de terrenos, projeções internas de vendas futuras e custos a incorrer, dentre outras premissas. A relevância do saldo de imóveis a comercializar e a complexidade e julgamento envolvidos na determinação destas estimativas, levou-nos a identificar este assunto como significativo que requer considerações especiais de auditoria.

Consideramos como um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, além das incertezas inerentes às estimativas para a determinação do valor recuperável desse ativo de imóveis a comercializar, dado o julgamento exercido na determinação das premissas utilizadas nas projeções de rentabilidade e geração de caixa, as quais estão descritas na Nota 3. Distorções na determinação do valor recuperável desse ativo poderiam resultar em impacto significativo nas demonstrações financeiras consolidadas.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela administração para as análises de margem dos empreendimentos e do valor realizável dos imóveis a comercializar; (b) para o valor realizável suportado por estudos internos, inicialmente, verificamos a exatidão dos cálculos aritméticos, comparamos o valor das vendas subsequentes de unidades construídas e/ou em construção, afim de corroborarmos os valores das vendas consideradas no estudo. Quanto ao custo de construção a incorrer utilizado no estudo, por meio de base amostral, envolvemos os nossos engenheiros especialistas com a mesma abordagem de auditoria para fins do reconhecimento de receita; (c) para os terrenos, utilizamos o valor das cotações de mercado para ativos com características similares, ou, quando aplicável, consideramos propostas firmes de partes não relacionadas para a venda dos terrenos da Companhia, afim de corroborarmos o valor realizável líquido; (d) confrontamos o estudo do valor realizável líquido com os saldos contábeis dos imóveis a comercializar; e (e) a revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Baseado no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre a análise do valor realizável líquido dos imóveis a comercializar, que está consistente com a avaliação da administração, consideramos que os critérios e premissas adotados pela administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos.

Demonstrações do valor adicionado.

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado, individual e consolidada, foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor.

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato.

Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

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

conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão

fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar,

consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 26 de fevereiro de 2025.

ERNST & YOUNG

Auditores Independentes S/S Ltda.

CRC-SP 034519/O

Cezar Augusto Ansoain de Freitas

Contador CRC-SP 246234/O

Pareceres e Declarações - Parecer do conselho fiscal ou órgão equivalente

Os membros do Conselho Fiscal da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, procederam ao exame e análise das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, acompanhadas do Relatório da Administração e do Relatório da Ernst & Young Auditores Independentes S.S. ("Auditor Independente"), e, considerando as informações prestadas e documentos disponibilizados pela administração da Companhia e pelo Auditor Independente, opinam, por unanimidade e sem ressalvas, que os referidos documentos refletem, de forma adequada, em todos os aspectos relevantes, as posições patrimoniais e financeira da Companhia, e recomendam a aprovação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, acompanhadas do Relatório da Administração e do Relatório do Auditor Independente, pelo Conselho de Administração da Companhia e o seu encaminhamento à Assembleia Geral Ordinária da Companhia, nos termos da Lei nº 6.404/76.

São Paulo/SP, 26 de fevereiro de 2025.

Pareceres e Declarações - Relatório resumido do comitê de auditoria

Os membros do Comitê de Auditoria Estatutário da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, conforme previsto no artigo 2.1, alínea (b), do seu Regimento Interno, procederam ao exame e análise das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, acompanhadas do Relatório da Administração e do Relatório da Ernst & Young Auditores Independentes S.S. ("Auditor Independente"), e, considerando as informações prestadas e documentos disponibilizados pela administração da Companhia e pelo Auditor Independente, opinam, por unanimidade e sem ressalvas, que os referidos documentos refletem, de forma adequada, em todos os aspectos relevantes, as posições patrimoniais e financeira da Companhia, e recomendam a aprovação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, acompanhadas do Relatório da Administração e do Relatório do Auditor Independente, pelo Conselho de Administração da Companhia e o seu encaminhamento à Assembleia Geral Ordinária da Companhia, nos termos da Lei nº 6.404/76.

O Comitê de Auditoria da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia") foi instituído, de forma não estatutária, em 28 de novembro de 2019 mediante deliberação do Conselho de Administração. Com a reforma do estatuto social da Companhia ("Estatuto Social") aprovada em sede Assembleia Geral Extraordinária realizada em 20 de dezembro de 2022, o Comitê de Auditoria da Companhia passou a ser estatutário, e para tanto, sua instalação e atividades passaram a ser reguladas pelas disposições constantes, tanto do "Regimento Interno do Comitê de Auditoria", conforme versão aprovada pelo Conselho de Administração em 10 de fevereiro de 2020 ("Regimento Interno"), quanto do Estatuto Social.

O Comitê de Auditoria (Estatutário) é um órgão de assessoramento vinculado diretamente ao Conselho de Administração, dotado de autonomia operacional composto por, no mínimo, 3 (três) membros indicados nas condições descritas no Estatuto Social. Compete ao Comitê de Auditoria (Estatutário), nos termos do artigo 29 do Estatuto Social: (a) opinar sobre a contratação e destituição do auditor independente para a elaboração de auditoria externa independente ou para qualquer outro serviço; (b) supervisionar as atividades dos auditores independentes, a fim de avaliar: (b.i) a sua independência; (b.ii) a qualidade dos serviços prestados; e (b.iii) a adequação dos serviços prestados às necessidades da Companhia; (c) avaliar e monitorar a qualidade e a integridade das informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras; (d) acompanhar e supervisionar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos; (e) supervisionar as atividades da área de elaboração das demonstrações financeiras da Companhia; (f) monitorar a qualidade e a integridade: (f.i) dos mecanismos de controles internos; e (f.ii) das informações e medições divulgadas com base em dados contábeis ajustados e em dados não contábeis que acrescentem elementos não previstos na estrutura dos relatórios usuais das demonstrações financeiras; (g) avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia, podendo inclusive requerer informações detalhadas de políticas e procedimentos relacionados com: (g.i) a remuneração da administração; (g.ii) a utilização de ativos da Companhia; e (g.iii) as despesas incorridas em nome da Companhia; (h) avaliar, monitorar e recomendar à administração a correção ou aprimoramento das políticas internas da Companhia, incluindo a política de transações entre partes relacionadas, bem como avaliar e monitorar, juntamente com a administração e a área de auditoria interna, adequação das transações com partes relacionadas realizadas pela companhia e suas respectivas evidenciações; e (i) elaborar relatório anual resumido, a ser apresentado juntamente com as demonstrações financeiras, contendo a descrição de: (i.i) as reuniões realizadas, suas atividades, os principais assuntos discutidos, os resultados e conclusões alcançados e as recomendações feitas; e (i.ii) quaisquer situações nas quais exista divergência significativa entre a administração da Companhia, os auditores independentes e o Comitê de Auditoria (Estatutário) em relação às demonstrações financeiras da Companhia.

Ademais, em complemento às competências descritas acima, o Regimento Interno atribui ao Comitê de Auditoria (Estatutário) a função de: (a) opinar sobre a contratação e destituição dos serviços de auditoria independente; (b) avaliar as informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras; (c) acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos da Companhia; (d) avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia, promovendo seu gerenciamento, de acordo com a "Política de Gerenciamento Risco da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A."; (e) avaliar, monitorar, e recomendar à administração a correção ou aprimoramento

das políticas internas da Companhia, incluindo a política de transações entre partes relacionadas; (f) avaliar a observância, pela Diretoria da Companhia, das recomendações feitas pelas auditorias independentes e interna, bem como se pronunciar junto ao Conselho de Administração quanto a eventuais conflitos entre a auditoria interna, a externa e/ou a Diretoria da Companhia; (g) receber e tratar informações acerca do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à Companhia, além de regulamentos e códigos internos, através de procedimentos específicos para proteção do prestador e da confidencialidade da Informação, a serem estabelecidos pelo Comitê de Auditoria (Estatutário) ; e (h) acompanhar a matriz de riscos da Companhia.

Conforme eleições realizadas em 30 de dezembro de 2022 em sede de Reunião do Conselho de Administração, o Comitê de Auditoria (Estatutário) da Companhia passou a ser composto pelos Srs. Douglas Lima de Barros, Guilherme Affonso Ferreira e Henrique Silva Premoli, os quais se mantem investidos nos cargos até a presente data, todos com mandatos unificados de 10 (dez) anos a encerrar-se na primeira reunião do Conselho de Administração a ser realizada após a aprovação das contas do exercício social de 2033.

Demonstrações Financeiras Anuais de 2024:

Os membros do Comitê de Auditoria (Estatutário), no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, conforme previsto no Estatuto Social e no Regimento Interno, procederam ao exame e análise das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, acompanhadas do Relatório da Administração e do Relatório do Auditor Independente relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 e, considerando as informações prestadas pela administração da Companhia e pela Ernst & Young Auditores Independentes S.S., na qualidade de auditor independente da Companhia, opinaram, por unanimidade e sem ressalvas, que os referidos documentos refletem, de forma adequada, em todos os aspectos relevantes, as posições patrimoniais e financeira da Companhia, e recomendaram a aprovação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, acompanhadas do Relatório da Administração e do Relatório do Auditor Independente pelo Conselho de Administração da Companhia e o seu encaminhamento à Assembleia Geral Ordinária, nos termos da Lei nº 6.404/76.

Guilherme Affonso Ferreira.

Membro do Comitê de Auditoria.

Douglas Barros.

Membro do Comitê de Auditoria.

Henrique Premoli

Coordenador do Comitê de Auditoria e Membro do Conselho de Administração.

Pareceres e Declarações - Parecer ou Relatório resumido, se houver, do comitê de auditoria

Os membros do Comitê de Auditoria Estatutário da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia") no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, conforme previsto no artigo 2.1, alínea (b), do seu Regimento Interno e no artigo 29, alínea "i" do estatuto social da Companhia, procederam ao exame e análise das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, acompanhadas do relatório da Administração e do relatório da Ernst & Young Auditores Independentes S.S. ("Auditor Independente") e, considerando as informações prestadas e documentos disponibilizados pela administração da Companhia e pelo Auditor Independente, opinam, por unanimidade e sem ressalvas, que os referidos documentos refletem, de forma adequada, em todos os aspectos relevantes, as posições patrimonial e financeira da Companhia, e recomendam a aprovação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, acompanhadas do relatório da Administração e do relatório do Auditor Independente pelo Conselho de Administração da Companhia e o seu encaminhamento à Assembleia Geral Ordinária da Companhia, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

São Paulo 26 de fevereiro de 2025.

Guilherme Affonso Ferreira.

Membro do Comitê de Auditoria.

Douglas Barros.

Membro do Comitê de Auditoria.

Henrique Premoli

Coordenador do Comitê de Auditoria e Membro do Conselho de Administração.



Pareceres e Declarações - Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, revisamos, discutimos e concordamos que as Informações anuais individuais e consolidadas para o período findo em 31 de dezembro de 2024, da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. refletem adequadamente a posição patrimonial e financeira correspondentes aos períodos apresentados.

São Paulo, 26 de fevereiro de 2025

Rodrigo Coelho Cagali

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Fabricio Mitre

Diretor Presidente



Pareceres e Declarações - Declaração dos diretores sobre o relatório do auditor independente

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, revisamos, discutimos e concordamos com a revisão e o relatório de revisão do auditor independente da Ernst & Young Auditores Independentes S.S relativas as informações anuais individuais e consolidadas da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A., para o período findo em 31 de dezembro de 2024.

São Paulo, 26 de fevereiro de 2025.

Rodrigo Coelho Cagali

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Fabricao Mitre

Diretor Presidente