

# Índice

2. Comentário dos diretores	
2.1 Condições financeiras e patrimoniais	1
2.2 Resultados operacional e financeiro	14
2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases	16
2.4 Efeitos relevantes nas DFs	17
2.5 Medições não contábeis	18
2.6 Eventos subsequentes as DFs	27
2.7 Destinação de resultados	28
2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs	31
2.9 Comentários sobre itens não evidenciados	33
2.10 Planos de negócios	34
2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional	38
5. Política de gerenciamento de riscos e controles internos	
5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado	39
5.2 Descrição dos controles internos	45
5.3 Programa de integridade	50
5.4 Alterações significativas	53
5.5 Outras informações relevantes	54

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

### 2. Comentários dos Diretores

#### 2.1. Condições financeiras e patrimoniais

##### ***Introdução***

As informações financeiras contidas neste item 2 devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas auditadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, e suas respectivas notas explicativas. As informações neste item 2, exceto quando indicado de forma diferente, são expressas em moeda corrente nacional (em milhares de Reais).

As demonstrações financeiras consolidadas auditadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil (BRGAAP), incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Os comentários dos diretores da Companhia visam fornecer aos investidores informações que os ajudarão a comparar as demonstrações financeiras para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, bem como compreender as mudanças nas principais linhas dessas demonstrações financeiras entre os períodos analisados e os principais fatores que explicam essas variações.

As informações financeiras incluídas neste item, exceto quando expressamente ressalvado, referem-se às demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, ressalvado o disposto no item 2.11.

Os termos "AH" e "AV" constantes das colunas de determinadas tabelas abaixo significam "Análise Horizontal" e "Análise Vertical", respectivamente. A Análise Horizontal compara índices ou itens das demonstrações financeiras ao longo de um período. A Análise Vertical representa o percentual de determinado item em relação à receita operacional líquida para os períodos aplicáveis aos resultados das operações, ou em relação ao ativo total e/ou passivo total e patrimônio líquido nas datas aplicáveis para o balanço patrimonial.

As informações constantes deste item devem ser lidas e analisadas em conjunto com as informações constantes das demonstrações financeiras completas e suas respectivas notas explicativas, disponíveis no *website* de relações com investidores da Companhia (Mitre Realty) e no website da Comissão de Valores Mobiliários ([www.gov.br/cvm](http://www.gov.br/cvm)).

##### ***a) Condições financeiras e patrimoniais gerais***

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Os Diretores entendem que a Companhia apresenta condições financeiras e patrimoniais suficientes para cobrir suas necessidades de capital de giro, bem como garantir as obrigações dos passivos de curto prazo, relacionadas às necessidades de recursos para atender ao financiamento de suas atividades nos próximos doze meses. Tais necessidades são suportadas pela capacidade de geração de caixa operacional e através de recursos de terceiros.

A seguir, apresentamos as informações sobre a atual estrutura financeira e patrimonial da Companhia:

<i>(R\$ milhares, exceto %)</i>	<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>
Empréstimos e financiamentos (circulante)	305.188
Empréstimos e financiamentos (não circulante)	351.479
<b>Dívida Bruta <sup>(1)</sup></b>	<b>656.667</b>
(-) Caixa e equivalentes de caixa	181.704
(-) Caixa Restrito (CP e LP)	18.951
<b>Dívida Líquida <sup>(2)</sup></b>	<b>456.012</b>
EBITDA <sup>(3)</sup>	107.814
<b>Dívida Líquida / EBITDA</b>	<b>4,23</b>
EBITDA Ajustado <sup>(4)</sup>	160.857
<b>Dívida Líquida / EBITDA Ajustado</b>	<b>2,83</b>
Patrimônio líquido	1.026.209
<b>Dívida Líquida / Patrimônio Líquido</b>	<b>44,4%</b>

(1) A Dívida Bruta refere-se à soma de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante).

(2) A Dívida Líquida é uma medição não contábil representada pela Dívida Bruta menos o saldo de caixa e equivalentes de caixa. A dívida líquida não é uma medida de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* (IASB) e não possui significado padrão. Outras empresas podem calcular a dívida líquida de maneira diferente ao calculado pela Companhia. A administração da Companhia entende que a medição da Dívida Líquida é útil na avaliação do grau de alavancagem financeira em relação ao fluxo de caixa operacional. Para mais informações sobre a Dívida Bruta e Dívida Líquida, vide o item 2.5 deste Formulário de Referência.

(3) O "EBITDA" (*earnings before interest, tax, depreciation and amortization*), sigla em inglês para denominar o "LAJIDA" (lucro antes dos juros, impostos, depreciação e amortização), é uma medição não contábil divulgada pela Companhia em consonância com a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 156, de 23 de junho de 2022 ("Resolução CVM 156"), conciliada com suas demonstrações financeiras. Essa medição consiste no lucro líquido acrescido pelo resultado financeiro líquido, pelas despesas de imposto de renda e contribuição social, e pelas despesas e custos de depreciação e amortização. Para maiores informações sobre o EBITDA, vide item 2.5 do Formulário de Referência.

(4) O "EBITDA" (*earnings before interest, tax, depreciation and amortization*) Ajustado é uma medição não contábil calculada pela Companhia, que corresponde ao EBITDA ajustado que é calculado através do EBITDA adicionado dos custos financeiros dos financiamentos à produção, os quais são capitalizados nos custos dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades vendidas. O EBITDA Ajustado não representa os fluxos de caixa dos exercícios/períodos apresentados e não deve ser considerado como base para distribuição de dividendos, como substituto para o lucro líquido do exercício/período ou como indicador de desempenho operacional, nem como indicador de liquidez. O EBITDA Ajustado não possui um significado padrão e pode não ser comparável a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras companhias. Para a reconciliação do lucro líquido para o EBITDA Ajustado, vide item 2.5 do Formulário de Referência.

Os diretores acreditam que embora o setor esteja passando por um momento de cautela na tomada de decisão e perspectiva de maior restrição à tomada de crédito, a Companhia está bem posicionada para passar por este período da melhor forma possível, uma vez que **(i)** ainda em 2022 havia reforçado seu caixa através de duas operações de CRI (Certificados de Recebíveis Imobiliários) e que totalizaram R\$ 280 milhões, com prazo de pagamento alongado e taxas atrativas; **(ii)** apresentou e tem mantido bom ritmo e patamar de vendas, sempre realizadas após rigorosa análise de crédito, minimizando assim o risco futuro de distratos e ; **(iii)** mantém sua carteira

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

de recebíveis em níveis baixíssimos de inadimplência, o qual representou apenas 0,14% da carteira ao final de 2023; **(iv)** contratou e continua contratando operações de financiamento à produção com taxas competitivas, visto seu bom histórico enquanto pagadora, ótimo desempenho de vendas até a entrega e qualidade de seu repasse; **(v)** ao longo de 2023 realizou a venda de participação de alguns projetos, corroborando com a antecipação de caixa, além de otimizar a rentabilidade dos mesmos.

A Companhia apresenta índices de alavancagem que seus diretores consideram saudáveis e está preparada e tem condições de acessar o mercado para fazer frente a oportunidades que surjam no setor. Além disso, acredita estar bem-posicionada em mercados de atuação que combinam atividade econômica relevante, forte demanda e geração de renda, com um banco de terrenos diversificado.

### **b) Estrutura de capital**

Em 31 de dezembro de 2023, o capital social da Companhia era de R\$959.492.743,01, totalmente subscrito e integralizado, dividido em 105.774.820 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal. Abaixo encontra-se demonstrada a divisão da estrutura de capital da Companhia entre capital próprio (representada pelo patrimônio líquido) e capital de terceiros (correspondente ao nosso passivo):

<i>(R\$ milhares, exceto %)</i>	<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>
Capital de terceiros (passivo circulante + passivo não circulante)	1.139.028
Capital próprio (patrimônio líquido)	1.026.209
<b>Capital total (terceiros + próprio)</b>	<b>2.165.237</b>
Parcela de capital de terceiros	47,39%
Parcela de capital próprio	52,61%

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apresentou diminuição discreta na proporção de capital próprio em sua estrutura de capital, com aumento do endividamento líquido, principalmente em razão de um aumento no financiamento à produção devido a evoluções das obras em 2023.

Os diretores da Companhia acreditam que sua estrutura de capital atual é adequada, uma vez que o financiamento da empresa é majoritariamente de longo prazo, não pressionando portanto, o caixa da empresa. Tal estrutura permite a continuidade das operações e não deverá pressionar o nível de alavancagem financeira, mensurado pela relação dívida líquida sobre patrimônio líquido, conforme demonstrado no item 2.1.a. acima, continua em nível que acreditam confortável.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

c) Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

Tendo em vista o perfil da estrutura de capital da Companhia, seu fluxo de caixa e sua posição de liquidez, a Companhia acredita ter condições suficientes para cobrir os investimentos, despesas, dívidas e outros valores a serem pagos nos próximos anos, visto que o índice de liquidez corrente da empresa encerrou o ano em 2,63x, ou seja, a empresa possui mais de 2x capital suficiente para honrar suas obrigações no curto prazo. A tabela a seguir mostra o índice de liquidez corrente da Companhia:

	Em 31 de dezembro de 2023
(R\$ milhares, exceto %)	
Ativo Circulante	1.658.151
Passivo Circulante	631.277
<b>Liquidez corrente<sup>1</sup></b>	<b>2,63</b>

<sup>1</sup> O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da Companhia.

Além disso, nosso ramo de atuação nos permite acessar linhas de crédito destinadas à financiamento habitacional, nos valendo de taxas competitivas junto às principais instituições financeiras do país.

Considerando o nível de endividamento da Companhia, seus ativos de maior liquidez frente a suas obrigações, os Diretores acreditam haver liquidez suficiente para o cumprimento das obrigações contratuais assumidas pela Companhia. Caso entenda necessário, a Companhia possui capacidade de contrair novos empréstimos para financiar os investimentos e a sua operação.

Além disso, a Companhia controla as suas necessidades de capital e liquidez por meio do monitoramento da correlação entre a dívida líquida e o patrimônio líquido. A Administração da Companhia busca manter uma posição de dívida líquida/patrimônio líquido saudável, visando, entre outras coisas, assegurar que a Companhia tenha capacidade de honrar seus os compromissos financeiros associados aos custos, despesas operacionais e financeiras, dívidas e investimentos, com vencimento durante os doze meses subsequentes.

Adicionalmente, é importante ressaltar que 48,34% do passivo circulante é composto por financiamentos à produção, que devido a sua característica serão cobertos pelos recebíveis provenientes dos clientes em repasse, não gerando portanto exposição do saldo caixa da empresa. Os diretores acreditam que a Companhia possui a liquidez e a capacidade de geração de caixa suficiente para cobrir seus custos, despesas operacionais e financeiras, dívidas e investimentos pelos próximos 12 meses.

d) Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes utilizadas

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, as principais fontes de financiamento da Companhia foram: **(i)** fluxo de caixa gerado por suas atividades operacionais; e **(ii)** endividamento bancário de curto e longo prazos, essencialmente composto por financiamentos à produção, atrelados ao desenvolvimentos dos empreendimentos, sendo tais fontes utilizadas pela Companhia principalmente para cobrir custos, despesas e investimentos relacionados a: **(i)** operação de negócios; **(ii)** desembolso de capital; e **(iii)** exigências de pagamento de seu endividamento.

Acreditamos que as fontes de financiamento utilizadas pela Companhia são adequadas ao seu perfil de endividamento, atendendo às necessidades de capital de giro e investimentos, sempre preservando o perfil de longo prazo da dívida financeira e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento da Companhia.

***e) Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez***

Na data deste Formulário de Referência, a Diretoria não vislumbra necessidades de recursos que não possam ser suportadas com os recursos atuais ou futuros dos quais a Companhia pode dispor. Caso sejam necessários recursos adicionais para cobertura de deficiência de liquidez no curto prazo, a Companhia pretende captar recursos junto ao mercado de capitais brasileiro e/ou instituições financeiras.

No item 2.1(f) estão descritas as principais linhas de financiamentos contraídas pela Companhia e as características de cada uma.

***f) Níveis de endividamento e características das dívidas:***

Em 31 de dezembro de 2023, o saldo total de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) da Companhia era de R\$ 656.667, enquanto a posição de caixa e equivalentes de caixa era de R\$ 200.655. No mesmo período, 53,5% da dívida bruta tinha perfil de longo prazo, conforme demonstrado abaixo:

<i>(R\$ milhares, exceto %)</i>	<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>
<b>Dívida Bruta<sup>(1)</sup></b>	<b>656.667</b>
(-) Caixa e equivalentes de caixa	<b>181.704</b>
Caixa Restrito (CP e LP)	18.951
<b>Dívida Líquida<sup>(2)</sup></b>	<b>456.012</b>

(1) A Dívida Bruta refere-se à soma de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante).  
(2) A Dívida Líquida é uma medição não contábil representada pela Dívida Bruta menos o saldo de caixa e equivalentes de caixa. A dívida líquida não é uma medida de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* (IASB) e não possui significado padrão. Outras empresas podem calcular a dívida líquida de maneira diferente ao calculado pela Companhia. A administração da Companhia entende que a medição da Dívida Líquida é útil na avaliação do grau de alavancagem financeira em relação ao fluxo de caixa operacional. Para mais informações sobre a Dívida Bruta e Dívida Líquida, vide o item 2.5 do Formulário de Referência.

Os diretores da Companhia acreditam que o perfil da dívida é confortável face seus

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

compromissos e geração de caixa, e que ela está preparada e tem a capacidade de obter novos recursos no mercado se necessário.

### ***(i) Contrato de empréstimos e financiamentos relevantes***

A tabela abaixo apresenta as principais características dos contratos de empréstimo e financiamento relevantes em vigor em 31 de dezembro de 2023, bem como os respectivos saldos na data de referência:

Em 31 de dezembro de 2023	
Financiamento à produção – SFH	379.866
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	276.801
Custo de transação	(4.510)
Coobrigação	320
<b>Total</b>	<b>656.667</b>

Os empréstimos e financiamentos da Companhia são divididos nas seguintes modalidades, a saber:

Financiamentos à Produção SFH: financiamentos oriundos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) destinados à construção de unidades imobiliárias, garantidos pelas hipotecas dos respectivos empreendimentos imobiliários financiados; e

Emissão de série única de CRI: lastreados pela CCI, que representa a totalidade dos Créditos Imobiliários.

### ***(ii) Outras relações de longo prazo com instituições financeiras***

A Companhia não possui relações de longo prazo com instituições financeiras além daquelas evidenciadas no item 2.1(h) acima.

### ***(iii) Grau de subordinação entre as dívidas***

Nenhuma das dívidas da Companhia existentes em 31 de dezembro de 2023 possui condição contratual ou legal específica de subordinação, exceto no caso de um eventual concurso universal de credores, de forma que a ordem de pagamento das dívidas da Companhia, em um eventual concurso universal de credores, seria determinada de acordo com as disposições da legislação em vigor.

### ***(iv) Eventuais restrições impostas ao emissor, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário***

Os contratos de financiamentos descritos acima possuem, dentre outras, as seguintes cláusulas restritivas:

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

- cumprir os pagamentos previstos em contrato;
- itens relacionados à continuidade das atividades, falência ou insolvência;
- itens relacionados a qualquer medida judicial que possa afetar as garantias dadas em contratos;
- não realizar cessão de direitos dos contratos sem anuência do agente financeiro;
- garantir a contratação dos devidos seguros obrigatórios dos projetos ou bens;
- garantir a integridade dos dados fornecidos aos agentes financeiros;
- não ter alterações significativas na composição societária, sem a observância das respectivas leis, e no controle acionário;
- comprovar a destinação imobiliária dos recursos captados nos projetos descritos em contrato;
- prestar informações nos prazos solicitados nos contratos;
- não ocorrer qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- não realizar operações estranhas ao seu objeto social, observar as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- auditar livros e registros contábeis através de empresa terceirizada ou por si mesmo, atendendo, sempre que solicitada, a quaisquer informações sobre sua situação econômico-financeira;
- não ultrapassar valor máximo estipulado em contrato de títulos protestados;
- garantir a manutenção da capacidade de honrar com manutenção dos itens das garantias apresentadas nos contratos;
- manter válidas as licenças ambientais e trabalhistas pertinentes ao funcionamento do negócio;
- não conclusão da obra dentro do prazo contratual, retardamento ou paralisação da mesma sem a devida justificativa aceita pelo agente financeiro; e
- vender, hipotecar, realizar obras, ou deixar de manter em perfeito estado de conservação o imóvel oferecido em garantia, sem prévio e expresso consentimento do agente financeiro. Até o presente momento, a Companhia e suas controladas cumpriram todas as obrigações decorrentes de seus contratos financeiros.
- Indicadores financeiros:

(Contas a Receber + Estoque a Valor de Mercado + Terrenos e Adiantamentos de Terreno + Receita a Apropriar)

(Empréstimos e Financiamentos - Caixa e Equivalente de Caixa + Obrigações pela Compra dos Imóveis + Custo Orçado a Apropriar)

>

1,30



## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

(Total de Empréstimos e Financiamentos* - Caixa e Equivalente de Caixa + Obrigações pela Compra dos Imóveis)	<	0,90
Patrimônio Líquido		

\*Deverá ser considerado o financiamento à produção e dívida corporativa para o cálculo indicado acima.

(Dívida Corporativa - Caixa e Equivalente de Caixa + Obrigações pela Compra dos Imóveis)	<	0,50
Patrimônio Líquido		

Valores efetivos dos indicadores financeiros em 31 de dezembro de 2023:

(Contas a Receber + Estoque a Valor de Mercado + Terrenos e Adiantamentos de Terreno + Receita a Apropriar)	=	2,47
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---	------

(Empréstimos e Financiamentos - Caixa e Equivalente de Caixa + Obrigações pela Compra dos Imóveis + Custo Orçado a Apropriar)

(Total de Empréstimos e Financiamentos* - Caixa e Equivalente de Caixa + Obrigações pela Compra dos Imóveis)	=	0,54
Patrimônio Líquido		

\*Deverá ser considerado o financiamento à produção e dívida corporativa para o cálculo indicado acima.

(Dívida Corporativa - Caixa e Equivalente de Caixa + Obrigações pela Compra dos Imóveis)	=	0,17
Patrimônio Líquido		

Na data deste Formulário de Referência (i) a Companhia e suas controladas cumpriam com todas as obrigações decorrentes de seus contratos financeiros, inclusive os *covenants* financeiros descritos acima, nos termos pactuados; e (ii) não possuem contratos ativos que possuam cláusula de vencimento antecipado cruzado (*cross-default* ou *cross acceleration*), estando sujeitas apenas às cláusulas de vencimento antecipado previstas nos próprios contratos, sobre o valor do saldo em aberto que, considerando o saldo reportado em 31 de dezembro de 2023, seria de R\$276.801, que representa 42,15% de seu endividamento total.

### ***g) Limites de utilização dos financiamentos já contratados***

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia não possuía quaisquer financiamentos e empréstimos com limites de utilização disponíveis para utilização.

### ***h) Alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras***

As variações relevantes nos itens principais das Demonstrações do Resultado do

## **2.1 Condições financeiras e patrimoniais**

Exercício e das Demonstrações de Fluxo de Caixa consolidadas em 31 de dezembro de 2023 são discutidas a seguir.

Ressaltamos que as informações referentes às demonstrações financeiras consolidadas auditadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 foram preparadas de acordo com as IFRS.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO

ANÁLISE COMPARATIVA ENTRE OS EXERCÍCIOS SOCIAIS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022

Apresentamos a seguir as explicações às principais variações ocorridas e as explicações sobre o resultado da Companhia.

Demonstrações de Resultados - Consolidada (R\$ milhares)	Exercício Social Encerrado em 31 de dezembro de 2023		Exercício Social Encerrado em 31 de dezembro de 2022		AH
	2023	AV	2022	AV	
Receita Bruta de Vendas	954.247	99,1%	794.636	99,3%	20,1%
Receita Bruta de Serviços	8.415	0,9%	5.897	0,7%	42,7%
Receita Bruta	962.842	100,0%	800.533	100,0%	20,3%
Deduções da Receita - Impostos e Outros	(36.450)	(3,8%)	(41.907)	(5,2%)	(13,0%)
Receita Operacional Líquida	926.392	96,2%	758.626	94,8%	22,1%
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	(742.275)	(77,1%)	(537.194)	(67,1%)	38,2%
Resultado Bruto	184.117	19,1%	221.432	27,7%	(16,9%)
Despesas Gerais e Admnistrativas	(81.234)	(8,4%)	(100.558)	(12,6%)	(19,2%)
Despesas Comerciais	(52.473)	(5,4%)	(67.108)	(8,4%)	(21,8%)
Depreciação e Amortização	(8.094)	(0,8%)	(5.341)	(0,7%)	51,5%
Outras Despesas e Receitas Operacionais	61.918	6,4%	945	0,1%	6.452,2%
Receitas (e Despesas) Operacionais	79.883	8,3%	(172.118)	(21,5%)	(146,4%)
Lucro Operacional antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	104.234	10,8%	49.314	6,2%	111,4%
Receitas financeiras	31.105	3,2%	32.259	4,0%	(3,6%)
Despesas financeiras	(19.547)	(2,0%)	(26.410)	(3,3%)	(26,0%)
Despesas / (receitas) financeiras, líquidas	11.558	1,2%	5.849	0,7%)	97,6%
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	(20.896)	(2,2%)	(17.941)	(2,2%)	16,5%
Lucro Líquido do Exercício	94.896	0,9%	37.220	4,6%	155,0%

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

### ***Receita Operacional Líquida***

A receita líquida totalizou R\$ 926.392 no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, um crescimento de 22,1% em relação aos R\$ 758.626 no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022. As variações na receita são explicadas pelo crescimento das vendas, bem como evolução do andamento das obras, que contribuem com o reconhecimento da receita, isto porque ele é calculado a partir da metodologia do POC ("Percentage of Completion"), cuja premissa é reconhecer a receita conforme o custo incorrido do projeto, consequência da evolução das respectivas obras.

### ***Lucro Bruto***

Como resultado desse desempenho, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, o lucro bruto chegou a R\$ 184.117, 16,9% inferior ao valor atingido no ano anterior, que correspondeu a R\$ 221.432, negativamente impactado pelo reconhecimento de custo das obras que sofreram com a alta do INCC durante suas execuções.

### ***Despesas Gerais e Administrativas***

As despesas gerais e administrativas (incluindo a depreciação de amortização) totalizaram R\$ 89.328 no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, redução de 15,6% quando comparado com o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, quando correspondeu a R\$ 105.899.

### ***Outras Despesas e Receitas Operacionais***

As outras despesas e receitas operacionais totalizaram R\$ 61.918 no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, aumento de 6452,2% quando comparado ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, que correspondeu a R\$ 945. Esse aumento significativo se deu principalmente pela alienação de 35% do projeto Haus Mitre NY Edition. As informações detalhadas podem ser consultadas na nota 7 das Demonstrações Financeiras Auditadas da Companhia.

### ***Resultado Financeiro***

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, o resultado financeiro positivo atingiu R\$ 11.558, comparado com R\$ 5.849 no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022. O crescimento de 110,6% é explicado, principalmente, pelo resultado da marcação a mercado da operação de *Total Return Equity Swap* (TRS), a qual tem objetivo similar ao de uma recompra de ações, que é capturar o alto potencial de valorização das ações da Mitre que a administração entende existir e que, pelas normas contábeis, reflete o preço da ação na data do fechamento contábil de cada trimestre, mesmo sem qualquer alteração do saldo de ações detido pela Companhia, ou seja, é um número contábil e não realizado efetivamente pela

**2.1 Condições financeiras e patrimoniais**

Companhia, que ainda detém o saldo integral das ações envolvidas na operação.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

ANÁLISE COMPARATIVA DO FLUXO DE CAIXA DOS EXERCÍCIOS SOCIAIS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 31 DE DEZEMBRO 2022

Apresentamos a seguir as explicações às principais variações ocorridas e as explicações sobre os fluxos de caixa da Companhia.

(em R\$ milhares)	Exercício encerrado em 31 de dezembro de	
	2023	2022
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	(75.331)	(346.424)
Caixa líquido gerado pelas nas atividades de investimento	15.515	105.107
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	43.687	323.625

Atividades operacionais

O caixa líquido aplicado em atividades operacionais totalizou (R\$ 75.331) no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, comparado a (R\$ 346.424) no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022. A redução de consumo de caixa nas atividades operacionais se deve majoritariamente a menor aplicação de caixa líquido em imóveis a comercializar. Isso ocorre devido ao ciclo dos empreendimentos, que ainda não tiveram suas obras iniciadas e também ao menor desembolso com aquisição de terrenos, o que demonstra que a Companhia já possui pipeline já adquirido para fazer frente aos próximos lançamentos.

Atividades de investimentos

O caixa líquido gerado por investimentos totalizou R\$15.515 no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, comparado a R\$105.107 no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022. Essa redução se deve majoritariamente a reclassificação do saldo em aplicações para o caixa e equivalentes de caixa.

Atividades de financiamento

O caixa líquido gerado por financiamentos totalizou R\$43.687 no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, comparado a R\$323.625 no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022. Essa redução no comparativo anual reflete a menor captação de empréstimos e financiamentos no ano de 2023, tendo em vista as fases dos empreendimentos.

2.2 Resultados operacional e financeiro

2.2. Resultados operacional e financeiro

a) resultados das operações do emissor:

i. descrição de quaisquer componentes importantes da receita

A base de sustentação das receitas da Companhia, conseqüentemente de suas operações, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, são, principalmente, receitas de incorporação imobiliária, correspondem a mais de 99,1% da receita total da Companhia, conforme abaixo:

(em R\$ mil)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023
Receita dos imóveis vendidos <sup>1</sup>	918.606
Receita dos serviços prestados <sup>1</sup>	6.296
Receita de locação <sup>1</sup>	1.490

(1) Valores correspondem aos resultados líquidos de imposto, provisões e ajustes.

ii. fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais

Os principais fatores que afetam os resultados operacionais são os fatores atrelados à receita dos empreendimentos (o preço, volume de vendas e lançamento de novos produtos) e ao custo (variação no custo total orçado). A Companhia reconhece a receita de vendas das unidades imobiliárias pela metodologia PoC (Percentage of Completion), que consiste no reconhecimento da receita de vendas conforme a evolução do custo incorrido do empreendimento em relação ao custo total orçado. O custo orçado é composto pelo custo incorrido e o custo a incorrer. Dessa forma, o custo a incorrer é uma variável que pode afetar materialmente os resultados operacionais da Companhia tendo em vista que afeta a velocidade de reconhecimento da receita e o resultado bruto gerado pelos empreendimentos. Sendo assim, a Companhia acompanha e revisa esses custos mensalmente, sempre refletindo os devidos ajustes nas datas base, para evitar distorções na apropriação dos resultados.

b) variações das receitas atribuíveis a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços:

As receitas de vendas das unidades imobiliárias da Companhia estão atreladas a dois índices de inflação, o Índice Nacional da Construção Civil (INCC) e o Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM), que também geram variação na receita da Companhia. As parcelas em aberto dos contratos de venda das unidades imobiliárias compreendidas no período pré habite-se (entre o lançamento e a entrega do empreendimento) são atualizadas mensalmente pelo INCC. Vale ressaltar que está previsto nos contratos de venda das unidades imobiliárias que apenas variações positivas do índice serão consideradas para atualização do fluxo de pagamento dos

## 2.2 Resultados operacional e financeiro

adquirentes, de forma que a receita da Companhia só poderá ser afetada positivamente, e não sofrendo efeito em caso de redução do índice de INCC ao longo dos meses. Após o Habite-se, as receitas são indexadas ao IGPM e corrigidas a taxa de juros de 12% ao ano. Essa correção é mensal até a quitação dos contratos. Na grande maioria dos casos, os adquirentes tomam financiamento com outras instituições financeiras para realizar a quitação das parcelas de financiamento, sendo o volume de financiamento direto da Companhia baixo. A administração da Companhia entende que o IGPM não impacta de forma relevante a receita da Companhia.

***c) impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor, quando relevante:***

Os contratos de fornecedores de obras, que compõem o custo dos empreendimentos, são indexadas ao Índice Nacional da Construção Civil (INCC) e variam conforme a oscilação desse índice. Parte das dívidas corporativas são atreladas ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

Já as dívidas de financiamento à produção são atreladas à Taxa Referencial (TR). Dessa forma, o custo financeiro da Companhia oscila conforme a variação desses índices.

As aplicações financeiras da Companhia são atreladas ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e oscilam conforme a variação desse índice.

Cabe ressaltar que a empresa não possui custos relevantes atrelados a moedas estrangeiras, tampouco dívidas ou valores a receber. As variações nos índices supracitados podem impactar o resultado operacional e financeiro da Companhia.



## 2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

### 2.3. Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

#### ***a) mudanças nas práticas contábeis que tenham resultado em efeitos significativos sobre as informações previstas nos itens 2.1 e 2.2***

Não foram registradas mudanças significativas nas práticas contábeis da Companhia no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

#### ***b) opiniões modificadas e ênfases presentes no relatório do auditor***

Não houve, nas demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, quaisquer ressalvas nos pareceres e relatórios dos auditores da Companhia.

#### ***Ênfases apresentadas:***

O relatório dos auditores independentes relativo à demonstração financeira para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, emitido pela Ernst Young Auditores Independentes S.S., apresenta a seguinte 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.”*

#### ***Comentários da Administração referente às ênfases***

Trata-se de uma especificidade do setor imobiliário e a Companhia segue a orientação vigente da CVM, através do Ofício Circular número 02/2018, conforme mencionado no item acima, para reconhecimento de sua receita.

## 2.4 Efeitos relevantes nas DFs

### 2.4. Efeitos relevantes nas demonstrações financeiras

#### ***a) introdução ou alienação de segmento operacional***

Nenhum segmento operacional foi introduzido ou alienado no âmbito das atividades da Companhia no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

#### ***b) constituição, aquisição ou alienação de participação societária***

A constituição de novas empresas faz parte do curso normal dos negócios da Companhia uma vez que ela desenvolve os seus projetos através da constituição de Sociedades de Propósito Específico (SPE). No exercício social de 2023, a Companhia alienou e adquiriu participação societária de algumas empresas, conforme mencionado na nota de Investimento de suas demonstrações financeiras auditadas, nota 7 da Demonstração Financeira Auditada de 2023.

Todas as informações sobre constituição, aquisição ou alienação de participação societária envolvendo a Companhia e sociedades de seu grupo econômico estão disponíveis no item 1.12 deste Formulário de Referência. Os efeitos das aquisições realizadas pela Companhia encontram-se descritos no item 2.1(h) deste Formulário de Referência.

#### ***c) eventos ou operações não usuais***

Não aplicável, tendo em vista que no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, não foram registrados quaisquer eventos ou operações não usuais.

## 2.5 Medições não contábeis

### 2.5. Medições não contábeis

Consistente com práticas de mercado, a Companhia divulga medidas não contábeis que não consistem em medidas de desempenho financeiro segundo as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e as Normas Internacionais de Relatório Financeiro – International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board (IASB). A administração acredita que a apresentação dessas medidas fornece informações úteis para investidores terem melhor entendimento da performance operacional e resultados financeiros da Companhia. Entretanto, estas medidas não contábeis não têm significados e metodologias padronizados e podem não ser diretamente comparáveis com métricas de nome igual ou similar publicadas por outras Companhias devido a diferentes metodologias de cálculo ou devido a itens que podem ser objeto de interpretação. Ainda que as medidas não contábeis sejam usadas frequentemente por investidores no mercado e pela Administração para análise de sua posição financeira e operacional, potenciais investidores não devem basear sua decisão de investimento nessas informações como um substituto para as medidas contábeis ou como indicativo de resultados futuros.

#### ***a) informar o valor das medições não contábeis***

##### ***EBITDA e EBTIDA Ajustado***

O EBITDA (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*) ou LAJIDA (Lucros Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações) é uma medição não contábil divulgada pela Companhia em consonância com a Resolução CVM nº 156, de 23 de junho de 2022 ("Resolução CVM 156"), conciliada com suas demonstrações financeiras, e consiste no lucro (prejuízo) líquido acrescido pelo resultado financeiro líquido, pelas despesas de imposto de renda e contribuição social, e pelas despesas e custos de depreciação e amortização. A margem EBITDA é calculada pela divisão do EBITDA pela receita operacional líquida. O EBITDA e a margem EBITDA não são medidas de lucro em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board (IASB), e não representam os fluxos de caixa dos períodos apresentados e, portanto, não é uma medida alternativa aos resultados ou fluxos de caixa. A Companhia utiliza o EBITDA e a margem EBITDA como medidas de performance para efeito gerencial e para comparação com empresas similares. Embora o EBITDA possua um significado padrão, nos termos do artigo 3º, inciso I, da Resolução CVM 156, a Companhia não pode garantir que outras sociedades, inclusive companhias fechadas, adotarão esse significado padrão. Nesse sentido, caso o significado padrão instituído pela Resolução CVM 156 não seja adotado por outras sociedades, o EBITDA divulgado pela Companhia pode não ser comparável ao EBITDA divulgado por outras sociedades. Além disso, divulgações feitas anteriormente à entrada em vigor da Resolução CVM 156 por empresas que não foram obrigadas a retificá-las podem não adotar o significado padronizado instituído

## 2.5 Medições não contábeis

pela Resolução CVM 156. O EBITDA Ajustado é calculado através do EBITDA adicionado dos custos dos encargos financeiros no que tange sobre os financiamentos à produção os quais são capitalizados nos custos dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades vendidas. Adicionalmente, a Margem EBITDA Ajustada é calculada pela divisão entre o EBITDA Ajustado e a Receita operacional líquida. O EBITDA Ajustado e a margem EBITDA Ajustado não são medidas de lucro em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e IFRS e não representam os fluxos de caixa dos períodos apresentados e, portanto, não é uma medida alternativa aos resultados ou fluxos de caixa e não possui significado padrão. Outras empresas podem calcular o EBITDA Ajustado de maneira diferente da Companhia.

O valor do EBITDA da Companhia para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 107.814, e no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 52.264. O valor do EBITDA Ajustado da Companhia para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$160.857, e no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 75.284.

### **ROAE**

O ROAE (*Return Average on Equity*) é o lucro (prejuízo) líquido dividido pelo Patrimônio Líquido Médio (calculado pela média entre o Patrimônio Líquido do Exercício atual com o Patrimônio Líquido do Exercício anterior) da Companhia. O ROAE não é uma medida contábil reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelo IFRS, emitidas pelo IASB e não possui significado padrão. Outras empresas podem calcular o ROAE de maneira diferente da Companhia.

O valor do ROAE da Companhia para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 foi de 8,9%, e no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 foi de 3,5%.

### **Lucro Bruto Ajustado**

O Lucro Bruto Ajustado é uma medida não contábil utilizada pela companhia que é calculado através do Lucro Bruto da Companhia adicionado dos custos dos encargos financeiros no que tange sobre os financiamentos à produção os quais são capitalizados nos custos dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades vendidas. Adicionalmente, a Margem Bruta Ajustada é calculada pela divisão entre o Lucro Bruto Ajustado e a Receita Operacional Líquida. O Lucro Bruto Ajustado e a Margem Bruta Ajustada não são medidas de lucro em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e IFRS, emitidas pelo IASB, portanto, não é uma medida alternativa aos resultados e não possuem significado padrão. Outras empresas podem calcular o Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada de maneira diferente da Companhia.

O valor do Lucro Bruto Ajustado da Companhia para o exercício social encerrado em

## 2.5 Medições não contábeis

31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 237.160, e no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 244.452.

### ***Margem Bruta e Margem Bruta Ajustada***

A Margem Bruta é uma medida não contábil utilizada pela Companhia. A norma contábil IFRS-15 (CPC 47) estipula que a empresa responsável pela construção reconheça não só a receita do fee de administração, mas também o custo integral de obra como receita, bem como custo, ou seja, apesar de o lucro bruto ser zero, o cálculo da margem acaba impactado pelo aumento da receita. Portanto, a Margem Bruta é calculada através da divisão do lucro bruto pela receita líquida subtraída da receita proveniente de contrato de construção de obra.

A Margem Bruta da Companhia para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 foi de 19,9%, enquanto para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 foi de 29,2%.

A Margem Bruta Ajustada é uma medida não contábil utilizada pela Companhia. O cálculo da Margem Bruta Ajustada consiste em excluir os efeitos dos juros não capitalizados incidentes sobre os financiamentos à produção SFH, sendo assim i) Adiciona-se ao Lucro Bruto os custos dos encargos financeiros no que tange sobre os financiamentos à produção os quais são capitalizados nos custos dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades vendidas.

A Margem Bruta Ajustada da Companhia para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 foi de 25,6%, e no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 foi de 32,2%.

### ***Dívida Bruta e Dívida Líquida***

A Dívida Bruta equivale ao total da soma dos empréstimos, financiamentos e financiamentos por arrendamento (circulante e não circulante). A Dívida Líquida equivale ao total da Dívida Bruta deduzida do saldo de caixa e equivalentes de caixa, caixa restrito (circulante e não circulante) e títulos e valores mobiliários (circulante e não circulante). A Dívida Bruta e a Dívida Líquida não são medidas de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelo IFRS, emitidas pelo IASB, e não possuem um significado padrão. Outras empresas podem calcular a Dívida Bruta e a Dívida Líquida de maneira diferente da utilizada pela Companhia.

O valor da Dívida Bruta da Companhia em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 656.667, e em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 499.002. O valor da Dívida Líquida da Companhia em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 456.012, enquanto em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 269.693.

### ***Dívida Corporativa/Patrimônio Líquido***

## 2.5 Medições não contábeis

A Dívida Corporativa equivale à Dívida Bruta descontada dos financiamentos à produção. Posteriormente, dividindo a Dívida Corporativa pelo Patrimônio Líquido, tem-se a Dívida Corporativa/Patrimônio Líquido. A Dívida Corporativa/Patrimônio Líquido não é uma medida de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelo IFRS, emitidas pelo IASB e não possuem um significado padrão. Outras empresas podem calcular a Dívida Corporativa/Patrimônio Líquido de maneira diferente da utilizada pela Companhia.

O valor da Dívida Corporativa/Patrimônio Líquido da Companhia em 31 de dezembro de 2023 foi de 27,0%, e em 31 de dezembro de 2022 foi de 27,5%.

### ***b) fazer as conciliações entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras auditadas***

#### ***EBITDA, Margem EBITDA, EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustado***

A tabela abaixo apresenta a reconciliação do lucro líquido para o EBITDA, Margem EBITDA, EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustado para o período indicado:

<b>Medições não contábeis</b> (em milhares de R\$, exceto %)	<b>Exercício social encerrado em 31 de dezembro de</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Lucro do exercício</b>	90.382	34.831
(+) Impostos de renda e contribuição social corrente e diferido	20.896	17.941
(+) Resultado financeiro, líquido	(11.558)	(5.849)
(+) Depreciação e amortização	8.094	5.341
<b>EBITDA<sup>2</sup></b>	107.814	52.264
(+) Custo dos encargos Financeiro <sup>1</sup>	53.043	23.020
<b>EBITDA Ajustado<sup>2</sup></b>	160.857	75.284
Receita operacional líquida	926.392	758.626
<b>Margem EBITDA</b>	11,6%	6,9%
<b>Margem EBITDA Ajustado<sup>2</sup></b>	17,4%	9,9%

<sup>1</sup> O custo dos encargos financeiros são os encargos financeiros dos financiamentos à produção capitalizados no custo dos empreendimentos e que originalmente afetam a margem bruta.

<sup>2</sup> Em 1º de janeiro de 2019, entrou em vigor a nova norma que regula o tratamento contábil das Operações de Arrendamento Mercantil (IFRS 16/CPC 06(R2)) emitida pelo IASB e CPC, respectivamente. Para a implementação de tal norma, a Companhia adotou o método retrospectivo modificado. Consequentemente, as informações financeiras para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2018 e 2017 não foram ajustadas para refletir a adoção do IFRS 16/CPC 06(R2).

### **ROAE**

Segue abaixo reconciliação do ROAE da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

## 2.5 Medições não contábeis

	Em 31 de dezembro de	
(em milhares de R\$, exceto %)	2023	2022
Lucro (prejuízo) Líquido	90.382	34.831
Patrimônio Líquido Médio	1.026.209	1.004.033
ROAE	8,9%	3,5%

### Lucro Bruto Ajustado

Segue abaixo reconciliação do Lucro Bruto Ajustado da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

	Em 31 de dezembro de	
(em milhares de R\$, exceto %)	2023	2022
Receita Operacional Líquida	926.392	758.626
Lucro Bruto	184.117	221.432
(+) Custo dos encargos /Financeiro <sup>1</sup>	53.043	23.020
Lucro Bruto Ajustado	237.160	244.452
Margem Bruta Ajustada <sup>2</sup>	25,6%	32,2%

<sup>1</sup> O custo financeiro são os encargos financeiros dos financiamentos à produção capitalizados no custo dos empreendimentos e que originalmente afetam a margem bruta.

<sup>2</sup> Margem Bruta Ajustada é calculada pela divisão entre o Lucro Bruto Ajustado e a Receita operacional líquida.

### Margem Bruta e Margem Bruta Ajustada

Segue abaixo reconciliação da Margem Bruta e Margem Bruta Ajustada da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

	Em 31 de dezembro de	
(em milhares de R\$, exceto %)	2023	2022

## 2.5 Medições não contábeis

Receita Operacional Líquida	926.392	758.626
(-) Efeito do IFRS15 na Receita Líquida	-	-
Receita Operacional Líquida	926.392	758.626
Lucro Bruto	184.117	221.432
(+) Custo dos encargos /Financeiro <sup>1</sup>	53.043	23.020
Lucro Bruto Ajustado	237.160	244.452
Margem Bruta <sup>2</sup>	19,9%	29,2%
Margem Bruta Ajustada <sup>3</sup>	25,6%	32,2%

<sup>1</sup> O custo financeiro são os encargos financeiros dos financiamentos à produção capitalizados no custo dos empreendimentos e que originalmente afetam a margem bruta.

<sup>2</sup> Margem Bruta é calculada pela divisão entre o Lucro Bruto o e a Receita operacional líquida.

<sup>3</sup> Margem Bruta Ajustada é calculada pela divisão entre o Lucro Bruto Ajustado o e a Receita operacional líquida.

### Dívida Bruta e Dívida Líquida

Segue abaixo reconciliação da Dívida Bruta e Dívida Líquida da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

	Em 31 de dezembro de	
(em milhares de R\$, exceto %)	2023	2022
Empréstimos e financiamentos (circulante)	305.188	183.772
Empréstimos e financiamentos (não circulante)	351.479	315.230
Dívida Bruta	656.667	499.002
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa	181.704	197.833
(-) Aplicações Financeiras	-	-
(-) Caixa Restrito (circulante e não circulante)	18.951	31.476
Dívida Líquida	456.012	269.693

### Dívida Corporativa/ Patrimônio Líquido

Segue abaixo reconciliação da Dívida Corporativa/Patrimônio Líquido da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.



## 2.5 Medições não contábeis

	Em 31 de dezembro de	
(em milhares de R\$, exceto %)	2023	2022
Dívida Bruta	656.667	499.002
(-) Financiamento à Produção <sup>1</sup>	379.866	222.635
Dívida Corporativa	276.801	276.367
Patrimônio Líquido	1.026.209	1.004.033
Dívida Corporativa /Patrimônio Líquido	27,0%	27,5%

<sup>1</sup> Financiamento à produção – São os empréstimos e financiamentos (Circulante e não-Circulante) das SPEs para a construção dos empreendimentos.

***c) explicar o motivo pelo qual entende que tal medição é mais apropriada para a correta compreensão da sua condição financeira e do resultado de suas operações***

### **EBITDA e EBITDA Ajustado**

A Companhia entende que o EBITDA é uma medição apropriada para a correta compreensão da sua condição financeira e do resultado de suas operações da Companhia posto que no seu cálculo não são incluídas despesas de depreciação, amortização, despesas de imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido) e resultados financeiros, líquidos. Sendo assim, não é afetado por flutuações nas taxas de juros (quer sejam aplicáveis à dívida ou à remuneração do caixa aplicado), alterações de carga tributárias de imposto de renda e contribuição social, alterações na forma de contabilização de incentivo governamentais, bem como pelos níveis de depreciação e amortização. Além disso, a Companhia acredita que o EBITDA oferece aos investidores uma melhor compreensão da sua capacidade de cumprir com suas obrigações e sua capacidade de obter novos financiamentos para seus investimentos e capital de giro. Ainda, de acordo com as normas contábeis aplicáveis, os custos financeiros referentes aos financiamentos à produção são capitalizados nos Custos de Imóveis Vendidos. Dessa forma, o EBITDA que não deveria incluir juros em seu cálculo, acaba por incluir a parcela relativa dos financiamentos à produção em seu cálculo. A Companhia entende que o EBITDA Ajustado oferece uma melhor percepção dos resultados operacionais e uma visão mais clara aos investidores e terceiros sobre a Companhia. Outras empresas podem calcular o EBITDA Ajustado de maneira diferente da utilizada pela Companhia.

### **ROAE**

A administração da Companhia entende que a medição do ROAE é útil para a avaliação do resultado e do retorno da Companhia em relação aos seus

## 2.5 Medições não contábeis

investimentos, sendo uma ferramenta comparativa significativa para mensurar o desempenho operacional da Companhia, para embasar determinadas decisões de natureza administrativa.

### ***Lucro Bruto Ajustado***

Os custos financeiros referentes aos financiamentos à produção são capitalizados nos Custos de Imóveis Vendidos. Dessa forma, o Lucro Bruto Ajustado com a exclusão do efeito dos custos financeiros referentes aos financiamentos à produção incorporados ao Custo dos Imóveis Vendidos oferece uma melhor percepção dos resultados operacionais e uma visão mais clara aos investidores e terceiros sobre a Companhia. Outras empresas podem calcular o Lucro Bruto Ajustado de maneira diferente da utilizada pela Companhia.

### ***Margem Bruta e Margem Bruta Ajustada***

A Administração da Companhia entende que as medições da Margem Bruta e Margem Bruta Ajustada são mais adequadas para avaliação dos resultados da Companhia uma vez que **(i)** o efeito dos contratos de construção são finitos e com prazo até o ano de 2023; e **(ii)** avaliar a Margem Bruta sem estornar o efeito do IFRS 15 que produz uma margem bruta zero para a parcela do contrato de construção é, na visão da Administração da Companhia, limitar a análise da Companhia e de seus projetos. Outras empresas podem calcular o Margem Bruta e Margem Bruta Ajustada de maneira diferente da utilizada pela Companhia.

### ***Dívida Bruta e Dívida Líquida***

Apesar de a Dívida Bruta e a Dívida Líquida não serem consideradas medidas de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelo IFRS, a Companhia entende que a medição da Dívida Líquida é útil na avaliação do grau de endividamento em relação à sua posição de caixa. Outras empresas podem calcular a Dívida Bruta e a Dívida Líquida de maneira diferente da utilizada pela Companhia.

### ***Dívida Corporativa/Patrimônio Líquido***

A Dívida Corporativa é uma medição importante para a compreensão dos resultados da companhia e para a avaliação de seu grau de endividamento uma vez que é uma indicação do passivo que não é coberto pelos recebíveis dos projetos da Companhia dado que os Financiamentos à produção têm seu pagamento realizado através de tais recebíveis. A divisão da Dívida Corporativa pelo Patrimônio Líquido indica o grau de endividamento da companhia em relação ao seu Patrimônio Líquido e é uma medição não contábil importante para avaliação da estratégia da Companhia. A Dívida Corporativa pelo Patrimônio Líquido é uma medida não contábil que não é reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelo IFRS, a Companhia entende que a medição da Dívida Corporativa/ Patrimônio Líquido é útil na avaliação

## 2.5 Medições não contábeis

do grau de endividamento em relação à sua posição de caixa. Outras empresas podem calcular a Dívida Corporativa pelo Patrimônio Líquido de maneira diferente da utilizada pela Companhia.

2.6 Eventos subsequentes as DFs

2.6. Eventos subsequentes às demonstrações financeiras

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 9,42% do capital social da Companhia. Após a alienação, 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 40,78% do total de ações de emissão da Companhia, representado da seguinte forma:

Família Mitre	26,46%
Star Mitre	10,49%
Mitre Partners Participações S.A.	3,83%
<b>Bloco de Controle</b>	<b>40,78%</b>

## 2.7 Destinação de resultados

### 2.7. Destinação de resultados

Período	2023
<b>(a) Regras sobre retenção de lucros</b>	<p>Além das reservas legais, o estatuto social da Companhia prevê que até 5% do lucro líquido do exercício pode ser destinado para a constituição da reserva legal, até que ela atinja os limites fixados em lei, e que o valor necessário pode ser destinado, quando for o caso, para a constituição da reserva para contingências, nos termos do art. 195 da Lei nº 6.404/76.</p> <p>Ademais, a Companhia poderá destinar o percentual remanescente do lucro líquido à “Reserva Estatutária de Lucros”, que tem por finalidade e objetivo reforçar o capital de giro da Companhia e o desenvolvimento de suas atividades, que não poderá ultrapassar o montante de 100% do capital social.</p>
<b>(a.i) valores das retenções de lucros</b>	<p>No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apurou lucro no valor de R\$ 90.382.884,71 (noventa milhões e trezentos e oitenta e dois mil e oitocentos e oitenta e quatro reais e setenta e um centavos), o qual contará com a seguinte destinação submetida à aprovação pelos acionistas em Assembleia Geral Ordinária a ser realizada em abril de 2023 (a depender da decisão da administração e dos acionistas, pode ser alterado): <b>(i) Reserva Legal:</b> R\$ 4.519.144,24 (quatro milhões e quinhentos e dezenove mil e cento e quarenta e quatro reais e vinte e quatro centavos seja destinado para a reserva legal, nos termos do artigo 193 da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 33, parágrafo 2º, do Estatuto Social da Companhia; <b>(ii)</b> Após a destinação de parcela do lucro líquido à reserva legal na forma do item “a” acima, o montante de R\$ 85.857.242,31 (oitenta e cinco milhões, oitocentos e cinquenta e sete mil, duzentos e quarenta e dois reais e trinta e um centavos), correspondente ao lucro líquido ajustado do exercício, será distribuído sob a forma de dividendos da seguinte maneira, observado que <b>(ii.i)</b> os valores declarado a título de dividendos foram arredondados para cima em relação aos valores constantes das Demonstrações Financeiras da Companhia resultando em uma distribuição</p>

## 2.7 Destinação de resultados

Período	2023
	total de proventos de R\$ 85.857.242,31 (oitenta e cinco milhões, oitocentos e cinquenta e sete mil, duzentos e quarenta e dois reais e trinta e um centavos) aos acionistas da Companhia; e <b>(ii.ii)</b> o ajuste contábil em relação ao valor distribuído aos acionistas acima do lucro líquido ajustado em decorrência do arredondamento positivo a que se refere o item "ii.i", qual seja de R\$ 6.498,16 (seis mil, quatrocentos e noventa e oito reais e dezesseis centavos) será realizado no decorrer do exercício social subsequente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023: <b>(ii.i)</b> <u>Dividendo Mínimo Obrigatório</u> : R\$ 21.465.935,12 (Vinte e um milhões e quatrocentos e sessenta e cinco mil e novecentos e trinta e cinco reais e doze centavos); <b>(ii.ii)</b> <u>Dividendos Adicionais</u> : R\$ 64.391.307,19 (sessenta e quatro milhões, trezentos e noventa e um mil, trezentos e sete reais e dezenove centavos).
<b>(a ii) Percentuais em relação aos Lucros Totais Declarados</b>	No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, os percentuais das retenções em relação ao lucro total declarado, se concretizados, serão os seguintes (a depender da decisão da administração e dos acionistas, pode ser alterado): <b>(i)</b> 5% (cinco por cento) para a reserva legal de que trata o artigo 193 da Lei das Sociedades por Ações; e <b>(ii)</b> 95% (noventa e cinco por cento) para a reserva de retenção de lucros.
<b>(b) Regras sobre distribuição de dividendos</b>	O estatuto social da Companhia prevê que pelo menos 25% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei 6.404/76, seja anualmente distribuído aos acionistas a título de dividendo obrigatório. Não obstante a referida previsão do estatuto social, a Companhia possui Política de Dividendos, aprovada pelo Conselho de Administração em 22 de junho de 2020, regramento que a Companhia envidará seus esforços para distribuir, em cada exercício, no mínimo, 50% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei 6.404/76.
<b>(c) Periodicidade das distribuições de dividendos</b>	A política de distribuição de dividendos segue a regra da Lei das Sociedades por Ações, ou seja, de distribuição anual, podendo também a Companhia, por deliberação do Conselho

2.7 Destinação de resultados

Período	2023
	de Administração, levantar balanço semestral e declarar dividendos à conta de lucro apurado nesses balanços. Ainda, a Assembleia Geral poderá declarar dividendos intermediários, que excedam o dividendo obrigatório estabelecido, ou pagamento de juros sobre o capital próprio com base em balanços semestrais, trimestrais ou mensais.
(d) Restrições à distribuição de dividendos	Salvo pelo disposto na Lei das Sociedades por Ações, não há restrições quanto à distribuição de dividendos pela Companhia.
(e) Política de destinação de resultado formalmente aprovada	A Companhia possui Política de Dividendos, aprovada pelo Conselho de Administração em 22 de junho de 2020. A referida Política poderá ser consultada no site de RI da Companhia no seguinte endereço: <a href="https://ri.mitrerealty.com.br">https://ri.mitrerealty.com.br</a> .

## 2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs

### 2.8. Itens relevantes não evidenciados

***(a) os ativos e passivos detidos pelo emissor, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (off-balance sheet items) tais como:***

***(i) arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos***

Não há arrendamentos mercantis operacionais materiais, ativos ou passivos, não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023. Salientamos que a companhia adotou o CPC 06 (R2) / IFRS 16 - Operações de Arrendamento Mercantil.

***(ii) carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando respectivos passivos***

Não há carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a Companhia mantenha riscos e responsabilidades não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

***(iii) contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços***

***Compromissos com a aquisição de terrenos***

A Companhia assumiu compromissos 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. Em 31 de dezembro de 2023, referidos compromissos totalizavam R\$ 403,1 milhões, sendo R\$ 236,0 milhões negociados em dinheiro e R\$ 167,1 milhões em permuta física.

***(iv) Contratos de construção não terminada***

Não há contratos de construção não terminada não evidenciados no balanço patrimonial da Companhia referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

***(v) Contratos de recebimentos futuros de financiamentos***

A Companhia, no curso normal de seus negócios, contrata financiamento à produção para suas obras.

***(b) outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras***

Não existem outros itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras



**2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs**

da Companhia.

## 2.9 Comentários sobre itens não evidenciados

### 2.9. Comentários sobre itens não evidenciados

***(a) como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor***

Os itens não evidenciados nas demonstrações financeiras compõem a continuidade operacional do negócio. Os compromissos de compra e venda de terrenos, caso tenham todas as condições resolutivas superadas, serão fontes de geração de resultado operacional para a Companhia e reforçam o direcionamento de expansão dos negócios da Companhia. Os financiamentos à produção contratados serão as fontes de financiamento das obras desses empreendimentos já lançados, porém com obra ainda não iniciadas, o que também faz parte da estratégia operacional da empresa.

***(b) natureza e propósito da operação***

As operações mencionadas acima fazem parte do curso normal dos negócios da Companhia e têm o propósito de manter a Companhia ativa.

***(c) natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação***

Os itens e montantes estão descritos no item 2.8 (a) do Formulário de Referência.

## 2.10 Planos de negócios

### 2.10. Plano de Negócios

#### ***(a) Investimentos, incluindo:***

##### *(i) descrição dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos*

A principal parte de investimentos da Companhia é destinada à aquisição de terrenos. Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possuía R\$ 403,1 milhões em compromissos de aquisição de terrenos, sendo desse saldo R\$ 167,1 milhões em permuta física. Esses terrenos compromissados ainda não fazem parte dos ativos da Companhia pois as cláusulas resolutivas dos contratos de compra e venda ainda não foram totalmente superadas, o que é parte da estratégia da Companhia em adquirir terrenos desembaraçados de quaisquer gravames. Vale destacar que antes da Companhia assumir os compromissos de compra de terrenos, a viabilidade do terreno é avaliada e aprovada em comitê, o que reforça a qualidade dos projetos adquiridos pela Companhia. Ademais, os compromissos já assumidos pela Companhia são suficientes para proporcionar a expansão pretendida pela Companhia.

##### *(ii) fontes de financiamento dos investimentos*

Para a aquisição de novos terrenos, serão priorizadas transações que gerem margens e retornos para a Companhia, mitigando sempre que possível os riscos das aquisições dos terrenos, e buscando sempre que possível, atrelar o desembolso condicionado ao cumprimento de condições resolutivas, sendo a mais importante delas a aprovação do projeto. Para realizar tais pagamentos, a Companhia conta com (i) os recursos financeiros disponíveis em caixa; (ii) com sua própria geração de caixa; (iii) com as fontes tradicionais de financiamento de longo prazo; bem como (iv) com a possibilidade de celebração de parcerias/joint ventures que façam frente a eventual exposição de caixa.

##### *(iii) desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos*

Até a presente data, a Companhia não possui desinvestimentos em andamento ou previstos.

#### ***(b) aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva do emissor***

Não há aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente na capacidade produtiva da Companhia.

#### ***(c) novos produtos ou serviços, indicando:***

##### *(i) Pesquisas em andamento*

## 2.10 Planos de negócios

Não aplicável, considerando que não há pesquisas em andamento para novos produtos e serviços já divulgados,

*(ii) Montantes totais gastos pelo emissor em pesquisas para desenvolvimento de novos produtos ou serviços*

Não aplicável, considerando que não há pesquisas e projetos em desenvolvimento para novos produtos e serviços já divulgados.

*(iii) Projetos em desenvolvimento já divulgados*

Não aplicável, considerando que não há pesquisas e projetos em desenvolvimento para novos produtos e serviços já divulgados.

*(iv) Montantes totais gastos pelo emissor no desenvolvimento de novos produtos ou serviços*

Não aplicável, considerando que não há pesquisas e projetos em desenvolvimento para novos produtos e serviços já divulgados.

***(d) oportunidades inseridas no plano de negócios do emissor relacionadas a questões ASG***

Orientados pelo propósito de promover a felicidade e o bem-estar das pessoas todos os dias, definimos diretrizes e tomamos ações para garantir práticas empresariais íntegras, relações pessoais saudáveis e interações responsáveis com o meio ambiente.

Nesse sentido, nossa Política de Sustentabilidade define princípios voltados à sustentabilidade do negócio:

- Oferecer a melhor experiência aos clientes durante a compra e uso de nossos empreendimentos, por meio de projetos diferenciados e atendimento personalizado;
- Conduzir os negócios de forma ética e transparente em todas as nossas relações;
- Cuidar da nossa gente e promover um ambiente meritocrático e inclusivo, fornecendo as melhores condições de trabalho, desenvolvimento e incentivos;
- Buscar soluções e inovações que promovam a economia de recursos naturais, uso de materiais mais sustentáveis e uso de energias renováveis com foco em uma economia de baixo carbono;

## 2.10 Planos de negócios

- Atuar com foco em economia circular e de baixo carbono visando dar a melhor destinação aos resíduos gerados em nossas operações e oferecendo possibilidades de melhor gestão de resíduos após a entrega dos empreendimentos;
- Gerar valor em tudo o que fazemos, buscando sempre amplificar nossos impactos socioambientais positivos e reduzir os negativos, alinhando nossos avanços aos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS) da ONU.

Além disso, a Política de Sustentabilidade define diretrizes de governança, meio ambiente, sociais, de engajamento com partes interessadas e de investimento social privado.

Em 2021, conduzimos um estudo de materialidade que elencou os 10 temas prioritários para atuação da Mitre Realty, a partir da consulta aos nossos stakeholders, considerando tanto os grupos direta ou indiretamente afetados por nossas operações, quanto aqueles que participam destas em quaisquer níveis. A partir dos resultados das consultas e outras fontes de informação, como pesquisas de mercado e relatórios setoriais, foram identificados e priorizados os temas mais relevantes para a atuação da Companhia durante os anos de 2021 a 2024, com o cuidado de refletir os impactos positivos e negativos nas esferas ambiental, social e de governança (ESG).

Em 2022, com base nos temas materiais, estabelecemos compromissos de sustentabilidade de curto prazo, buscando avançar nessa agenda e, ao mesmo tempo, trabalhamos para melhorar a gestão das informações e métricas. Avançamos em importantes pautas como identificação e avaliação de riscos climáticos, certificações, incorporação de soluções sustentáveis aos projetos e estruturação do nosso programa de responsabilidade social. Também evoluímos nossos reportes ESG para garantir a transparência de nossas informações.

Em 2023, renovamos nossos compromissos e metas ESG de curto prazo, desenvolvemos iniciativas e reavaliamos processos em busca de evoluir o nível da gestão da companhia. Como exemplos, aprovamos a nossa política de Mudanças Climáticas, a qual estabelece o compromisso da Companhia com a gestão das emissões de gases de efeito estufa e dos riscos e oportunidades climáticos; e aprovamos nossa política de Governança e Proteção de Dados, reforçando o compromisso em proteger os dados pessoais utilizados em nossas atividades.

O conjunto de práticas desenvolvidas e aperfeiçoadas contribuiu para que a companhia fosse selecionada para a carteira 2024 do Índice de Sustentabilidade Empresarial (ISE) – importante índice da B3 usado como referência para investimentos ESG - e para melhoria do *score* do *CDP Climate Change* com pontuação B- em 2023, ante a uma pontuação C em 2022. Com isso, figuramos entre os melhores desempenhos do setor no país, o que demonstra nosso comprometimento e evolução na gestão das questões relacionadas às mudanças do clima.

## 2.10 Planos de negócios

Além disso, anualmente publicamos nosso relatório de sustentabilidade, assegurado externamente desde 2023 (ano base 2022); elaboramos e publicamos nosso inventário de emissões de gases de efeito estufa, verificado externamente desde 2023 (ano base 2022), e disponível no Registro Público de Emissões; compensamos nossas emissões diretas e indiretas de compra de energia (escopos 1 e 2); reportamos nosso alinhamento às recomendações do TCFD (*Task Force on Climate-Related Financial Disclosures*) dentro do relatório de sustentabilidade; respondemos ao questionário do *CDP Climate Change*; respondemos à Comunicação de Progresso do Pacto Global da ONU, o qual somos participantes desde o início de 2022.

Em 2024, continuaremos trabalhando ativamente para integrar a sustentabilidade ao nosso negócio, trazendo diretrizes ESG em nossa estratégia corporativa e consolidando ações socioambientais e de governança em nossas operações visando eliminar, reduzir e/ou compensar externalidades negativas decorrentes de nossas atividades, bem como aproveitar oportunidades de geração de impacto positivo para a sociedade e para o meio ambiente.

Confira nossas publicações na seção de ESG do nosso website: <https://www.mitrerealty.com.br/>.

## **2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional**

### **2.11. Outros fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho operacional**

Não existem outros fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho operacional da Companhia.

## 5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

### 5. Política de Gerenciamento de Riscos e Controles Internos

#### 5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

***a) se o emissor possui uma política formalizada de gerenciamento de riscos, destacando, em caso afirmativo, o órgão que a aprovou e a data de sua aprovação, e, em caso negativo, as razões pelas quais o emissor não adotou uma política***

A Companhia adota desde 29 de janeiro de 2020 uma Política de Gerenciamentos de Riscos, com o objetivo de controlar ou mitigar riscos operacionais, estratégicos e regulatórios. A Política de Gerenciamento de Riscos foi aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia.

***b) objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos, quando houver, incluindo:***

A Política de Gerenciamento de Riscos tem por objetivo estabelecer princípios, diretrizes e responsabilidades a serem observadas no processo de gestão de riscos da Companhia, de forma a possibilitar a identificação, avaliação, tratamento, monitoramento e comunicação dos riscos inerentes às atividades da Companhia e que possam afetar o atendimento de seus objetivos.

O processo de gerenciamento de riscos envolve todas as áreas da Companhia e é integrado às metas e objetivos estratégicos de seus negócios. O gerenciamento de riscos requer participação ativa de todos os colaboradores e a disseminação da cultura e do conhecimento de mitigação de Riscos em todas as instâncias.

Ao adotar um processo de gerenciamento de riscos, os principais benefícios esperados pela Companhia são:

- Melhoria dos resultados e perenidade do negócio;
- Maior transparência dos Riscos que a Companhia está sujeita, bem como das respectivas estratégias de mitigação e eficácia;
- Integração da gestão de Riscos como parte das atividades das áreas de negócio;
- Elevação do nível de maturidade em gestão de Riscos;
- Possibilitar à administração da Companhia a tomada de decisões de negócio mais consistentes com uma gestão baseada no gerenciamento dos Riscos;
- Difusão da cultura de gestão de Riscos em todos os níveis da Companhia; e
- Contribuição para a busca da excelência na gestão empresarial.

O processo de gerenciamento de riscos possui cinco pilares: **(i)** ambiente interno; **(ii)** avaliação de riscos; **(iii)** atividades de controle; **(iv)** informação e comunicação; e **(v)** monitoramento.



## 5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

### ***i. os riscos para os quais se busca proteção***

Os principais riscos para os quais a Companhia busca proteção são:

- **Riscos Operacionais:** São aqueles que envolvem a operação, sistemas de informação, processos, controles internos, clientes, receitas e outros ativos que podem implicar perdas financeiras, danos de reputação e imagem, declínio do resultado da Companhia. Dentre eles, podemos citar: inviabilidade do produto, não aderência do produto perante a equipe de vendas, clientes e mercado (baixo volume de vendas, perdas para concorrência, preço não condizente, produto não compatível e momento indevido de lançamento), dentre outros;
- **Riscos de Compliance e Regulatórios:** São aqueles causados pela falha no cumprimento de leis, regras, regulamentos e políticas internas de ética e conduta, ou pela existência de processos em aberto ou processos futuros que podem resultar em perda financeira e prejudicar a imagem e a reputação da Companhia. Dentre eles, podemos citar: atividades executadas em desacordo com políticas, normas e procedimentos da Companhia, falha no monitoramento de alteração/criação de leis e regulamentações, sanções/multas devido à transmissão de informações incorretas para órgãos regulatórios, fraude por substituição ou inclusão de pagamentos e/ou despesas pessoais, dentre outros;
- **Riscos Concorrenciais:** São aqueles que colocam em risco o direito à livre concorrência e à livre iniciativa, e que podem causar a atuação abusiva de agentes econômicos, como manipulação de concorrências, vazamento de dados, divulgação privilegiada, dentre outros;
- **Riscos Jurídicos:** São aqueles que podem surgir em decorrência de processos nos quais a Companhia é autora ou ré, por descumprimento de obrigações aplicáveis ao negócio, por aquisição de terrenos com pendências jurídicas que inviabilizem o negócio/projeto, por contratações de terceiros sem análise jurídica, perdas financeiras decorrentes de reclamações trabalhistas movidas por colaboradores e prestadores de serviços, dentre outros;
- **Riscos Financeiros:** São aqueles decorrentes de efeitos não esperados no cenário econômico, político e nas tendências de mercado que podem ter reflexo no comportamento do consumidor, na taxa de juros, inflação, investimentos financeiros, dentre outros. Dentre eles, podemos citar: perda financeira por cadastramento incorreto de índice de correção dos contratos, perda financeira devido a aplicações financeiras equivocadas, perdas financeiras decorrentes de ações ocasionadas por distratos realizados pelos clientes, dentre outros;

## 5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

- **Riscos de Continuidade do Negócio:** São aqueles que podem surgir com a falha na identificação e gestão de riscos, com o Cross-default ou vencimentos antecipados por descumprimento de cláusulas, pela escassez de terrenos a venda, por admissões em desacordo com o perfil do negócio, em razão de manifestações coletivas (greves/paralisações), dentre outros;
- **Riscos Mercadológicos:** São os Riscos de Mercado que são externos à vontade da Companhia, não dependendo de como ela se organiza internamente e de como implementa as ações para evitar tais riscos, como alteração do preço de venda de determinados produtos, perdas financeiras decorrentes de ações ocasionadas por distratos realizados pelos próprios clientes, dentre outros;
- **Riscos Cibernéticos:** São aqueles que podem ser causados pelo vazamento de dados/informações pessoais, roubo/vazamento de informações estratégicas (envio de arquivos confidenciais) (Via digital ou telefônica), acesso inadequado a ativos e recursos de TI, acesso remoto inseguro, dentre outros; e
- **Riscos de Sustentabilidade:** São os riscos relacionados a questões ambientais, como a contaminação de água, solo e corte indevido de árvores nativas.

### ***ii. Os instrumentos utilizados para proteção do risco***

A Companhia identifica e trata os riscos a que está exposta de forma controlada suas atividades e sistemas de informações financeiras, operacionais e gerenciais, a fim de garantir que:

- Os riscos de negócio sejam identificados, avaliados e minimizados a um nível aceitável;
- A estrutura de controles internos seja continuamente revisada, minimizando os custos associados a atividades de controle desnecessárias e/ou a riscos não controlados;
- As áreas potenciais de conflitos de interesse sejam identificadas e os riscos associados sejam minimizados visando assegurar o cumprimento dos fundamentos corporativos, princípios e valores empresariais, bem como, do Código de Conduta;
- As recomendações sejam devidamente implementadas, com o objetivo de minimizar o risco dos procedimentos não conformes com as leis e os regulamentos (internos e externos), especialmente nos casos em que haja exposição a fraudes, multas e/ou sanções de órgãos externos; e

## 5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

- Ocorram revisões periódicas das políticas, normas e procedimentos da Companhia.

Os instrumentos utilizados para proteção contra os riscos são implementados pelos seguintes meios:

- 1) **Matriz de Riscos**: Ferramenta utilizada pela Companhia para auxiliar no monitoramento dos Riscos;
- 2) **Auditoria Interna**: A Auditoria Interna afere a qualidade e efetividade dos processos de gerenciamento de riscos;
- 3) **Testes de conformidade**: Os testes de conformidade têm como objetivo identificar os riscos aos quais a Companhia está exposta; e
- 4) **Treinamentos periódicos**: A Companhia conta com um programa de treinamento com foco em compliance anticorrupção e obrigatório a todos os colaboradores convocados, para qualificação e conscientização acerca das condutas, princípios, conceitos e procedimentos previstos no Código de Conduta.

### ***iii. A estrutura organizacional de gerenciamento de Riscos***

A estrutura organizacional de gerenciamento de riscos é composta pelo Conselho de Administração, Diretoria, Comitê de Auditoria, Gerência de Riscos e Compliance e Auditoria Interna. Nesse sentido, as principais competências de cada um são:

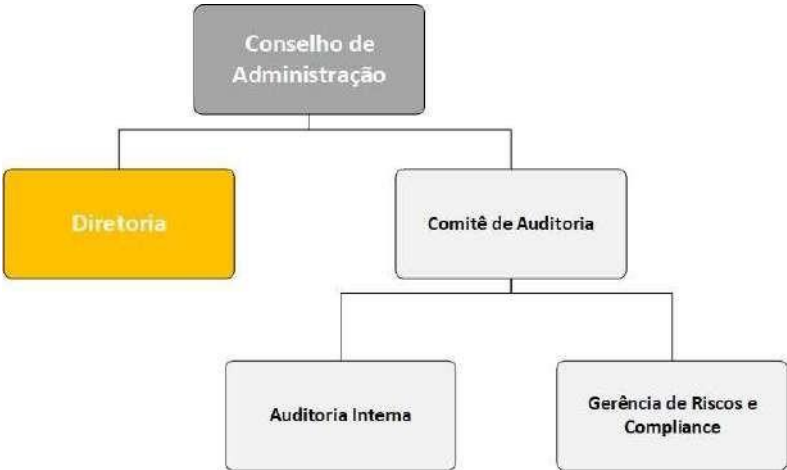
- a) Conselho de Administração:
  - i. Definir a estratégia da Companhia para atendimento de seus objetivos de negócio e o nível de apetite ao risco aceitável, visando a perenidade da Companhia e a criação de valor no longo prazo;
  - ii. Avaliar periodicamente a exposição da companhia a riscos e a eficácia dos sistemas de gerenciamento de riscos, dos controles internos e do sistema de integridade/conformidade (compliance);
  - iii. Revisar a Política de Gerenciamento de Riscos;
  - iv. Definir os valores e princípios éticos da Companhia e zelar pela manutenção da transparência no relacionamento com todas as partes interessadas;
- b) Diretoria:

## 5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

- i.** Implementar as estratégias e diretrizes da Companhia aprovadas pelo Conselho de Administração;
  - ii.** Executar a Política de Gerenciamento de Riscos e, sempre que necessário, propor ao Conselho de Administração eventuais necessidades de revisão;
  - iii.** Identificar riscos preventivamente e fazer sua necessária gestão, avaliando a probabilidade de ocorrência e adotando medidas para sua prevenção e mitigação; e
  - iv.** Contribuir para elaboração do relatório de riscos corporativos;
- c) Comitê de Auditoria:**
  - i.** Reportar periodicamente ao Conselho de Administração a exposição da Companhia a riscos e a eficácia dos sistemas de gerenciamento de riscos, dos controles internos e do sistema de integridade/conformidade (compliance);
  - ii.** Supervisionar as atividades da Gerência de Riscos e Compliance e da Auditoria Interna;
- d) Gerência de Riscos e Compliance:**
  - i.** Consolidar a avaliação de Riscos da Companhia, por meio da elaboração de relatórios periódicos, e reportá-los ao Comitê de Auditoria
  - ii.** Elaborar processos a serem utilizados na gestão de riscos corporativos;
  - iii.** Identificar riscos preventivamente e fazer sua necessária gestão, avaliando a probabilidade de ocorrência e adotando medidas para sua prevenção e mitigação junto ao Comitê de Auditoria; e
  - iv.** Conscientizar os gestores sobre a importância da gestão de riscos e a responsabilidade inerente a cada colaborador;
- e) Auditoria Interna:**
  - i.** Aferir a qualidade e efetividade dos processos de gerenciamento de riscos, controles e governança.

Dessa forma, no que toca à Política de Gerenciamento de Riscos temos o seguinte organograma:

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado



***c) a adequação da estrutura operacional e de controles internos para verificação da efetividade da política adotada***

Com base nas informações descritas nesta seção 5.1, a Companhia entende que sua estrutura operacional e de controles internos para verificação da efetividade da Política de Gerenciamento de Riscos é adequada.

## 5.2 Descrição dos controles internos

### 5.2 Descrição dos controles internos

***a) as principais práticas de controles internos e o grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e as providências adotadas para corrigi-las***

A Companhia implementou e mantém controles internos de modo a fornecer razoável segurança sobre a confiabilidade de suas demonstrações e informações financeiras. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia 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, equivalentes às entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Objetivando assegurar que as demonstrações financeiras sejam elaboradas de forma fidedigna, refletindo consistentemente seus processos operacionais e financeiros, e preparadas em conformidade com os requisitos exigidos, a Companhia adota diversas práticas e controles internos que garantem a transparência e a confiabilidade de suas demonstrações financeiras, as quais a Companhia considera suficientes dado o tipo de atividade e o volume de transações que opera.

As demonstrações financeiras da Companhia são preparadas mensalmente pelo Departamento de Contabilidade. Todos os números refletidos nas demonstrações são provenientes do ERP Mega, sistema bastante difundido no setor de Real Estate, com módulos que englobam todos os departamentos da Companhia, ou de documentações pertinentes (ex: escritura de terreno) que garantem a confiabilidade da informação.

Para garantir a confiabilidade das informações registradas no sistema, a Tesouraria, Contas a Receber e Controladoria, até o 3º dia útil do mês subsequente, promovem um fechamento sistêmico do ERP Mega. Todos os saldos de contas e aplicações são cruzados com os extratos e, em conjunto com a Controladoria, faz-se a conciliação para garantir que todos os pagamentos realizados no mês estão lançados no sistema. O departamento de Contas a Receber também produz todos os relatórios dos empreendimentos com a posição de recebíveis, que também devem estar cruzados e batidos com os extratos bancários. Em paralelo, a área de Controladoria analisa as classificações desses lançamentos, para garantir que os gastos estão corretamente classificados entre receita, custo e despesa. A Área de Engenharia faz o fechamento dos custos de todas as obras e atualiza os orçamentos, que são cruzados com os números da Controladoria antes de serem liberados para a Contabilidade. A Área de Novos Negócios atualiza a documentação dos terrenos para correto lançamento na Contabilidade. A área de Mercado de Capitais fornece todas as informações acerca das operações financeiras realizadas no mês e que precisam ser refletidas nas demonstrações, em consonância com os números refletidos no sistema pela Tesouraria. A área Jurídica fornece o relatório atualizado das ações em curso, para a correta atualização das contingências. A área de Recursos Humanos fornece as

## 5.2 Descrição dos controles internos

informações de folha, para correta contabilização das provisões de férias, 13º salário e Participação nos Lucros e Resultados.

Após esse trabalho, ao final do 3º dia útil, a Controladoria fecha o sistema e encaminha e-mail para a Contabilidade, para que ela se inicie o fechamento contábil. O fechamento do sistema garante que nenhum número seja alterado a partir daquela data. Caso seja identificado qualquer ajuste ao longo dos trabalhos da Contabilidade, a mesma solicita a abertura do sistema à Controladoria apenas para correção pontual.

Ao obter os números fechados e conciliados, a Contabilidade inicia o trabalho de fechamento junto com a Controladoria. Os relatórios advindos de outras áreas, liberados para a Contabilidade, e já validados pela Controladoria, são informações provenientes de outros módulos do sistema, o que aumenta a confiabilidade das informações, uma vez que são checados em pelo menos dois módulos diferentes antes de serem contabilizados. Os dados financeiros são checados nos módulos financeiro e contábil do sistema. Já os dados advindos da área de Engenharia são checados nos módulos financeiro, administração de obras e contábil. O restante das informações é confrontado também com documentação suporte, tais como: contratos, escrituras, documentos societários etc.

Até o 22º dia do mês, a Contabilidade libera os balancetes para serem avaliados pela Controladoria, que, em paralelo, produz um fechamento próprio. Esse balancete é conferido e validado. Caso haja qualquer inconsistência, ambas as áreas se alinham para realizar eventuais ajustes necessários e, na sequência, liberam as demonstrações para avaliação do CFO. O CFO avalia os números, faz seus questionamentos, solicitando eventualmente correções pontuais e, em seguida, libera as demonstrações assinadas.

As principais imperfeições no processo de elaboração das demonstrações são a ausência de formalização do processo de fechamento e o processo de contabilização de notas fiscais no sistema, dado que algumas notas poderão ser imputadas no sistema em período divergente à compra ou prestação de serviço.

Em relação à formalização dos processos, a Controladoria está elaborando um procedimento completo de fechamento.

Em relação às notas fiscais, a Companhia contratou, em novembro de 2019, uma ferramenta inovadora, denominada "Arquivei", que permite acesso online às notas fiscais emitidas contra os CNPJs das empresas do grupo. Dessa forma, o departamento fiscal terá acesso às notas de antemão e passará para validação da área responsável, ainda que as áreas não entreguem as notas no prazo. Uma vez confirmado que a nota é efetivamente devida, a mesma será contabilizada dentro do mês correto. A Ferramenta "Arquivei" é conectada à Secretaria da Fazenda, de forma que baixa automaticamente todas as Notas Fiscais de Serviços Eletrônicas ("NFS-e") e Conhecimento de Transporte Eletrônicos ("CT-e") emitidas para o CNPJ da

5.2 Descrição dos controles internos

Companhia e suas Subsidiárias e armazena-as em sua base de dados, disponível a qualquer tempo para consulta e download.

Em relação aos controles de compliance, desde 2017 a Companhia vem adotando controles específicos com vistas à proteção de sua integridade e a consequente continuidade dos negócios. Nesse sentido, adota, desde 2018, como padrão em suas condições comerciais contratuais, a inserção de cláusulas anticorrupção.

Além disso, a norma de suprimentos do a Companhia estabelece alçadas de aprovação para contratações, obrigando a formalização contratual para quaisquer serviços acima de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), contratação de serviços com mão de obra alocada por mais de 30 dias, e locação de equipamentos.

Para contratações estratégicas ou que impliquem um maior risco de integridade, como serviços de consultorias, assessorias, auditorias e despachantes, o processo de contratação deverá ser realizado em conjunto com a Auditoria Interna e o Departamento Jurídico.

b) as estruturas organizacionais envolvidas

A estrutura organizacional para a elaboração das demonstrações financeiras conta com diversas áreas da Companhia.

As demonstrações são elaboradas pela Contabilidade, mas através das informações que são fornecidas e validadas pela Controladoria. Em paralelo, a Controladoria fica responsável por fazer a ligação entre as áreas e validar todas as informações, para que haja uma dupla conferência.

As principais áreas envolvidas nesse fechamento são a Tesouraria, Contas a Pagar, Contas a Receber, Engenharia, Novos Negócios, Mercado de Capitais, Jurídico, Incorporação e RH. Cada uma dessas áreas envia relatórios de fechamento que são validados pela Controladoria para que os números sejam refletidos nas demonstrações financeiras:



Departamento	Responsabilidade
Contabilidade	Conferência de todos os dados recebidos e elaboração das demonstrações financeiras conforme normas contábeis vigentes
Controladoria	Coordenação e revisão das informações fornecidas à Contabilidade para elaboração das demonstrações e conferência das demonstrações em conjunto com a Contabilidade
Tesouraria	Conciliação financeira de todas as contas bancárias, aplicações e dívidas
Mercado de Capitais	Fornecimento de informações relevantes acerca de operações financeiras em curso



## 5.2 Descrição dos controles internos

Contas a Receber	Conciliação de todos os recebíveis da empresa e fornecimento de fechamento com a posição de valores a receber, inadimplência, novas vendas, distratos realizados e provisão para distrato.
Engenharia	Conciliação dos custos incorridos nas obras, atualização dos orçamentos de obra, atualização do cronograma de obra e outras informações relevantes em relação ao custo de obra e manutenção de empreendimentos entregues
Novos Negócios	Fornecimento de informações e documentações acerca das negociações em curso e finalizadas de terrenos, além de informações de custo
Incorporação	Fornecimento de informações de custos de incorporação, andamento da legalização dos terrenos para reconhecimento de receita e informações sobre aprovações dos projetos nos órgãos competentes para efetivo lançamento dos empreendimentos.
Jurídico	Fornecimento de informações relacionadas às contingências de ações, abertura e fechamento de empresas, aumento ou redução de capital e alteração na composição acionária.
RH	Fornecimento de dados da folha mensal para lançamento das provisões contábeis e provisão do PLR.

***c) se e como a eficiência dos controles internos é supervisionada pela administração do emissor, indicando o cargo das pessoas responsáveis pelo acompanhamento***

Os controles internos adotados são mensalmente supervisionados pela Administração. A Controladoria analisa e revisa todos os controles utilizados na preparação das demonstrações financeiras. A partir de 2019, a Auditoria Interna iniciou um trabalho para avaliar os controles realizados na área financeira, que consequentemente são os controles utilizados na elaboração das demonstrações e atualmente reporta sua análise ao Comitê de Auditoria.

Os Cargos dos responsáveis pelo acompanhamento da eficiência dos controles internos são: Comitê de Auditoria, CFO, Supervisor de Contabilidade, Gerente Financeiro e Supervisor de Controladoria.

Para a melhoria contínua de todos os processos da empresa, a Companhia adota o sistema de SGI (Sistema de Gestão Integrada), que tem por objetivo verificar todos os processos da empresa e como esses processos podem melhorar a qualidade dos produtos e serviços frente aos clientes. Em razão disso, a Companhia obteve as certificações NBR ISO 9001, que estabelece requisitos para o SGQ, e Sistema de Avaliação da Conformidade de Serviços e Obras ("SiAC"), que tem como objetivo avaliar a conformidade do sistema de gestão da qualidade das empresas de serviços e obras. Ambas as certificações são baseadas na ISO 9000.

Abaixo, listamos as certificações possuídas pela Companhia relacionadas à qualidade e controles internos:

- ISO 9001 (Certificação de qualidade, englobando os processos desde aquisição do terreno até a pós entrega do imóvel).
- ISO 14001 (Certificação ambiental, englobando os mesmos processos da ISO 9001, com o objetivo de desenvolver práticas sustentáveis no negócio).
- PQPB-H (SIAC); (sistema de certificação de gestão da qualidade voltado exclusivamente para construtoras).

## 5.2 Descrição dos controles internos

***d) deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório circunstanciado, preparado e encaminhado ao emissor pelo auditor independente, nos termos da regulamentação emitida pela CVM que trata do registro e do exercício da atividade de auditoria independente***

A Companhia obteve o relatório circunstanciado referente à auditoria das demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 e não foram identificadas pelos auditores independentes deficiências significativas.

***e) comentários dos diretores sobre as deficiências apontadas no relatório circunstanciado preparado pelo auditor independente e sobre as medidas corretivas adotadas***

Não aplicável, tendo em vista que, no relatório circunstanciado referente à auditoria das demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, não foram identificadas pelos auditores independentes deficiências significativas.

## 5.3 Programa de integridade

### 5.3 Programa de integridade

***a) se a Companhia possui regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificando, em caso positivo:***

***(i) os principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados e sua adequação ao perfil e riscos identificados pela Companhia, informando com que frequência os riscos são reavaliados e as políticas, procedimentos e as práticas são adaptadas***

Código de Ética e Conduta: O Código de Ética e Conduta reúne as principais regras, diretrizes, condutas e orientações para o desenvolvimento dos negócios. O documento reflete a ideologia organizacional da Companhia e estabelece condutas que orientam seus negócios relacionamentos. O Código de Ética e Conduta procura gerenciar riscos gerais e também específicos, na medida em que traz regras relativas a situações de conflito de interesses, oferta e recebimento de brindes e presentes, relacionamento com terceiros, confidencialidade das informações, lavagem de dinheiro, e doações políticas. O Código de Ética e Conduta foi aprovado em 29 de janeiro de 2020 pelo Conselho de Administração e revisado em novembro de 2023 no que tange aos itens: saúde e segurança, meio ambiente, referência à Lei 14.457/2022 para combate ao assédio moral, privacidade dos colaboradores, clientes, terceiros e stakeholders, cuidado e uso adequado de bens e recursos da empresa, período de silêncio e restrição à negociação, combate à corrupção, fornecedores, vizinhos de obra, acionistas e partes relacionadas, doações e patrocínios e treinamentos periódicos.

Política de Conflito de Interesses: A norma complementa as diretrizes estabelecidas no Código de Ética e Conduta da Companhia e tem por objetivo promover medidas razoáveis e necessárias à transparência e independência nas relações da Companhia, bem como gerir de forma eficaz os conflitos de interesses que possam surgir.

Política de Brindes, Presentes e Cortesias: A norma tem por objetivo estabelecer os requisitos, critérios, regras e responsabilidades para o recebimento de brindes, presentes e cortesias, estabelecendo que não podem ser recebidos, de forma direta e/ou indireta, com objetivo de influenciar o resultado de uma negociação comercial. Norma do Canal de Ética: A norma tem por objetivo estabelecer as diretrizes a respeito da utilização e gestão do Canal de Ética da Companhia. Estabelece que o conhecimento ou suspeita de atos ilícitos ou atos em desacordo às políticas internas da Companhia devem ser reportados via canal de denúncia ou formulários disponíveis na intranet e internet, que são geridos pela Gerência de Riscos e Compliance.

Política de Segurança da Informação: A política tem por objetivo definir responsabilidades e orientar a conduta dos profissionais e usuários de informática da Companhia na utilização dos recursos computacionais e prevê penalidades aplicáveis àqueles que representarem ameaça à segurança da informação ou às regras de propriedade intelectual.

Norma de Suprimentos: A norma estabelece os requisitos, critérios, regras e responsabilidades no processo de Suprimentos para a aquisição, controle e gestão

### 5.3 Programa de integridade

de materiais de consumo, materiais de obra, equipamentos e serviços e para a avaliação e qualificação de fornecedores.

***(ii) as estruturas organizacionais envolvidas no monitoramento do funcionamento e da eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridade, indicando suas atribuições, se sua criação foi formalmente aprovada, órgãos do emissor a que se reportam, e os mecanismos de garantia da independência de seus dirigentes, se existentes.***

Tanto Auditoria Interna quanto a Gerência de Riscos e Compliance possuem orçamento próprio e canais de reporte diretos para o Comitê de Auditoria.

A Gerência de Riscos e Compliance tem como principais atividades atuar nas ações de prevenção, correção e monitoramento de mecanismos e procedimentos internos de integridade da Companhia, enquanto a Auditoria Interna atua especialmente na esfera da detecção.

***(iii) se o emissor possui código de ética ou de conduta formalmente aprovado, indicando:***

***5.3.1 se ele se aplica a todos os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados e se abrange também terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados***

O Código de Ética e Conduta reúne as principais regras, diretrizes, condutas e orientações para o desenvolvimento dos negócios e se aplica a todos os executivos e colaboradores da Companhia, regulando o relacionamento com clientes, fornecedores, bancos, parceiros, investidores e concorrentes.

***5.3.2 as sanções aplicáveis na hipótese de violação ao código ou a outras normas relativas ao assunto, identificando o documento onde essas sanções estão previstas***

A prática de atos ilegais ou ilícitos, que violem ou possam violar a legislação e regulamentação vigentes, bem como eventuais violações ou suspeitas de violações ao Código de Ética e Conduta e às políticas e procedimentos da Companhia, sujeitam os executivos e colaboradores da Companhia às seguintes medidas disciplinares, conforme aplicável: **(i)** advertência oral ou por escrito; **(ii)** suspensão; e **(iii)** desligamento, sem prejuízo da adoção de medidas legais relacionadas ao ressarcimento dos danos e comunicação dos fatos às autoridades competentes.

No caso violações por terceiros fornecedores e prestadores de serviços, poderá ser determinado o encerramento do relacionamento e, se necessário, a adoção de medidas judiciais contra os envolvidos.

***5.3.3 órgão que aprovou o código, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o código de conduta, locais na rede mundial de computadores onde o documento poder ser consultado***

### 5.3 Programa de integridade

O Código de Ética e Conduta foi aprovado pelo Conselho de Administração em 29 de janeiro de 2020 e revisado em novembro de 2023. O documento está disponível no website da Companhia através do link: <https://ri.mitrerealty.com.br/governanca/codigo-de-etica/> e também na página <https://www.mitrerealty.com.br/compliance>.

***b) se a Companhia possui canal de denúncia, indicando, em caso positivo:***

***(i) se o canal de denúncias é interno ou se está a cargo de terceiros***

A Companhia possui um canal interno de denúncias chamado de "Canal de Ética", disponível por meio do site <https://www.contatoseguro.com.br/pt/mitrerealty/>. O responsável pela gestão do canal de denúncia é a área de Compliance.

***(ii) se o canal está aberto para o recebimento de denúncias de terceiros ou se recebe denúncias somente de empregados***

Conforme descrito acima, os canais para recebimento de denúncias são disponíveis para o público interno/externo.

***(iii) se há mecanismos de anonimato e de proteção a denunciante de boa-fé***

O anonimato é garantido para os colaboradores e pessoas externas que não queiram se identificar, mas realizam relatos sobre situações que inferem as regras de conduta ética.

***(iv) órgão da Companhia responsável pela apuração de denúncias***

Todos os casos reportados são apurados pela área de Compliance.

***c) número de casos confirmados nos últimos 3 (três) exercícios sociais de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública e medidas corretivas adotadas***

Não houve nenhum caso durante este período.

***d) caso o emissor não possua regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificar as razões pelas quais o emissor não adotou controles nesse sentido***

Conforme descrito nos itens anteriores, a Companhia possui Código de Ética e Conduta que regula as relações de seus colaboradores com, entre outros, com a Administração Pública.

## **5.4 Alterações significativas**

### **5.4 Alterações significativas**

No último exercício social não houve alterações significativas nos principais riscos a que a Companhia está exposta, tampouco na política de gerenciamento de riscos adotada.

**5.5 Outras informações relevantes**

**5.5 Outras informações relevantes**

Não existem outras informações consideradas relevantes além daquelas divulgadas nos itens anteriores.