

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	8
--------------------------------	---

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

DFs Consolidadas

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

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

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

Demonstração do Resultado Abrangente	14
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	18
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	19
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	20
--------------------------	----

Notas Explicativas	54
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	101
--	-----

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	103
---	-----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	104
---	-----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	105
--	-----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2024
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	105.774.820
Preferenciais	0
Total	105.774.820
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	1.345.999	1.313.990
1.01	Ativo Circulante	242.803	150.830
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	155.055	127.310
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	136.608	110.228
1.01.01.02	Caixa Restrito	18.447	17.082
1.01.06	Tributos a Recuperar	15.720	13.382
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	15.720	13.382
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	72.028	10.138
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	2.252	712
1.01.08.01.01	Adiantamentos	2.252	712
1.01.08.03	Outros	69.776	9.426
1.01.08.03.01	Outros Ativos	69.776	9.426
1.02	Ativo Não Circulante	1.103.196	1.163.160
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	554.934	686.133
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	543.040	672.173
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	543.040	672.173
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	11.894	13.960
1.02.01.10.03	Caixa Restrito	1.714	1.576
1.02.01.10.04	Outros ativos	10.180	12.384
1.02.02	Investimentos	526.947	451.755
1.02.02.01	Participações Societárias	526.947	451.755
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	526.947	451.755
1.02.03	Imobilizado	11.113	13.770
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	11.113	13.770
1.02.03.01.01	Imobilizado	11.113	13.770
1.02.04	Intangível	10.202	11.502
1.02.04.01	Intangíveis	10.202	11.502
1.02.04.01.02	Intangível	10.202	11.502

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	1.345.999	1.313.990
2.01	Passivo Circulante	133.910	31.511
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	13.058	13.216
2.01.01.01	Obrigações Sociais	13.058	13.216
2.01.01.01.01	Obrigações Trabalhistas e Tributárias	13.058	13.216
2.01.02	Fornecedores	1.473	1.550
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.473	1.550
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	75.960	46
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	75.960	46
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	75.960	46
2.01.05	Outras Obrigações	19.232	4.298
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	1
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	0	1
2.01.05.02	Outros	19.232	4.297
2.01.05.02.04	Outros Passivos	12.965	569
2.01.05.02.05	Arrendamento Mercantil	1.537	1.515
2.01.05.02.06	Outros débitos com terceiros	4.730	2.213
2.01.06	Provisões	24.187	12.401
2.01.06.02	Outras Provisões	24.187	12.401
2.01.06.02.04	Provisão para perdas com investimentos	24.187	12.401
2.02	Passivo Não Circulante	217.890	292.072
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	201.533	276.755
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	201.533	276.755
2.02.02	Outras Obrigações	10.161	7.928
2.02.02.02	Outros	10.161	7.928
2.02.02.02.03	Arrendamento Mercantil	2.007	3.157
2.02.02.02.04	Outros débitos com terceiros	8.154	4.771
2.02.04	Provisões	6.196	7.389
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.196	7.389
2.02.04.01.05	Provisões para demandas judiciais	6.196	7.389
2.03	Patrimônio Líquido	994.199	990.407
2.03.01	Capital Social Realizado	959.493	959.493
2.03.02	Reservas de Capital	4.741	4.740
2.03.02.07	Reserva de Capital	4.741	4.740
2.03.04	Reservas de Lucros	29.965	26.174
2.03.04.10	Reserva de Lucros	29.965	26.174

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	21.696	46.578	18.375	85.649
3.04.01	Despesas com Vendas	-207	-767	-735	-1.145
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-27.062	-75.685	-24.154	-51.368
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	187	2.468	-95	47.220
3.04.05.01	Outras Despesas Operacionais	187	2.468	34	47.586
3.04.05.02	Apropriação Mais Valia	0	0	-129	-366
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	48.778	120.562	43.359	90.942
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	21.696	46.578	18.375	85.649
3.06	Resultado Financeiro	-4.616	-16.109	-16.481	-8.827
3.06.01	Receitas Financeiras	4.726	11.871	-6.829	15.278
3.06.02	Despesas Financeiras	-9.342	-27.980	-9.652	-24.105
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	17.080	30.469	1.894	76.822
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	17.080	30.469	1.894	76.822
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	17.080	30.469	1.894	76.822
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,16148	0,28806	0,01791	0,72628
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,16148	0,28806	0,01791	0,72628

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	17.080	30.469	1.894	76.822
4.03	Resultado Abrangente do Período	17.080	30.469	1.894	76.822

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-151.214	-81.117
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-56.327	-3.676
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social	30.468	76.822
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	5.171	4.847
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	-120.562	-90.942
6.01.01.04	Provisão (reversão) para demandas judiciais	-1.193	61
6.01.01.05	Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	5.809	1.149
6.01.01.06	Encargos financeiros capitalizados apropriados ao resultado	19.014	21.931
6.01.01.07	Amortização de mais-valia	0	366
6.01.01.08	Juros incorridos sobre arrendamento mercanti	0	-6.522
6.01.01.09	Outros resultados com investimentos	9	2.812
6.01.01.10	Operação SWAP	2.362	0
6.01.01.11	Plano de Opções em Ações	0	-14.200
6.01.01.13	Ganho (perda) com Investimento	-3.193	0
6.01.01.14	Provisão PLR	5.788	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-94.887	-77.441
6.01.02.01	(Aumento) Redução em outros ativos	-59.146	-31.426
6.01.02.02	(Aumento) Redução em adiantamento	-1.540	265
6.01.02.03	(Aumento) Redução tributos a recuperar	-2.338	-3.055
6.01.02.04	Aumento (Redução) em fornecedores	-77	360
6.01.02.05	Aumento (Redução) em obrigações trabalhistas e tributárias	-5.946	-802
6.01.02.06	Aumento (Redução) em outros passivos	57	-11.633
6.01.02.07	Juros pagos sobre empréstimo e financiamento	-25.897	-31.150
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	62.817	16.476
6.02.01	Aplicações em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	0	-122
6.02.02	Resgates em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	-1.503	5.428
6.02.03	Integralização de capital nos investimentos	-148.741	-116.513
6.02.04	Aquisição de investimentos	112.874	68.401
6.02.05	Aquisição do Imobilizado e Intangível	-1.214	-2.367
6.02.08	Dividendos recebidos de investidas	101.401	61.649
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	114.777	-2.087
6.03.03	Dividendos pagos	-14.674	-80.294
6.03.04	Partes Relacionadas - Ativo e Passivo	129.132	77.316
6.03.05	Repasse para terceiros (SCPs)	-2.054	-3.456
6.03.06	Amortização arrendamento mercanti	-1.302	-420
6.03.07	Custo de captação de empréstimos e financiamentos	-325	-257
6.03.08	Aportes (SCPs)	4.000	5.024
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	26.380	-66.728
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	110.228	90.317
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	136.608	23.589

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	959.493	4.740	26.174	0	0	990.407
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	959.493	4.740	26.174	0	0	990.407
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-14.676	-12.000	0	-26.676
5.04.06	Dividendos	0	0	-14.676	-12.000	0	-26.676
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	30.468	0	30.468
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	30.468	0	30.468
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	959.493	4.740	11.498	18.468	0	994.199

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	959.493	18.941	16.088	0	0	994.522
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	959.493	18.941	16.088	0	0	994.522
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-14.200	-9.117	-71.181	0	-94.498
5.04.06	Dividendos	0	0	-9.117	-71.181	0	-80.298
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ação	0	-14.200	0	0	0	-14.200
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	76.822	0	76.822
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	76.822	0	76.822
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	959.493	4.741	6.971	5.641	0	976.846

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-19.327	-19.283
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-19.327	-19.283
7.03	Valor Adicionado Bruto	-19.327	-19.283
7.04	Retenções	-5.171	-4.847
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-5.171	-4.847
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-24.498	-24.130
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	132.153	152.676
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	122.665	92.106
7.06.02	Receitas Financeiras	11.871	15.265
7.06.03	Outros	-2.383	45.305
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	107.655	128.546
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	107.655	128.546
7.08.01	Pessoal	51.958	28.394
7.08.01.01	Remuneração Direta	37.555	34.841
7.08.01.04	Outros	14.403	-6.447
7.08.01.04.01	Honorários da administração	7.204	7.509
7.08.01.04.02	Participação de empregados nos lucros	7.199	244
7.08.01.04.03	Plano de Opções em Ações	0	-14.200
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	223	229
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	25.005	23.101
7.08.03.01	Juros	25.005	23.101
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	30.469	76.822
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	30.469	76.822

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	2.102.967	2.165.237
1.01	Ativo Circulante	1.722.698	1.658.151
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	240.169	198.786
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	221.722	181.704
1.01.01.02	Caixa Restrito	18.447	17.082
1.01.03	Contas a Receber	657.449	599.084
1.01.03.01	Clientes	657.449	599.084
1.01.03.01.01	Contas a Receber	657.449	599.084
1.01.04	Estoques	739.958	820.079
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	739.958	820.079
1.01.06	Tributos a Recuperar	23.388	19.812
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	23.388	19.812
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	61.734	20.390
1.01.08.03	Outros	61.734	20.390
1.01.08.03.01	Adiantamentos	8.721	8.044
1.01.08.03.02	Outros ativos	53.013	12.346
1.02	Ativo Não Circulante	380.269	507.086
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	298.224	418.670
1.02.01.04	Contas a Receber	224.045	188.743
1.02.01.04.03	Contas a Receber	224.045	188.743
1.02.01.05	Estoques	22.165	176.046
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	22.165	176.046
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	33.211	36.144
1.02.01.09.03	Créditos com Controladores	33.211	36.144
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	18.803	17.737
1.02.01.10.03	Caixa Restrito	2.292	1.869
1.02.01.10.04	Outros ativos	11.190	13.296
1.02.01.10.05	Adiantamentos	5.321	2.572
1.02.02	Investimentos	33.836	30.128
1.02.02.01	Participações Societárias	33.836	30.128
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	33.836	30.128
1.02.03	Imobilizado	27.082	35.814
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	27.082	35.814
1.02.03.01.01	Imobilizado	27.082	35.814
1.02.04	Intangível	21.127	22.474
1.02.04.01	Intangíveis	21.127	22.474
1.02.04.01.02	Intangível	21.127	22.474

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	2.102.967	2.165.237
2.01	Passivo Circulante	694.869	631.277
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	21.099	20.570
2.01.01.01	Obrigações Sociais	21.099	20.570
2.01.01.01.01	Obrigações Trabalhistas e Tributárias	21.099	20.570
2.01.02	Fornecedores	67.203	62.398
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	67.203	62.398
2.01.03	Obrigações Fiscais	24.200	21.523
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	24.200	21.523
2.01.03.01.02	Impostos diferidos	24.200	21.523
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	373.550	305.188
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	373.550	305.188
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	373.550	305.188
2.01.05	Outras Obrigações	206.149	219.194
2.01.05.02	Outros	206.149	219.194
2.01.05.02.04	Arrendamento mercantil	3.189	2.888
2.01.05.02.05	Contas correntes de consórcios	704	11.967
2.01.05.02.06	Outros débitos com terceiros	12.925	13.425
2.01.05.02.07	Outros passivos	28.923	16.281
2.01.05.02.08	Adiantamento de Clientes	107.690	111.913
2.01.05.02.09	Contas a pagar por aquisição de terrenos	52.718	62.720
2.01.06	Provisões	2.668	2.404
2.01.06.02	Outras Provisões	2.668	2.404
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	2.668	2.404
2.02	Passivo Não Circulante	370.912	507.751
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	266.224	351.479
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	266.224	351.479
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	266.224	351.479
2.02.02	Outras Obrigações	75.756	131.334
2.02.02.02	Outros	75.756	131.334
2.02.02.02.03	Adiantamento de Clientes	47.293	100.429
2.02.02.02.04	Arrendamento Mercantil	3.715	5.383
2.02.02.02.05	Conta corrente de consórcios	0	2.224
2.02.02.02.07	Outros débitos com terceiros	8.154	5.767
2.02.02.02.08	Contas a pagar por aquisição de terrenos	16.594	17.531
2.02.03	Tributos Diferidos	9.020	7.606
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	9.020	7.606
2.02.04	Provisões	19.912	17.332
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	9.136	10.350
2.02.04.01.05	Provisão para demandas judiciais	9.136	10.350
2.02.04.02	Outras Provisões	10.776	6.982
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	10.776	6.982
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.037.186	1.026.209
2.03.01	Capital Social Realizado	959.493	959.493
2.03.04	Reservas de Lucros	34.706	30.914

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2.03.04.01	Reserva Legal	4.741	4.740
2.03.04.10	Reserva de Lucros	29.965	26.174
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	42.987	35.802

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	292.345	827.551	276.552	647.679
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-221.209	-634.326	-222.647	-518.014
3.03	Resultado Bruto	71.136	193.225	53.905	129.665
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-47.337	-140.380	-38.960	-51.042
3.04.01	Despesas com Vendas	-16.249	-46.638	-12.090	-34.325
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-32.499	-91.654	-26.018	-61.829
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-1.806	-7.981	-1.132	44.930
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	3.217	5.893	280	182
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	23.799	52.845	14.945	78.623
3.06	Resultado Financeiro	4.313	8.259	-6.208	13.648
3.06.01	Receitas Financeiras	6.871	18.589	-3.538	23.823
3.06.02	Despesas Financeiras	-2.558	-10.330	-2.670	-10.175
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	28.112	61.104	8.737	92.271
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-6.384	-18.475	-6.025	-14.952
3.08.01	Corrente	-5.374	-16.827	-3.941	-11.141
3.08.02	Diferido	-1.010	-1.648	-2.084	-3.811
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	21.728	42.629	2.712	77.319
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	21.728	42.629	2.712	77.319
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	17.080	30.469	1.894	77.319
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	4.648	12.160	-818	-497
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,16148	0,28806	0,01791	0,72628
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,16148	0,28806	0,01791	0,72628

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	21.728	42.629	2.712	77.319
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	21.728	42.629	2.712	77.319
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	17.080	30.469	1.894	76.822
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	4.648	12.160	818	497

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	73.828	-88.711
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	138.553	139.351
6.01.01.01	Lucro Líquidos antes do imposto de renda e contribuição social	61.103	92.272
6.01.01.02	Depreciação e amortização	6.543	5.924
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-5.893	-182
6.01.01.04	Constituição/Reversão P/Provisão de Garantias	6.136	3.228
6.01.01.05	Ajuste a Valor Presente	6.957	4.647
6.01.01.06	Provisão para perda esperada para risco de crédito	88	-849
6.01.01.07	Provisão para impostos diferidos	1.567	4.217
6.01.01.08	Provisão para distrato	2.775	-1.175
6.01.01.09	Provisão (Reversão) para demandas judiciais	-1.213	1.173
6.01.01.10	Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	5.809	6.469
6.01.01.11	Encargos financeiros capitalizados apropriados ao resultado	46.522	40.309
6.01.01.14	Amortização de mais-valia	0	366
6.01.01.15	Outros resultados com investimentos	9	-2.848
6.01.01.16	Operação SWAP	2.362	0
6.01.01.17	Plano de Opções em Ações	0	-14.200
6.01.01.19	Provisão PLR	5.788	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-64.725	-228.062
6.01.02.01	(Aumento) Redução em contas a receber	-98.705	-193.444
6.01.02.02	(Aumento) Redução em imóveis a comercializar	230.704	196.515
6.01.02.03	(Aumento) Redução em outros ativos	-38.561	-20.934
6.01.02.04	(Aumento) Redução em adiantamento	-3.426	-379
6.01.02.05	(Aumento) Redução em tributos a recuperar	-3.576	-3.988
6.01.02.06	Aumento (Redução) em obrigações trabalhistas e tributárias	-2.490	7.489
6.01.02.07	Aumento (Redução) em adiantamento de clientes	-57.359	-168.358
6.01.02.08	Aumento (Redução) em conta corrente de consórcios	-13.487	-16.062
6.01.02.09	Aumento (Redução) em outros passivos	-9.479	34.917
6.01.02.10	Aumento (Redução) fornecedores	4.805	7.746
6.01.02.11	Pagamento de garantias de obra	-2.206	-1.177
6.01.02.12	Pagamento de demandas judiciais	-1	-54
6.01.02.13	Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	-52.143	-52.211
6.01.02.14	Imposto de renda e contribuição social pagos	-18.801	-18.122
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	8.181	-40.730
6.02.01	Aplicação em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	0	-549
6.02.02	Resgate em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	-1.788	5.557
6.02.03	Aquisição de investimentos	6.433	19.916
6.02.04	Aquisição do Imobilizado e Intangível	3.536	-22.813
6.02.06	Caixa líquido da aquisição/alienação de investimentos	0	-42.841
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-41.991	29.796
6.03.01	Amortização de empréstimos	-204.530	-66.561
6.03.02	Captação de empréstimos e financiamentos	189.386	183.846
6.03.03	Dividendos pagos	-14.674	-82.543
6.03.04	Partes relacionadas - Ativo e Passivo	2.933	-3.362

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.03.05	Dividendos recebidos	2.176	106
6.03.06	Repasse para terceiros (SCPs)	-7.209	-5.102
6.03.07	Amortização de arrendamento mercantil	-2.340	-1.355
6.03.08	Custo de captação de empréstimos e financiamentos	-325	-257
6.03.09	Aporte SCPs	4.000	5.024
6.03.10	Dividendos pagos aos não controladores	-11.408	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	40.018	-99.645
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	181.704	197.833
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	221.722	98.188

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	959.493	4.740	26.174	0	0	990.407	35.802	1.026.209
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	959.493	4.740	26.174	0	0	990.407	35.802	1.026.209
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-14.676	-12.000	0	-26.676	-4.975	-31.651
5.04.06	Dividendos	0	0	-14.676	-12.000	0	-26.676	-11.408	-38.084
5.04.08	Compra/Venda de participação de não controladores	0	0	0	0	0	0	6.433	6.433
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	30.468	0	30.468	12.160	42.628
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	30.468	0	30.468	12.160	42.628
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	959.493	4.740	11.498	18.468	0	994.199	42.987	1.037.186

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	959.493	18.941	16.088	0	0	994.522	9.512	1.004.034
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	959.493	18.941	16.088	0	0	994.522	9.512	1.004.034
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-14.200	-9.117	-71.181	0	-94.498	-2.250	-96.748
5.04.06	Dividendos	0	0	-9.117	-71.181	0	-80.298	-2.250	-82.548
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ação	0	-14.200	0	0	0	-14.200	0	-14.200
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	76.822	0	76.822	25.984	102.806
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	76.822	0	76.822	497	77.319
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	25.487	25.487
5.05.02.06	Compra/Venda de participação de não controladores	0	0	0	0	0	0	25.487	25.487
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	959.493	4.741	6.971	5.641	0	976.846	33.246	1.010.092

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
7.01	Receitas	830.287	656.444
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	825.189	652.152
7.01.02	Outras Receitas	5.098	4.292
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-657.624	-545.439
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-590.053	-484.590
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-67.571	-60.849
7.03	Valor Adicionado Bruto	172.663	111.005
7.04	Retenções	-19.234	-5.924
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-19.234	-5.924
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	153.429	105.081
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	15.886	66.465
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	5.894	182
7.06.02	Receitas Financeiras	18.582	22.962
7.06.03	Outros	-8.590	43.321
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	169.315	171.546
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	169.315	171.546
7.08.01	Pessoal	54.253	30.212
7.08.01.01	Remuneração Direta	39.850	36.659
7.08.01.04	Outros	14.403	-6.447
7.08.01.04.01	Honorários da administração	7.204	7.509
7.08.01.04.02	Participação de empregados nos lucros	7.199	244
7.08.01.04.03	Plano de opções em ações	0	-14.200
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	19.340	16.219
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	53.093	47.796
7.08.03.01	Juros	53.093	47.796
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	42.629	77.319
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	30.469	76.822
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	12.160	497

Comentário do Desempenho



Divulgação de Resultados 3T24

Comentário do Desempenho

Mensagem da Administração

O início de 2024 marcou o ponto de inflexão de nossos resultados, e desde então a Mitre tem entregado indicadores operacionais e financeiros crescentes, encerrando o 3T24 com um lucro líquido de R\$17,1 milhões, representando um ROE anualizado equivalente de 6,9%. Acreditamos que este resultado é proveniente de todos os ajustes realizados em nossa operação, nos dando a confiança de estarmos no caminho correto para atingirmos o potencial que almejamos.

Temos entregado trimestres recorde de vendas, resultado corroborado pela qualidade de nossos produtos, nos permitindo entregar 30% de crescimento neste indicador no acumulado anual. Outro indicador relevante é nossa margem bruta ajustada que vem crescendo consistentemente e ultrapassou a marca dos 30%, após atingir 23,7% no 2T23, vale lembrar que o último resultado acima de 30% foi registrado em 2022. Já a margem a apropriar encerrou o trimestre em 40%, se recuperando da marca dos 34,2% no 3T23, ratificando a qualidade da nova safra de empreendimentos.

Tal desempenho operacional é reflexo da confiança dos nossos clientes e da qualidade do portfólio, nos permitindo alcançar R\$ 322 milhões em vendas líquidas no trimestre, um crescimento de 7,2% em relação ao 3T23, sendo esse montante proveniente integralmente de estoque. Vale destacar que nos primeiros nove meses de 2024 atingimos um crescimento de 29,6% de vendas, encerrando o período com R\$ 943 milhões de VGV, conseguindo imprimir uma VSO de 43,7% considerando os últimos 12 meses e 17,4% no trimestre.

Impulsionada pelas vendas e evolução de nossas obras, a receita líquida atingiu R\$ 292 milhões, alta de 5,7% em relação ao 3T23, e no acumulado anual R\$ 828 milhões, um crescimento de 27,8% comparado aos 9M23. O lucro bruto, por sua vez, alcançou R\$71 milhões, crescimento de 32,0% em relação ao 3T23, entregando uma margem bruta de 24,3%, representando um crescimento de 4,8p.p em relação ao mesmo período de ano anterior. O lucro bruto ajustado ficou em R\$ 89 milhões, com uma margem bruta ajustada 30,3%, crescimento de 4,7p.p em relação ao 3T23, a recuperação dos indicadores de margem refletem a diminuição de representatividade dos projetos impactados pelo aumento de custo, bem como uma nova safra de projetos de boas margens, e esperamos em breve atingir o patamar histórico da empresa. Vale ressaltar que a entrega.

O lucro líquido atingiu R\$ 17,1 milhões, registrando um crescimento de 38,6% em relação ao trimestre anterior e 8x no comparativo com o 3T23, além disso o ROE LTM encerrou o trimestre em 4,3%, representando uma recuperação de 1,5p.p em relação ao 2T24 e refletindo a melhora do resultado operacional.

Importante destacar que o nosso LTV (*loan to value*), saldo a financiar de nossos clientes, mantém-se em um saudável patamar de 38,7% e a nossa carteira de de clientes apresenta uma inadimplência inferior a 1%, resultando em um repasse de 91% das 1.683 unidades entregues somente neste ano.

Além disso, gostaríamos de anunciar que no 4T24 lançamos o Raízes L'avenir, projeto com VGV de R\$ 264 milhões e atualmente 20,0% vendido. Em novembro lançaremos o primeiro projeto da marca Daslu, o Daslu Residences, empreendimento localizado nos Jardins e com aproximadamente R\$ 600 milhões de VGV. O projeto contará com uma estrutura única, conciliando a

elegância da marca a um complexo de *wellness* e gastronômico, oferecendo o *lifestyle* e exclusividade aos nossos clientes.

Gostaríamos também de compartilhar a sequência da nossa parceria com a Lucio, neste trimestre celebramos um MOU (*Memorandum of Understanding*) para desenvolvimento de mais um projeto em conjunto. Será um empreendimento, localizado em bairro nobre de São Paulo, com VGV potencial superior a R\$700MM e previsão de lançamento já em 2025. Vale lembrar que, o primeiro projeto da parceria foi o ML Brooklin e que está atualmente 67,4% vendido.

Por fim, anunciamos aos nossos acionistas a distribuição de R\$ 15 milhões em dividendos, totalizando R\$0,14181068802/ação, tal valor será pago através de 3 parcelas consecutivas a partir de janeiro/2025, equivalente a R\$ 0,04727022934/ação.

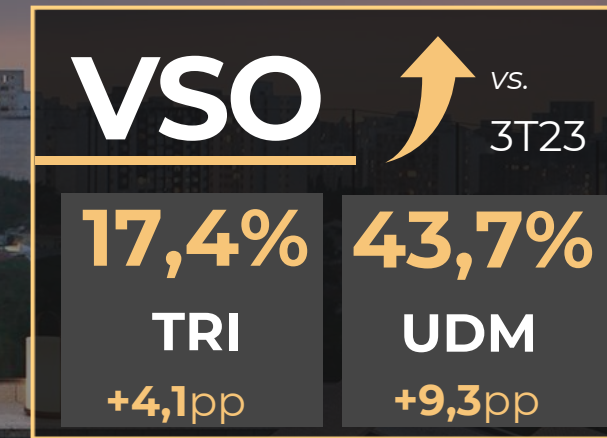
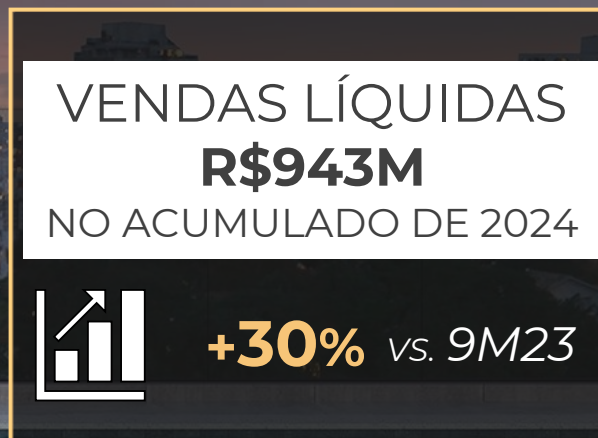
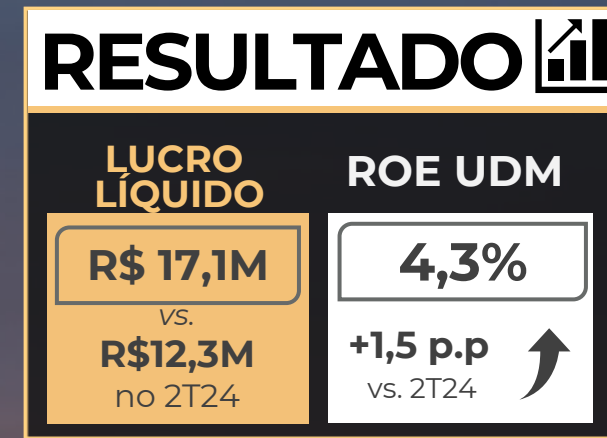
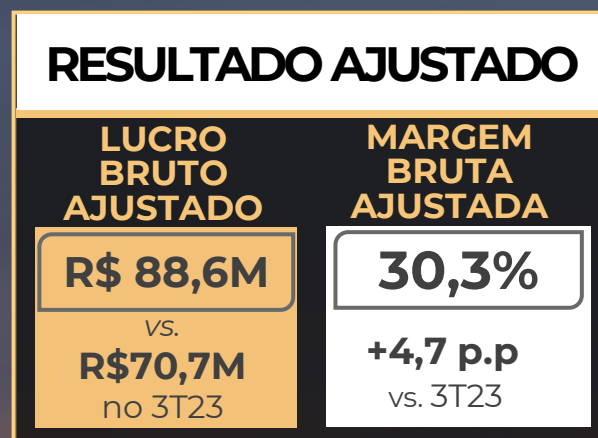
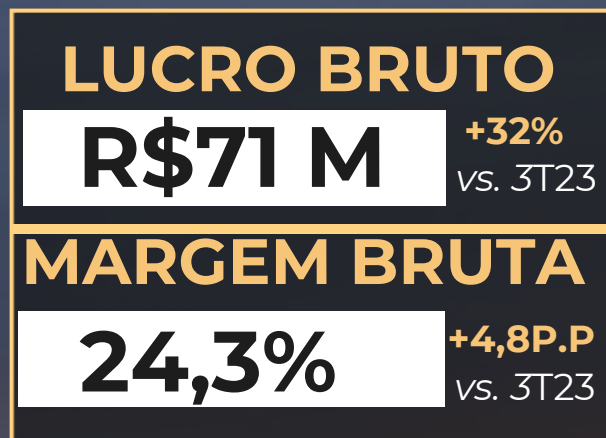
Gostaríamos de agradecer a todos os nossos colaboradores, acionistas e demais stakeholders pelo apoio contínuo e pela confiança depositada em nós, buscando sempre a melhoria contínua em nossa Companhia.

Obrigado,

Fabício Mitre!



Comentário do Desempenho



Comentário do Desempenho

Destaques'	3T24	3T23	Var. %	2T24	Var. %	9M24	9M23	Var. %
Lançamentos Totais (Unidades)	-	232	-	389	-	543	1.351	-59,8%
Lançamentos Totais VGV (R\$Mil)	-	523.925	-	218.335	-	447.695	944.430	-52,6%
Lançamentos Totais VGV Mitre Ex-Comissão (R\$Mil)	-	491.704	-	204.908	-	420.162	886.347	-52,6%
Vendas Sobre Oferta (VSO)(VGV)	17,4%	13,3%	4,1p.p.	16,6%	0,8p.p.	n/a	n/a	n/a
Vendas Sobre Oferta Últimos Doze Meses (VSO)(VGV)	43,7%	34,4%	9,3p.p.	37,3%	6,4p.p.	42,0%	34,4%	7,6.p.p
Vendas Líquidas (Ex-Comissões e Distratos) (Unidades)	405	352	14,9%	550	-26,5%	1.250	1.233	1,4%
Vendas Líquidas VGV (Ex-Comissões e Distratos) (R\$Mil)	321.676	300.088	7,2%	374.278	-14,1%	942.763	727.389	29,6%
Entregas (Unidades)	119	-	-	336	-64,6%	1.683	786	114,1%
Estoques EoP (Final do Período) (Unidades)	1.632	2.583	-36,8%	2.037	-19,9%	1.632	2.583	-36,8%
VGV em Estoque EoP (Final do Período)	1.500.274	1.834.688	-18,2%	1.850.431	-18,9%	1.500.274	1.834.688	-18,2%

Destaques Financeiros	3T24	3T23	Var. %	2T24	Var. %	9M24	9M23	Var. %
Receita Líquida (R\$ Mil)	292.345	276.552	5,7%	289.633	0,9%	827.551	647.679	27,8%
Lucro Bruto (R\$ Mil)	71.136	53.905	32,0%	68.868	3,3%	193.225	129.665	49,0%
Margem Bruta (%)	24,3%	19,5%	4,8 p.p.	23,8%	0,6 p.p.	23,3%	20,0%	3,3 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ¹ (R\$ Mil)	88.560	70.748	25,2%	82.599	7,2%	239.747	169.974	41,0%
Margem Bruta Ajustada (%)	30,3%	25,6%	4,7 p.p.	28,5%	1,8 p.p.	29,0%	26,2%	2,7 p.p.
Lucro Líquido (R\$ Mil)	17.080	1.894	801,8%	12.324	38,6%	30.469	76.821	-60,3%
Lucro Líquido Ex-TRS (R\$ Mil)	17.079	11.348	50,5%	13.392	27,5%	32.831	70.299	-53,3%

Comentário do Desempenho

LANÇAMENTOS



Comentário do Desempenho LANÇAMENTOS 1S24



🏆 Financiamento contratado

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



🏆 Financiamento contratado

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



GIO Jardins Studios
R\$ 51M VGV
68 Unidades

Lançamentos do 1S24 entregaram VSO de **57%**

Comentário do Desempenho Lançamento 4T24 | L'avenir

raízes

L'avenir

✓ 20,0% Vendido

O **Raízes L'avenir** é um projeto localizado na zona leste da cidade de São Paulo. Com um conceito único, o empreendimento possui **228 unidades residenciais** com um **VGV de R\$ 264 milhões**.

Temos o prazer de anunciar que abrimos o stand de vendas e o lançamento será em outubro.

Vale ressaltar que o empreendimento possui apenas unidades residenciais, que vão de 82m² até 132m².

Rua José dos Reis, 297
VGV R\$264M
228 Unid.



Comentário do Desempenho



Em novembro lançaremos o primeiro projeto da marca Daslu, o **Daslu Residences**, empreendimento localizado nos Jardins e com aproximadamente **R\$ 600 milhões** de **VGV**. O projeto contará com uma estrutura única, conciliando a **elegância** da marca a um complexo de **wellness** e **gastronômico**, oferecendo o **lifestyle** e exclusividade aos nossos clientes.

PILARES

CURADORIA



LIFESTYLE



EXPERIÊNCIA



Comentário do Desempenho

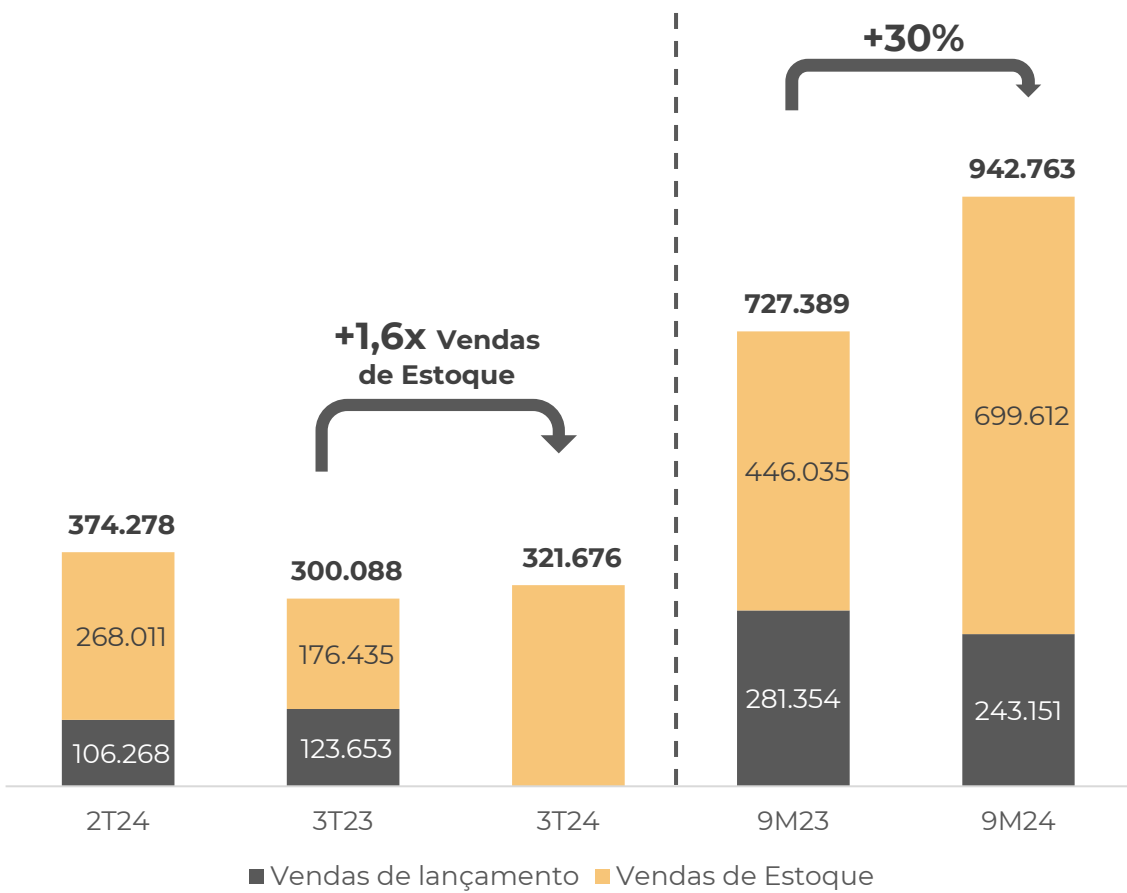
VENDAS



Comentário do Desempenho
PERFORMANCE DE VENDAS

VSO ↻
17,4% TRI
43,7% UDM

R\$ 943M
 Vendas Líquidas
Acumulado 2024

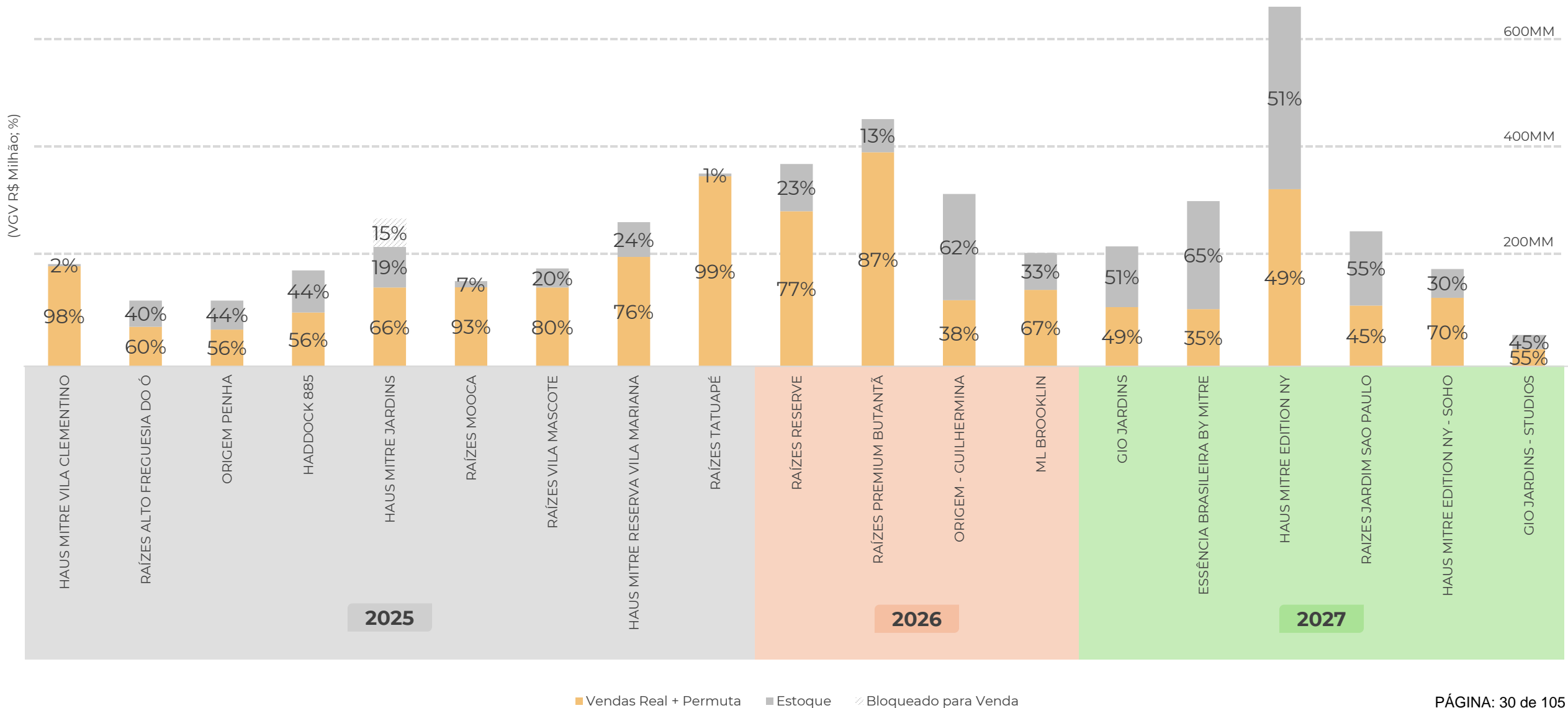


Vendas Brutas (R\$ Mil)	3T24	3T23	Var. %	2T24	Var. %	9M24	9M23	Var. %
Vendas Brutas	352.908	331.821	6,4%	414.348	-14,8%	1.052.423	840.505	25,3%
Distratos Totais	(31.232)	(31.733)	-1,6%	(40.070)	-22,1%	(109.660)	(113.116)	-2,6%
Vendas Líquidas	321.676	300.088	7,2%	374.278	-14,1%	942.763	727.389	29,6%

Encerramos o terceiro trimestre com vendas líquidas de **R\$ 322 milhões**, um **crescimento de 7,2%** em relação ao ano passado, mesmo sem realizar lançamentos. Quando consideramos apenas as vendas de estoque, o 3T24 apresentou um aumento expressivo de **88%** em comparação com o mesmo trimestre do ano passado.

Comentário do Desempenho

PERFORMANCE DE VENDAS



Comentário do Desempenho

ESTOQUE



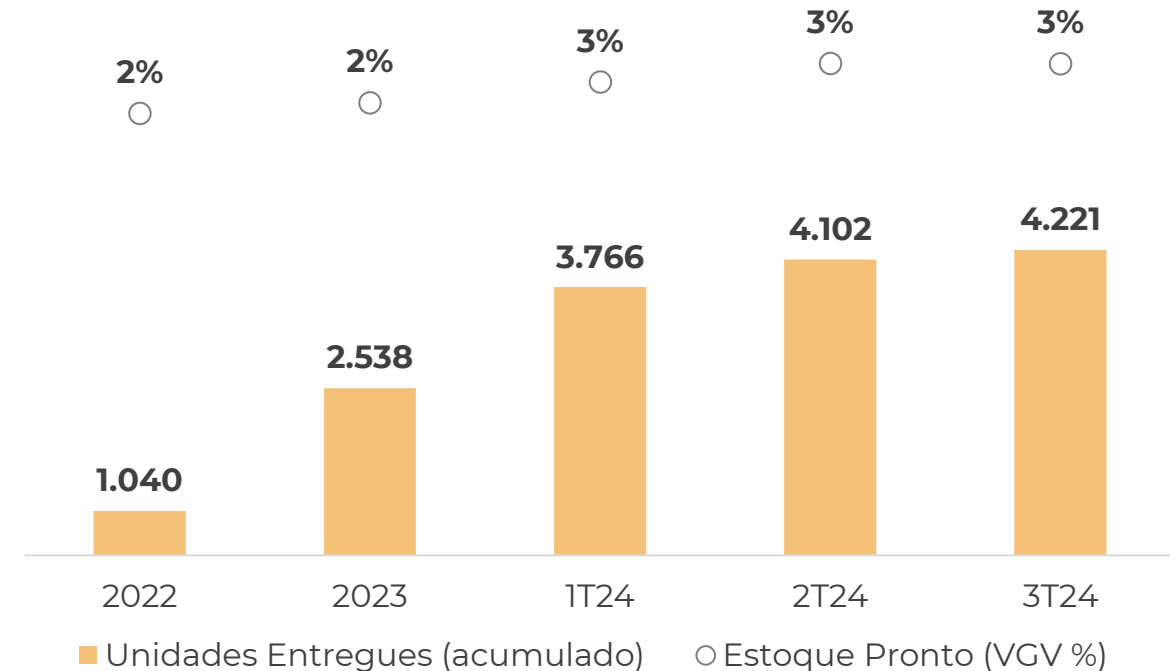
Comentário do Desempenho Estoque 3T24

Estoque Pronto de 3%



O estoque do 3T24 fechou **em R\$ 1,5 bilhão, 18,9% inferior ao fechamento anterior**. Esta redução é fruto da excelente performance de vendas do estoque da Companhia.

Com a entrega do Haus Mitre Aclimação fechamos o trimestre com **119 unidades** entregues com **VGV de R\$ 102 milhões**. No acumulado dos últimos 3 anos, entregamos **4.221 unidades** e ainda assim mantivemos o **estoque pronto estabilizado em apenas 3%**.



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

Comentário do Desempenho

ENTREGAS



Comentário do Desempenho

ENTREGAS

1S24

R\$946MM
1.564 Unidades



Haus Mitre Platô Ipiranga



Raízes Freguesia do Ó



Haus Mitre Perdizes



Haus Mitre Residences 370



Haus Mitre Santa Cruz



Haus Mitre Campo Belo



Haus Mitre Ibirapuera

R\$290MM
336 Unidades

2S24

3T24



Haus Mitre Aclimação

4T24



Haus Mitre Vila Clementino



Aprovação
1ª vistoria

1.683 UNIDADES ENTREGUES em 9M24

No terceiro trimestre, realizamos a entrega do **Haus Mitre Aclimação**, que obteve **98% de aceite na 1ª vistoria**, o projeto conta com **VGv de R\$ 102 MM** e **119 unidades**. Está previsto para o 4T24, a entrega do **Haus Mitre Clementino**, com **VGv de R\$ 187 MM** e **217 unidades**.

Comentário do Desempenho



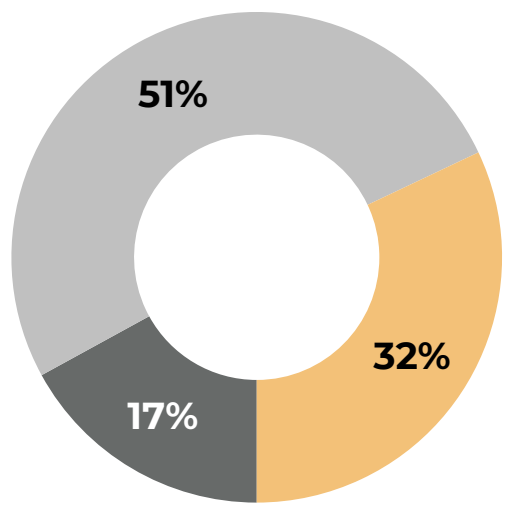
LANDBANK

Comentário do Desempenho LANDBANK

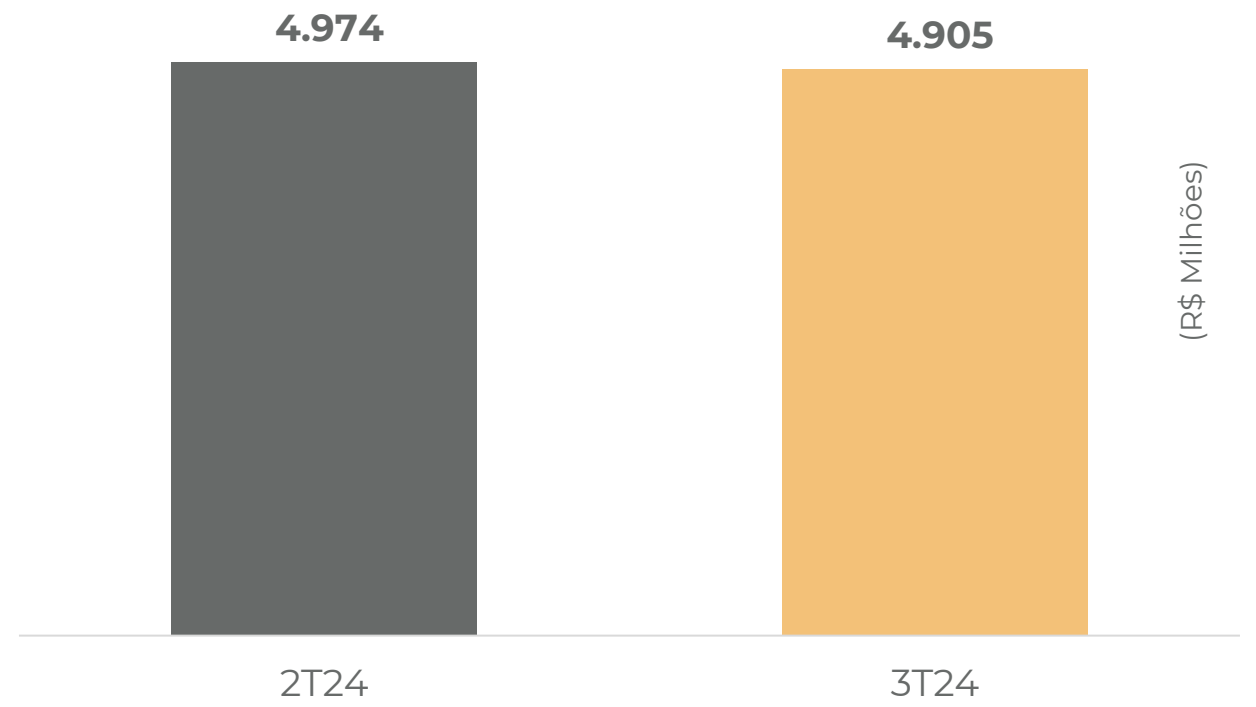
O Landbank fechou o 3T24 em **R\$4,9 bilhões**. Reforçamos que o patamar atual do landbank é suficiente para **3 anos de lançamento**.

4,9Bi
EM TERRENOS

LANDBANK POR LINHA



■ Mitre Exclusive Collection ■ Haus ■ Raízes



Comentário do Desempenho

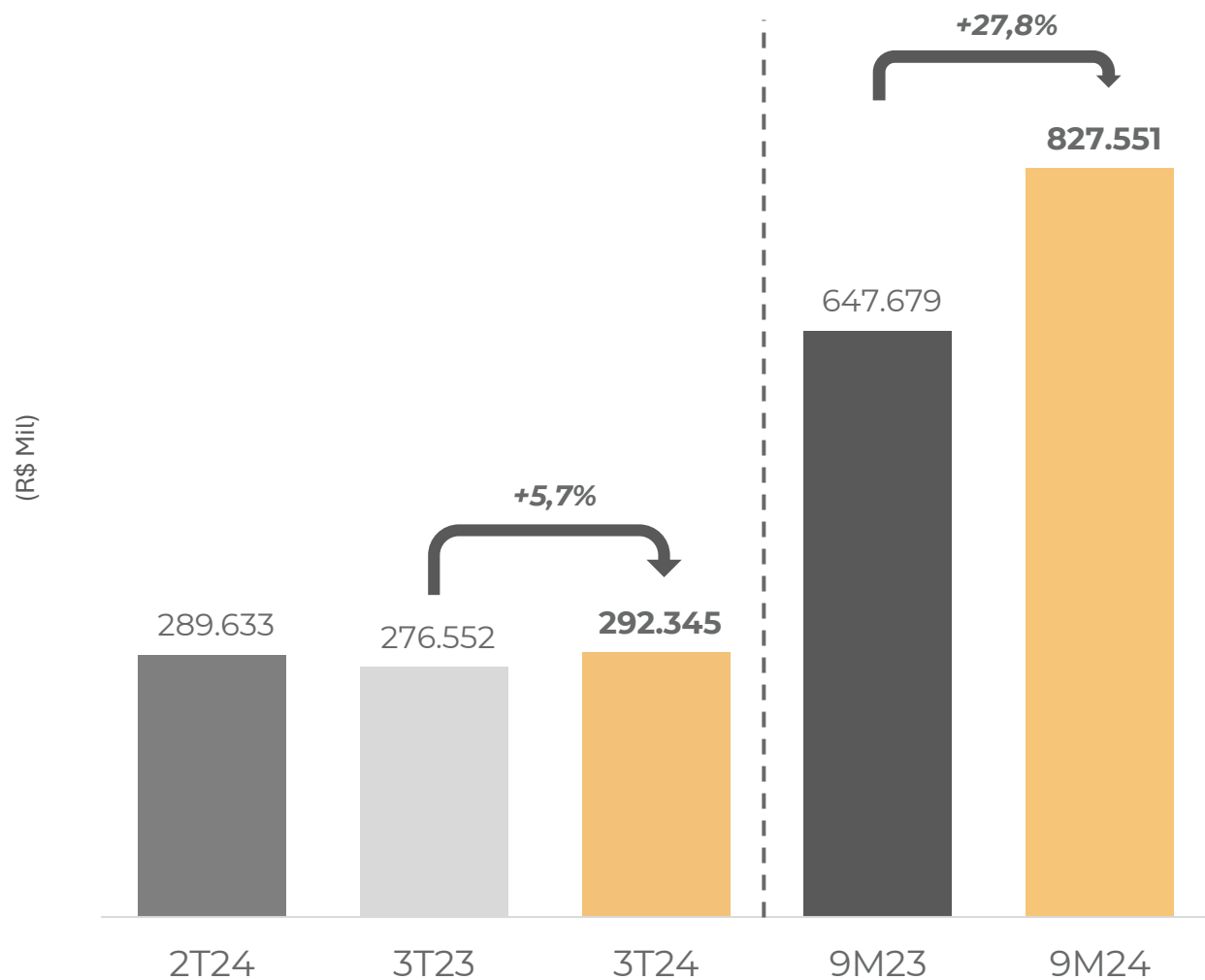
DESEMPENHO FINANCEIRO



Comentário do Desempenho

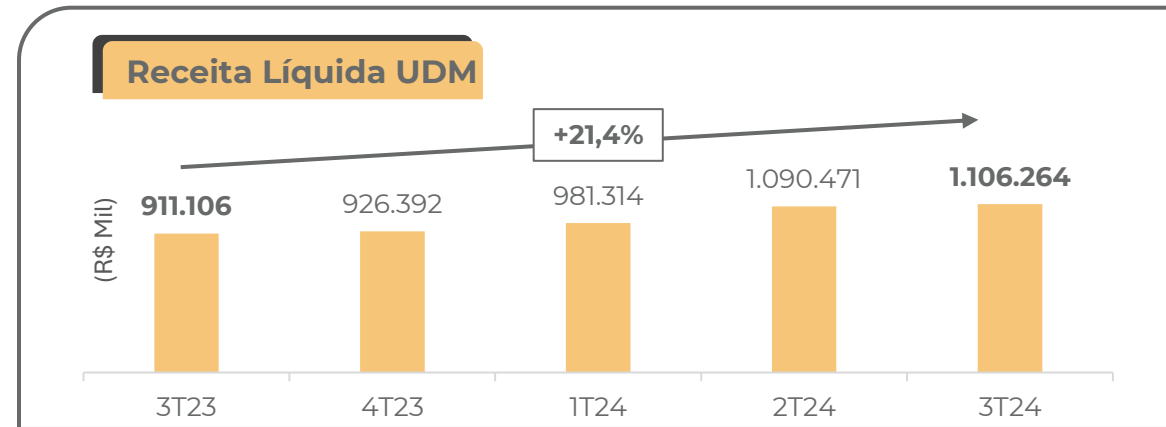
DEMONSTRAÇÃO RESULTADO (R\$ Mil, Exceto %)	3T24	3T23	Var. %	2T24	Var. %	9M24	9M23	Var. %
Receita Operacional Líquida	292.345	276.552	5,7%	289.633	0,9%	827.551	647.679	27,8%
Custo dos Imóveis vendidos	(221.209)	(222.647)	-0,6%	(220.765)	0,2%	(634.326)	(518.014)	22,5%
Lucro Bruto	71.136	53.905	32,0%	68.868	3,3%	193.225	129.665	49,0%
Despesas Administrativas	(32.499)	(26.018)	24,9%	(32.368)	0,4%	(91.654)	(61.829)	48,2%
Despesas Comerciais	(16.249)	(12.090)	34,4%	(15.648)	3,8%	(46.638)	(34.325)	35,9%
Outras Despesas e Receitas Operacionais	(1.806)	(1.132)	59,5%	502	-459,8%	(7.981)	44.930	-117,8%
Equivalência Patrimonial	3.217	280	1048,9%	2.157	49,1%	5.894	182	-3138,5%
Lucro Antes das Receitas e Despesas Financeiras	23.799	14.945	59,2%	23.511	1,2%	52.846	78.623	-32,8%
Despesas Financeiras	(2.558)	(2.670)	-4,2%	(3.869)	-33,9%	(10.330)	(11.715)	-11,8%
Receitas Financeiras	6.871	(3.538)	-294,2%	5.812	18,2%	18.588	25.363	-26,7%
Lucro Antes da Provisão para o Imposto de Renda e CS	28.112	8.737	221,8%	25.454	10,4%	61.104	92.271	-33,8%
Imposto de Renda e CS Corrente e Diferido no Resultado	(6.384)	(6.025)	6,0%	(6.607)	-3,4%	(18.475)	(14.952)	23,6%
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício antes da participação de não controladores	21.728	2.712	701,2%	18.847	15,3%	42.629	77.319	-44,9%
Lucro líquido atribuído aos não controladores	4.648	818	468,2%	6.523	-28,7%	12.160	498	2341,8%
Lucro Líquido	17.080	1.894	801,8%	12.324	38,6%	30.469	76.821	-60,3%
Total Return Equity Swap (TRS)	1	(9.454)	-100,0%	(1.068)	-99,9%	(2.361)	6.522	-136,2%
Lucro Líquido Recorrente Ex-TRS	17.079	11.348	50,5%	13.392	27,5%	32.831	70.299	-53,3%

Comentário do Desempenho RECEITA LÍQUIDA

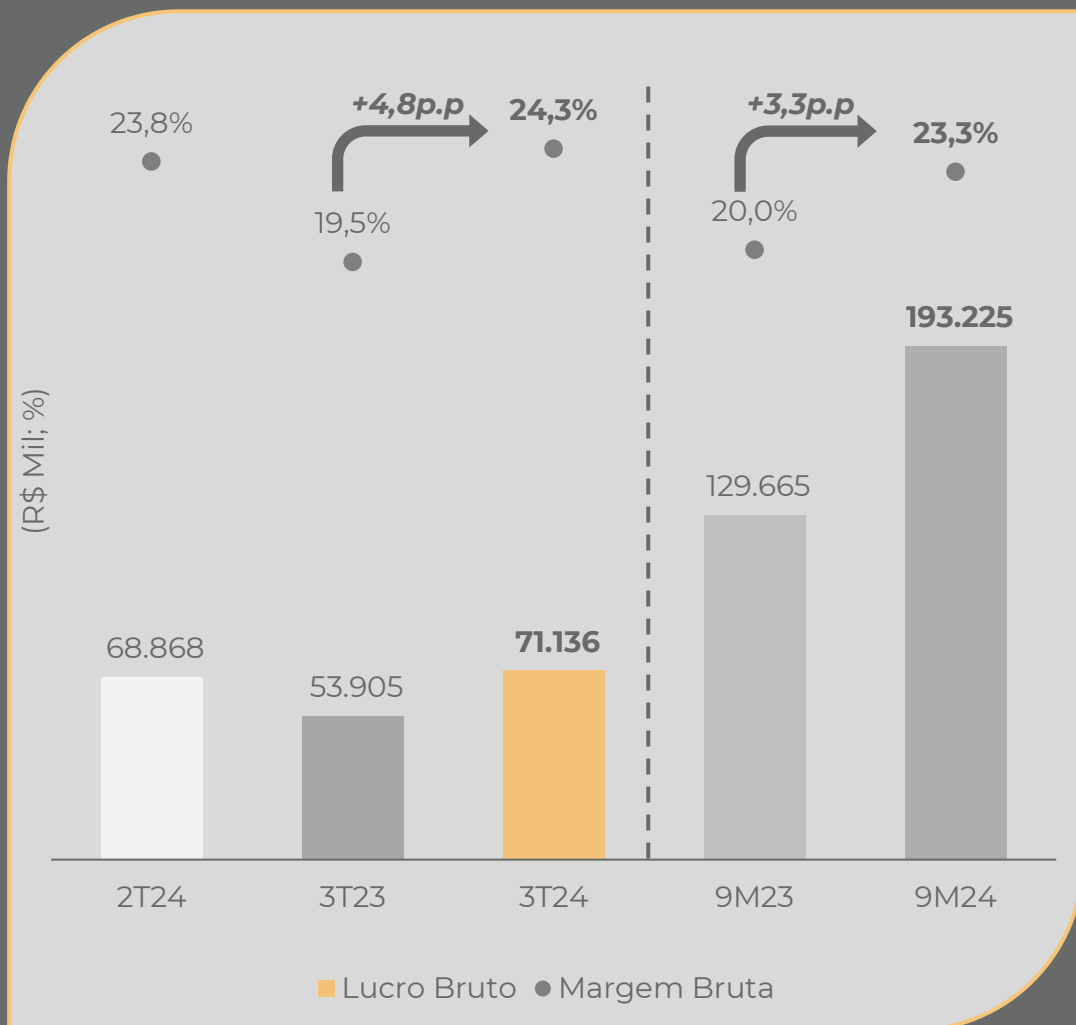


R\$292,3M
 RECEITA LÍQUIDA
 CRESCIMENTO CONSISTENTE

A receita líquida do 3T24 fechou em R\$292,3 milhões, marca histórica para a companhia, sendo o segundo trimestre consecutivo atingindo o recorde. Comparando com o resultado alcançado no 3T23 tivemos um crescimento de 5,7% e em relação ao trimestre anterior o crescimento foi de 0,9%. Nos 9M24 marcamos R\$ 827,6 milhões, 27,8% acima do 9M23.



Comentário do Desempenho LUCRO BRUTO



R\$71,1M

LUCRO BRUTO

32,0% DE CRESCIMENTO vs. 3T23

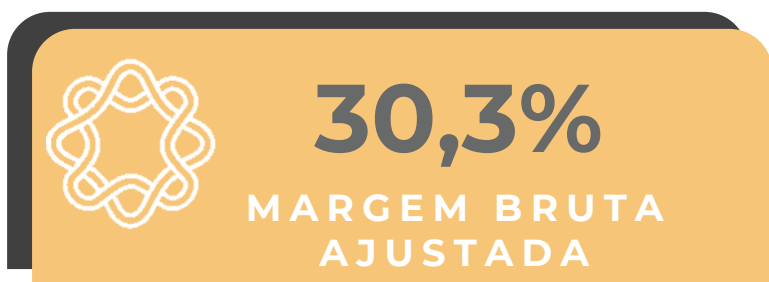
Resultado Bruto

No **3T24** o **lucro bruto** alcançou **R\$ 71 milhões**, marcando um **crescimento** de **32,0%** comparado com o 3T23 e **3,3%** comparado com o 2T24. Já a **margem bruta** fechou em **24,3%**, resultado foi **4,8p.p** acima do resultado do 3T23. Este resultado é reflexo do empenho da companhia e da nova safra de projetos que apresentam margens maiores que as safras anteriores.

(R\$ Mil)	3T24	3T23	Var. %	2T24	Var. %	9M24	9M23	Var. %
Lucro Bruto	71.136	53.905	32,0%	68.868	3,3%	193.225	129.665	49,0%
Margem Bruta	24,3%	19,5%	4,8 p.p.	23,8%	0,5 p.p.	23,3%	20,0%	3,3 p.p.

Comentário do Desempenho Resultado Ajustado

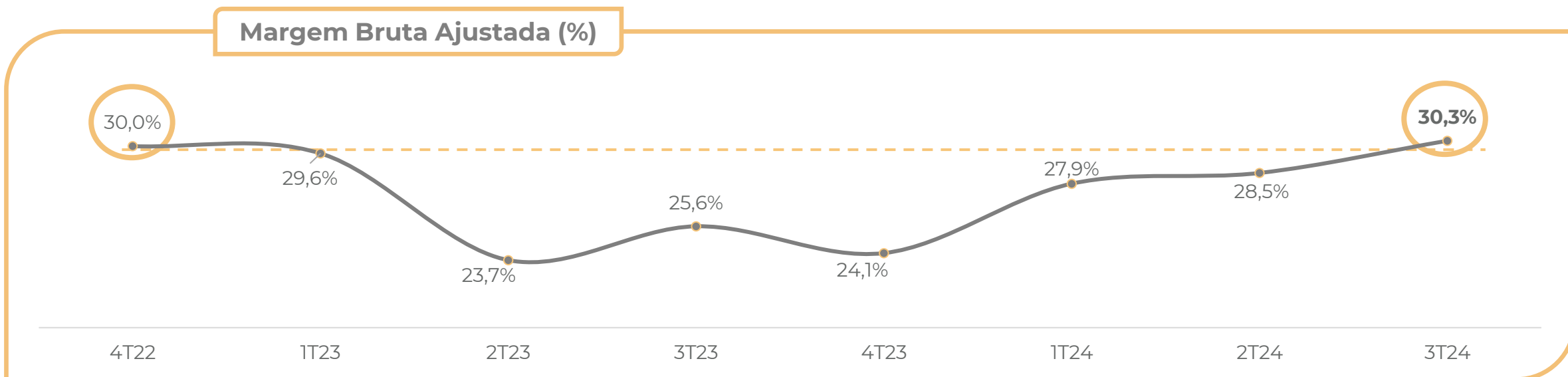
No 3T24 alcançamos **30,3%** de **Margem Bruta Ajustada**, representando um crescimento de 1,8p.p. vs. 2T24.



(R\$ Mil)	3T24	3T23	Var. %	2T24	Var. %	9M24	9M23	Var. %
Lucro Bruto Ajustado	88.560	70.748	25,2%	82.599	7,2%	239.747	169.974	41,0%
Margem Bruta Ajustada	30,3%	25,6%	4,7 p.p.	28,5%	1,8 p.p.	29,0%	26,2%	2,7 p.p.

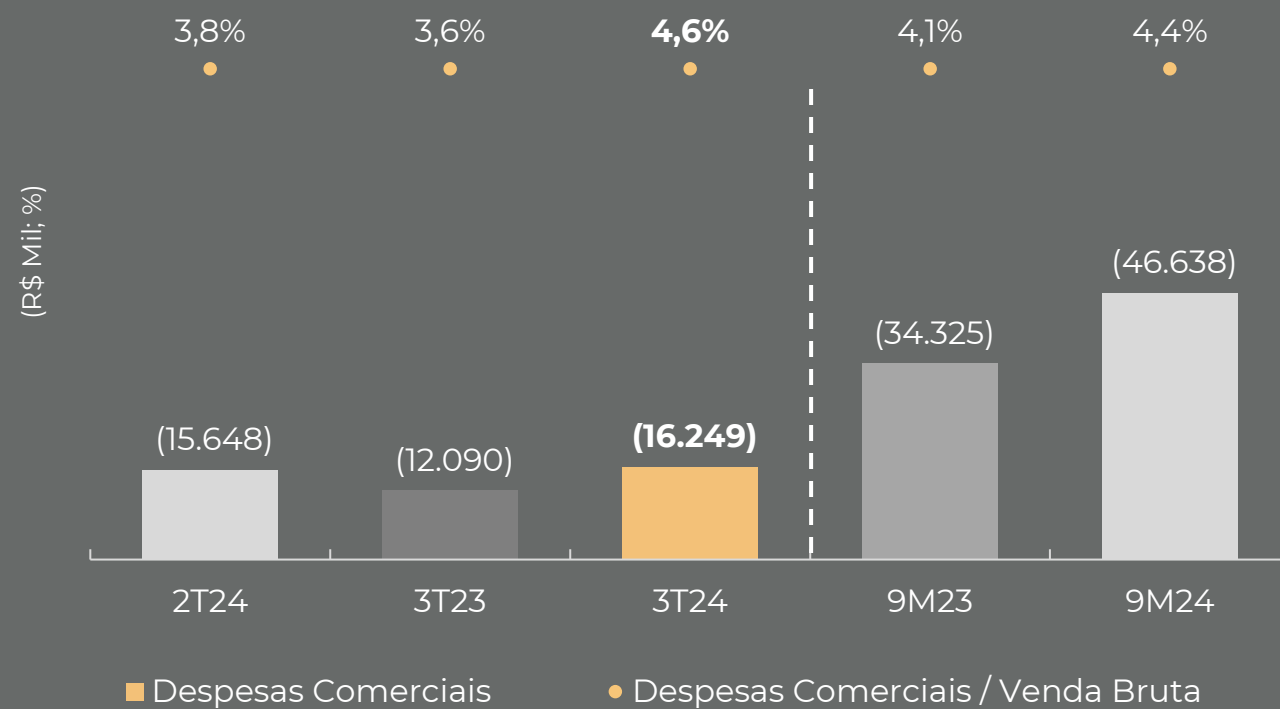
O lucro bruto ajustado fechou em **R\$ 88,6 milhões, 25,2% acima do 3T23**. Resultado em uma **margem bruta ajustada de 30,3%, melhor resultado desde 2022**.

Margem Bruta Ajustada (%)



Comentário do Desempenho
DESPESAS

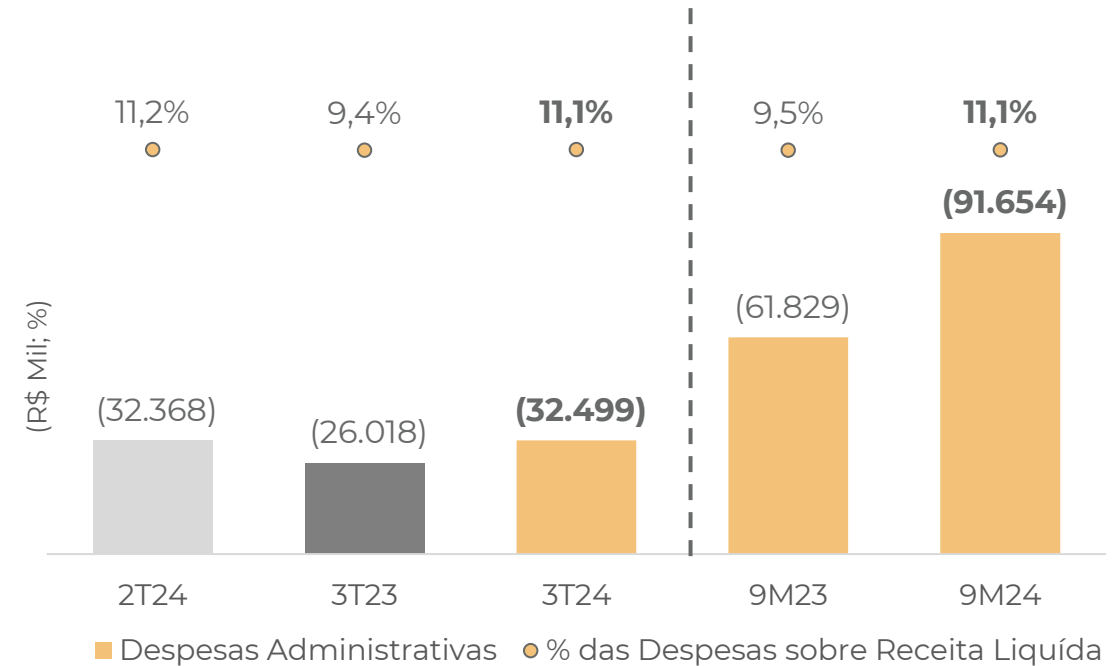
DESPESAS COMERCIAIS



As Despesas Comerciais do 3T24 totalizaram R\$16,2 milhões, impactadas pela despesas provenientes dos stands dos empreendimento a serem lançados no 4T24.

DESPESAS ADIMINISTRATIVAS

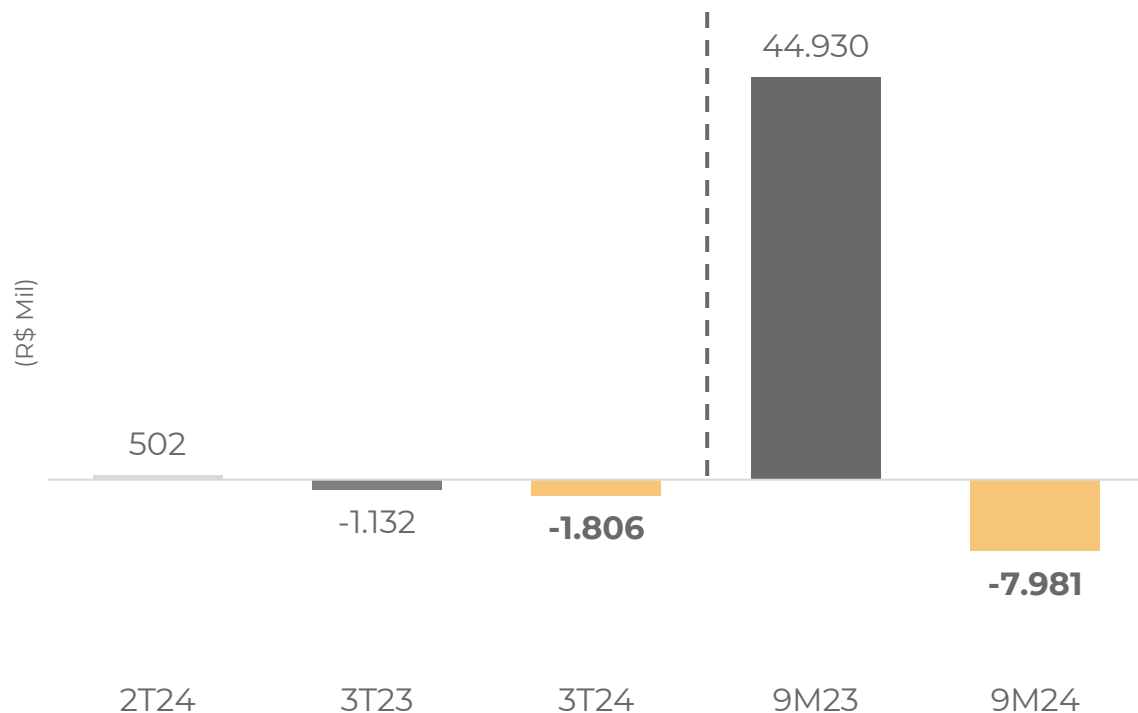
Fechamos o 3T24 com R\$32,4 milhões, patamar estabilizado em relação ao 2T24. Importante destacar que as medidas de contenção de G&A informadas no trimestre anterior começarão a ser refletidas ao longo dos próximos trimestres.



Comentário do Desempenho

OUTRAS DESPESAS E RESULTADO FINANCEIRO

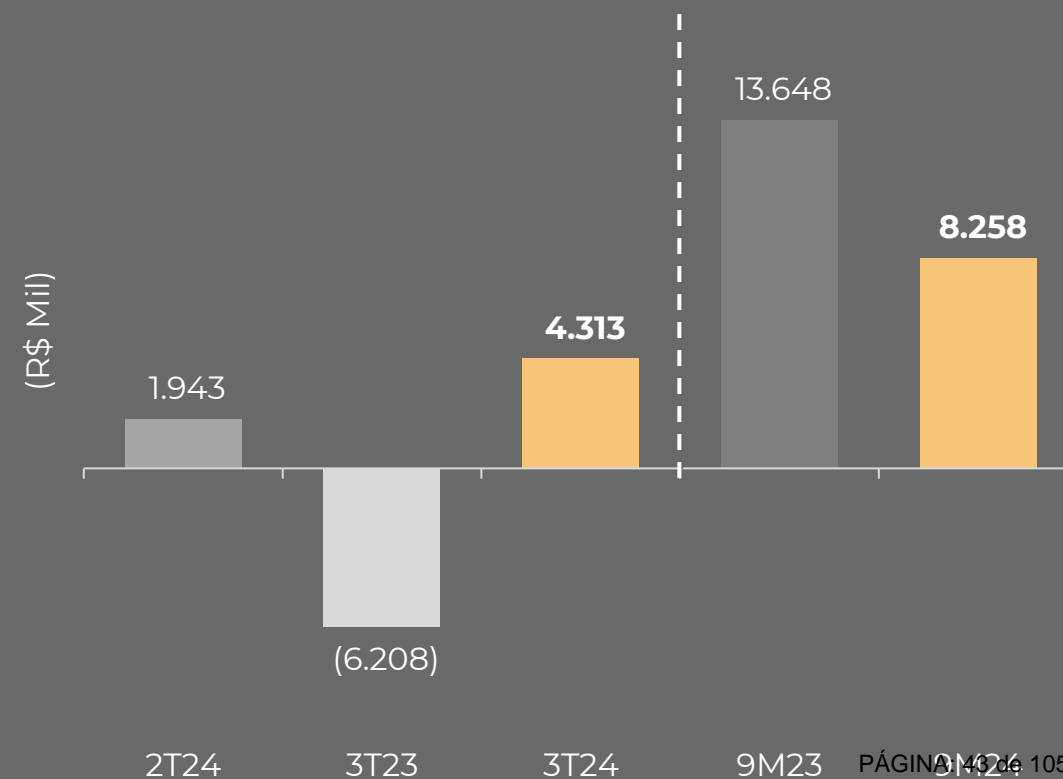
OUTRAS DESPESAS



Outras despesas do 3T24 se encontram em **patamar normalizado**. Vale ressaltar que o resultado de 2023 foi impactado pela venda de participação do Haus Mitre NY.

RESULTADO FINANCEIRO

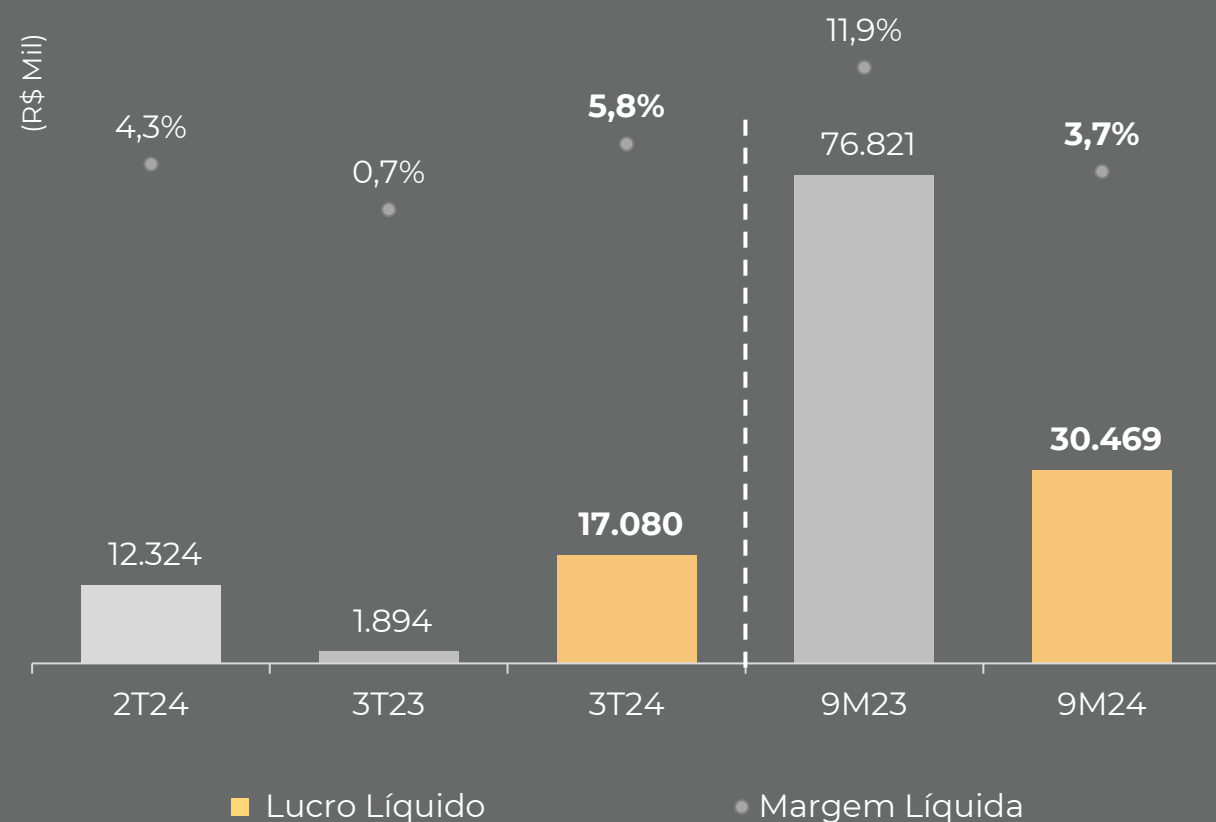
O resultado financeiro do 3T24 fechou em **4,3 milhões**, ante aos **R\$1,9 milhão** atingidos no trimestre anterior. No acumulado do ano, fechamos com **R\$8,2 milhões** positivos.



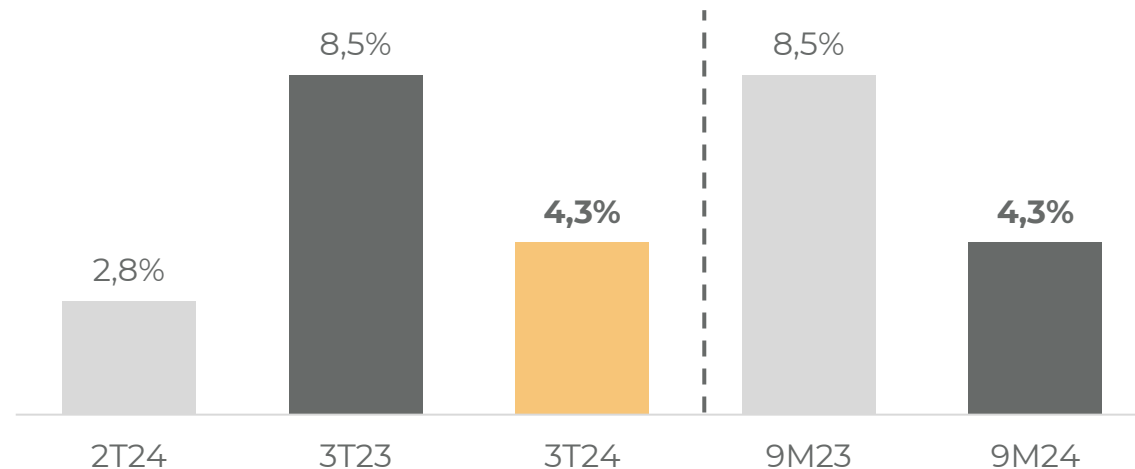
Comentário do Desempenho

LUCRO LÍQUIDO, MARGEM LÍQUIDA E ROAE

O **lucro líquido** da **Mitre** no 3T24 alcançou **R\$ 17 milhões** desconsiderando a participação de não controladores, **8x o resultado do 3T23**. Quando comparado ao 2T24 o crescimento foi de 38,6%.



ROE ÚLTIMOS 12 MESES



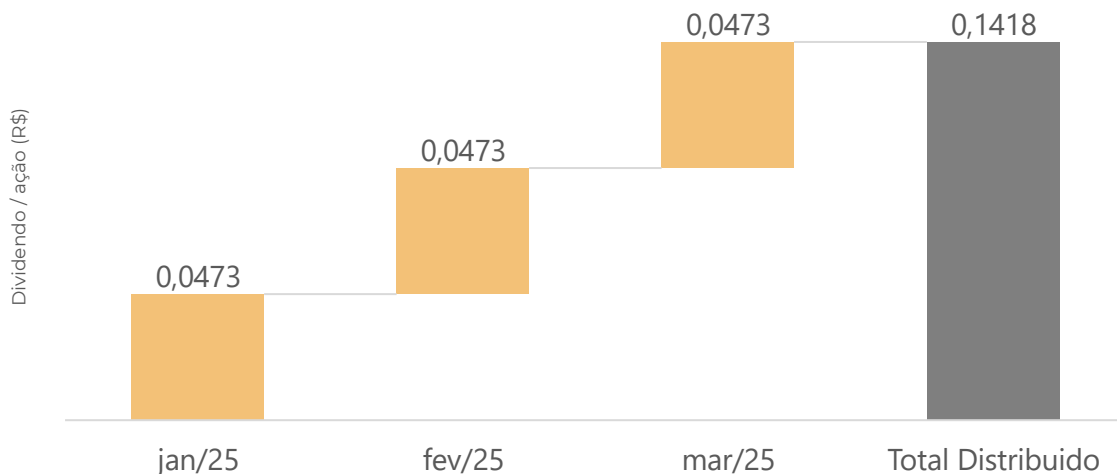
O **ROAE UDM** da Mitre atingiu **4,3%**, uma recuperação de 1,5p.p em relação ao 2T24.

A diferença em relação ao 2023 é a operação da venda do Haus Mitre NY no 2T23. Vale destacar a recuperação operacional da Cia, com aumento das margens, **crescimento da receita e vendas**, fatores que contribuirão para a melhora **consistente do Lucro Líquido**, conforme já presenciado na **evolução sólida** da margem líquida.

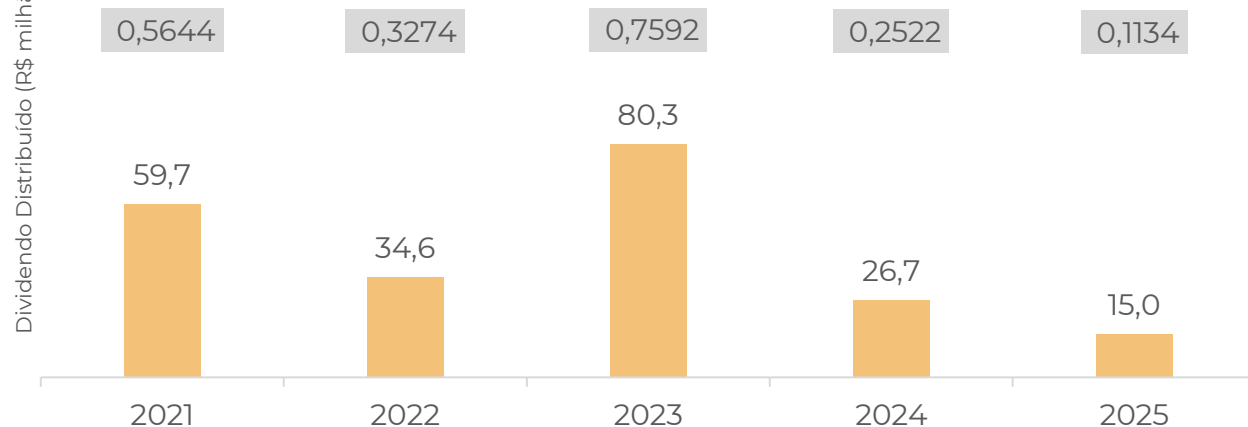
Comentário do Desempenho

DIVIDENDOS

Dividendos Anunciados- 3T24



Distribuição de Dividendos por Ano



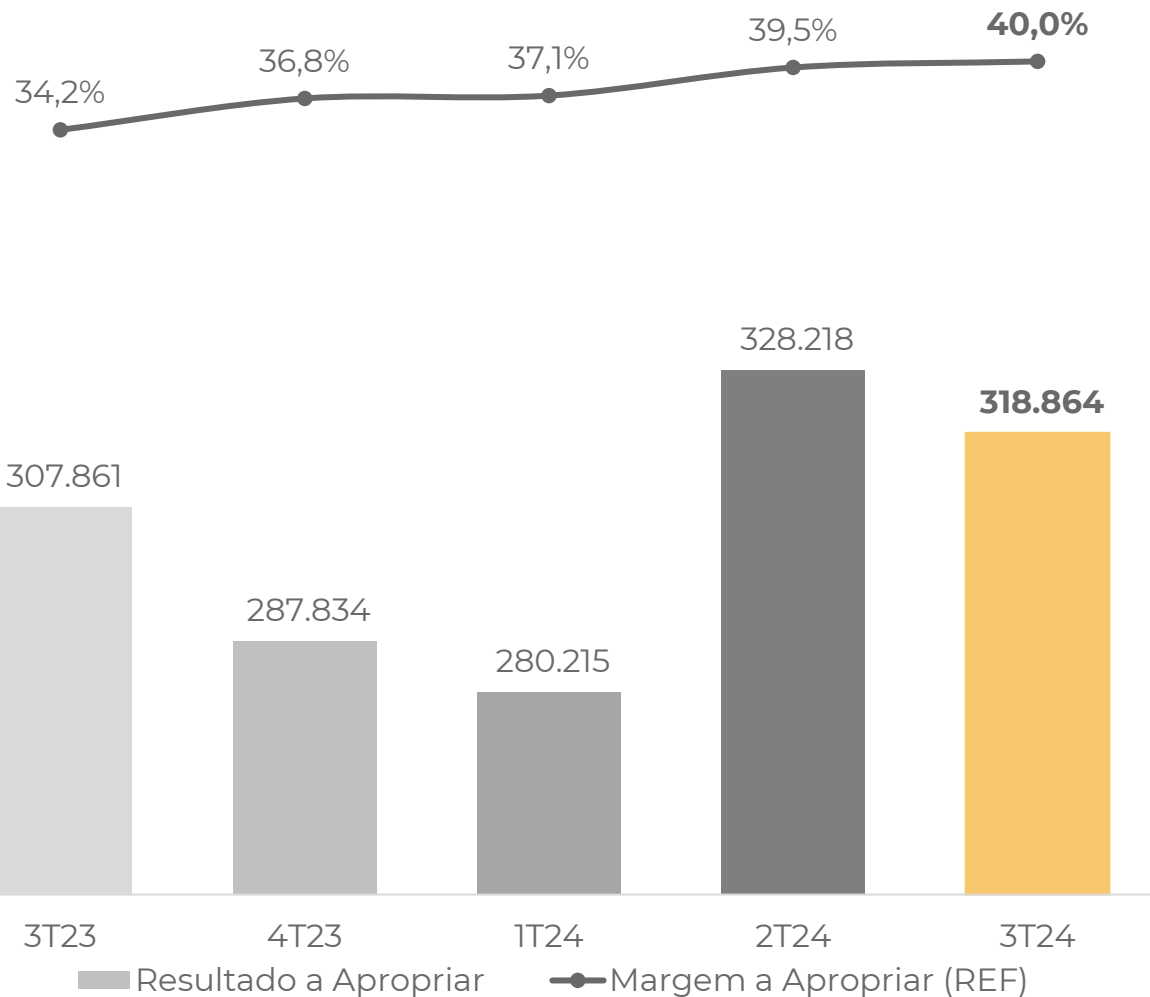
R\$216mi

Anunciados desde IPO

R\$2,02/ação

Encerramos nosso terceiro trimestre com uma **excelente notícia para os nossos acionistas**. Anunciamos aos nossos acionistas a distribuição **de R\$ 15 milhões em dividendos**, totalizando R\$0,14181068802/ação, tal valor será pago através de 3 parcelas consecutivas a partir de janeiro/2025, equivalente a R\$ 0,04727022934/ação.

Comentário do Desempenho
RESULTADO A APROPRIAR

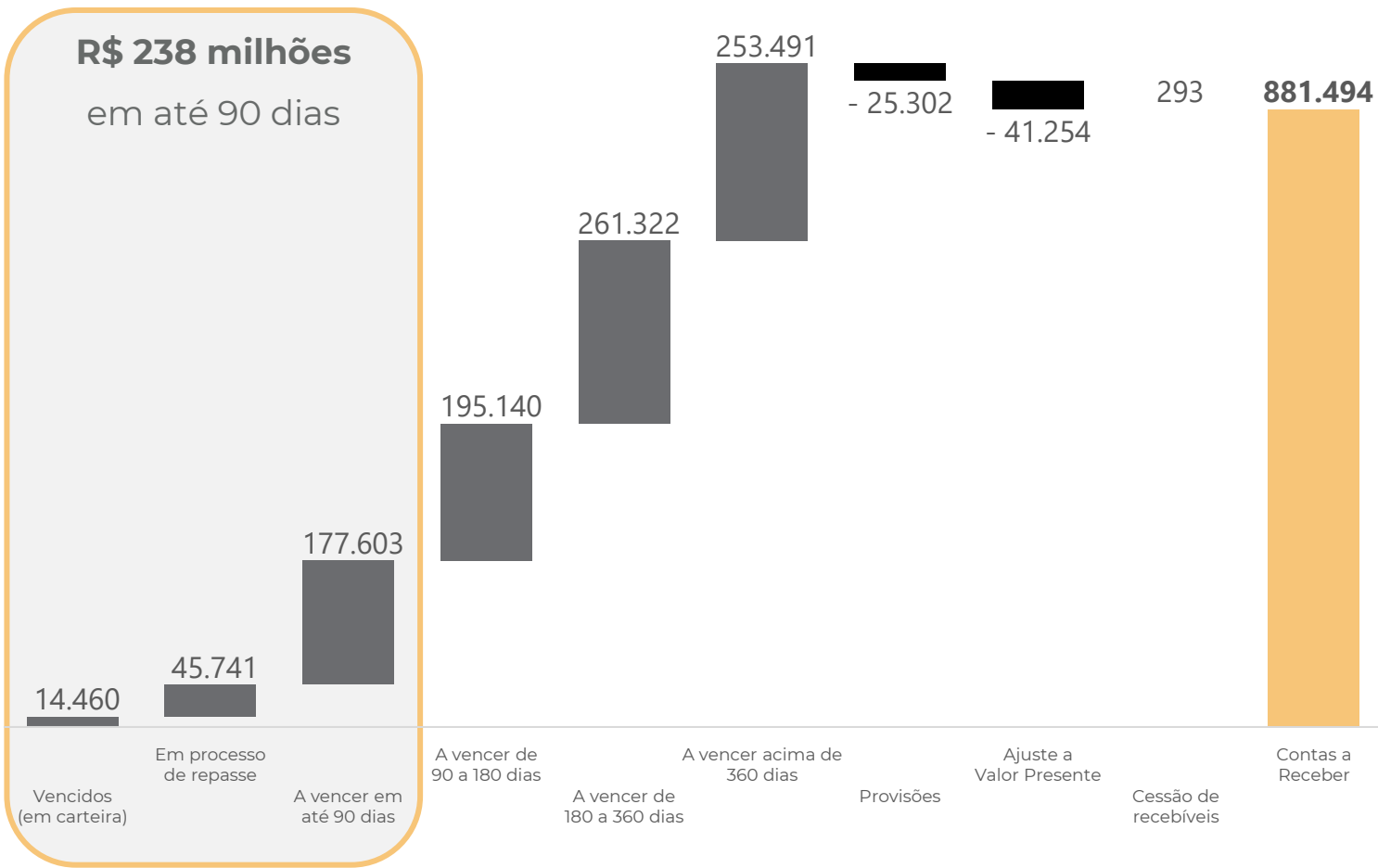


R\$319M
Resultado a Apropriar
40,0% Margem REF

O crescimento reflete a conclusão de projetos com margens menores, bem como a incorporação dos novos empreendimentos previstos para os pipelines de 2023 e 2024. Exemplos disso são o Haus Mitre Edition NY e o Jd. Raízes Jd. São Paulo, com margens de 40% e 32%, respectivamente. Além disso, as vendas das safras de 2023 e 2024 apresentaram um desempenho excelente, atingindo 53% do VGV vendido.

Comentário do Desempenho

RECEBÍVEIS



R\$ 881,5mi

Recebíveis *on balance*

R\$ 1,9bi

Recebíveis financeiros

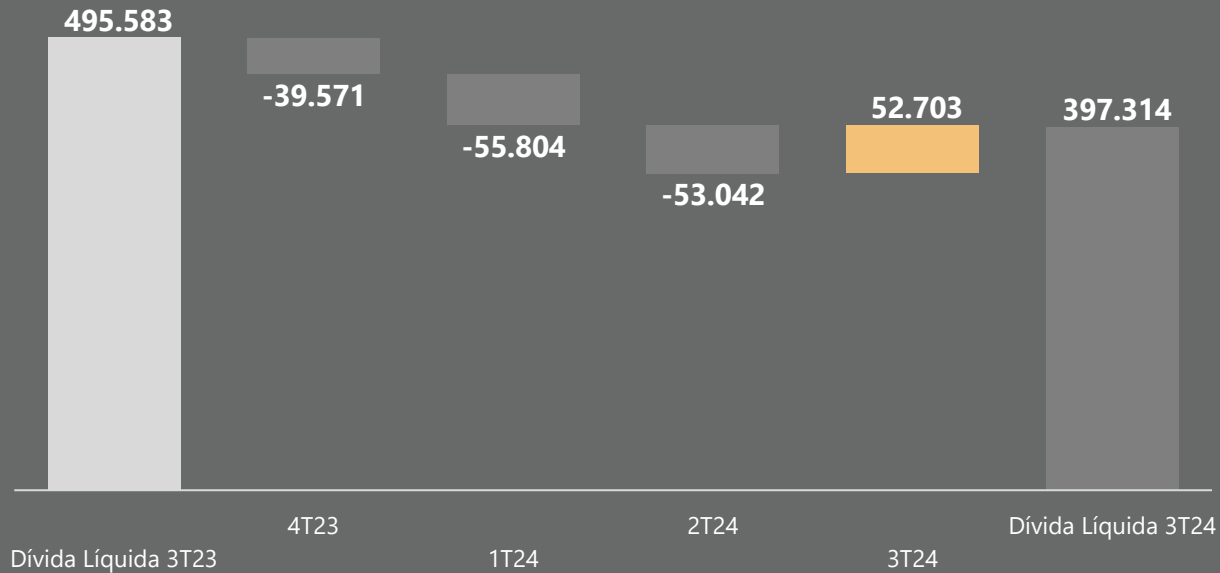
Nosso excelente **LTV**, em **38,7%**, é fruto de uma **carteira de qualidade** e com **baixíssima inadimplência**, de **0,13%**. Além disso, a **evolução do repasse** das entregas do 3T24 já atingiu **92%**.

Comentário do Desempenho

ENDIVIDAMENTO



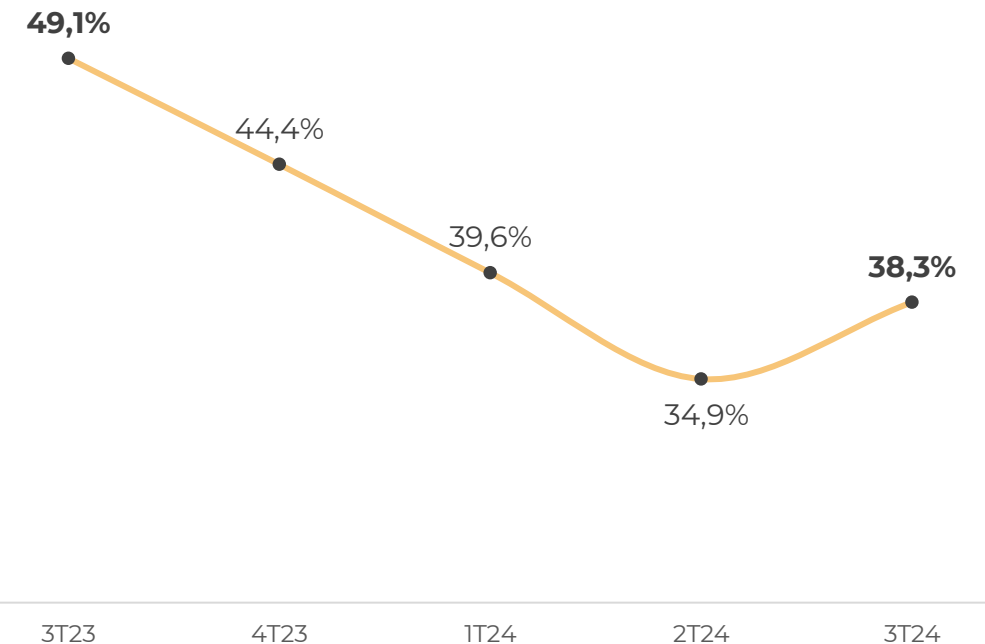
Comentário do Desempenho Endividamento 3T24



O terceiro trimestre de 2024 fechou com uma **dívida líquida de R\$ 397 milhões**, uma **alavancagem de 38,3%**. Conforme mencionado nos trimestres anteriores, este indicador deve permanecer próximo dos patamares apresentados. Desde o pico em 3T23 **reduzimos a alavancagem em 10,8 p.p.**

Vale ressaltar que, este indicador poderá oscilar alguns pontos conforme as entregas dos projetos, aquisições de terrenos e outros investimentos, mas sempre **perseguindo uma estrutura de capital saudável e maximizando o retorno aos nossos acionistas.**

Alavancagem 3T23 – 3T24

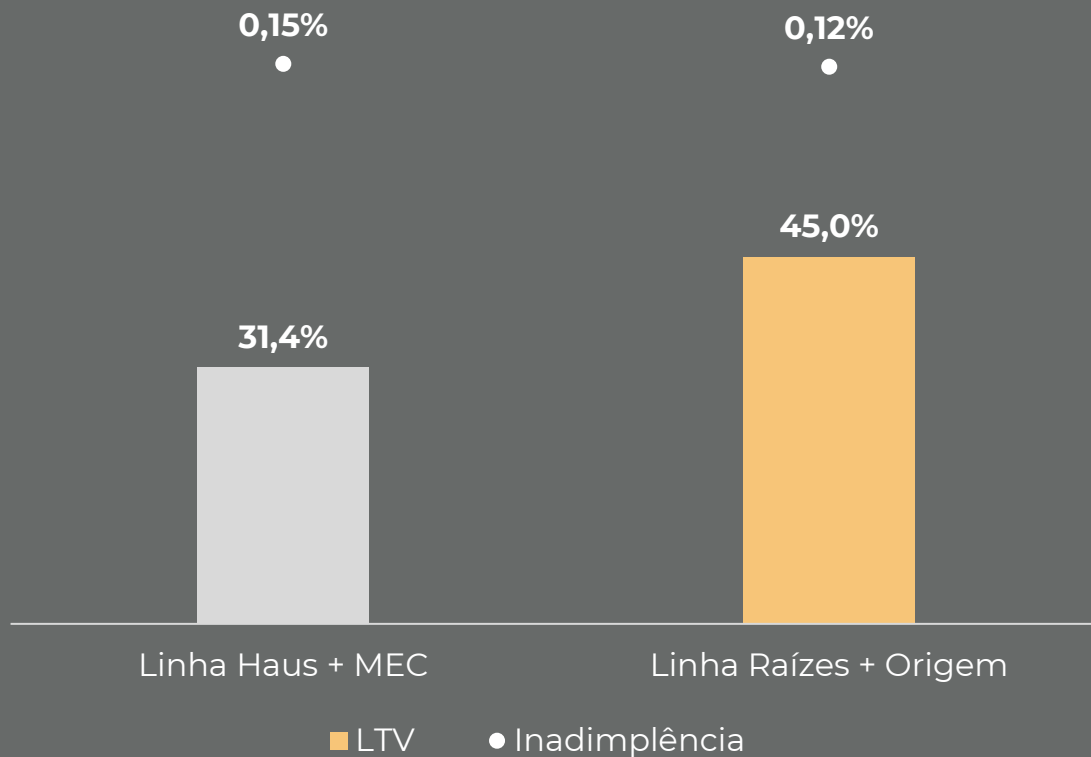


Comentário do Desempenho



ANEXO

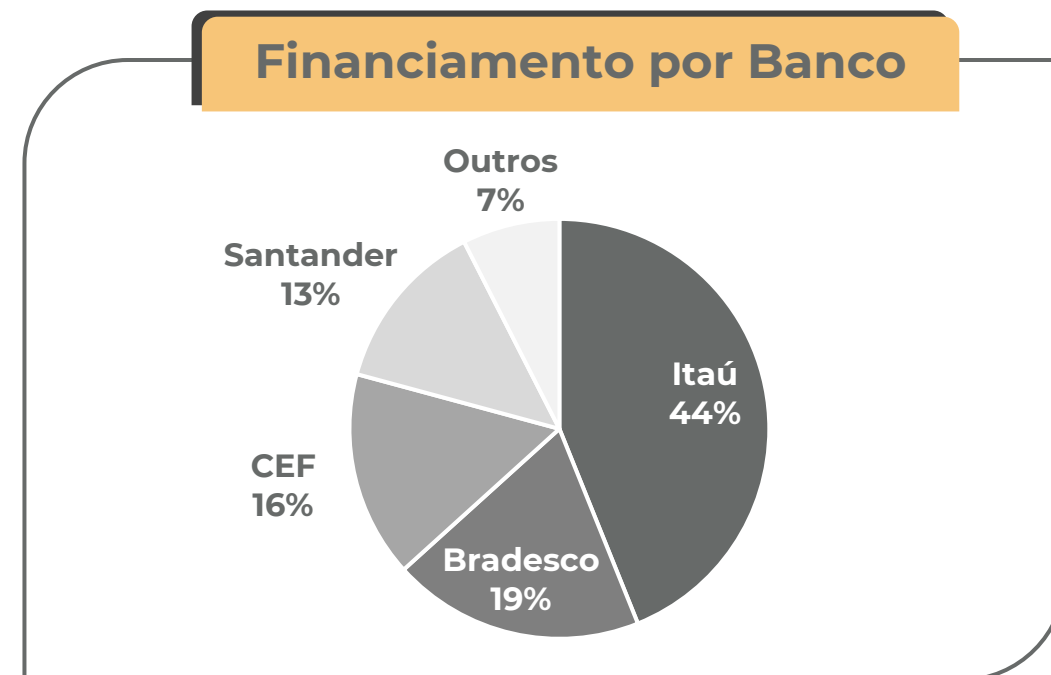
Comentário do Desempenho LTV, Inadimplência



O LTV da Mitre no 3T24 fechou em 38,7%. Consideramos que esse patamar seja bastante confortável para a saúde financeira da Companhia.

Quando olhamos para financiamento, temos 4 bancos que são responsáveis por 93% do montante total. Sendo principal deles o Itaú, que detêm 44% do total, em seguida, o Bradesco é o segundo maior, ficando com 19%.

Com isso, mesmo com o comportamento de alta das taxas de juros, seguimos confiantes quanto a financiabilidade dos nossos clientes



Comentário do Desempenho

PERFORMANCE DE VENDAS

Empreendimentos	Status	Linha	Lançamentos	Unidades	Estoque	% Vendido (Unidades)	VGV lanç. (R\$ mil)	% Vendido (VGV)
Gio Jardins - Studios	Em Obras	MEC	jun/24	68	28	58,8%	50.223	55,3%
Haus Mitre Edition NY - SOHO	Em Obras	Haus	abr/24	321	58	81,9%	154.683	70,3%
Raízes Jardim São Paulo	Em Obras	Raízes	mar/24	154	83	46,1%	215.254	45,0%
Haus Mitre Edition NY	Em Obras	Haus	out/23	181	97	46,4%	619.765	49,2%
Essência Brasileira	Em Obras	Haus	set/23	200	74	63,0%	284.877	34,6%
GIO Jardins	Em Obras	MEC	jul/23	32	14	56,3%	206.827	49,4%
ML Brooklin	Em Obras	Haus	abr/23	274	22	92,0%	97.646	67,4%
Origem - Guilhermina	Em Obras	Origem	mar/23	845	552	34,7%	296.998	38,4%
Raízes Premium Butantã	Em Obras	Raízes	out/22	658	62	90,6%	454.081	86,6%
Raízes Reserve	Em Obras	Raízes	ago/22	541	104	80,8%	371.739	76,6%
Haddock 885	Em Obras	MEC	ago/22	66	39	40,9%	176.027	56,2%
Origem Penha	Em Obras	Origem	jun/22	337	142	57,9%	120.737	56,0%
Raízes Alto Freguesia do Ó	Em Obras	Raízes	jun/22	228	79	65,4%	120.519	60,2%
Raízes Tatuapé	Em Obras	Raízes	dez/21	642	3	99,5%	353.942	98,6%
Raízes Premium Mooca	Em Obras	Raízes	dez/21	261	34	87,0%	156.558	92,6%
Haus Mitre Reserva Vila Mariana	Em Obras	Haus	dez/21	287	41	85,7%	264.605	75,9%
Raízes Vila Mascote	Em Obras	Raízes	out/21	305	70	77,0%	179.935	80,4%
Haus Mitre Jardins	Em Obras	Haus	out/21	212	65	69,3%	339.888	66,1%
Haus Mitre Aclimação	Entregue	Haus	ago/21	119	1	99,2%	102.217	98,2%
Haus Mitre Vila Clementino	Em Obras	Haus	ago/21	217	3	98,6%	187.958	97,8%
Haus Mitre Residences 370	Entregue	Haus	jun/21	237	4	98,3%	87.136	98,3%
Haus Mitre Campo Belo	Entregue	Haus	mai/21	178	4	97,8%	149.862	94,7%
Haus Mitre Santa Cruz	Entregue	Haus	mar/21	158	2	98,7%	118.623	96,5%
Haus Mitre Ibirapuera	Entregue	Haus	nov/20	159	0	100,0%	109.208	100,0%
Raízes VM	Entregue	Raízes	nov/20	227	4	98,2%	101.905	98,7%
Haus Mitre Residences	Entregue	Haus	nov/20	203	1	99,5%	70.862	94,6%
Haus Mitre Platô Ipiranga	Entregue	Haus	nov/20	341	1	99,7%	181.474	99,9%
Raízes Tucuruvi Jacarandá	Entregue	Raízes	set/20	282	2	99,3%	122.139	99,4%
Haus Mitre Perdizes	Entregue	Haus	ago/20	235	7	97,0%	180.390	98,5%
Raízes Tucuruvi Figueira	Entregue	Raízes	ago/20	154	0	100,0%	34.109	100,0%
Raízes Freguesia do Ó	Entregue	Raízes	jul/20	256	18	93,0%	119.717	95,5%
Haus Mitre Alto Butantã	Entregue	Haus	nov/19	210	3	98,6%	95.577	93,7%
Haus Mitre Pinheiros	Entregue	Haus	nov/19	149	3	98,0%	113.659	99,2%
Raízes Vila Prudente	Entregue	Raízes	nov/19	272	3	98,9%	108.480	97,8%
Haus Mitre Brooklin	Entregue	Haus	jun/19	255	2	99,2%	172.339	99,5%
Raízes Guilhermina-Esperança	Entregue	Raízes	mar/19	316	3	99,1%	98.430	98,7%
Haus Mitre Butantã	Entregue	Haus	set/18	256	1	99,6%	115.371	99,0%
Haus Mitre	Entregue	Haus	mai/18	169	0	100,0%	94.733	100,0%
Raízes Vila Matilde	Entregue	Raízes	out/16	283	3	98,9%	126.226	98,8%
Total				10.288	1.632	84,1%	6.954.718	76,6%

Comentário do Desempenho



RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Rodrigo Cagali | *VP Operações*
Thais Alonso | *DRI*

Thais Camilio
Pedro Alvarenga Rangel
Henrique Pimentel

E-mail: ri@mitrerealty.com.br
Tel.: +55 (11) 4810-0582 Website:
<https://ri.mitrerealty.com.br>

Nós fazemos declarações sobre eventos futuros que estão sujeitas a riscos e incertezas. Tais declarações têm como base crenças e suposições da nossa Administração e informações que a Companhia tem acesso no momento. Atualmente, essas declarações podem fazer referência a capacidade da Companhia em gerir os seus negócios e liquidez. Declarações sobre eventos futuros incluem informações sobre nossas intenções, crenças ou expectativas atuais, assim como aquelas dos membros do Conselho de Administração e Diretores da Companhia. As ressalvas com relação a declarações e informações acerca do futuro também incluem informações sobre resultados operacionais possíveis ou presumidos, bem como declarações que são precedidas, seguidas ou que incluem as palavras "acredita", "poderá", "irá", "continua", "espera", "prevê", "pretende", "planeja", "estima" ou expressões semelhantes. As declarações e informações sobre o futuro não são garantias de desempenho. Elas envolvem riscos, incertezas e suposições porque se referem a eventos futuros, dependendo, portanto, de circunstâncias que poderão ocorrer ou não. Os resultados futuros e a criação de valor para os acionistas poderão diferir de maneira significativa daqueles expressos ou sugeridos pelas declarações com relação ao futuro. Muitos dos fatores que irão determinar esses resultados e valores estão além da nossa capacidade de controle ou previsão.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

1. Contexto operacional

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

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

2. Apresentação das informações trimestrais e resumo das políticas contábeis materiais adotadas

2.1. Base de apresentação das informações trimestrais

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram preparadas de acordo com o NBC TG 21 (R4) - Demonstração Intermediária e a IAS 34 - Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB) e com as práticas contábeis aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR., contemplando os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias que seguem o entendimento da diretoria da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A Companhia declara que os julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as políticas contábeis materiais adotadas, adotadas na apresentação e preparação dessas informações trimestrais, são os mesmos divulgados na Nota Explicativa nº 2 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

As informações trimestrais foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

As informações trimestrais foram preparadas no curso normal das operações e no pressuposto da continuidade dos negócios da Companhia. A diretoria realiza uma avaliação da capacidade da Companhia de continuar operando ao preparar as informações trimestrais.

As informações trimestrais são apresentadas em milhares de reais (R\$), exceto se indicado de outra forma.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

30 de setembro de 2024

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

2. Apresentação das informações trimestrais e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--continuação

2.1. Base de apresentação das informações trimestrais--Continuação

Os dados não financeiros incluídos nestas informações trimestrais, tais como áreas, projeções, cobertura de seguros, entre outros não foram objeto de revisão por parte dos auditores independentes.

As informações trimestrais foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para arquivamento em 07 de novembro de 2024.

No trimestre findo em 30 de setembro de 2024, não foram emitidas novas normas, alterações e interpretações de normas contábeis com efeito relevante sobre as operações da Companhia.

Adicionalmente, com base no julgamento e premissas adotados pela diretoria, acerca da relevância e de alterações que devem ser divulgados em Notas Explicativas, estas informações trimestrais incluem notas explicativas selecionadas e não contemplam todas as notas explicativas apresentadas nas demonstrações financeiras anuais, conforme facultado pelo Ofício Circular 03/2011, emitido pela CVM e, conseqüentemente, as respectivas informações devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas.

Notas Explicativas**Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2024

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

3. Caixa e equivalentes de caixa, caixa restrito e aplicações financeirasa) Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Caixa	20	11	135	40
Conta corrente bancária	4.036	70	22.969	2.492
Aplicações financeiras (i)	132.552	110.147	198.618	179.172
	136.608	110.228	221.722	181.704

(i) As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa são de renda fixa com liquidez diária e incluem Certificados de Depósitos Bancários (CDBs), com liquidez imediata, a serem utilizadas para compromissos de curto prazo, com remuneração média entre 100% e 107,92% do CDI em 30 de setembro de 2024 (entre 100% e 108,75% do CDI em 31 de dezembro de 2023). O "equivalente de caixa" é mantido com bancos e instituições financeiras que possuem rating entre AAA e BB+.

b) Caixa restrito

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Aplicações financeiras	20.161	18.658	20.739	18.951
Circulante	18.447	17.082	18.447	17.082
Não circulante	1.714	1.576	2.292	1.869

Em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, os saldos em caixa restrito estavam aplicados em CDBs, com taxas variando entre 93% a 108% do CDI (variando entre 100% a 105% do CDI em 31 de dezembro de 2023).

Em 30 de setembro de 2024, o caixa restrito está representado da seguinte forma:

- i) Montante de R\$18.447 (R\$ 17.082 em 31 de dezembro de 2023) referente a saldo em garantia da operação de Swap realizada junto ao banco XP, como descrito na Nota Explicativa nº 19, que será liberado conforme ordem de compra e venda de ações, por parte da Mitre, conforme estipulado em contrato.
- ii) Montante de R\$2.292 (R\$1.869 em 31 de dezembro de 2023) dos fundos de reserva e despesa do CRI, a ser liberado de acordo prazo final do contrato.

Notas Explicativas**Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2024

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

4. Contas a receber

Descrição	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Empreendimentos concluídos	50.110	182.519
Empreendimentos em construção	896.152	664.765
Outras contas a receber	1.495	1.768
Ajuste a valor presente	(41.254)	(34.297)
Provisão para perda esperada para risco de crédito	(366)	(278)
Provisão para distratos	(24.936)	(26.970)
	881.201	787.507
Cessão de recebíveis	293	320
Total (a)	881.494	787.827
Circulante	657.449	599.084
Não circulante	224.045	188.743

(a) O contas a receber é majoritariamente garantido através de alienação fiduciária, sendo que no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, 99,99% estava garantido (99,99% em 31 de dezembro de 2023).

A taxa utilizada do ajuste a valor presente tem como fundamento e premissa a taxa média dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Companhia, descontado pelo INCC e comparada com a NTN-B, sendo utilizada a maior entre elas. Em 30 de setembro de 2024 a Companhia efetuou o cálculo a valor presente, considerando a taxa de desconto de 6,97% a.a. (6,67% a.a. em 31 de dezembro de 2023).

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

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2024

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

4. Contas a receber--Continuação

Em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro 2023, a Companhia possuía o saldo das contas a receber da carteira financeira consolidada, da parcela circulante e não circulante, distribuído da seguinte forma:

	30/09/2024			31/12/2023		
	Em carteira	Em processo de repasse bancário (a)	Total	Em carteira	Em processo de repasse bancário (a)	Total
Vencidos acima de 360 dias	1.092	-	1.092	914	-	914
Vencidos de 181 a 360 dias	1.488	-	1.488	484	-	484
Vencidos de 121 a 180 dias	839	-	839	240	-	240
Vencidos de 91 a 120 dias	390	-	390	384	-	384
Vencidos de 61 a 90 dias	688	-	688	245	-	245
Vencidos de 31 a 60 dias	3.113	-	3.113	368	-	368
Vencidos de 0 a 30 dias	6.850	-	6.850	5.569	-	5.569
	14.460	-	14.460	8.204	-	8.204
A vencer de 0 a 30 dias	73.317	45.741	119.058	226.255	278.573	504.828
A vencer de 31 a 60 dias	33.724	-	33.724	8.485	-	8.485
A vencer de 61 a 90 dias	70.562	-	70.562	9.272	-	9.272
A vencer de 91 a 120 dias	146.960	-	146.960	9.414	-	9.414
A vencer de 121 a 181 dias	48.180	-	48.180	14.973	-	14.973
A vencer de 181 a 360 dias	261.322	-	261.322	75.187	-	75.187
A vencer acima 360 dias	253.491	-	253.491	218.689	-	218.689
	887.556	45.741	933.297	562.275	278.573	840.848
Provisão para perda esperada para risco de crédito	(366)	-	(366)	(278)	-	(278)
Ajuste a valor presente	(41.254)	-	(41.254)	(34.297)	-	(34.297)
Provisão para distratos	(22.676)	(2.260)	(24.936)	(26.970)	-	(26.970)
Cessão de recebíveis	293	-	293	320	-	320
	838.013	43.481	881.494	509.254	278.573	787.827

(a) Os empreendimentos em repasse bancário em 30 de setembro de 2024 eram Haus Mitre Platô Ipiranga, Haus Mitre Santa Cruz, Raízes Tucuruvi Jacarandá, Raízes VM, Haus Mitre Perdizes, Haus Mitre Ibirapuera, Haus Mitre Residences, Haus Mitre Residences 370, Raízes Freguesia do Ó, e Haus Mitre Aclimação. (Em 31 de dezembro de 2023 eram Haus Mitre Brooklin, Raízes Vila Prudente, Haus Mitre Pinheiros, Haus Mitre Platô Ipiranga, Raízes Tucuruvi Jacarandá, Raízes Tucuruvi Figueira, Raízes VM, Haus Mitre Residences, Raízes Freguesia do Ó, Haus Mitre Perdizes, Haus Mitre Residences e Haus Mitre Residences 370).

Notas Explicativas**Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2024

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

4. Contas a receber--ContinuaçãoRepasse bancário

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

Cessão de recebíveis

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

Descrição	30/09/2024	31/12/2023
Cessão de recebíveis	293	320

Qualidade do crédito dos ativos financeiros

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

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

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

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2024

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

4. Contas a receber--Continuação

Movimentação das provisões

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

Provisão para perda esperada para risco de crédito

Descrição	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Saldo inicial	(278)	(1.107)
Reversão (Provisão), líquida	(88)	829
Saldo final	(366)	(278)

Provisão para distratos

Descrição	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Saldo inicial	(26.970)	(26.077)
Provisão, líquida	903	(893)
Efeito de venda/compra de controladas	1.131	-
Saldo final	(24.936)	(26.970)

Ajuste a valor presente

Descrição	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Saldo inicial	(34.297)	(24.904)
Provisão, líquida	(6.957)	(13.389)
Efeito de venda de controladas	-	3.996
Saldo final	(41.254)	(34.297)

5. Imóveis a comercializar

Descrição	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Terrenos (i)	215.156	347.006
Imóveis em construção (ii)	444.049	534.018
Imóveis concluídos	25.242	42.400
Provisão para distratos	18.184	21.436
Adiantamentos	18.324	12.474
Adiantamento para aquisição de terreno	10.214	6.017
Encargos financeiros capitalizados (iii)	30.954	32.723
Outros	-	51
	762.123	996.125
Circulante	739.958	820.079
Não circulante	22.165	176.046

Notas Explicativas**Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2024

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

5. Imóveis a comercializar—Continuação

- (i) Os terrenos para novos empreendimentos estão registrados pelo custo histórico de aquisição e incluem os custos com legalização e outros. Os terrenos cujos empreendimentos têm lançamento previsto a partir de outubro de 2025 foram classificados no ativo não circulante.
- (ii) O montante é composto por custo de terrenos acrescido dos custos de regularização, custos incorridos de construção, estoque de material não aplicados. Esses valores são transferidos para a conta de "Imóveis em construção" no momento em que o empreendimento é inicialmente comercializado.
- (iii) Conforme orientações descritas no OCPC 01 (R1) Entidades imobiliárias, a Companhia capitalizou juros sobre terrenos e unidades em construção, sendo que tais juros são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas seguindo o mesmo critério dos demais custos.

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

A movimentação da provisão para distratos no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024 e no exercício findo 31 de dezembro 2023 é como segue:

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Saldo inicial	21.436	18.618
Provisão, líquida	(4.395)	2.818
Outros (advindos de aquisição de participação)	1.143	-
Saldo final	18.184	21.436

A movimentação dos encargos financeiros capitalizados no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024 e no exercício findo 31 de dezembro 2023 é como segue:

Descrição	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Saldo inicial	32.723	20.623
Atualização terrenos a pagar	398	2.271
Outros custos	4.511	2.519
Encargos financeiros capitalizados	43.947	58.823
Custo de captação capitalizados	990	1.227
Atualização - permuta financeira	(4.977)	796
Encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis (Nota Explicativa nº 17)	(46.522)	(53.043)
Efeito vendas de controladas	(116)	(493)
Total	30.954	32.723

Notas Explicativas**Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2024

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

6. Partes relacionadas

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

Ativo

	Controladora	
	30/09/2024	31/12/2023
Residencial Julio Buono Empreendimentos e Participações. Ltda.	9	40
Residencial Alfredo Pujol Empreendimentos e Participações Ltda.	13	28
Residencial Ibiapava Empreendimentos e Participações Ltda.	-	4
Residencial Anhaia Mello Empreendimentos e Participações Ltda.	368	185
Mitre Vila Matilde Empreendimentos SPE Ltda.	354	111
Mitre Santo André Empreendimentos SPE Ltda.	304	137
Mitre Tapari Empreendimentos e Participações SPE Ltda	73	65
Mitre Drausio Empreendimentos SPE Ltda.	641	254
Borges Lagoa I Empreendimentos e Participações Ltda.	-	505
Mitre Livepark Empreendimentos e Participações Ltda.	-	236
Mitre Engenharia Ltda.	2.917	604
Mitre José dos Reis Empreendimentos Ltda.	-	22.303
Mire Residencial Roque Petroni Ltda.	918	59
Mitre Galeno Empreendimentos Ltda.	988	685
Mitre H Empreendimentos Ltda.	21.873	16.067
Mitre M Empreendimentos Ltda.	1.286	868
Mitre N Empreendimentos Ltda.	9.802	18.366
Mitre O Empreendimentos Ltda.	116	115
Mitre Q Empreendimentos Ltda.	628	11.590
Mitre R Empreendimentos Ltda.	8	7
Mitre S Empreendimentos Ltda.	-	247
Mitre V Empreendimentos Ltda.	219	8.306
Mitre W Empreendimentos Ltda.	4.350	34.216
Mitre X Empreendimentos Ltda.	2.788	2.787
Mitre Y Empreendimentos Ltda.	-	5.321
Mitre Michigan Empreendimentos e Participações Ltda.	39.300	17.471
Mitre Residencial Escobar Empreendimentos Ltda.	1.256	74
Mitre Centro Empresarial Metrô Tietê Empreendimentos Imobiliários	4	3
Amaro Bezerra Empreendimentos e Participações Ltda.	35	33
MTR-01 Administração de Bens Ltda.	-	17.850
MTR-03 Administração de Bens Ltda.	33.381	31.860
MTR-04 Administração de Bens Ltda.	1.530	1.429
MTR-05 Administração de Bens Ltda.	63.973	59.015
MTR-08 Administração de Bens Ltda.	3	6.253
MTR-10 Administração de Bens Ltda.	-	9.885
MTR-11 Administração de Bens Ltda.	41.706	54.989
MTR-12 Administração de Bens Ltda.	35	34

Notas Explicativas**Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2024

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

6. Partes relacionadas--ContinuaçãoAtivo—Continuação

	Controladora	
	30/09/2024	31/12/2023
MTR-13 Administração de Bens Ltda.	168	164
MTR-15 Administração de Bens Ltda.	1.615	70
MTR-16 Administração de Bens Ltda.	6.189	23.107
MTR-17 Administração de Bens Ltda.	3.842	2.296
MTR-18 Administração de Bens Ltda.	11.240	14.721
MTR-19 Administração de Bens Ltda.	12.934	11.532
MTR-20 Administração de Bens Ltda.	18	17
MTR-21 Administração de Bens Ltda.	88	87
MTR-23 Administração de Bens Ltda.	1.674	4
MTR-24 Administração de Bens Ltda.	52.824	31.491
MTR-25 Administração de Bens Ltda.	13.699	46
MTR-26 Administração de Bens Ltda.	36	36
MTR-27 Administração de Bens Ltda.	45	44
MTR-28 Administração de Bens Ltda.	3.169	816
MTR-29 Administração de Bens Ltda.	443	442
MTR-30 Administração de Bens Ltda.	1.376	923
MTR-31 Administração de Bens Ltda.	2.767	2.766
MTR-32 Administração de Bens Ltda.	25.692	28.137
MTR-34 Administração de Bens Ltda.	394	393
MTR-35 Administração de Bens Ltda.	113	92
MTR-36 Administração de Bens Ltda.	10	9
MTR-37 Administração de Bens Ltda.	18.049	14.135
MTR-38 Administração de Bens Ltda.	48	47
MTR-39 Administração de Bens Ltda.	-	90.096
MTR-40 Administração de Bens Ltda.	4.949	1.731
MTR-41 Administração de Bens Ltda.	66.003	48.285
MTR-42 Administração de Bens Ltda.	4	3
MTR-43 Administração de Bens Ltda.	29.383	24.506
MTR-44 Administração de Bens Ltda.	17.375	14.124
MTR-45 Administração de Bens Ltda.	18.113	18.046
MTR-46 Administração de Bens Ltda.	156	287
Lucio MTR Joaquim Guarani Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	15.098	18.098
Mitre Paula Ney Empreendimentos SPE Ltda.	1.180	328
Sapetuba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	12
Residencial Martin Luther King SPE Empreend. e Participações Ltda	163	97
Santana Corporate Center Empreendimentos Imobiliários Ltda	129	129
Mitre Ministro de Godói SPE Ltda	304	-
28 de Setembro SPE Ltda	401	-
MVP Participações Ltda.	4.471	3.054
Ativo Circulante	543.040	672.173

Notas Explicativas**Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2024

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

6. Partes relacionadas--Continuação

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Lucio MTR Joaquim Guarani Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	15.098	18.098
MTR-45 Administração de Bens Ltda.	18.113	18.046
Ativo não circulante	33.211	36.144

Passivo

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

	Controladora	
	30/09/2024	31/12/2023
MV Partners	-	1
Passivo circulante	-	1

Remuneração dos administradores e conselheiros

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

Durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R\$7.204 (R\$7.509 em 30 de setembro de 2023), conforme Nota Explicativa nº 17.

Plano de opções de ações

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

Garantias prestadas por partes relacionadas

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

Notas Explicativas**Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2024

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

7. Investimentosa) Composição de saldo

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Participação em controladas				
Controladas	467.481	398.090	-	-
Controladas em conjunto	3.621	430	3.621	430
Coligadas	29.957	29.439	29.957	29.439
	501.059	427.959	33.578	29.869
Encargos financeiros	25.630	23.538	-	-
Obras de arte	258	258	258	259
	25.888	23.796	258	259
Total	526.947	451.755	33.836	30.128

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

30 de setembro de 2024

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

7. Investimentos--Continuação

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

Investida	% Part.	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado do exercício		Saldo investimentos		Resultado equivalência patrimonial		
		30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023	
Mitre Borges Lagoa I Empreendimentos Ltda.	100%	100%	79.130	73.573	55.090	56.294	24.040	17.279	6.760	11.749	24.040	17.279	6.760	11.749
Mitre Michigan Empreendimentos E Participacoes Ltda.	65%	65%	168.771	109.597	95.201	34.488	73.570	75.109	26.348	6.250	47.821	48.821	17.126	4.063
Sapetuba Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda.	75%	75%	6.486	6.694	342	703	6.144	5.992	152	(2.286)	4.608	4.494	114	(1.715)
Mitre Raizes Vila Prudente Empreendimento E Partic. Ltda	100%	100%	3.514	5.689	826	1.462	2.688	4.227	247	(2.327)	2.688	4.227	247	(2.327)
Mitre D Empreendimentos Ltda.*	18%	18%	16.404	18.755	14.590	17.564	15.324	15.810	1.814	1.191	2.758	2.846	327	214
Mitre H Empreendimentos Ltda.	100%	100%	53.355	30.242	48.720	29.902	4.635	341	4.295	2.496	4.635	341	4.295	2.496
MJF Construcoes Ltda.	100%	100%	1.668	2.534	7.949	5.546	(6.281)	(3.012)	(3.269)	(4.099)	(6.281)	(3.012)	(3.269)	(4.099)
Mitre Q Administração De Bens Ltda.	100%	100%	8.523	66.304	2.071	57.206	6.452	9.098	(2.647)	2.860	6.452	9.098	(2.647)	2.860
Mitre S Administração De Bens Ltda.	100%	100%	8.920	45.352	1.479	29.144	7.441	16.209	(1.614)	(4.657)	7.441	16.209	(1.614)	(4.657)
Mtr Raizes Vm Empreendimentos Spe Ltda	100%	100%	10.981	41.360	910	31.727	10.071	9.634	437	(486)	10.071	9.634	437	(486)
Mitre L Administração De Bens Ltda.	100%	100%	5.953	28.981	918	15.030	5.035	13.951	(2.316)	500	5.035	13.951	(2.316)	500
Mitre N Administração De Bens Ltda.	100%	100%	86.280	75.195	49.012	49.886	37.268	25.308	11.960	11.196	37.268	25.308	11.960	11.196
Mitre V Administracao De Bens Ltda.	100%	100%	3.887	22.196	1.201	19.870	2.686	2.326	360	(4.989)	2.686	2.326	360	(4.989)
Mitre W Administração De Bens Ltda.	100%	100%	104.835	94.114	72.082	83.641	32.753	10.472	22.280	11.182	32.753	10.472	22.280	11.182
Mitre Y Administração De Bens Ltda.	100%	100%	6.896	20.291	1.365	8.017	5.531	12.274	(6.744)	5.058	5.531	12.274	(6.744)	5.058
MTR-06 - Administração De Bens Ltda.	90%	90%	157.788	152.012	64.206	71.644	93.583	80.368	23.215	29.192	84.225	72.331	20.893	26.273
MTR-08 - Administração De Bens Ltda.	100%	100%	20.008	44.442	15.136	35.652	4.872	8.789	(2.542)	7.875	4.872	8.789	(2.542)	7.875
MTR-10 - Administração De Bens Ltda.	100%	100%	63.325	54.906	45.629	44.965	17.696	9.941	12.344	7.594	17.696	9.941	12.344	7.594
MTR-03 - Administração De Bens Ltda.	100%	100%	96.875	95.734	94.720	93.321	2.155	2.414	(259)	1.261	2.155	2.414	(259)	1.261
MTR-01 Administração De Bens Ltda.	100%	100%	14.356	58.615	3.868	36.786	10.488	21.828	(323)	6.077	10.488	21.828	(323)	6.077
Share Bela Vista Empreendimentos SPE Ltda.	100%	100%	55.625	38.887	18.403	20.990	37.222	17.897	19.325	12.219	37.222	17.897	19.325	12.219
MTR-11 Administração De Bens Ltda.	100%	100%	165.512	111.273	131.570	98.296	33.942	12.977	20.965	8.388	33.942	12.977	20.965	8.388
MTR-16 - Administração De Bens Ltda.	75%	100%	46.229	34.867	20.495	34.971	25.734	(104)	2.590	(101)	19.301	(104)	1.943	(101)
MTR-18 - Administração De Bens Ltda.	100%	100%	88.584	57.203	70.131	54.921	18.453	2.282	16.171	4.637	18.453	2.282	16.171	4.637
MTR-19 - Administração De Bens Ltda.	100%	100%	10.771	10.745	13.036	11.697	(2.265)	(952)	(1.314)	(619)	(2.265)	(952)	(1.314)	(619)
MTR-25 - Administração De Bens Ltda.	100%	100%	21.868	-	24.393	46	(2.525)	(46)	(2.479)	(1)	(2.525)	(46)	(2.479)	(1)
MTR-32 - Administração De Bens Ltda.	100%	100%	63.934	57.563	50.125	46.763	13.809	10.800	3.009	10.829	13.809	10.800	3.009	10.829
MTR-41 - Administração De Bens Ltda.	100%	100%	91.011	76.953	86.008	70.512	5.003	6.441	(1.438)	6.655	5.003	6.441	(1.438)	6.655
MVP Participações Ltda.	100%	100%	5.992	6.104	8.236	6.630	(2.155)	(505)	(1.650)	(516)	(2.155)	(505)	(1.650)	(516)
Brito Peixoto SPE Ltda.	100%	0,00%	6.022	-	170	-	5.852	-	535	-	5.852	-	535	-
28 de Setembro SPE Ltda.	100%	0,00%	7.095	-	648	-	6.447	-	(62)	-	6.447	-	(62)	-
Mitre Ministro de Godói SPE Ltda.	100%	0,00%	7.510	-	956	-	6.554	-	(18)	-	6.554	-	(18)	-
Lucio MTR Joaquim Guarani Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.*	50%	50%	55.692	46.807	49.309	46.148	7.243	860	6.383	659	3.621	430	3.192	329
Outros investimentos			438.505	416.946	427.201	368.621	103.464	33.504	(3.485)	(23.385)	26.671	76.767	(12.943)	(1.749)
			1.982.305	1.903.934	1.475.996	1.482.443	612.929	421.512	149.030	104.403	476.872	415.558	122.665	120.196
Reclassificação da provisão com perdas para outros passivos			-	-	-	-	-	-	-	-	24.187	12.401	-	-
Resultados de equivalencia de SCP's			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.103)	(1.814)
Total em investimentos			1.982.305	1.903.934	1.475.996	1.482.443	612.929	421.512	149.030	104.403	501.059	427.959	120.562	118.382

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

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

30 de setembro de 2024

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

7. Investimentos--Continuação

c) Movimentações dos investimentos em participações societárias

As participações em controladas e controladas em conjunto, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas nas datas-base de 30 de setembro de 2024 e de 31 de dezembro de 2023.

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Saldo em 1º de janeiro	451.755	384.460	30.128	3.131
Venda de participação em investimentos	(129.129)	(176.364)	-	-
Compra de participação em investimentos	19.448	-	-	-
Efeito de perda de controle por venda de participação	-	-	-	25.852
Integralização	148.741	217.467	-	-
(-) Dividendos	(100.401)	(82.429)	(2.176)	(142)
Encargos financeiros capitalizados	21.105	25.983	-	-
Apropriação dos encargos financeiros capitalizados no resultado	(19.014)	(19.000)	-	-
Reclassificação para provisão para perda com investimentos	11.786	(17.253)	-	-
Equivalência patrimonial	120.562	118.381	5.893	1.277
Resultado de SCPs	2.103	1.814	-	-
Apropriação mais-valia	-	(1.283)	-	-
Outros resultados com investimentos	(9)	(21)	(9)	10
Saldo final	526.947	451.755	33.836	30.128

d) Informações sobre as aquisições e vendas de participações societárias

Vendas

Empresa	Data da venda	Participação vendida	Valor do % vendido do patrimônio líquido	Valor da venda	Ganho/Perda gerado na venda
MTR-07 Empreendimentos Ltda. (d.1)	2023	100%	34.119	31.300	(2.819)
Mitre E Empreendimentos Ltda. (d.2)	2023	100%	11.586	11.541	(45)
Michigan Empreend. e Participações Ltda. (d.3)	2023	35%	25.560	76.388	50.828
MTR-14 Administração de Bens Ltda.(d.4)	2023	100%	1.691	2.915	1.224
MTR-45 Administração de Bens Ltda.(d. 5)	2023	80%	103.408	119.500	16.092
Total com aquisição de investimento em 2023			176.364	241.644	65.280
MTR-39 Empreendimentos Ltda. (d.6)	2024	100%	90.001	89.100	(901)
MTR-16 Administração de Bens Ltda.(d.8)	2024	25%	6.433	20.000	13.567
Mitre José dos Reis Empreendimentos Ltda.(d.9)	2024	100%	32.695	34.226	1.531
Total com vendas de investimento em 2024			129.129	143.326	14.197

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2024

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

7. Investimentos--Continuação

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

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

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

Notas Explicativas**Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2024

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

7. Investimentos--Continuaçãod) Informações sobre as aquisições/venda de participações societárias--Continuação

Para fins de apresentação na demonstração do fluxo de caixa consolidado, demonstramos os efeitos líquidos de caixa e equivalente de caixa na aquisição de investimentos.

Adicionalmente, os efeitos que não tiveram efeito caixa foram apresentados na nota explicativa nº25.

	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Caixa líquido dos investimentos vendidos	4.051	18.685
Recebimento na venda de participação	(143.326)	(241.644)
Pagamento na compra de participação	30.442	-
Total do caixa líquido das aquisições	<u>(108.833)</u>	<u>(222.959)</u>

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2024

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

8. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são representados por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Circulante				
Financiamento à produção (a)	-	-	297.297	304.822
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI (b)	77.338	1.311	77.338	1.311
Custo de transação (b)	(1.378)	(1.265)	(1.378)	(1.265)
Coobrigação (Nota Explicativa nº 4)	-	-	293	320
	75.960	46	373.550	305.188
Não circulante				
Financiamento à produção (a)	-	-	64.691	74.724
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI (b)	204.000	280.000	204.000	280.000
Custo de transação (b)	(2.467)	(3.245)	(2.467)	(3.245)
Total	201.533	276.755	266.224	351.479
	277.493	276.801	639.774	656.667

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

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

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

Cronograma de vencimentos não circulante

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimentos, classificados como não circulante, dos financiamentos existentes em 30 de setembro de 2024:

	Controladora		Consolidado
	Certificados de Recebíveis Imobiliários	Certificados de Recebíveis Imobiliários	Financiamento à produção
2026	51.000	51.000	54.802
2027	153.000	153.000	9.889
	204.000	204.000	64.691

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2024

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

8. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Cláusulas restritivas (covenants)

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

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

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

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

Em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 a Companhia estava integralmente adimplente com as cláusulas específicas para vencimentos antecipados.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2024

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

8. Empréstimos e financiamentos—Continuação

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

Os certificados de recebíveis Imobiliários possuem cláusulas restritivas (“covenants”) relacionadas a índices de alavancagem e de liquidez da Companhia. Essas cláusulas possuem exigibilidade apurada tendo por base as Demonstrações financeiras Consolidadas anuais da Companhia. Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia estava integralmente adimplente com as cláusulas específicas para vencimentos antecipados, que serão novamente medidas em 31 de dezembro de 2024. Referidas cláusulas estão a seguir listadas:

(a) I)

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

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

II)

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

(b) I)

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

**Deverá ser considerado apenas a dívida corporativa*

Notas Explicativas**Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2024

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

8. Empréstimos e financiamentos—ContinuaçãoGarantias

Em garantia dos créditos imobiliários foram oferecidos os seguintes ativos:

	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Hipoteca dos próprios bens financiados e penhor de recebíveis	1.305.303	974.273

Para as operações de Crédito de Recebíveis Imobiliários – CRI, as garantias são a participação societária nas sociedades controladas, MTR-03 Administração de bens Ltda, MTR-05 Administração de bens Ltda, MTR-11 Administração de bens Ltda, MTR-24 Administração de bens Ltda, MTR-32 Administração de bens Ltda.e Mitre Michigan Empreendimentos e Participações Ltda.

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

A movimentação dos empréstimos, financiamentos no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024 e no exercício findo 31 de dezembro de 2023 é como segue:

Descrição	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Saldo inicial	276.801	276.367	656.667	499.002
(+) Liberação	-	-	189.386	327.313
(-) Custo de captação	(325)	(289)	(325)	(289)
(+) Amortização do custo de captação	990	1.227	990	1.227
(-) Amortização principal	-	-	(204.530)	(140.097)
(+) Juros incorridos	25.924	40.187	49.756	74.255
(-) Juros pagos	(25.897)	(40.691)	(52.143)	(69.902)
Cessão de crédito de recebíveis (sem efeito caixa)	-	-	(27)	(30)
Efeito de venda de controladas (Nota explicativa 7 d.5)	-	-	-	(34.812)
	277.493	276.801	639.774	656.667

A Companhia possuía o montante de R\$1.074.950 de financiamento consolidado e contratado em 30 de setembro de 2024 (R\$834.540 em 31 de dezembro 2023), sendo que desses valores, o saldo a liberar na data base de 30 de setembro de 2024 era de R\$670.476 (R\$315.954 em 2023). As liberações dos financiamentos de obra ocorrem quando do andamento do empreendimento, já as relacionadas a capital de giro, quando da necessidade da Companhia.

Notas Explicativas**Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2024

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

9. Tributos correntes com recolhimento diferido

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

a) Composição dos tributos correntes com recolhimento diferido

Passivo	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Imposto de renda e contribuição social	16.429	14.455
PIS, COFINS e ISS	17.766	15.727
Provisão para distrato	(975)	(1.053)
Total	33.220	29.129
Circulante	24.200	21.523
Não circulante	9.020	7.606

b) Composição dos tributos correntes com recolhimento diferido no período

Resultado	Consolidado			
	01/07/2024 até 30/09/2024	01/01/2024 até 30/09/2024	01/07/2023 até 30/09/2023	01/01/2023 até 30/09/2023
Imposto de renda e contribuição social corrente	(5.374)	(16.827)	(3.941)	(11.141)
Imposto de renda e contribuição social diferido	(1.017)	(1.576)	(2.098)	(3.799)
Provisão para distratos	7	(72)	14	(12)
Total	(6.384)	(18.475)	(6.025)	(14.952)

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

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

Notas Explicativas**Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2024

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

9. Tributos correntes com recolhimento diferido--Continuação

	Consolidado			
	01/07/2024 até 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 até 30/09/2023	01/01/2023 até 30/09/2023
Receita de vendas	3.534	20.085	777	1.539
Receita serviços	1.380	4.603	776	2.632
Receita Locação	38	83	372	1.116
Receita financeira	2.115	6.976	3.090	8.090
Total receita	7.067	31.747	5.015	13.377
B. cálculo - Imp. renda - 8% e 32%	2.855	10.073	3.489	9.333
B. cálculo - Contr. social - 12% e 32%	2.996	10.875	3.506	9.350
CSLL - 9,00%	(270)	(979)	(316)	(841)
IRPJ - 15,00%	(428)	(1.511)	(523)	(1.400)
Adicional IRPJ - 10,00%	(175)	(698)	(246)	(636)
Receita de vendas RET	234.437	710.354	148.740	430.423
IRPJ e CSLL RET	(4.501)	(13.639)	(2.856)	(8.264)
(=) Imposto de renda e contribuição social	(5.374)	(16.827)	(3.941)	(11.141)
	(5.374)	(16.827)	(3.941)	(11.141)
Alíquota efetiva	2%	2%	3%	3%

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2024

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

10. Outros débitos com terceiros – SCPs

Descrição	Particip. do sócio participante 30/09/2024	Particip. do sócio participante 31/12/2023	Controladora		Consolidado	
			30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
SCP - Dráusio – Neyda	0,97%	0,97%	554	559	554	559
SCP - Borges I – Aguassanta	12,05%	12,05%	-	-	8.194	12.208
SCP - Borges I	5,24%	5,24%	1.861	478	1.862	478
SCP – Michigan	0,08%	0,08%	946	987	946	987
SCP - Butantã	7,80%	7,80%	5.291	4.462	5.291	4.462
SCP – Santana	1,50%	1,50%	4.232	498	4.232	498
Total			12.884	6.984	21.079	19.192
Circulante			4.730	2.213	12.925	13.425
Não circulante			8.154	4.771	8.154	5.767

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

Ao final de 30 de setembro de 2024 o saldo registrado, como não circulante, de débitos com terceiros possui a seguinte expectativa de realização:

Vencimento	Controladora	Consolidado
2025	523	523
2026	7.631	7.631
Total	8.154	8.154

Notas Explicativas**Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2024

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

11. Adiantamentos de clientes

Descrição	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Antecipações de parcelas - venda de imóveis	56.321	69.618
Antecipações de parcelas - serviços prestados	482	1.551
Permuta física de terrenos	98.180	141.173
Total	154.983	212.342
Circulante	107.690	111.913
Não circulante	47.293	100.429

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

	Consolidado		
	Permuta Física	Serviços Prestados	Total
2025	3.650	112	3.762
2026	14.131	365	14.496
2027	15.948	-	15.948
2028	13.087	-	13.087
	46.816	477	47.293

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

12. Contas correntes de consórcios

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Consórcio Freguesia do Ó	-	447
Consórcio Perdizes	-	1.585
Consórcio Ipiranga	-	3.957
Consórcio Vila Mascote	704	8.202
Total	704	14.191
Circulante	704	11.967
Não circulante	-	2.224

Notas Explicativas**Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2024

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

12. Conta corrente consórcios--Continuação

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

Consórcio	Companhia Terrenista	%Receita		%Custo	
		30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Consórcio Freguesia do Ó	Mitre I Empreendimento Ltda	0%	89,45%	0%	90,39%
Consórcio Perdizes	Mitre Ministro de Godói	0%	75,00%	0%	71,97%
Consórcio Ipiranga	Mitre P Empreendimento Ltda.	0%	80,01%	0%	77,67%
Consórcio Vila Mascote	Mitre D Empreendimento Ltda.	85,98%	85,98%	80,70%	80,44%

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

13. Provisõesa) Provisões para garantia de obras

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Saldo inicial	9.386	6.770
(+) Adições	6.445	5.428
(-) Pagamentos	(2.206)	(1.558)
(-) Reversões	(309)	(568)
Provisão para distrato	128	(30)
Efeitos de vendas das controladas (Nota explicativa 7 d.5)	-	(656)
Saldo final	13.444	9.386
Circulante	2.668	2.404
Não circulante	10.776	6.982

Notas Explicativas**Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2024

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

13. Provisões--Continuaçãob) Provisão para demandas judiciais*Causas classificadas como de perda provável*

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

	Controladora		Consolidado		
	Previdenciário	Previdenciário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31/12/2023	7.389	10.163	126	61	10.350
(+) Adições	-	722	-	132	854
(-) Pagamentos	-	-	-	(1)	(1)
(-) Reversão	(1.193)	(1.930)	(17)	(120)	(2.067)
Saldo em 30/09/2024	6.196	8.955	109	72	9.136

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

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

	Consolidado	
	Cível	Trabalhista
Saldo em 31/12/2023	3.478	770
Saldo em 30/09/2024	1.700	645

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2024

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

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

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

Empreendimentos em construção	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
Promitentes	3.242.040	2.543.197
Permutas	202.030	200.100
(a) Receita de Vendas Contratadas	3.444.070	2.743.297
(b) Receita de Vendas Apropriadas líquidas	2.646.967	1.942.511
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	797.103	800.786
(ii) Receita indenização por distratos	5.028	5.521
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para o reconhecimento de receita	15.255	19.618
(iv) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	2.274.218	1.819.316
Custo incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	(1.787.593)	(1.313.434)
Encargos financeiros apropriados	(58.135)	(43.607)
(c) Distratos - custos de construção	8.386	12.548
Distratos - encargos financeiros	399	681
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b-c)	478.239	493.334
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	78,97%	72,88%
(v) Custo Orçado a Apropriar em Estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	808.545	1.128.524
Custo Incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	(433.204)	(524.372)
Encargos financeiros apropriados	(4.593)	(8.606)
Custo Orçado a Apropriar em Estoque sem encargos financeiros (a+b)	375.341	604.152

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

Notas Explicativas**Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2024

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

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

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

15. Patrimônio líquidoa) Capital social

Em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, o capital social da Companhia, líquido de custo de emissão de ações, era de R\$959.492.743, representado por 105.774.820 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, distribuídas entre os acionistas como segue:

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

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

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

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

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2024

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

15. Patrimônio líquido—Continuação

a) Capital social--Continuação

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.

b) Destinação dos lucros e política de dividendos

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

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

- Em reunião do Conselho de Administração de 21 de março de 2023 foi aprovada a proposta de distribuição de dividendos adicionais, com base no resultado líquido do 4º trimestre de 2022, no valor de R\$9.117, pagos em 04 de abril de 2023.
- Em reunião do Conselho de Administração de 18 de maio de 2023 foi aprovada a proposta de distribuição de dividendos intercalares, com base no resultado líquido do 1º trimestre de 2023, no valor de R\$17.918, pagos em 29 de maio de 2023.
- Em reunião do Conselho de Administração de 14 de agosto de 2023 foi aprovada a proposta de distribuição de dividendos intercalares, com base no resultado líquido do 2º trimestre de 2023, no valor de R\$ 53.262, pagos em 23 de agosto de 2023.

Em reunião do Conselho de Administração de 14 de março de 2024 foi aprovada a proposta de distribuição de dividendos intercalares, com base no resultado líquido do 4º trimestre de 2023, no valor de R\$14.676 (mesmo valor aprovado em AGO no dia 29 de abril de 2024). O pagamento foi aprovado em 5 parcelas de R\$2.935, sem incidência de correção monetária ou juros sobre o valor anunciado, iniciando em 06 de maio de 2024 finalizando em 02 de setembro 2024.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2024

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

15. Patrimônio líquido—Continuação

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

c) Reservas

i) *Reserva legal*

A Reserva legal é constituída de 5% do lucro líquido do exercício, até o limite de 20% do capital social, podendo ser facultativa caso o saldo dessa reserva, acrescido da reserva de capital, exceda 30% do capital social. Para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, não houve constituição de reserva, que é constituída ao encerramento de cada exercício (em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 a Companhia apresenta saldo de reserva legal no montante de R\$11.490).

ii) *Reserva estatutária de lucros*

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

iii) *Reserva de capital*

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

Notas Explicativas**Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2024

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

16. Receita operacional líquida

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

Descrição	Consolidado			
	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023
	até	até	até	até
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
Receita de imóveis vendidos	297.272	840.024	274.915	655.431
Provisão para distrato	162	2.032	399	665
Ajuste a valor presente	(2.130)	(6.957)	3.185	(4.647)
Impostos incidentes sobre imóveis vendidos	(6.005)	(17.002)	(5.480)	(13.139)
Receita de indenização por distrato	1.821	5.029	1.455	4.284
	291.120	823.126	274.474	642.594
Receita de intermediação imobiliária	1.399	4.252	1.014	2.759
Receita de locação	37	82	372	1.117
Receita de serviços prestados	-	576	759	1.544
Impostos incidentes sobre serviços prestados	(211)	(485)	(67)	(335)
	1.225	4.425	2.078	5.085
Receita operacional líquida	292.345	827.551	276.552	647.679

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2024

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

17. Custos e despesas por natureza

Os custos e despesas no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024 e 2023 estão apresentados abaixo:

Descrição	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024 até 30/09/2024	01/01/2024 até 30/09/2024	01/07/2023 até 30/09/2023	01/01/2023 até 30/09/2023	01/07/2024 até 30/09/2024	01/01/2024 até 30/09/2024	01/07/2023 até 30/09/2023	01/01/2023 até 30/09/2023
	Custos e despesas por função							
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	-	-	(221.209)	(634.326)	(222.647)	(518.014)
Despesas gerais e administrativas	(27.062)	(75.685)	(24.154)	(51.368)	(32.499)	(91.654)	(26.018)	(61.829)
Despesas comerciais	(207)	(767)	(735)	(1.145)	(16.249)	(46.638)	(12.090)	(34.325)
	(27.269)	(76.452)	(24.889)	(52.513)	(269.957)	(772.618)	(260.755)	(614.168)
Custos dos imóveis vendidos								
Custos com imóveis vendidos	-	-	-	-	(191.713)	(552.695)	(185.676)	(443.793)
Custo com permutas	-	-	-	-	(7.384)	(26.207)	(18.551)	(31.197)
Custo com (constituição)/reversão de provisão para garantia de obra	-	-	-	-	(1.517)	(4.273)	(1.255)	(3.228)
Custo com encargos financeiros	-	-	-	-	(17.424)	(46.522)	(16.843)	(40.309)
Provisão para distratos	-	-	-	-	(3.167)	(4.523)	(322)	513
Custo dos serviços vendidos	-	-	-	-	(4)	(106)	-	-
	-	-	-	-	(221.209)	(634.326)	(222.647)	(518.014)
Pessoal	(13.491)	(38.936)	(12.182)	(31.584)	(14.088)	(41.223)	(12.439)	(33.212)
Serviços de terceiros	(4.520)	(14.985)	(3.570)	(15.637)	(5.756)	(18.873)	(4.487)	(19.816)
Participações - PLR	(3.713)	(5.788)	(3.500)	(3.500)	(3.713)	(5.788)	(3.500)	(3.500)
Remuneração de Administradores	(2.434)	(7.204)	(2.704)	(7.509)	(2.434)	(7.204)	(2.704)	(7.509)
Depreciação e amortização	(1.743)	(5.171)	(1.646)	(4.847)	(2.231)	(6.543)	(2.005)	(5.924)
Administrativas	(1.161)	(3.601)	(552)	(2.491)	(1.899)	(5.111)	(806)	(3.500)
Administrativas SPEs	-	-	-	-	(2.378)	(6.912)	(77)	(2.568)
Remuneração baseada em ações	-	-	-	14.200	-	-	-	14.200
	(27.062)	(75.685)	(24.154)	(51.368)	(32.499)	(91.654)	(26.018)	(61.829)
Despesas comerciais								
Despesas com propaganda e publicidade	(207)	(767)	(735)	(1.145)	(11.899)	(33.947)	(9.857)	(23.725)
Despesas com plantão de vendas	-	-	-	-	(4.350)	(12.691)	(2.233)	(10.600)
	(207)	(767)	(735)	(1.145)	(16.249)	(46.638)	(12.090)	(34.325)

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2024

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

18. Outras despesas e receitas operacionais

Descrição	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023
Despesas tributárias	-	-	-	-	-	-	-	(273)
Ganho/(perda) com investimento	(18)	1.375	-	47.962	(18)	1.375	-	47.962
Resultado de SCP's	-	-	-	-	(626)	(2.103)	(846)	(1.164)
Provisão para demandas judiciais	221	1.193	280	(61)	887	1.214	99	(1.119)
Provisão para perda esperada para risco de crédito	-	-	-	-	(47)	(88)	878	849
Baixa de Ativo Imobilizado	116	116	(3)	(3)	116	116	(3)	(3)
Outras (despesas) e receitas	(132)	(216)	(243)	(312)	(2.118)	(8.495)	(1.260)	(1.322)
Total	187	2.468	34	47.586	(1.806)	(7.981)	(1.132)	44.930

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2024

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

19. Resultado financeiro

A composição das receitas e despesas financeiras no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024 e de 2023 é demonstrada como segue:

Descrição	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023
Receitas financeiras								
Receita de aplicação financeiras	4.707	11.773	2.625	8.749	6.438	16.691	5.456	16.119
Ganho na operação de Swap (a)	-	-	(9.454)	6.522	-	-	(9.454)	6.522
Outras receitas financeiras	19	98	-	7	433	1.898	460	1.182
	4.726	11.871	(6.829)	15.278	6.871	18.589	(3.538)	23.823
Despesas financeiras								
Juros com financiamentos	(9.131)	(24.822)	(9.318)	(23.080)	(1.975)	(5.809)	(1.149)	(6.469)
Juros sobre arrendamento	(50)	(174)	(69)	(221)	(82)	(287)	(106)	(340)
Perda estimada na operação de Swap (a)	1	(2.362)	-	-	1	(2.362)	-	-
Despesas bancárias	(76)	(325)	(127)	(389)	(191)	(877)	(269)	(1.559)
Outras despesas financeiras	(86)	(297)	(138)	(415)	(311)	(995)	(1.146)	(1.807)
	(9.342)	(27.980)	(9.652)	(24.105)	(2.558)	(10.330)	(2.670)	(10.175)
Total	(4.616)	(16.109)	(16.481)	(8.827)	4.313	8.259	(6.208)	13.648

- (a) Em 13 de maio de 2020, foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia a celebração de um ou mais contratos de troca de resultados de fluxos financeiros futuros (total Equity return swap) de liquidação financeira, tendo por referência ações de emissão da Companhia, conforme regulamentação aplicável. A liquidação dos referidos contratos e renovação por mais 18 meses, ocorreu em 18 de maio de 2023. O objetivo principal da renovação de referida operação pela Companhia é de manter a valorização das ações face à depreciação na cotação das mesmas que, na opinião da diretoria, não reflete os valores reais da Companhia. Os contratos permitirão à Companhia receber a variação de preço relacionado às ações de sua emissão negociadas em bolsa (ponta ativa) e, em contrapartida, será pago o valor de CDI + 1,5% sobre o valor dos contratos, desde a celebração até a liquidação (ponta passiva). A ponta passiva está garantida através de uma aplicação de CDB, até o limite do valor de ações, no valor da data da compra.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2024

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

20. Instrumentos financeiros

A Companhia está exposta aos seguintes riscos:

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

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

a) Risco de juros

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

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

b) Risco de crédito

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

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2024

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

b) Risco de crédito--Continuação

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

c) Risco de liquidez

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

d) Risco operacional

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

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

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

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

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2024

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

d) Risco operacional--Continuação

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

e) Análise de sensibilidade

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

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	5,38%	8,06%	10,75%	13,44%	16,13%
INCC	2,57%	3,85%	5,14%	6,42%	7,71%
TR	0,41%	0,62%	0,82%	1,03%	1,23%
IGP-M	1,98%	2,97%	3,96%	4,95%	5,94%
Cotação ação - B3	1,78	2,66	3,55	4,44	5,33

Ativos e passivos líquidos	Consolidado					
	30/09/2024	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	(59.456)	(3.196)	(4.794)	(6.392)	(7.989)	(9.587)
INCC	829.962	21.322	31.983	42.644	53.305	63.965
TR	(361.988)	(1.484)	(2.226)	(2.968)	(3.710)	(4.453)
IGP-M	42.840	848	1.272	1.696	2.120	2.545
Cotação ação - B3	(753)	(1.875)	(1.314)	(753)	(192)	(370)
Sem indexador	24.599	-	-	-	-	-
Total	475.204	15.615	24.921	34.227	43.534	52.100

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2024

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

e) Análise de sensibilidade--Continuação

	Nota	30/09/2024	CDI	INCC	TR	IGPM	Sem indexador
Caixa e equivalentes de caixa	3.a	221.722	198.618	-	-	-	23.104
Caixa restrito	3.b	20.739	20.739	-	-	-	-
Contas a receber	4	881.494	-	829.962	-	50.037	1.495
Total ativos com riscos financeiros		1.123.955	219.357	829.962	-	50.037	24.599
Empréstimos	8	(639.774)	(277.493)	-	(361.988)	(293)	-
Operação de swap - ponta passiva		(1.320)	(1.320)	-	-	-	-
Passivos de arrendamento		(6.904)	-	-	-	(6.904)	-
Total passivos com riscos financeiros		(647.998)	(278.813)	-	(361.988)	(7.197)	-
Total ativos e passivos com riscos financeiros		475.957	(59.456)	829.962	(361.988)	42.840	24.599

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 30 de setembro de 2024, não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

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

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

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

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

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2024

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

e) Análise de sensibilidade--Continuação*Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros--Continuação*

	<u>Nível da hierarquia</u>	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Caixa e equivalentes de caixa, caixa restrito (aplicação financeira), aplicações financeiras e capital return equity Swap	2 (a)	242.460	200.655

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

f) Gestão de capital

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

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

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

O endividamento em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 de acordo com as informações trimestrais consolidadas, podem ser assim sumariados:

	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) (Nota Explicativa nº 8)	639.481	656.347
Cessão de recebíveis (Notas Explicativas nº 4 e nº 8)	293	320
Caixa e equivalentes de caixa (Nota Explicativa nº 3.a)	(221.722)	(181.704)
Caixa restrito (Nota Explicativa nº 3.b)	(20.739)	(18.951)
Dívida líquida (*)	397.313	456.012
Total do patrimônio líquido	1.037.186	1.026.209
Endividamento - %	38,31%	44,44%

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

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2024

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

g) Classificação dos instrumentos financeiros*Controladora*

	30/09/2024			31/12/2023		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa, equivalentes (Nota 3.a)	-	136.608	136.608	-	110.228	110.228
Caixa restrito (Nota 3.b)	-	20.739	20.739	-	18.951	18.951
Outros ativos	69.776	-	69.776	9.426	-	9.426
Fornecedores	1.473	-	1.473	1.550	-	1.550
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	277.493	-	277.493	276.801	-	276.801
Contas a pagar (partes relacionadas Nota 6)	-	-	-	1	-	1
Outros débitos com terceiros SCPs (Nota 10)	12.884	-	12.884	6.984	-	6.984
Outros passivos (*)	4.504	-	4.504	5.238	-	5.238

Consolidado

	30/09/2024			31/12/2023		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa, equivalentes (Nota 3a)	-	221.722	221.722	-	181.704	181.704
Caixa restrito (Nota 3b)	-	20.739	20.739	-	18.951	18.951
Contas a receber (Nota 4)	881.494	-	881.494	787.827	-	787.827
Outros ativos	53.013	-	53.013	12.346	-	12.346
Fornecedores	67.203	-	67.203	62.398	-	62.398
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	639.774	-	639.774	656.667	-	656.667
Conta corrente de consórcio (Nota 12)	704	-	704	14.191	-	14.191
Outros débitos com terceiros (Nota10)	21.079	-	21.079	19.192	-	19.192
Outros passivos (*)	19.970	-	19.970	22.045	-	22.045

(*) Saldo majoritariamente compostos por passivos credores compromissados.

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

Notas Explicativas**Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2024

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

20. Instrumentos financeiros--Continuaçãoh) Gestão de risco de liquidez

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

Em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, o fluxo de caixa contratual das obrigações e os vencimentos destas obrigações eram de:

Em 30 de setembro de 2024	Menos de 1 ano	de 1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
Fornecedores	67.203	-	-	67.203
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	373.550	64.691	201.533	639.774
Outros débitos com terceiros (Nota 10)	12.925	8.154	-	21.079
Passivos de arrendamento	3.188	3.715	-	6.903
	456.866	76.560	201.533	734.959

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

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2024

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

21. Compromissos

Compromissos com a aquisição de terrenos

Compromissos foram assumidos pela Companhia para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Companhia, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas. O fluxo de pagamento dos compromissos serão definidos tão logo as condições resolutivas dos contratos sejam superadas. Em 30 de setembro de 2024, referidos compromissos totalizam R\$ 442.129 (R\$403.140 em 31 de dezembro de 2023), sendo R\$299.407 em dinheiro e R\$142.722 em permuta (respectivamente R\$236.039 e R\$167.101 em 31 de dezembro de 2023).

Compromissos com fornecedores

Os principais compromissos com fornecedores referem-se ao desenvolvimento dos empreendimentos, principalmente os relacionados as obrigações de construção. O montante e fluxo estimado desembolso referente aos empreendimentos em curso em 30 de setembro de 2024 são de R\$155.944 para o período de 1º. de setembro até 31 de dezembro de 2024, R\$300.502 para 2025, R\$244.252 para 2026 e R\$53.941 para 2027 (em 31 de dezembro de 2023 R\$560.991 para 2024, R\$517.574 para 2025, R\$184.071 para 2026 e R\$57.293 para 2027).

Compromisso com arrendamentos

Em 30 de setembro de 2024 a Mitre possuía R\$6.904 em compromissos com arrendamentos (R\$8.270 em 31 de dezembro de 2023), relacionados exclusivamente aos imóveis alugados pela Companhia. Esses compromissos de arrendamento estão contabilizados conforme a prática contábil vigente.

22. Lucro por ação

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

Notas Explicativas**Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2024

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

22. Lucro por ação--Continuação

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

Cálculo lucro básico e diluído por ação

A Companhia realizou suas análises para conclusão do impacto do plano de opções de empregados no cálculo do lucro diluído levando em consideração a orientação do pronunciamento técnico CPC 41, que determina que as opções de ações de empregados baseadas no desempenho devem ser tratadas como ações emissíveis sob condição porque a sua emissão está sujeita à satisfação das condições especificadas, além do decorrer do tempo e prevê que, se as condições não forem satisfeitas, o número de ações emissíveis sob condição (contingentes) incluídas no cálculo do resultado diluído por ação deve basear-se no número de ações que seriam emissíveis se o fim do período fosse o final do período de contingência. Com base em tais análises, a Companhia concluiu que para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024 as opções de empregados não apresentam efeitos diluidores, uma vez que até essa data as obrigações de desempenho atreladas ao final do período de contingência não foram satisfeitas.

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

	Controladora e Consolidado			
	01/07/2024 até 30/09/2024	01/01/2024 até 30/09/2024	01/07/2023 até 30/09/2023	01/01/2023 até 30/09/2023
<u>Lucro básico e diluído por ação</u>				
Lucro do período	17.080	30.469	1.894	76.822
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do Lucro básico por ação	105.774.820	105.774.820	105.774.820	105.774.820
Lucro básico e diluído por ação (*)	0,16147	0,28805	0,01791	0,72628

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

Notas Explicativas**Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2024

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

23. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm, em 30 de setembro de 2024, os seguintes contratos de seguros:

a) Risco de engenharia

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

b) Seguro de responsabilidade civil geral e de administradores

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

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

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

24. Benefícios a empregadosPlano de opções de ações

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

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

Notas Explicativas**Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2024

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

24. Benefícios a empregados—ContinuaçãoPlano de opções de ações--Continuação

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas**Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2024

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

24. Benefícios a empregados—ContinuaçãoPlano de opções de ações--ContinuaçãoMovimentação durante o período

	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Saldo Inicial	5.634.463	5.919.463
2º Outorga	-	-
Outorgas canceladas (*)	-	(285.000)
Outorgas substituídas	-	-
Saldo final	<u>5.634.463</u>	<u>5.634.463</u>

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

Despesa do período

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, uma ou mais condição de performance de *não mercado* foi calculada com 0% de atingimento, sendo que a melhor estimativa da Companhia é de que tais condições de *não mercado* não sejam batidas até o final do programa. Dessa forma, à luz do CPC 10 – pagamento baseado em ações, a Companhia estornou o montante líquido de despesa de R\$14.200, reconhecido no fundo de reserva desde 2020, início do programa, até 31 de dezembro de 2022. Para o período findo em 30 de setembro de 2024, uma ou mais condição de performance de *não mercado* continua sendo calculada com 0% de atingimento.

Notas Explicativas**Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2024

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

25. Transações que não afetam caixa

Para os períodos findos em 30 de setembro de 2024 e 2023, a Companhia teve transações que não afetaram caixa e, portanto, não foram apresentadas nas Demonstrações do Fluxo de Caixa, conforme abaixo:

	Consolidado	
	30/09/2024	30/09/2023
Investimento por aquisição de controle		
Contas a receber	(12.083)	-
Imóveis a comercializar	124.480	59.093
Crédito entre consorciadas	(3.688)	-
Tributos a recuperar	(1)	-
Outros ativos	(9.836)	7.196
Fornecedores	(174)	(23)
Adiantamento de cliente	(9.181)	(18.900)
Tributos a recolher	199	(130)
Distratos a pagar	623	-
Credores compromissado	-	(1.537)
Outros Passivos	(42)	-
Provisão de impostos diferidos	795	-
Partes Relacionadas	(32.808)	-
Débito entre consorciadas	94	-
Caixa das controladas adquirida/vendas	4.051	6
	62.429	45.705
Cessão de créditos de recebíveis		
Empréstimos e Financiamento	(4)	-
Contas a receber de clientes	4	-
	-	-

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais - ITR

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia") contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2024, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

Ênfase

Reconhecimento de receitas nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil
Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da diretoria da Companhia quanto a aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

ERNST & YOUNG

Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC-SP 034519/O

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

Pareceres e Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)

Os membros do Comitê de Auditoria Estatutário da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A., no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, conforme previsto no artigo 2.1, alínea (b), do seu Regimento Interno e no artigo 29, alínea do estatuto social da Companhia, procederam ao exame e análise das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia referentes ao período de 30 de setembro de 2024, acompanhadas do relatório da Administração e do relatório da Ernst & Young Auditores Independentes S.S. Auditor Independente, considerando as informações prestadas e documentos disponibilizados pela administração da Companhia e pelo Auditor Independente, opinam, por unanimidade e sem ressalvas, que os referidos documentos refletem, de forma adequada, em todos os aspectos relevantes, as posições patrimonial e financeira da Companhia, e recomendam a aprovação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia referentes ao período de 30 de setembro de 2024, acompanhadas do relatório da Administração e do relatório do Auditor Independente pelo Conselho de Administração da Companhia e o seu encaminhamento à Assembleia Geral Ordinária da Companhia, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

São Paulo 07 de novembro de 2024.

Guilherme Affonso Ferreira
Coordenador do Comitê de Auditoria e Membro do Conselho de Administração

Douglas Barros
Membro do Comitê de Auditoria

Henrique Premoli
Membro do Comitê de Auditoria

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, revisamos, discutimos e concordamos que as Informações Trimestrais individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2024, da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. refletem adequadamente a posição patrimonial e financeira correspondentes aos períodos apresentados.

São Paulo, 07 de novembro de 2024

Rodrigo Coelho Cagali
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Fabricio Mitre
Diretor Presidente

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

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, revisamos, discutimos e concordamos com a revisão e o relatório de revisão do auditor independente da Ernst & Young Auditores Independentes S.S relativas as Informações trimestrais individuais e consolidadas da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A., para o Período findo em 30 de setembro de 2024.

São Paulo, 07 de novembro de 2024

Rodrigo Coelho Cagali
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Fabricio Mitre
Diretor Presidente