

# **Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas**

## **Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**

31 de dezembro de 2023  
com Relatório do Auditor Independente

## MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Gostaria de começar a mensagem agradecendo a todos que contribuíram com a Mitre neste ano de 2023, especialmente nossos funcionários, fornecedores e parceiros, que apesar dos desafios, conseguiram entregar seu melhor e nos ajudar a ter um ano operacionalmente muito bom. Entregamos aos nossos clientes 1.498 unidades, totalizando 7 obras entregues, além de mais 1.386 unidades em fase de entrega, mantendo um índice de aceite em primeira vistoria de 92%.

Continuamos acreditando que o produto é nosso principal diferencial, e os R\$1,5 bilhão em VGV lançado este ano é um motivo para nos orgulhar, foram projetos minuciosamente pensados e a performance de vendas ratifica isto. Atualmente o GIO e ML Brooklin estão aproximadamente 50% vendidos, considerando o VGV, e o Haus Mitre *Edition NY*, nosso maior projeto na história, já ultrapassou os 26%. Tais projetos foram primordiais para atingirmos a marca de R\$1,0 bilhão de vendas líquidas no ano, um importante marco em nossa história.

Entretanto o ano não foi composto somente de marcos positivos, no 2T23 atingimos a nossa pior margem bruta, 17,0%, fortemente impactada pela entrega dos projetos que sofreram com a alta dos insumos ao longo da pandemia do COVID e, apesar de termos recuperado, desde então, 2,5 pontos percentuais, não estamos satisfeitos com este nível de margem e continuaremos a trabalhar incansavelmente para que ao longo dos próximos trimestres nossa margem volte aos patamares históricos da Companhia.

Já no 3T23, nosso nível de alavancagem atingiu 49,1% de dívida líquida sobre patrimônio líquido, mas conforme antecipado, uma situação pontual e que seria equalizada com a evolução dos repasses provenientes das entregas em andamento. No 4T23 já sentimos o efeito destas entregas, ratificadas pela geração de caixa de R\$39,6 milhões. Vale reforçar ainda que para o 1º semestre esperamos aproximadamente R\$380,0 milhões de reais provenientes destes repasses, o que deve contribuir para geração de caixa ao longo do 1º semestre de 2024.

Finalizando nossos compromissos, tínhamos a missão de entregar um G&A equilibrado e abaixo dos R\$100,0 milhões, e cumprimos esta meta, encerrando 2023 com R\$ 89,3 milhões, 15,6% inferiores aos R\$ 105,9 milhões em 2022. A meta interna foi simples, fazer mais com menos, revisitamos projetos, repensamos nossas linhas e implementamos processos de melhoria e automação. Pode parecer simples, mas foi doloroso e por isto começamos esta mensagem agradecendo àqueles que contribuíram para este resultado.

Chegamos ao fim desta mensagem com a linha mais importante do resultado, o lucro líquido, totalizando R\$90,4 milhões, um crescimento de 159,5% no comparativo com 2022. Esse número é um dos principais indicadores do retorno entregue aos nossos acionistas, mas não podemos esquecer de somar a ele todos os dividendos pagos ao longo do ano, um total de R\$80,3 milhões distribuídos nos últimos 12 meses. Finalizamos esta mensagem agradecendo a vocês acionistas por acreditar em nós e no trabalho desenvolvido, continuaremos buscando expandir estes resultados, em prol de gerar valor aos nossos acionistas, clientes e demais *stakeholders*.

**Nosso muito obrigado a todos vocês!**

**Fabricio Mitre**

Diretor-Presidente

## DESEMPENHO OPERACIONAL

### I Lançamento 4T23

#### Haus Mitre | Edition NY (Michigan)

Lançamos ao final de novembro o Haus Mitre Edition NY, maior projeto da Mitre lançado até então, com VGV total estimado de R\$ 784,7 milhões. Concebido para transmitir a atmosfera da cidade de Nova York, o projeto é assinado por renomados escritórios de arquitetura e paisagismo e localizado em área nobre do Brooklin, na rua Michigan. O empreendimento contará com três torres, sendo duas com *residences* de até 217m<sup>2</sup> com VGV de R\$ 620 milhões já lançadas e a torre Soho com unidades de 23m<sup>2</sup> até 60m<sup>2</sup> a ser lançada ainda no 1T24. O sucesso do lançamento refletiu as altas expectativas para este produto único: até a presente data, o projeto encontra-se 26,2% vendido



**Haus Mitre | Edition NY**  
Rua Michigan, 968  
Brooklin – São Paulo  
VGV: R\$ 620 milhões  
Unidades: 181 nas torres  
*residences*  
% Vendido (*residences*) até  
fev/24: 26,2%  
Lançamento: 4T23

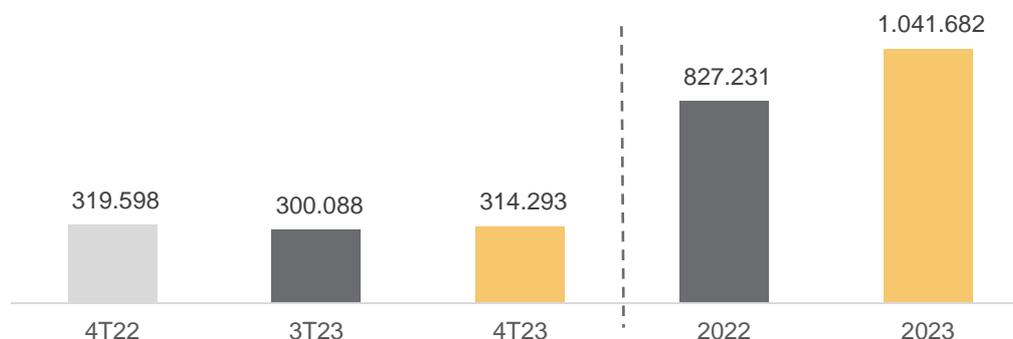
## I Vendas

Em 2023 a Companhia bateu seu recorde em vendas, encerrando o ano com R\$ 1,2 bilhão em vendas brutas e R\$ 1,0 bilhão em vendas líquidas, crescimento de 20,9% e 25,9% em relação ao ano anterior, respectivamente. No trimestre, as vendas brutas totalizaram R\$ 351,3 milhões (+5,9% vs. 3T23) e as vendas líquidas R\$ 314,3 milhões (+4,7% vs. 3T23). Vale destacar o bom desempenho do projeto Haus Mitre Edition NY que contribuiu com R\$ 121,4 milhões.

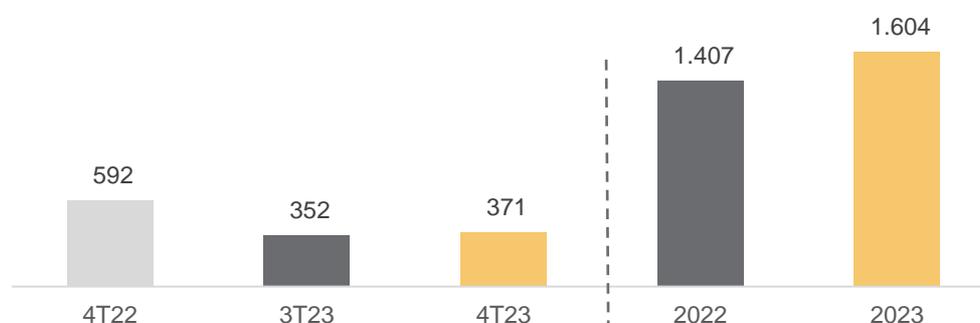
A VSO do ano de 2023 fechou em 31,4%, patamar saudável e aderente ao planejamento de sermos uma empresa com baixo estoque pronto, corroborando com o baixíssimo nível de estoque pronto em nosso portfólio, e totalizando apenas 2% do VGV em estoque total. Importante destacar que os projetos lançados em 2023 têm apresentado um ótimo desempenho, com uma VSO consolidada de 27,2% em poucos meses de vendas, permanecendo, ainda, um bom indicador quando consideramos a magnitude do recém-lançado Haus Mitre Edition NY.

Vendas (R\$ Mil)	4T23	4T22	Var. %	3T23	Var. %	2023	2022	Var. %
Vendas Brutas	351.382	366.585	-4,1%	331.821	5,9%	1.191.332	985.583	20,9%
Distratos Totais	(37.089)	(46.987)	-21,1%	(31.733)	16,9%	(149.650)	(158.352)	-5,5%
Vendas Líquidas	314.293	319.598	-1,7%	300.088	4,7%	1.041.682	827.231	25,9%

Vendas Líquidas VGV (Ex-Comissões e Distratos) (R\$ Mil)

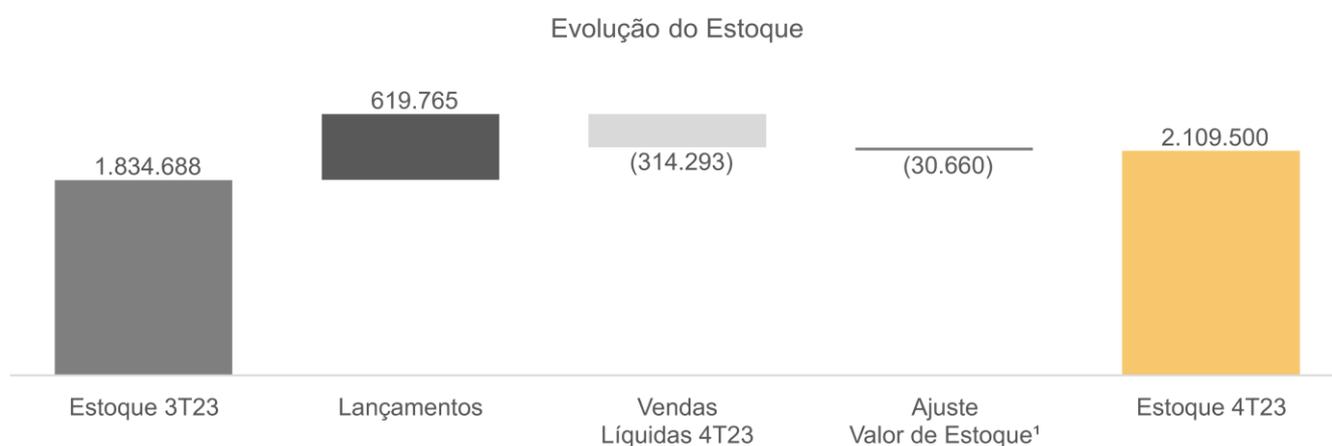


Vendas Líquidas (Ex-Comissões e Distratos) (Unidades)



## I Estoques

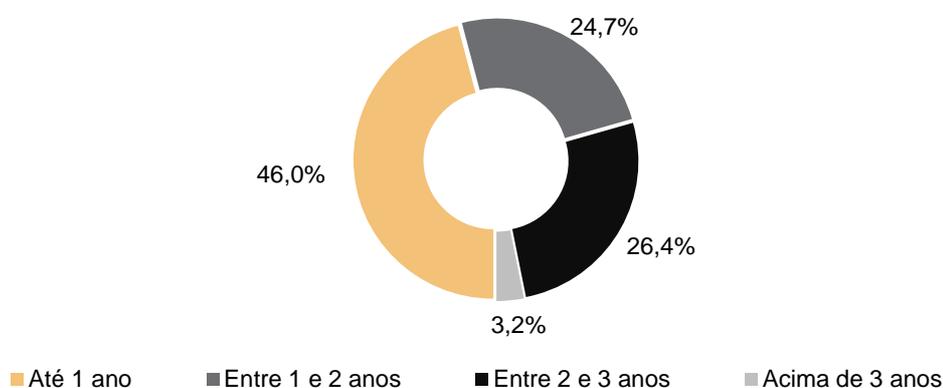
Ao final do 4T23, o estoque da Mitre totalizou 2.393 unidades, equivalente a um VGV de R\$ 2,1 bilhões<sup>2</sup>, impactado pela entrada do Haus Mitre Edition NY no estoque, maior projeto lançado pela Mitre até então. Em contrapartida, o giro de estoque da Mitre é bastante saudável, de forma que o estoque é composto majoritariamente por projetos a serem entregues a partir de 2025 conforme destacado no gráfico do *aging* do estoque abaixo. A manutenção da VSO em níveis saudáveis garante que o estoque manterá o giro histórico. Ainda, esclarecemos que a movimentação no estoque equivale, em suma, ao saldo líquido de três componentes: (i) vendas líquidas do período; (ii) incremento de estoque em função de lançamentos; e (iii) eventuais ajustes de estoque a valor de mercado. Nosso estoque pronto permanece baixo, com 71 unidades ao final do 4T23, que equivalem a apenas 2,0% do VGV em estoque.



<sup>1</sup> A partir do 1T23 o VGV em estoque passou a excluir a comissão de vendas incorporada ao valor das unidades lançadas, sendo o 4T22 ajustado de forma retroativa. Ainda, é demonstrado no gráfico o 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.

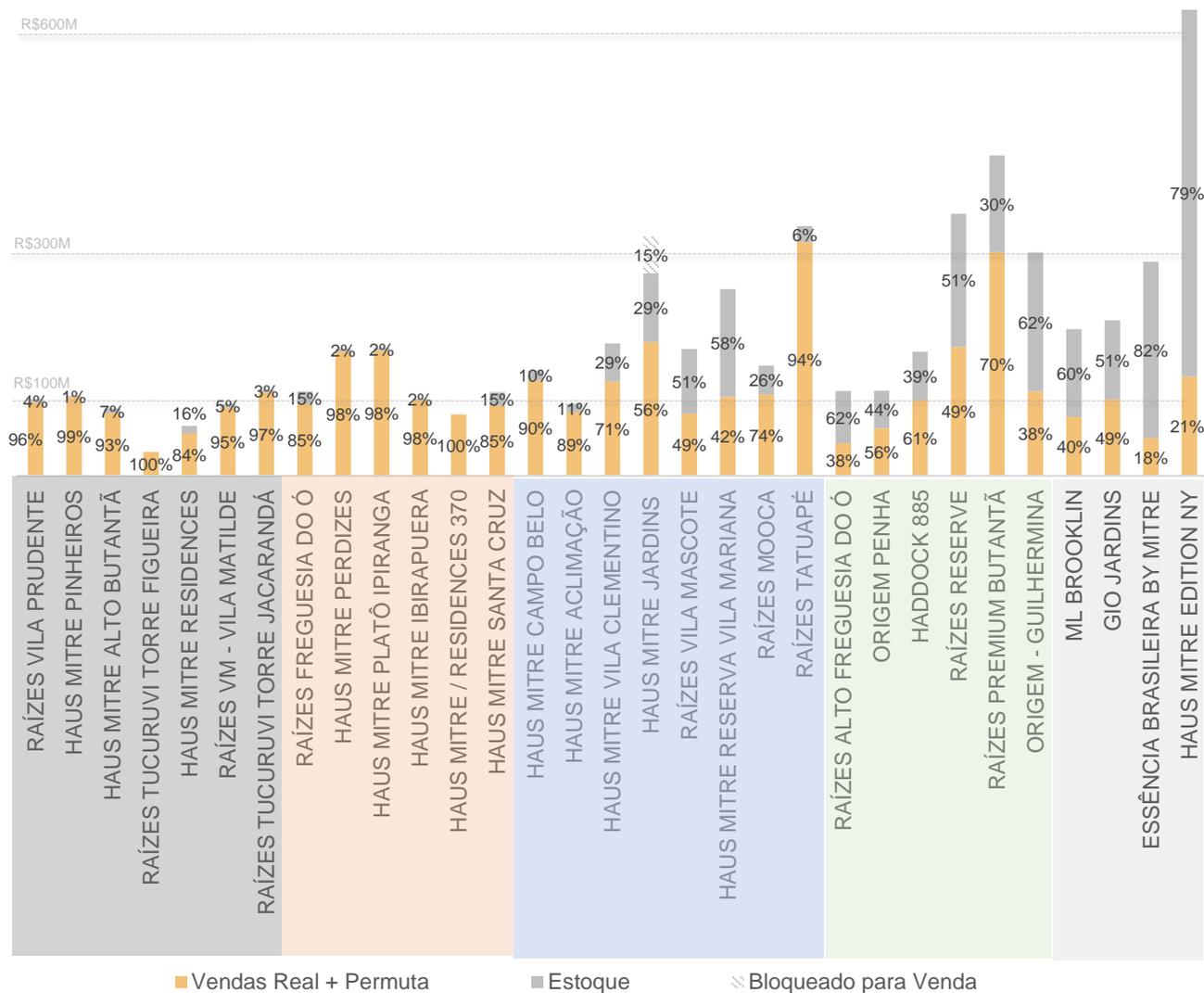
<sup>2</sup> Considera 100% do VGV em estoque do Projeto Haus Mitre Edition NY, o qual foi 35% vendido no 4T23. Ao considerar apenas a parcela Mitre deste empreendimento, o estoque total do 4T23/2023 totalizaria R\$ 1,93 bilhão.

**Estoque por Safra de Lançamento (% em VGV)**



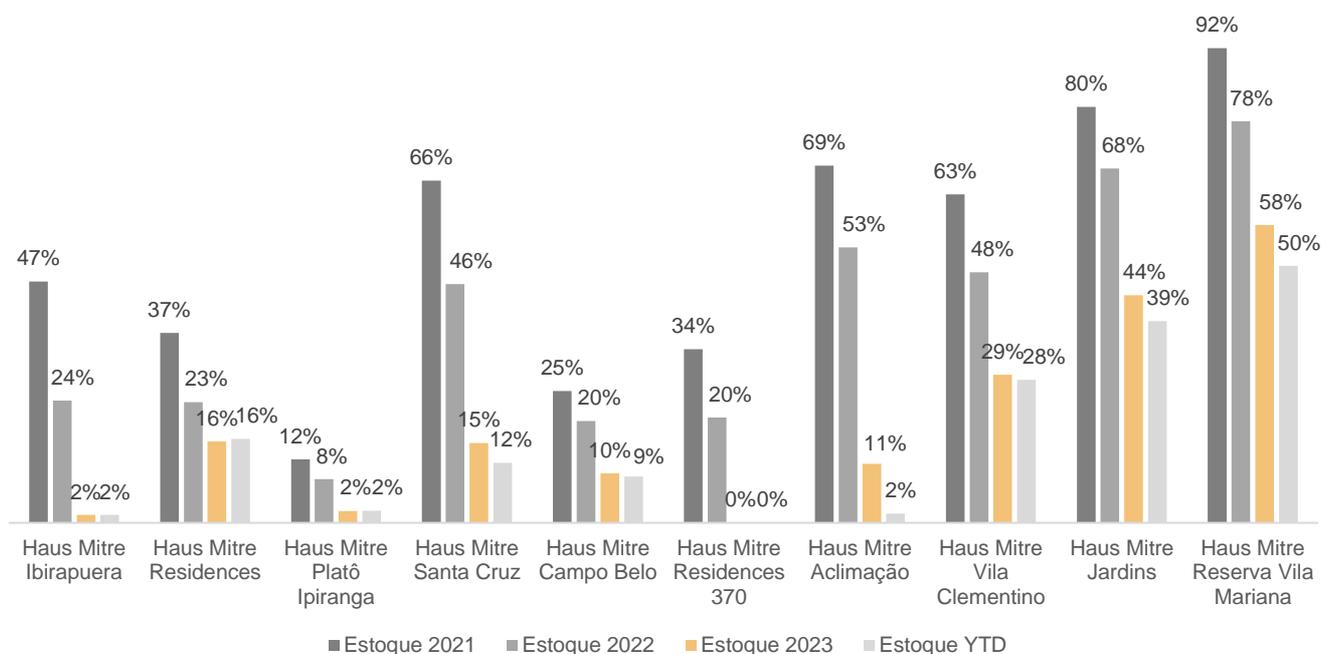
Apresentamos abaixo a composição do estoque de acordo com a safra de lançamentos:

### Aging do Estoque (R\$ Milhões; dez/23)



Ainda, cabe destacar que nós mantemos um giro de estoque bastante confortável, o que ratifica nossa capacidade em manter as operações eficientes. A exemplo disso, mostramos abaixo o comportamento do estoque da linha Haus de safras anteriores a 2023, evidenciando a evolução das vendas desses projetos. Tal fato endereça a preocupação em relação a projetos que, em período de obras, possam ter apresentado um ritmo de vendas menos acelerado.

### Linha Haus - Evolução do Estoque 2021-2024 YTD



<sup>1</sup> Em 2022 Haus Mitre Jardins inclui a normalização dos studios para efeito comparativo.

A tabela abaixo mostra a posição dos estoques por empreendimento:

Empreendimentos	Status	Linha	Lançamento	Unidades	Estoque	% Vendido (Unidades)	VGVLanç. (R\$ mil)	% Vendido (VGVL)
Haus Mitre Edition NY	Lançamento	Haus	out/23	181	144	20,4%	619.765	21,3%
Essência Brasileira	Lançamento	Haus	set/23	200	136	32,0%	284.876	17,7%
GIO Jardins	Lançamento	MEC	ago/23	32	14	56,3%	206.827	49,4%
ML Brooklin	Lançamento	Haus	abr/23	274	108	60,6%	97.646	40,4%
Origem - Guilhermina	Lançamento	Origem	mar/23	845	555	34,3%	296.998	37,9%
Raízes Premium Butantã	Em Obras	Raízes	out/22	658	138	79,0%	454.081	69,9%
Raízes Reserve	Em Obras	Raízes	set/22	541	251	53,6%	371.739	49,2%
Haddock 885	Em Obras	MEC	ago/22	66	38	42,4%	176.027	61,2%
Origem Penha	Em Obras	Origem	jun/22	337	139	58,8%	120.737	56,3%
Raízes Alto Freguesia do Ó	Em Obras	Raízes	jun/22	228	124	45,6%	120.519	38,1%
Raízes Tatuapé	Em Obras	Raízes	dez/21	642	28	95,6%	353.942	93,6%
Raízes Premium Mooca	Em Obras	Raízes	dez/21	261	93	64,4%	156.558	73,5%
Haus Mitre Reserva Vila Mariana	Em Obras	Haus	dez/21	287	136	52,6%	264.605	42,4%
Raízes Vila Mascote	Em Obras	Raízes	out/21	305	156	48,9%	179.935	49,0%
Haus Mitre Jardins	Em Obras	Haus	out/21	212	102	51,9%	339.888	56,0%
Haus Mitre Aclimação	Em Obras	Haus	ago/21	119	6	95,0%	102.217	88,6%
Haus Mitre Vila Clementino	Em Obras	Haus	ago/21	217	28	87,1%	187.805	71,3%
Haus Mitre Residences 370	Em Obras	Haus	jun/21	237	0	100,0%	87.136	100,0%
Haus Mitre Campo Belo	Em Obras	Haus	mai/21	178	27	84,8%	149.862	90,4%
Haus Mitre Santa Cruz	Em Obras	Haus	mar/21	158	41	74,1%	118.623	84,6%
Haus Mitre Ibirapuera	Em Obras	Haus	nov/20	159	2	98,7%	109.508	98,5%
Raízes VM	Entregue	Raízes	nov/20	227	14	93,8%	101.905	94,5%
Haus Mitre Residences	Entregue	Haus	nov/20	203	22	89,2%	70.862	84,3%
Haus Mitre Platô Ipiranga	Em Obras	Haus	nov/20	341	9	97,4%	181.474	97,7%
Raízes Tucuruvi Jacarandá	Entregue	Raízes	set/20	282	7	97,5%	122.139	96,8%
Haus Mitre Perdizes	Em Obras	Haus	ago/20	235	6	97,4%	180.390	97,5%
Raízes Tucuruvi Figueira	Entregue	Raízes	ago/20	154	0	100,0%	34.109	100,0%
Raízes Freguesia do Ó	Em Obras	Raízes	jul/20	256	41	84,0%	119.717	84,9%
Haus Mitre Alto Butantã	Entregue	Haus	nov/19	210	4	98,1%	95.577	93,4%
Haus Mitre Pinheiros	Entregue	Haus	nov/19	149	4	97,3%	113.659	98,9%
Raízes Vila Prudente	Entregue	Raízes	nov/19	272	8	97,1%	108.480	96,0%
Haus Mitre Brooklin	Entregue	Haus	jun/19	255	2	99,2%	172.339	99,5%
Raízes Guilhermina-Esperança	Entregue	Raízes	mar/19	316	6	98,1%	98.430	97,9%
Haus Mitre Butantã	Entregue	Haus	set/18	255	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%
<b>Total</b>				<b>9.744</b>	<b>2.393</b>	<b>75,4%</b>	<b>6.534.704</b>	<b>66,1%</b>

## I Entregas

Em 2023 entregamos, ao todo, 7 projetos, os quais somaram 1.498 unidades e perfizeram VGV de R\$ 646,4 milhões, conforme ilustramos abaixo. Tais entregas, muito bem-sucedidas, tiveram o índice de aceite de 92% na primeira vistoria. Ainda, possuímos mais 6 projetos em entrega atualmente, os quais somam R\$ 796,6 milhões e 1.386 unidades.

### Projetos entregues 2023 ([link](#))



**Raízes Vila Prudente**

VGv: R\$ 108,4 milhões

272 unidades



**Raízes Tucuruvi Figueira**

VGv: R\$ 34,1 milhões

154 unidades



**Haus Mitre Residences**

VGv: R\$ 70,8 milhões

203 unidades



**Raízes Tucuruvi Jacarandá**

VGv: R\$ 122,1 milhões

282 unidades



**Haus Mitre Alto Butantã**

VGv: R\$ 95,5 milhões

210 unidades



**Haus Mitre Pinheiros**

VGv: R\$ 113,6 milhões

149 unidades



**Raízes VM**

VGv: R\$ 101,9 milhões

227 unidades

**Clique aqui e  
conheça nossos  
Projetos**

## Projetos em fase de entrega



**Haus Mitre Platô Ipiranga**

VGv: R\$ 181,4 milhões  
341 unidades



**Raízes Freguesia do Ó**

VGv: R\$ 119,7 milhões  
256 unidades



**Haus Mitre Residences 370**

VGv: R\$ 87,1 milhões  
237 unidades



**Haus Mitre Ibirapuera**

VGv: R\$ 109,5 milhões  
159 unidades



**Haus Mitre Perdizes**

VGv: R\$ 180,3 milhões  
235 unidades



**Haus Mitre Santa Cruz**

VGv: R\$ 118,6 milhões  
158 unidades

## I Banco de Terrenos

O banco de terrenos da Companhia totalizou R\$ 5,2 bilhões em VGV potencial, estável em relação ao último trimestre e nos conferindo, aproximadamente, 3 anos de lançamentos. Acreditamos que a Companhia atingiu um tamanho ideal de *Landbank* e vem demonstrando consistência em repor seu *landbank* com qualidade. Ainda, conforme já pontuado no último trimestre, a partir de agora a reposição dos futuros empreendimentos não deverá trazer impactos relevantes para a geração de caixa da empresa, que possui sua estratégia de desembolso para pagamento de terrenos atrelada aos eventos de lançamento, de forma a otimizar a alocação e retorno de capital. Adicionalmente, vale ressaltar ainda que temos conseguido aumentar o percentual das permutas em nossas últimas aquisições, contribuindo desta forma com um melhor emprego de capital em nossos projetos.



## DESEMPENHO FINANCEIRO

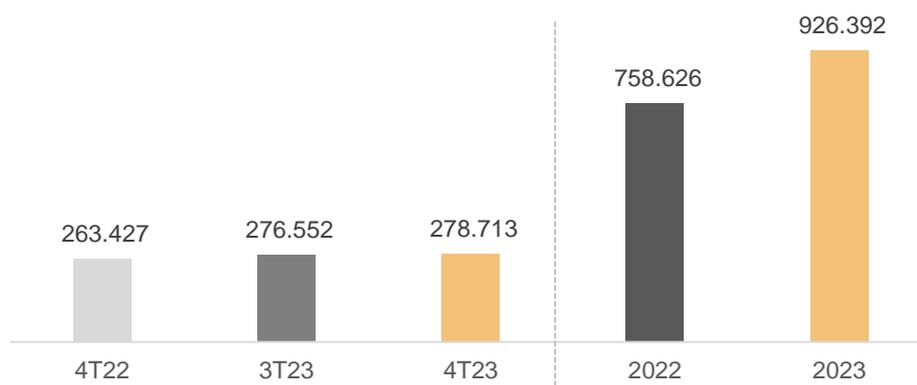
### I Demonstração dos Resultados Consolidados da Mitre Realty

Em R\$ Mil, Exceto %	4T23	4T22	Var. %	3T23	Var. %	2023	2022	Var. %
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>278.713</b>	<b>263.427</b>	<b>5,8%</b>	<b>276.552</b>	<b>0,8%</b>	<b>926.392</b>	<b>758.626</b>	<b>22,1%</b>
Custo dos Imóveis vendidos	(224.261)	(193.878)	15,7%	(222.647)	0,7%	(742.275)	(537.194)	38,2%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>54.452</b>	<b>69.549</b>	<b>-21,7%</b>	<b>53.905</b>	<b>1,0%</b>	<b>184.117</b>	<b>221.432</b>	<b>-16,9%</b>
Despesas Administrativas	(27.499)	(36.307)	-24,3%	(26.018)	5,7%	(89.328)	(105.899)	-15,6%
Despesas Comerciais	(18.148)	(14.970)	<b>21,2%</b>	(12.090)	<b>50,1%</b>	(52.473)	(67.108)	<b>-21,8%</b>
Outras Despesas e Receitas Operacionais	16.364	(638)	N/A	(1.132)	N/A	61.294	945	6386,1%
Equivalência Patrimonial	442	(35)	<b>N/A</b>	280	<b>57,9%</b>	624	(58)	<b>N/A</b>
<b>Lucro Antes das Receitas e Despesas Financeiras</b>	<b>25.611</b>	<b>17.599</b>	<b>45,5%</b>	<b>14.945</b>	<b>71,4%</b>	<b>104.234</b>	<b>49.312</b>	<b>111,4%</b>
Despesas Financeiras	(7.832)	(10.212)	-23,3%	(2.670)	193,3%	(19.547)	(26.410)	-26,0%
Receitas Financeiras	5.742	8.872	-35,3%	(3.538)	N/A	31.105	32.259	-3,6%
<b>Lucro Antes da Provisão para o Imposto de Renda e CS</b>	<b>23.521</b>	<b>16.259</b>	<b>44,7%</b>	<b>8.737</b>	<b>169,2%</b>	<b>115.792</b>	<b>55.161</b>	<b>109,9%</b>
Imposto de Renda e CS Corrente e Diferido no Resultado	(5.944)	(5.983)	-0,7%	(6.025)	-1,3%	(20.896)	(17.941)	16,5%
<b>Lucro (Prejuízo) líquido do exercício antes da participação de não controladores</b>	<b>17.577</b>	<b>10.276</b>	<b>71,0%</b>	<b>2.712</b>	<b>548,1%</b>	<b>94.896</b>	<b>37.220</b>	<b>155,0%</b>
Lucro líquido atribuído aos não controladores	(4.016)	(683)	488,0%	(818)	391,0%	(4.514)	(2.389)	88,9%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>13.561</b>	<b>9.593</b>	<b>41,4%</b>	<b>1.894</b>	<b>616,0%</b>	<b>90.382</b>	<b>34.831</b>	<b>159,5%</b>
Total Return Equity Swap (TRS)	3.639	(9.344)	N/A	(9.454)	N/A	10.161	(23.787)	N/A
<b>Lucro Líquido Ex-TRS</b>	<b>9.922</b>	<b>18.937</b>	<b>-47,6%</b>	<b>11.348</b>	<b>-12,6%</b>	<b>80.221</b>	<b>58.618</b>	<b>36,9%</b>

### I Receita Operacional Líquida

No consolidado anual, a receita líquida somou R\$ 926,3 milhões, um crescimento de 22,1% em relação ao ano anterior, vale ressaltar que estamos incrementando a receita de forma gradual e em 2024 deveremos ver esta linha convergir para o patamar de vendas da empresa. No 4T23 a receita líquida da Companhia totalizou R\$ 278,7 milhões 5,8% superior ao 4T22, resultado do maior volume de vendas e da evolução do andamento da obra dos projetos que compõem esta linha.

Receita Líquida (R\$ Mil)



## I Lucro Bruto e Lucro Bruto Ajustado

Em R\$ Mil, Exceto %	4T23	4T22	Var. %	3T23	Var. %	2023	2022	Var. %
<b>Lucro Bruto</b>	<b>54.452</b>	<b>69.549</b>	<b>-21,7%</b>	<b>53.905</b>	<b>1,0%</b>	<b>184.117</b>	<b>221.432</b>	<b>-16,9%</b>
Margem Bruta	19,5%	26,4%	-6,9 p.p.	19,5%	0,0 p.p.	19,9%	29,2%	-9,3 p.p.
(+) Encargos Financeiros	12.734	9.465	34,5%	16.843	-24,4%	53.043	23.020	130,4%
<b>Lucro Bruto Ajustado</b>	<b>67.186</b>	<b>79.014</b>	<b>-15,0%</b>	<b>70.748</b>	<b>-5,0%</b>	<b>237.160</b>	<b>244.452</b>	<b>-3,0%</b>
Margem Bruta Ajustada	24,1%	30,0%	-5,9 p.p.	25,6%	-1,5 p.p.	25,6%	32,2%	-6,6 p.p.

<sup>1</sup> O lucro bruto ajustado é uma medida não contábil utilizada pela Companhia, calculado através do lucro bruto adicionado dos custos financeiros dos financiamentos à produção, os quais são capitalizados nos custos dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades vendidas. Adicionalmente, a margem bruta ajustada é calculada pela divisão entre o lucro bruto ajustado e a receita líquida.

O Lucro Bruto do 4T23 foi de R\$ 54,4 milhões, correspondendo a uma margem bruta de 19,5%. Apesar de estável, gostaríamos de pontuar que ao atingir o ponto de inflexão no 2T23, nos comprometemos aumentar gradativamente a margem ao longo dos trimestres e, até o momento, apresentamos uma recuperação de 2,6p.p.. Gostaríamos de reforçar que tal compromisso está mantido e renovado, e que ao longo dos próximos trimestres devemos ver nossa margem voltar aos patamares históricos da Companhia.

Em relação ao lucro bruto ajustado, o mesmo totalizou R\$ 67,1 milhões no 4T23, 5% inferior aos R\$ 70,7 milhões do 3T23, visto o menor volume de encargos financeiros incorridos no trimestre. Na perspectiva anual, o lucro bruto de R\$ 237,1 milhões ficou em linha com os R\$ 244,4 milhões de 2022, com margem bruta ajustada de 25,6%.

## I Despesas Comerciais

Em R\$ Mil	4T23	4T22	Var. %	3T23	Var. %	2023	2022	Var. %
Despesas Comerciais	(18.148)	(14.970)	21,2%	(12.090)	50,1%	(52.473)	(67.108)	-21,8%
Total VGV Lançamentos Residenciais (R\$ Mil)	660.378	605.303	9,1%	523.925	26,0%	1.689.390	1.394.325	21,2%
<b>% das Despesas Comerciais sobre VGV Lançado</b>	<b>2,7%</b>	<b>2,5%</b>	<b>0,3 p.p.</b>	<b>2,3%</b>	<b>0,4 p.p.</b>	<b>3,1%</b>	<b>4,8%</b>	<b>-1,7 p.p.</b>

Em 2023 as despesas comerciais totalizaram R\$52,5 milhões, uma redução de 21,8% em relação ao ano de 2022, demonstrando a capacidade e eficiência do time Mitre na alocação dos recursos e melhorando significativamente nosso indicador de despesas sobre lançamento, reduzido de 4,8% no ano de 2022 para 3,1% em 2023. Ao analisarmos o trimestre, as despesas subiram 21,2% no comparativo 4T23 vs. 4T22, fator explicado pelo impacto do lançamento do Haus Mitre Edition NY.

## I Despesas Gerais e Administrativas

Em R\$ Mil	4T23	4T22	Var. %	3T23	Var. %	2023	2022	Var. %
Despesas Gerais Administrativas	(27.499)	(36.307)	-24,3%	(26.018)	5,7%	(89.328)	(105.899)	-15,6%
Total VGV Lançamentos Residenciais (R\$ Mil)	660.378	605.303	9,1%	523.925	26,0%	1.689.390	1.394.325	21,2%
<b>% das Despesas Gerais e Administrativas sobre VGV Lançado</b>	<b>4,2%</b>	<b>6,0%</b>	<b>-1,8 p.p.</b>	<b>5,0%</b>	<b>-0,8 p.p.</b>	<b>5,3%</b>	<b>7,6%</b>	<b>-2,3 p.p.</b>

Em 2023, as despesas administrativas foram reduzidas em 15,6%, consolidando nosso compromisso em reduzir tais despesas e não ultrapassar a marca de R\$ 100 milhões. No 4T23, as despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 27,5 milhões, 5,7% superiores aos R\$ 26,0 milhões no 3T23 e 24,3% melhores que os R\$ 36,3 milhões do 4T22. A redução real de G&A no ano endossa o posicionamento de nos manter como uma das empresas mais eficientes de nosso mercado, visto nosso indicador de G&A em relação ao VGV lançado, o qual foi de 7,6% em 2022 para 5,3% em 2023, melhora de 2,3 p.p.

## I EBITDA e EBITDA Ajustado

Em R\$ Mil, Exceto %	4T23	4T22	Var. %	3T23	Var. %	2023	2022	Var. %
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido</b>	<b>13.561</b>	<b>9.593</b>	<b>41,4%</b>	<b>1.894</b>	<b>616,0%</b>	<b>90.382</b>	<b>34.831</b>	<b>159,5%</b>
(+) IRPJ/CSSL Corrente e Diferido	5.944	5.983	-0,7%	6.025	-1,3%	20.896	17.941	16,5%
(+) Resultado Financeiro, Líquido	2.090	1.340	56,0%	6.208	-66,3%	(11.558)	(5.849)	97,6%
(+) Depreciação e Amortização	2.170	1.806	20,2%	2.005	8,2%	8.094	5.341	51,5%
<b>EBITDA<sup>1</sup></b>	<b>23.765</b>	<b>18.722</b>	<b>26,9%</b>	<b>16.132</b>	<b>47,3%</b>	<b>107.814</b>	<b>52.264</b>	<b>106,3%</b>
Margem EBITDA <sup>1</sup>	8,5%	7,1%	1,4 p.p.	5,8%	2,7 p.p.	11,6%	6,9%	4,7 p.p.
(+) Custos dos Encargos Financeiros	12.734	9.465	34,5%	16.843	-24,4%	53.043	23.020	130,4%
<b>EBITDA Ajustado<sup>2</sup></b>	<b>36.499</b>	<b>28.187</b>	<b>29,5%</b>	<b>32.975</b>	<b>10,7%</b>	<b>160.857</b>	<b>75.284</b>	<b>113,7%</b>
Margem EBITDA Ajustada <sup>2</sup>	13,1%	10,7%	2,4 p.p.	11,9%	1,2 p.p.	17,4%	9,9%	7,4 p.p.

<sup>1</sup> EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) ou LAJIDA (Lucros Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações) é uma medição não contábil divulgada pela Companhia em consonância com a Instrução CVM nº 527, de 4 de outubro de 2012 ("Instrução CVM 527"), conciliada com suas demonstrações financeiras, e consiste no lucro líquido acrescido pelo resultado financeiro líquido, pelas despesas de imposto de renda e contribuição social, e pelas despesas e custos de depreciação e amortização. A margem EBITDA é calculada pela divisão do EBITDA pela receita operacional líquida.

<sup>2</sup> EBITDA Ajustado é uma medição não contábil segundo as práticas contábeis adotadas no Brasil e aceitas pelo IFRS. O EBITDA ajustado é calculado através do EBITDA adicionado dos custos financeiros dos financiamentos à produção, os quais são capitalizados nos custos dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades vendidas. Adicionalmente, a margem EBITDA Ajustada é calculada pela divisão do EBITDA ajustado pela receita operacional líquida.

Com isso, o EBITDA Ajustado, que considera o estorno dos custos financeiros dos financiamentos relacionados à produção, foi de R\$ 36,5 milhões, superior em 10,7% ao 3T23 e 29,5% acima dos R\$ 28,9 milhões do 4T22. Na visão anual o indicador totalizou R\$ 160,8 milhões em 2023, incremento de 113,7% em relação a 2022. Nesse sentido, a margem EBITDA ajustada no 4T23 foi de 13,1%, 1,2 p.p. superior ao 3T23 e 2,4 p.p. acima do 4T22, que foi de 10,7%. A margem anual fechou em 17,4%, 7,4 p.p. melhor que os 9,9% de 2022.

O EBITDA, por sua vez, fechou em R\$ 23,7 milhões no trimestre e margem de 8,5%, representando incremento de 47,3% em relação ao 3T23 e 26,9% sobre o 4T22, com R\$ 18,7 milhões. Na perspectiva anual, o EBITDA passou de R\$ 52,2 milhões em 2022 para R\$ 107,8 milhões em 2023. Como resultado, a margem EBITDA de 2023 foi de 11,6%, ante 6,9% em 2022, melhora de 4,7 p.p.

## I Resultado Financeiro Líquido

Em R\$ Mil	4T23	4T22	Var. %	3T23	Var. %	2023	2022	Var. %
Despesas Financeiras	(7.832)	(10.212)	-23,3%	(2.670)	193,3%	(19.547)	(26.410)	-26,0%
Receitas Financeiras	5.742	8.872	-35,3%	(3.538)	N/A	31.105	32.259	-3,6%
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>(2.090)</b>	<b>(1.340)</b>	<b>56,0%</b>	<b>(6.208)</b>	<b>-66,3%</b>	<b>11.558</b>	<b>5.849</b>	<b>97,6%</b>

O resultado financeiro líquido encerrou o ano positivo em R\$11,6 milhões, 2x melhor que o resultado do ano anterior, positivamente impactado pelo efeito do (*Total Return Swap*). No 4T23, o resultado financeiro foi de -R\$ 2,1 milhões, vs -R\$ 1,3 milhões no 4T22, se mantendo estável nominalmente.

## I Lucro Líquido

Em R\$ Mil, Exceto %	4T23	4T22	Var. %	3T23	Var. %	2023	2022	Var. %
<b>Lucro (Prejuízo) líquido do exercício antes da participação de não controladores</b>	<b>17.577</b>	<b>10.276</b>	<b>71,0%</b>	<b>2.712</b>	<b>548,1%</b>	<b>94.896</b>	<b>37.220</b>	<b>155,0%</b>
Lucro líquido atribuído aos não controladores	(4.016)	(683)	488,0%	(818)	391,0%	(4.514)	(2.389)	88,9%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>13.561</b>	<b>9.593</b>	<b>41,4%</b>	<b>1.894</b>	<b>616,0%</b>	<b>90.382</b>	<b>34.831</b>	<b>159,5%</b>
Margem Líquida	4,9%	3,6%	1,2 p.p.	0,7%	4,2 p.p.	9,8%	4,6%	5,2 p.p.
Total Return Equity Swap (TRS)	3.639	(9.344)	N/A	(9.454)	N/A	10.161	(23.787)	N/A
<b>Lucro Líquido Ex-TRS</b>	<b>9.922</b>	<b>18.937</b>	<b>-47,6%</b>	<b>11.348</b>	<b>-12,6%</b>	<b>80.221</b>	<b>58.618</b>	<b>36,9%</b>
Margem Líquida Ex-TRS	3,6%	7,2%	-3,6 p.p.	4,1%	-0,5 p.p.	8,7%	7,7%	0,9 p.p.

Encerramos o ano com um lucro líquido de R\$ 90,4 milhões, um resultado 159,5% superior ao ano de 2022. Além disso, no 4T23 atingimos R\$13,6 milhões de resultado, um crescimento de 41,4% vs. 4T22. A margem líquida da empresa atingiu 9,8% no ano, crescimento de 5,2p,p, comparado ao ano anterior.

## I Return on Average Equity (ROAE)

Em R\$ Mil e %	4T23	3T23	Var. %	4T22	Var. %
Patrimônio Líquido	1.026.209	1.010.095	1,6%	1.004.033	2,2%
Lucro Líquido Trimestral	13.561	1.894	616,0%	9.593	41,4%
<b>Return On Average Equity Trimestral (ROAE)<sup>1</sup></b>	<b>1,3%</b>	<b>0,2%</b>	<b>1,1 p.p.</b>	<b>1,0%</b>	<b>0,4 p.p.</b>
Lucro Líquido dos Últimos Doze Meses	90.382	86.414	4,6%	34.831	159,5%
<b>Return On Average Equity UDM (ROAE)<sup>1</sup></b>	<b>8,9%</b>	<b>8,4%</b>	<b>0,3 p.p.</b>	<b>3,5%</b>	<b>5,4 p.p.</b>

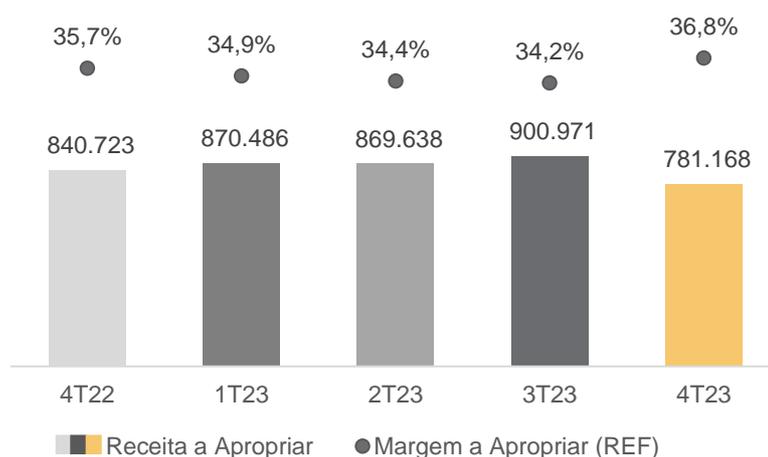
<sup>1</sup> ROAE (Return On Average Equity) é o lucro líquido dividido pelo patrimônio líquido médio da Companhia (calculado pela média entre o patrimônio líquido do exercício corrente com o patrimônio líquido do período imediatamente anterior).

O ROE, importante indicador para a Companhia, atingiu nos últimos doze meses o patamar de 8,9%, superando em 5,4p.p. o 4T22. Em nossas comunicações de resultado sempre destacamos como principal *driver* da Companhia a geração de valor a seus acionistas, através de uma estrutura de capital corretamente balanceada. Vislumbramos atingir um ROE de dois dígitos e acreditamos estar no caminho certo para tanto, à medida que realizamos o exercício constante de avaliar as melhores alternativas de rentabilização aplicáveis ao momento da Companhia. A exemplo disso, no 4T23 concretizamos a venda de participação societária de 3 projetos, através de uma operação estruturada a qual gerou resultado de R\$ 17,3 milhões no trimestre. Como empresa, enxergamos que o melhor indicador de geração de valor é o incremento do nosso ROE e tais operações são importantes geradoras de destravamento de valor futuro.

## I Resultados a Apropriar

A receita a apropriar ao final do 4T23, já líquida de distratos, foi de R\$ 781,1 milhões, 13,3% inferior ao 3T23, impactada pela desconsolidação dos projetos vendidos, conforme exemplificado no tópico acima. O custo orçado a apropriar, por sua vez, totalizou R\$ 493,3 milhões no trimestre, ante R\$ 593,1 milhões no 3T23, também influenciado pela alteração mencionada. Dessa forma, a margem a apropriar (Margem REF) fechou em 36,8% em 2023, marcando o ganho de 2,6 p.p. em relação ao 3T23 e está atrelada a um resultado bruto a apropriar de R\$ 287,8 milhões. Ainda, é importante pontuar que a entrada dos projetos de 2023 no resultado a apropriar, especialmente o Haus Mitre Edition NY, contribuem também significativamente para a melhora do indicador, uma vez que possuem margens mais atrativas e acima do patamar de 30%.

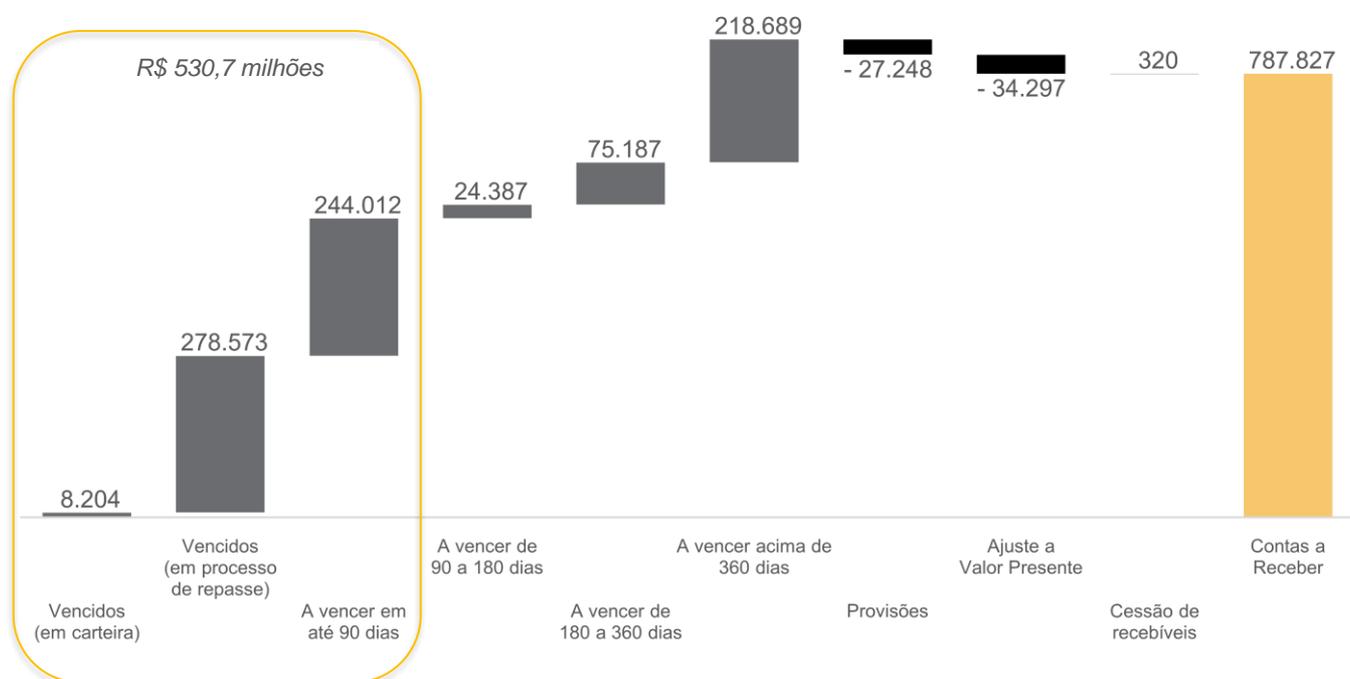
Receita e Margem a Apropriar



## I Recebíveis

O saldo contábil em contas a receber ao final do 4T23 era de R\$ 787,8 milhões, inferior em 3,7% aos R\$ 818,2 milhões do 3T23. A redução no saldo desta linha dá-se, excepcionalmente, em razão do método de reconhecimento dos recebíveis de projetos envolvidos operações de venda de participação societária, que deixam de integrar este saldo. Em contrapartida, tais projetos ainda são refletidos no resultado anual, visto que a venda ocorreu apenas no 4T23. Ao final do 4T23 o valor financeiro da carteira somou R\$ 1,6 bilhão. Em adição, ressaltamos que o LTV (“*loan to value*”) mantém-se em excelente patamar, de 38,9%, o que significa dizer que o cliente Mitre paga, em média, 61,1% do seu imóvel no momento da entrega. Em complemento ao excelente LTV, nosso índice de inadimplência permanece extremamente baixo, equivalente a apenas 0,14% da carteira. O saldo de contas a receber está distribuído da seguinte forma:

### Composição dos Recebíveis (R\$ mil)



## I Caixa e Endividamento

Em R\$ Mil	2023	2022	Var. %
Empréstimos e Financiamentos (CP)	305.188	183.772	66,1%
Empréstimos e Financiamentos (LP)	351.479	315.230	11,5%
<b>Dívida Bruta</b>	<b>656.667</b>	<b>499.002</b>	<b>31,6%</b>
(-) Caixa e Equivalentes	181.704	197.833	-8,2%
(-) Aplicações Financeiras	-	-	-
(-) Caixa Restrito (CP e LP)	18.951	31.476	-39,8%
<b>Dívida Líquida<sup>1</sup></b>	<b>456.012</b>	<b>269.693</b>	<b>69,1%</b>

Em R\$ Mil	2023	2022	Var. %
<b>Dívida Bruta</b>	<b>656.667</b>	<b>499.002</b>	<b>31,6%</b>
(-) Financiamento à Produção	379.866	222.635	70,6%
<b>Dívida Corporativa</b>	<b>276.801</b>	<b>276.367</b>	<b>0,2%</b>
Patrimônio Líquido	1.026.209	1.004.033	2,2%
<b>Dívida Corporativa/Patrimônio Líquido<sup>2</sup></b>	<b>27,0%</b>	<b>27,5%</b>	<b>-0,6 p.p.</b>
<b>Dívida Líquida Total/ Patrimônio Líquido</b>	<b>44,4%</b>	<b>26,9%</b>	<b>17,6 p.p.</b>

<sup>1</sup>A dívida líquida equivale à dívida bruta da Companhia (soma dos empréstimos, financiamentos e financiamentos por arrendamento circulante e não circulante), deduzido do caixa e equivalentes, aplicações financeiras e caixa restrito (circulante e não circulante).

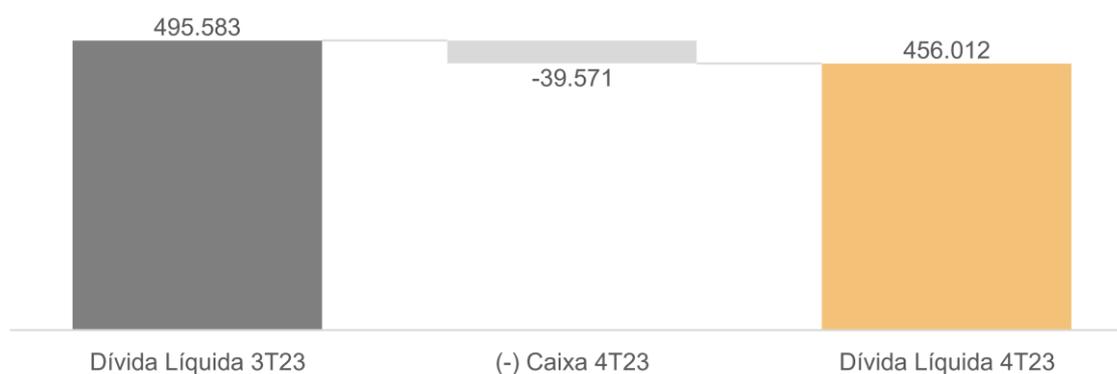
<sup>2</sup>A Dívida Corporativa equivale à dívida bruta da Companhia (soma dos empréstimos, financiamentos e financiamentos por arrendamento circulante e não circulante), deduzido do Financiamento à Produção.

Ao final de 2023 a Companhia contabilizou um endividamento líquido de R\$ 456,0 milhões. A diferença entre os valores de 2023 vs. 2022 dá-se em razão do maior volume de financiamento à produção, o que é natural em um ano no qual a Companhia teve seu maior volume de obras em andamento e mais contratações para os projetos lançados, de forma que este é um endividamento considerado saudável visto o volume de nossa operação. Lembramos que essa é uma dívida com custo abaixo do CDI e 100% atrelada aos recebíveis dos empreendimentos, os quais possuem cobertura de 2,1x em relação ao saldo dos financiamentos à produção.

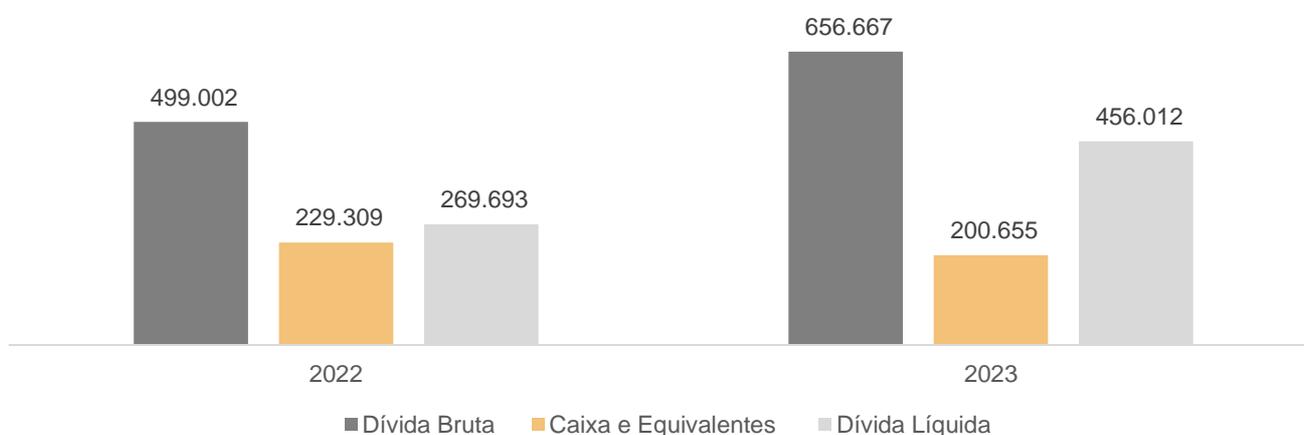
Além disso, mantemo-nos confortáveis com o endividamento da Companhia em razão do fluxo de repasses dos projetos entregues/ em entrega, que deverá equalizar a geração de caixa e contribuir para a redução da dívida líquida, já iniciada no 4T23, conforme ilustrado no gráfico mais adiante e observado ao analisarmos a alavancagem da Companhia, que passou de 49,1% no 3T23 para 44,4% no 4T23, queda de 4,7p.p. Com isso, neste último trimestre de 2023 tivemos uma geração de R\$ 39,6 milhões, sinalizando, portanto, o início da execução de um importante compromisso da Companhia para com seus investidores e mercado em geral.

No 4T23, entregamos 03 projetos e 712 unidades e ao longo do 1T24, entregaremos mais 06 projetos que totalizam 1.386 unidades, o que contribuirá ainda mais para nossa geração de caixa de curto e médio prazos. Esperamos, em razão desses repasses, alcançar ao longo de 2024, majoritariamente no 1T e 2T, o patamar de adicionais R\$ 378 milhões de entradas de caixa.

Endividamento Líquido - Evolução



Endividamento (R\$ mil)



## I Sustentabilidade

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

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

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

### Relacionamento com os auditores independentes

Em conformidade com a Instrução CVM 381/03 informamos que os auditores independentes da Ernst & Young Auditores Independentes S.S., não prestaram durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 outros serviços que não os relacionados com a auditoria externa. A contratação de auditores independentes está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes. As informações no relatório de desempenho que não estão claramente identificadas como cópia das informações constantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, não foram objeto de auditoria ou revisão pelos auditores independentes.

## Declaração da diretoria

Nos termos da Instrução Normativa CVM 480/09, a Diretoria da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

# Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

## Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023

### Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas .....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balancos patrimoniais .....	9
Demonstrações dos resultados .....	11
Demonstrações dos resultados abrangentes .....	12
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido .....	13
Demonstrações dos fluxos de caixa .....	14
Demonstrações do valor adicionado .....	16
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas .....	17

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

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

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

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia”), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2023, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

### **Base para opinião**

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

## **Ênfase**

### *Reconhecimento de receita*

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

### **Principais assuntos de auditoria**

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

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

### Reconhecimento de receita de vendas de empreendimentos imobiliários

Conforme mencionado na nota explicativa 16, a Companhia e suas controladas reconheceram, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o montante consolidado de R\$918.606 mil, referente à receita operacional líquida de venda de empreendimentos imobiliários, Conforme mencionado na nota explicativa 2.3.1, a Companhia reconhece a referida receita no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo aqueles relacionados aos terrenos, projetos e à construção, em relação aos custos totais orçados do projeto (PoC), os quais são revisados periodicamente.

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

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

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

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

### Realização do saldo de imóveis a comercializar

A Companhia possuía, em 31 de dezembro de 2023, saldo consolidado de imóveis a comercializar de R\$996.125mil (Nota Explicativa 5). Conforme descrito na Nota Explicativa 2.3.5, os imóveis a comercializar (terrenos e imóveis construídos ou em construção) são demonstrados pelo seu custo de aquisição ou construção, que não excede seu valor líquido realizável. Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar exceder o fluxo de caixa esperado através de suas vendas, ou o custo de um terreno ainda não explorado for superior ao seu valor realizável, uma provisão ao valor líquido realizável é reconhecida no exercício em que foi determinado que o valor contábil não seja realizável. O valor líquido realizável dos imóveis a comercializar é revisado pela administração trimestralmente, levando em consideração estudos de viabilidades de projetos já lançados ou planejados, cotações de mercado, proposta de partes não relacionadas para compra de terrenos, projeções internas de vendas futuras e custos a incorrer, dentre outras premissas. A relevância do saldo de imóveis a comercializar e a complexidade e julgamento envolvidos na determinação destas estimativas, levou-nos a identificar este assunto como significativo que requer considerações especiais de auditoria.

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

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

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

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

## **Outros assuntos**

### *Demonstrações do valor adicionado*

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado, individual e consolidada, foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

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

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

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

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

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

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



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

São Paulo, 14 de março de 2024.

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

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

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

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Balancos patrimoniais  
31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3.a	<b>110.228</b>	90.317	<b>181.704</b>	197.833
Caixa restrito	3.b	<b>17.082</b>	30.040	<b>17.082</b>	30.040
Contas a receber	4	-	-	<b>599.084</b>	423.814
Imóveis a comercializar	5	-	-	<b>820.079</b>	825.047
Tributos a recuperar		<b>13.382</b>	9.687	<b>19.812</b>	12.832
Adiantamentos gerais		<b>712</b>	481	<b>8.044</b>	1.423
Outros ativos		<b>9.426</b>	502	<b>12.346</b>	2.754
Total do ativo circulante		<b>150.830</b>	131.027	<b>1.658.151</b>	1.493.743
Não circulante					
Caixa restrito	3.b	<b>1.576</b>	1.436	<b>1.869</b>	1.436
Contas a receber	4	-	-	<b>188.743</b>	199.254
Imóveis a comercializar	5	-	-	<b>176.046</b>	294.952
Partes relacionadas	6	<b>672.173</b>	803.996	<b>36.144</b>	14.736
Adiantamentos gerais		-	-	<b>2.572</b>	-
Outros ativos		<b>12.384</b>	1.968	<b>13.296</b>	13.421
Investimentos	7	<b>451.755</b>	384.460	<b>30.128</b>	3.131
Imobilizado		<b>13.770</b>	17.079	<b>35.814</b>	28.280
Intangível		<b>11.502</b>	11.862	<b>22.474</b>	12.198
Total do ativo não circulante		<b>1.163.160</b>	1.220.801	<b>507.086</b>	567.408
Total do ativo		<b>1.313.990</b>	1.351.828	<b>2.165.237</b>	2.061.151

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	8	<b>46</b>	626	<b>305.188</b>	183.772
Fornecedores		<b>1.550</b>	1.509	<b>62.398</b>	51.125
Obrigações trabalhistas e tributárias		<b>13.216</b>	12.787	<b>20.570</b>	19.802
Tributos correntes com recolhimento diferido	9	-	-	<b>21.523</b>	14.566
Adiantamentos de clientes	11	-	-	<b>111.913</b>	165.840
Partes relacionadas	6	<b>1</b>	208	-	-
Contas a pagar por aquisição de terrenos		-	-	<b>62.720</b>	21.492
Passivos de arrendamento		<b>1.515</b>	1.440	<b>2.888</b>	2.532
Provisão para perdas com investimentos	7	<b>12.401</b>	29.654	-	-
Provisão de garantia de obra	13.a	-	-	<b>2.404</b>	2.438
Contas correntes de consórcios	12	-	-	<b>11.967</b>	21.371
Outros passivos		<b>566</b>	19.637	<b>16.278</b>	40.269
Outros débitos com terceiros - SCPs	10	<b>2.213</b>	1.645	<b>13.425</b>	3.421
Dividendos a pagar	15.b	<b>3</b>	-	<b>3</b>	-
Total do passivo circulante		<b>31.511</b>	67.506	<b>631.277</b>	526.628
<b>Não circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	8	<b>276.755</b>	275.741	<b>351.479</b>	315.230
Tributos correntes com recolhimento diferido	9	-	-	<b>7.606</b>	6.620
Adiantamento de clientes	11	-	-	<b>100.429</b>	150.874
Conta corrente de consórcios	12	-	-	<b>2.224</b>	8.996
Provisão de garantia de obra	13.a	-	-	<b>6.982</b>	4.332
Outros débitos com terceiros - SCPs	10	<b>4.771</b>	1.923	<b>5.767</b>	14.278
Contas a pagar por aquisição de terrenos		-	-	<b>17.531</b>	13.436
Passivos de arrendamento		<b>3.157</b>	4.524	<b>5.383</b>	7.501
Provisão para demandas judiciais	13.b	<b>7.389</b>	7.613	<b>10.350</b>	9.223
Total do passivo não circulante		<b>292.072</b>	289.801	<b>507.751</b>	530.490
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	15.a	<b>959.493</b>	959.493	<b>959.493</b>	959.493
Reservas de capital	15.c	<b>4.740</b>	18.940	<b>4.740</b>	18.940
Reservas de lucros	15.b	<b>26.174</b>	16.088	<b>26.174</b>	16.088
Total do patrimônio líquido		<b>990.407</b>	994.521	<b>990.407</b>	994.521
Participação de não controladores		-	-	<b>35.802</b>	9.512
Total do patrimônio líquido consolidado		<b>990.407</b>	994.521	<b>1.026.209</b>	1.004.033
Total do passivo e patrimônio líquido		<b>1.313.990</b>	1.351.828	<b>2.165.237</b>	2.061.151

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

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações dos resultados  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita operacional líquida	16	<b>17</b>	-	<b>926.392</b>	758.626
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	17	-	-	<b>(742.275)</b>	(537.194)
Lucro bruto		<b>17</b>	-	<b>184.117</b>	221.432
Receitas/despesas operacionais					
Despesas gerais e administrativas	17	<b>(75.353)</b>	(93.933)	<b>(89.328)</b>	(105.899)
Despesas comerciais	17	<b>(1.643)</b>	(3.879)	<b>(52.473)</b>	(67.108)
Outras despesas e receitas operacionais	18	<b>65.357</b>	4.401	<b>61.294</b>	945
Apropriação mais-valia	7	<b>(1.283)</b>	(403)	<b>(653)</b>	-
Equivalência patrimonial	7	<b>118.381</b>	138.964	<b>1.277</b>	(58)
Total das despesas e receitas operacionais		<b>105.459</b>	45.150	<b>(79.883)</b>	(172.120)
Resultado operacional antes do resultado financeiro		<b>105.476</b>	45.150	<b>104.234</b>	49.312
Receitas financeiras	19	<b>20.461</b>	19.081	<b>31.105</b>	32.259
Despesas financeiras	19	<b>(35.554)</b>	(29.401)	<b>(19.547)</b>	(26.410)
Resultado financeiro		<b>(15.093)</b>	(10.320)	<b>11.558</b>	5.849
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		<b>90.383</b>	34.830	<b>115.792</b>	55.161
Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	9.b	-	-	<b>(20.896)</b>	(17.941)
Lucro líquido do exercício		<b>90.383</b>	34.830	<b>94.896</b>	37.220
Lucro líquido atribuído aos controladores		<b>90.383</b>	34.830	<b>90.383</b>	34.830
Lucro líquido atribuído aos não controladores		-	-	<b>4.513</b>	2.390
Lucro líquido por ações - R\$ - básico	22	<b>0,85449</b>	0,32928	<b>0,85449</b>	0,32928
Lucro líquido por ações - R\$ - diluído	22	<b>0,85449</b>	0,32928	<b>0,85449</b>	0,32928

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

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023  
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido do exercício	<b>90.383</b>	34.830	<b>94.896</b>	37.220
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	<b>90.383</b>	34.830	<b>94.896</b>	37.220
Lucro líquido atribuído aos controladores	<b>90.383</b>	34.830	<b>90.383</b>	34.830
Lucro líquido atribuído aos não controladores	-	-	<b>4.513</b>	2.390

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

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023  
(Em milhares de reais)

Notas	Capital social	Reserva de capital	Reserva de lucros					Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido da controladora	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido consolidado
			Reserva estatutária	Reserva de lucros	Reserva legal	Dividendos adicionais propostos					
Saldo em 31 de dezembro de 2021	959.493	12.426	-	-	5.230	10.661	-	987.810	7.123	994.933	
Lucro líquido do exercício	15.b	-	-	-	-	-	34.830	34.830	2.389	37.219	
Destinação do resultado do exercício		-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Reserva legal	15.c	-	-	-	1.741	-	(1.741)	-	-	-	
Dividendos adicionais propostos	15.b	-	-	-	-	9.117	(9.117)	-	-	-	
Dividendos mínimos obrigatórios distribuídos	15.b	-	-	-	-	-	(8.272)	(8.272)	-	(8.272)	
Dividendos adicionais propostos distribuídos	15.b	-	-	-	-	-	(15.700)	(15.700)	-	(15.700)	
Dividendos distribuídos – anos anteriores	15.b	-	-	-	-	(10.661)	-	(10.661)	-	(10.661)	
Plano de remuneração baseado em ação	15.c	-	6.514	-	-	-	-	6.514	-	6.514	
Aumento de capital de não controladores		-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Saldo em 31 de dezembro de 2022	959.493	18.940	-	-	6.971	9.117	-	994.521	9.512	1.004.033	
Lucro líquido do exercício	15.b	-	-	-	-	-	90.383	90.383	4.513	94.896	
Destinação do resultado do exercício		-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Compra/Venda de participação de não controladores	7d.6	-	-	-	-	-	-	-	25.561	25.561	
Reserva legal	15.c	-	-	-	4.519	-	(4.519)	-	-	-	
Reserva de lucros	15.b	-	-	-	14.684	-	(14.684)	-	-	-	
Dividendos mínimos obrigatórios distribuídos	15.b	-	-	-	-	-	(21.466)	(21.466)	-	(21.466)	
Dividendos adicionais propostos distribuídos	15.b	-	-	-	-	-	(49.714)	(49.714)	(3.784)	(53.498)	
Dividendos distribuídos – anos anteriores	15.b	-	-	-	-	(9.117)	-	(9.117)	-	(9.117)	
Plano de remuneração baseado em ação	15.c	-	(14.200)	-	-	-	-	(14.200)	-	(14.200)	
Saldo em 31 de dezembro de 2023	959.493	4.740	-	14.684	11.490	-	-	990.407	35.802	1.026.209	

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

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023  
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	<b>90.383</b>	34.830	<b>115.791</b>	55.159
Ajustes para conciliar o resultado do caixa líquido proveniente das atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações do intangível	<b>6.578</b>	4.973	<b>8.094</b>	5.341
Equivalência patrimonial	<b>(118.381)</b>	(138.964)	<b>(1.277)</b>	58
Resultados de SCP's	-	-	-	955
Provisão para garantias de obras	-	-	<b>4.860</b>	3.561
Ajuste a valor presente	-	-	<b>13.389</b>	12.123
Provisão/reversão para perda esperada para risco de crédito	-	-	<b>(829)</b>	507
Provisão/reversão para distratos líquida	-	-	<b>(2.267)</b>	4.927
Provisão de impostos diferidos (PIS e COFINS)	-	-	<b>2.498</b>	3.535
Provisão para demandas judiciais	<b>(224)</b>	(399)	<b>1.181</b>	557
Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	<b>15.430</b>	-	<b>15.432</b>	-
Apropriação de encargos financeiros capitalizados	<b>19.000</b>	4.524	<b>53.043</b>	23.020
Juros incorridos sobre contratos de arrendamento	<b>116</b>	180	<b>134</b>	276
Outras resultados em investimentos	<b>21</b>	(4.344)	<b>(10)</b>	(1.287)
Total Equity return swap	<b>(10.162)</b>	23.787	<b>(10.162)</b>	23.787
Plano de opções de ações	<b>(14.200)</b>	6.514	<b>(14.200)</b>	6.515
Ganho com títulos e valores imobiliários	-	(2.220)	-	(2.220)
Ganho na alienação de investimentos	<b>(65.280)</b>	-	-	-
Participações - PLR	<b>7.000</b>	6.500	<b>7.000</b>	-
Amortização mais-valia	<b>1.283</b>	403	<b>653</b>	403
Total dos ajustes para conciliar o resultado	<b>(68.436)</b>	(64.216)	<b>193.330</b>	137.217
Variações nos ativos e passivos				
(Aumento) redução em contas a receber	-	-	<b>(178.242)</b>	(194.546)
(Aumento) redução em Imóveis a comercializar	-	-	<b>114.331</b>	(179.732)
(Aumento) redução em outros ativos	<b>(19.130)</b>	(594)	<b>(9.805)</b>	(10.907)
(Aumento) redução em adiantamentos gerais	<b>(231)</b>	(275)	<b>(9.193)</b>	(598)
(Aumento) redução em tributos a recuperar	<b>(3.695)</b>	(2.517)	<b>(6.980)</b>	(4.133)
Aumento (redução) em fornecedores	<b>41</b>	(924)	<b>11.273</b>	15.811
Aumento (redução) em obrigações trabalhistas e tributárias	<b>(6.571)</b>	(1.565)	<b>(2.417)</b>	9.064
Aumento (redução) em adiantamento de clientes	-	-	<b>(104.372)</b>	(51.247)
Aumento (redução) em conta corrente consórcios	-	-	<b>(16.176)</b>	(22.787)
Aumento (redução) em outros passivos	<b>(8.719)</b>	31	<b>22.270</b>	8.850
Pagamento de garantia de obras	-	-	<b>(2.214)</b>	(1.055)
Pagamento de demandas judiciais	-	-	<b>(54)</b>	-
Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	<b>(40.691)</b>	(18.747)	<b>(67.880)</b>	(34.153)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	<b>(19.202)</b>	(18.208)
Caixa líquido aplicados nas atividades operacionais	<b>(147.432)</b>	(88.807)	<b>(75.331)</b>	(346.424)

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa--Continuação  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023  
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Aplicações em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	(122)	(1.344)	(549)	(1.344)
Resgates de caixa restrito e títulos e valores mobiliários	12.940	23.436	13.074	23.436
Aplicação financeira	-	(841)	-	(840)
Resgate de aplicação financeira	-	112.691	-	112.691
Integralização de capital nos investimentos	(217.467)	(10.733)	-	-
Aquisição/(venda) de investimento	241.644	(1.622)	(291)	(224)
Redução de capital em investimento	-	12.524	-	-
Aquisição do Imobilizado e Intangível	(2.863)	(11.567)	(15.404)	(24.529)
Dividendos recebidos de investidas	82.429	45.596	-	202
Caixa líquido da alienação de investimentos	-	-	18.685	(4.285)
Caixa líquido proveniente das atividades de investimento	116.561	168.140	15.515	105.107
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Amortização de empréstimos e financiamentos	-	-	(136.309)	(142.943)
Amortização de direito de uso em arrendamentos	(1.643)	(1.575)	(2.832)	(1.352)
Captação de empréstimos e financiamentos	-	274.064	289.234	530.443
Custo de captação de empréstimos e financiamentos	(289)	-	(289)	-
Dividendos pagos	(80.294)	(34.637)	(80.294)	(34.637)
Partes relacionadas	131.616	(268.747)	(21.408)	(14.736)
Dividendos recebidos	-	-	142	-
Dividendos pagos aos não controladores	-	-	(3.784)	-
Repasse para terceiros (SCPs)	(3.772)	(8.470)	(5.937)	(13.150)
Aporte SCPs	5.164	-	5.164	-
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento	50.782	(39.365)	43.687	323.625
Aumento/(diminuição) líquido de caixa e equivalentes de caixa	19.911	39.968	(16.129)	82.308
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	90.317	50.349	197.833	115.525
No final do exercício	110.228	90.317	181.704	197.833
Aumento/(diminuição) líquido de caixa e equivalentes de caixa	19.911	39.968	(16.129)	82.308

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

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações do valor adicionado  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023  
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receitas				
Venda de mercadorias, produtos e serviços	-	-	931.713	765.519
Outras receitas	-	-	5.636	3.328
	-	-	937.349	768.847
Insumo adquirido de terceiros				
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	-	-	(697.794)	(523.419)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(24.696)	(25.038)	(86.350)	(98.057)
	(24.696)	(25.038)	(784.144)	(621.476)
Valor adicionado (absorvido) bruto	(24.696)	(25.038)	153.205	147.371
Retenções				
Depreciação, amortização e exaustão	(6.578)	(4.973)	(8.094)	(5.341)
	(6.578)	(4.973)	(8.094)	(5.341)
Valor líquido produzido (absorvido) pela Companhia	(31.274)	(30.011)	145.111	142.030
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	120.196	139.919	1.277	(58)
Outros resultados em investimento	61.534	2.213	58.384	161
Receitas financeiras	20.074	(4.739)	29.868	8.437
Valor total adicionado recebido (absorvido) em transferência	201.804	137.393	89.529	8.540
Valor adicionado total a distribuir	170.530	107.382	234.640	150.570
Distribuição do valor adicionado	45.406	67.600	47.563	70.507
Pessoal e encargos	45.406	67.600	47.563	70.507
Salários e encargos	46.191	46.679	48.348	49.375
Honorários da administração	9.631	8.160	9.631	8.160
Participação de empregados nos lucros	3.784	6.246	3.784	6.457
Plano de opções em ações	(14.200)	6.515	(14.200)	6.515
Impostos, taxas e contribuições	281	390	22.577	19.334
Remuneração de capitais de terceiros - Juros	34.460	4.562	69.604	23.509
Remuneração de capitais próprios	90.383	34.830	94.896	37.220
Dividendos mínimos obrigatórios	21.466	8.272	21.466	8.272
Dividendos adicionais proposto	49.714	24.817	49.714	24.817
Reserva de lucros	14.684	-	14.684	-
Integralização de capital com lucro do exercício	-	-	-	-
Lucros retidos no exercício (reserva legal e reserva estatutária)	4.519	1.741	4.519	1.741
Lucro líquido atribuído aos não controladores	-	-	4.513	2.390

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

## **Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**

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

### **1. Contexto operacional**

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

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

### **2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis**

#### **2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, exceto determinados ativos financeiros que foram mensurados ao valor justo por meio do resultado. As demonstrações financeiras individuais “Controladora” estão sendo divulgadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas e apresentadas lado-a-lado em um único conjunto de demonstrações financeiras e estão sendo apresentadas de acordo com as políticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) em novembro de 2014, na preparação das suas demonstrações financeiras. Desta forma, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para arquivamento em 14 de março de 2024.

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

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

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

#### 2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

##### 2.1.1. Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

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

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

#### 2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

##### 2.1.2. Continuidade operacional

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

Em 31 de dezembro de 2023, o capital circulante líquido da Controladora é positivo em R\$119.319 (R\$63.521 em 2022) e o capital circulante líquido consolidado é positivo em R\$1.026.874 (R\$967.115 em 2022). A gestão do capital circulante leva em conta os números consolidados uma vez que a Companhia conta com mecanismos para movimentar recursos entre as Companhias de forma eficiente, sem prejudicar o atendimento dos compromissos de cada uma das entidades que compõem as demonstrações consolidadas. Por essa razão, qualquer análise que tenha por base o capital circulante da Controladora não refletirá a real liquidez da Companhia.

##### 2.1.3. Moeda funcional e moeda de apresentação

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

##### 2.1.4. Apresentação de informações por segmento e natureza

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

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

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

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

#### 2.2. Base de consolidação

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

##### i) Controladas

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

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

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

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

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

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

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

#### 2.2. Base de consolidação

##### iii) Participações em operações em conjunto - consórcios

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

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

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

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

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

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

### 2.3. Principais práticas contábeis

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

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

##### i) *Venda de bens (Incorporação imobiliária)*

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

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

A Companhia, suas controladas e investidas, adotaram o NBC TG 47/IFRS 15 - "Receitas de Contratos com Clientes", a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

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

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

### 2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

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

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

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

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

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

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

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

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

### 2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

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

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

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

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

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

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

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

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

### 2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

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

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

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

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

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

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

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

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

### 2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

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

##### ii) *Receitas e despesas financeiras*

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

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

##### iii) *Outras práticas relacionadas à atividade imobiliária*

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

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

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

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

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

### 2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

#### 2.3.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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

##### *Julgamentos*

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

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

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

##### *Estimativas e premissas*

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

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

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

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

#### 2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

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

###### *Estimativas e premissas*--Continuação

- 2.3.2.2. Provisão para distrato: As vendas de unidades são realizadas durante o exercício de construção, ao final da qual ocorre a liquidação do saldo pelo cliente através da obtenção de financiamento junto às instituições financeiras ou efetuada a alienação fiduciária do bem como garantia do saldo a receber, não havendo expectativa de perda que requeira a constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa. Entretanto, em virtude de deterioração do crédito por parte dos compradores entre a data da venda e a data de obtenção do financiamento, determinados contratos vem sendo objeto de cancelamento (“distratos”), motivo pelo qual as seguintes provisões vêm sendo constituídas para fazer face a margem de lucro apropriada de contratos firmados por ocasião do reconhecimento da receita, para aqueles contratos que apresentam evidências objetivas de que possam ser objeto de distrato, afetando as rubricas de Receita e Custo das vendas realizadas. Tais provisões são constituídas como redutora das contas a receber de clientes tendo contrapartida as rubricas:(i) imóveis a comercializar; e (ii) a rubricas anteriormente mencionadas, na demonstração do resultado. Eventual passivo financeiro devido pelo potencial devolução de valores recebidos, está apresentado na rubrica “outros passivos”, no balanço patrimonial.
- 2.3.2.3. Tributos: a Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco, o resultado tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

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

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

### 2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

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

##### *Estimativas e premissas--Continuação*

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

#### 2.3.3. Caixa e equivalentes de caixa

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

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

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

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

#### 2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

##### 2.3.4. Contas a receber

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

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

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

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

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

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

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

#### 2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

##### 2.3.4. Contas a receber--Continuação

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

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

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

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

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

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

#### 2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

##### 2.3.4. Contas a receber--Continuação

###### 2.3.4.2. *Provisão para distratos*

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

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

##### 2.3.5. Imóveis a comercializar

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

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

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

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

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

#### 2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

##### 2.3.5. Imóveis a comercializar--Continuação

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

##### 2.3.6. Investimentos

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

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

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

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

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

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

### 2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

#### 2.3.7. Imobilizado

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

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

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

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

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

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

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

### 2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

#### 2.3.8. Arrendamentos

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

#### 2.3.9. Intangível

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

#### 2.3.10. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

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

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

#### 2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

##### 2.3.11. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

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

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

##### 2.3.12. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

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

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

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

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

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

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

### 2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

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

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, todas as vendas efetuadas pela Companhia até essa data estavam enquadradas no RET, independentemente, do momento das vendas e do recebimento das parcelas.

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

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

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

### 2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

#### 2.3.13. Tributos correntes com recolhimento diferido

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

#### 2.3.14. Ativos e passivos contingentes

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

- Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis em transitado em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa;
- Provisões para demandas judiciais são provisões efetuadas quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias.

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

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

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

### 2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

#### 2.3.15. Benefícios a empregados

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

#### *Participação dos colaboradores e administradores no resultado*

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

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

#### *Transações que envolvem pagamento em ações*

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

#### 2.3.16. Demonstração do Valor Adicionado ("DVA")

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

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

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

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

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

#### 2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

##### 2.3.17. Sociedade em contas de participação - “SCP”

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

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

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

###### i) *Ativos financeiros*

###### Reconhecimento inicial e mensuração

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

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

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

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

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

### 2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

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

##### i) *Ativos financeiros*--Continuação

##### Reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

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

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

##### Mensuração subsequente

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

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

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

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

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

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

### 2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

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

##### i) *Ativos financeiros*--Continuação

##### Mensuração subsequente--Continuação

Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida)

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

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

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

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

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

##### Desreconhecimento

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

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

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

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

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

### 2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

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

##### i) *Ativos financeiros*--Continuação

##### Desreconhecimento--Continuação

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

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

##### Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

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

##### ii) *Passivos financeiros*

##### Reconhecimento inicial e mensuração

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

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

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

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

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

### 2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

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

##### ii) *Passivos financeiros*--Continuação

##### Reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

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

##### Mensuração subsequente

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

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

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

##### Passivos financeiros ao custo amortizado

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

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

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

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

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

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

### 2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

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

##### ii) *Passivos financeiros*--Continuação

##### Desreconhecimento

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

##### iii) *Compensação de instrumentos financeiros*

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

#### 2.3.19. Terrenos a pagar

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

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

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

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

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

#### 2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

##### 2.3.20. Empréstimos e financiamentos

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

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

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

##### 2.3.21. Resultado básico e diluído por ação

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

##### 2.3.22. Novos pronunciamentos e normas públicas ainda não adotadas

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

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

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

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

### 2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

#### 2.3.22. Novos pronunciamentos e normas públicas ainda não adotadas--Continu

##### Alterações ao IAS 1: Classificação de passivos como circulante ou não circulante

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:

- O que significa um direito de postergar a liquidação;
- Que o direito de postergar deve existir na data-base do relatório;
- Que essa classificação não é afetada pela probabilidade de uma entidade exercer seu direito de postergação;
- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio os termos de um passivo não afetariam sua classificação.

As alterações são válidas para exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente.

##### Acordos de financiamento de fornecedores - Alterações ao IAS 7 e IFRS 7

Em maio de 2023, o IASB emitiu alterações ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) – Demonstrações do fluxo de caixa) e ao IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) - Instrumentos financeiros: evidenciação) para esclarecer as características de acordos de financiamento de fornecedores e exigir divulgações adicionais desses acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreender os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras anuais que se iniciam em ou após 1 de janeiro de 2024. A adoção antecipada é permitida, mas deve ser divulgada.

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

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

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

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

#### a) Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Caixa	11	4	40	47
Conta corrente bancária	70	1.965	2.492	7.116
Aplicações financeiras (i)	110.147	88.348	179.172	190.670
	<b>110.228</b>	<b>90.317</b>	<b>181.704</b>	<b>197.833</b>

(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 utilizados para compromissos de curto prazo, com remuneração média entre 100% e 108,75% do CDI (100% a 118% do CDI em 31 de dezembro de 2022). O "equivalente de caixa" é mantido com bancos e instituições financeiras que possuem rating entre AAA e BB+.

#### b) Caixa restrito

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Aplicações financeiras	18.658	31.476	18.951	31.476
<b>Circulante</b>	<b>17.082</b>	<b>30.040</b>	<b>17.082</b>	<b>30.040</b>
<b>Não circulante</b>	<b>1.576</b>	<b>1.436</b>	<b>1.869</b>	<b>1.436</b>

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, os saldos em caixa restrito estavam aplicados em LFTs indexadas à SELIC e CDBs com taxas variando entre 100% a 105% do CDI.

Em 31 de dezembro de 2023, o caixa restrito está representado da seguinte forma:

- i) Montante de R\$17.082 (R\$ 28.094 em 31 de dezembro de 2022) referente a saldo em garantia da operação de Swap realizada junto ao banco XP (Credit Suisse em 2022), conforme 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\$1.869 (R\$1.436 em 31 de dezembro de 2022) dos fundos de reserva e despesa do CRI, a ser liberado de acordo com o prazo final do contrato; e
- iii) Em 31 de dezembro de 2022 existiam R\$ 1.946 em garantia pela compra dos terrenos Guapira II, liberados em 2023.

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

### 4. Contas a receber

Descrição	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Empreendimentos concluídos	182.519	86.024
Empreendimentos em construção	664.765	587.516
Outras contas a receber	1.768	1.266
Ajuste a valor presente	(34.297)	(24.904)
Provisão para perda esperada para risco de crédito	(278)	(1.107)
Provisão para distratos	(26.970)	(26.077)
	<b>787.507</b>	622.718
Cessão de recebíveis	320	350
<b>Total (a)</b>	<b>787.827</b>	623.068
Circulante	599.084	423.814
Não circulante	188.743	199.254

(a) O contas a receber é majoritariamente garantido através de alienação fiduciária, sendo que 99,99% está garantido em 31 de dezembro de 2023 (99,99% em dezembro de 2022).

A taxa utilizada do ajuste a valor presente tem como fundamento e premissa a taxa média dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Companhia, descontado pelo INCC e comparada com a NTN-B, sendo utilizada a maior entre elas. Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia efetuou o cálculo a valor presente, considerando a taxa de desconto de 6,67% a.a. (5,91% a.a. em 31 de dezembro de 2022).

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

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

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

### 4. Contas a receber--Continuação

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia possuía o saldo das contas a receber da carteira financeira consolidada, da parcela circulante e não circulante, distribuído da seguinte forma:

	31/12/2023			31/12/2022		
	Em processo de repasse bancário			Em processo de repasse bancário		
	Em carteira	(a)	Total	Em carteira	(a)	Total
Vencidos acima de 360 dias	914	-	914	1.493	-	1.493
Vencidos de 181 a 360 dias	484	-	484	421	-	421
Vencidos de 121 a 180 dias	240	-	240	518	-	518
Vencidos de 91 a 120 dias	384	-	384	324	-	324
Vencidos de 61 a 90 dias	245	-	245	433	-	433
Vencidos de 31 a 60 dias	368	-	368	2.480	-	2.480
Vencidos de 0 a 30 dias	5.569	-	5.569	8.376	-	8.376
	<b>8.204</b>	-	<b>8.204</b>	14.045	-	14.045
A vencer de 0 a 30 dias	226.255	278.573	504.828	15.765	80.467	96.232
A vencer de 31 a 60 dias	8.485	-	8.485	13.067	-	13.067
A vencer de 61 a 90 dias	9.272	-	9.272	29.835	-	29.835
A vencer de 91 a 120 dias	9.414	-	9.414	19.205	-	19.205
A vencer de 121 a 181 dias	14.973	-	14.973	55.215	-	55.215
A vencer de 181 a 360 dias	75.187	-	75.187	237.041	-	237.041
A vencer acima 360 dias	218.689	-	218.689	210.166	-	210.166
	<b>562.275</b>	<b>278.573</b>	<b>840.848</b>	580.294	80.467	660.761
Provisão para perda esperada para risco de crédito	(278)	-	(278)	(1.107)	-	(1.107)
Ajuste a valor presente	(34.297)	-	(34.297)	(24.904)	-	(24.904)
Provisão para distratos	(26.970)	-	(26.970)	(26.077)	-	(26.077)
Cessão de recebíveis	320	-	320	350	-	350
	<b>509.254</b>	<b>278.573</b>	<b>787.827</b>	542.601	80.467	623.068

(a) Os empreendimentos em repasse bancário 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 (Em 31 de dezembro de 2022 eram Haus Mitre Alto Butantã, Haus Mitre Brooklin, Mitre Raízes Vila Guilhermina, Raízes Tucuruvi Figueira e Raízes Vila Prudente).

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

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

### 4. Contas a receber--Continuação

#### Repasse bancário

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

#### Cessão de recebíveis

A Companhia cedeu determinados créditos relacionados aos 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 demonstrações financeiras da Companhia.

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Cessão de recebíveis	320	350

#### Qualidade do crédito dos ativos financeiros

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

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

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

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023  
(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 e provisão para distratos tiveram as seguintes movimentações:

#### *Provisão para perda esperada para risco de crédito*

Descrição	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	(1.107)	(600)
Reversão (Provisão), líquida	829	(507)
Saldo final	(278)	(1.107)

#### *Provisão para distratos*

Descrição	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	(26.077)	(12.201)
Provisão, líquida	(893)	(13.876)
Saldo final	(26.970)	(26.077)

#### *Ajuste a valor presente*

Descrição	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	(24.904)	(12.781)
Provisão, líquida	(13.389)	(12.123)
Efeito de venda de controladas	3.996	-
Saldo final	(34.297)	(24.904)

### 5. Imóveis a comercializar

Descrição	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Terrenos (i)	347.006	568.426
Imóveis em construção (ii)	534.018	483.170
Encargos financeiros capitalizados (iii)	32.723	20.623
Adiantamento para aquisição de terreno	6.017	7.476
Imóveis concluídos	42.400	12.167
Provisão para distratos	21.436	18.618
Adiantamentos	12.474	9.468
Outros	51	51
	<b>996.125</b>	<b>1.119.999</b>
Circulante	820.079	825.047
Não circulante	176.046	294.952

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

### 5. Imóveis a comercializar--Continuação

- (i) Os terrenos para novos empreendimentos estão registrados pelo custo histórico de aquisição e incluem os custos com legalização. Os terrenos cujos empreendimentos têm lançamento previsto a partir de janeiro 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 e estoques de materiais 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 administração trimestralmente prepara as análises e testes de avaliação de custo ou valor realizável líquido e registra dos dois o menor em todas as rubricas dos Imóveis a comercializar, sendo que nas datas de encerramento dos balanços não foram apurados ajustes relacionados a este assunto.

A movimentação da provisão para distratos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 é como segue:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Saldo inicial	<b>18.618</b>	9.481
Adições	<b>2.818</b>	9.137
Saldo final	<b>21.436</b>	18.618

A movimentação dos encargos financeiros capitalizados nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 é como segue:

<b>Descrição</b>	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Saldo inicial	<b>20.623</b>	915
Atualização de terrenos a pagar	<b>2.271</b>	891
Outros custos	<b>2.519</b>	1.361
Encargos financeiros capitalizados	<b>58.823</b>	38.632
Custos de captação capitalizados	<b>1.227</b>	488
Ajuste a valor presente - permuta financeira	<b>796</b>	1.356
Encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis (Nota Explicativa nº 17)	<b>(53.043)</b>	(23.020)
Efeito vendas de controladas	<b>(493)</b>	-
<b>Total</b>	<b>32.723</b>	20.623

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

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

### 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	
	31/12/2023	31/12/2022
Mitre Residencial Casa Verde Empreendimento imobiliário Ltda.	-	15
Residencial Julio Buono Empreendimentos e Participações. Ltda.	40	63
Residencial Alfredo Pujol Empreendimentos e Participações Ltda.	28	-
Residencial Ibiapava Empreendimentos e Participações Ltda	4	32
Residencial Anhaia Mello Empreendimentos e Participações Ltda.	185	230
Mitre Vila Matilde Empreendimentos SPE Ltda.	111	386
Mitre Santo André Empreendimentos SPE Ltda.	137	43
Mitre Tapari Empreendimentos e Participações SPE Ltda	65	-
Mitre Drausio Empreendimentos SPE Ltda.	254	-
Borges Lagoa I Empreendimentos e Participações Ltda.	505	4.976
Mitre Vendas Corretagem de Imóveis Ltda.	-	1.752
Mitre Livepark Empreendimentos e Participações Ltda.	236	10.250
Mitre Engenharia Ltda.	604	8.204
Mitre José dos Reis Empreendimentos Ltda.	22.303	18.751
Mire Residencial Roque Petroni Ltda.	59	2.297
Mitre E Empreendimentos Ltda.	-	1.912
Mitre Galeno Empreendimentos Ltda.	685	-
Mitre H Empreendimentos Ltda.	16.067	11.066
Mitre Perdizes SPE Ltda.	-	1
Mitre L Empreendimentos Ltda.	-	13.161
Mitre M Empreendimentos Ltda.	868	419
Mitre N Empreendimentos Ltda.	18.366	21.811
Mitre O Empreendimentos Ltda.	115	114
Mitre Q Empreendimentos Ltda.	11.590	25.476
Mitre R Empreendimentos Ltda.	7	7
Mitre S Empreendimentos Ltda.	247	-
Mitre U Empreendimentos Ltda.	-	398
Mitre V Empreendimentos Ltda.	8.306	9.425
Mitre W Empreendimentos Ltda.	34.216	48.980
Mitre X Empreendimentos Ltda.	2.787	2.296
Mitre Y Empreendimentos Ltda.	5.321	6.988
Mitre Z Empreendimentos Ltda.	-	47.598
Mitre Michigan Empreendimentos e Participações Ltda.	17.471	55.842
Mitre Residencial Escobar Empreendimentos Ltda.	74	23
Mitre Centro Empresarial Metrô Tietê Empreendimentos Imobiliários	3	3
Amaro Bezerra Empreendimentos e Participações Ltda.	33	-
MTR-01 Administração de Bens Ltda.	17.850	7.549
MTR-03 Administração de Bens Ltda.	31.860	30.056
MTR-04 Administração de Bens Ltda.	1.429	1.019

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

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

### 6. Partes relacionadas--Continuação

MTR-05 Administração de Bens Ltda.	<b>59.015</b>	34.168
MTR-07 Administração de Bens Ltda.	-	33.998
MTR-08 Administração de Bens Ltda.	<b>6.253</b>	19.699
MTR-10 Administração de Bens Ltda.	<b>9.885</b>	13.538
MTR-11 Administração de Bens Ltda.	<b>54.989</b>	63.007
MTR-12 Administração de Bens Ltda.	<b>34</b>	34
MTR-13 Administração de Bens Ltda.	<b>164</b>	164
MTR-14 Administração de Bens Ltda.	-	1.013
MTR-15 Administração de Bens Ltda.	<b>70</b>	22
MTR-16 Administração de Bens Ltda.	<b>23.107</b>	428
MTR-17 Administração de Bens Ltda.	<b>2.296</b>	2.199
MTR-18 Administração de Bens Ltda.	<b>14.721</b>	12.869
MTR-19 Administração de Bens Ltda.	<b>11.532</b>	10.853
MTR-20 Administração de Bens Ltda.	<b>17</b>	16
MTR-21 Administração de Bens Ltda.	<b>87</b>	83
MTR-22 Administração de Bens Ltda.	-	12.404
MTR-23 Administração de Bens Ltda.	<b>4</b>	3
MTR-24 Administração de Bens Ltda.	<b>31.491</b>	30.586
MTR-25 Administração de Bens Ltda.	<b>46</b>	45
MTR-26 Administração de Bens Ltda.	<b>36</b>	7
MTR-27 Administração de Bens Ltda.	<b>44</b>	43
MTR-28 Administração de Bens Ltda.	<b>816</b>	817
MTR-29 Administração de Bens Ltda.	<b>442</b>	427
MTR-30 Administração de Bens Ltda.	<b>923</b>	1.091
MTR-31 Administração de Bens Ltda.	<b>2.766</b>	2.802
MTR-32 Administração de Bens Ltda.	<b>28.137</b>	31.529
MTR-34 Administração de Bens Ltda.	<b>393</b>	392
MTR-35 Administração de Bens Ltda.	<b>92</b>	91
MTR-36 Administração de Bens Ltda.	<b>9</b>	8
MTR-37 Administração de Bens Ltda.	<b>14.135</b>	72
MTR-38 Administração de Bens Ltda.	<b>47</b>	43.536
MTR-39 Administração de Bens Ltda.	<b>90.096</b>	101.156
MTR-40 Administração de Bens Ltda.	<b>1.731</b>	718
MTR-41 Administração de Bens Ltda.	<b>48.285</b>	40.064
MTR-42 Administração de Bens Ltda.	<b>3</b>	2
MTR-43 Administração de Bens Ltda.	<b>24.506</b>	2
MTR-44 Administração de Bens Ltda.	<b>14.124</b>	2
MTR-45 Administração de Bens Ltda.	<b>18.046</b>	3
MTR-46 Administração de Bens Ltda.	<b>287</b>	4
Mitre T Administração de Bens Ltda.	-	28
OPI 11 São Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2
Lucio MTR Joaquim Guarani Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	<b>18.098</b>	14.736
Mitre Paula Ney Empreendimentos SPE Ltda	<b>328</b>	192
Sapetuba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	<b>12</b>	-
Residencial Martin Luther King SPE Empreendimentos e Participações Ltda	<b>97</b>	-
Santana Corporate Center Empreendimentos imobiliários Ltda	<b>129</b>	-
MVP Participações Ltda	<b>3.054</b>	-
	<b>672.173</b>	803.996

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

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

### 6. Partes relacionadas--Continuação

#### Ativo--Continuação

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Lucio MTR Joaquim Guarani Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	<b>18.098</b>	14.736
MTR-45 Administração de Bens Ltda.	<b>18.046</b>	-
Ativo circulante	<b>36.144</b>	14.736

#### Passivo

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

	<b>Controladora</b>	
	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Santana Corporate Center Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	3
Residencial Martin Luther King SPE Empreend. e Partic. Ltda.	-	18
Residencial Alfredo Pujol	-	187
MV Partners	<b>1</b>	-
Passivo Circulante	<b>1</b>	208

#### Remuneração dos administradores e conselheiros

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 28 de março de 2023, os acionistas aprovaram a fixação do limite anual global da remuneração dos administradores e conselheiros da Companhia para o exercício de 2023 em até R\$ 21.673 (R\$14.673 em 2022).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores na controladora e consolidado é de R\$9.631 (R\$8.160 em 2022), conforme Nota Explicativa nº 17.

#### Plano de opções de ações

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia estornou despesa no valor líquido de R\$14.200 (provisão de R\$6.514 em 31 de dezembro de 2022) devido ao não atingimento da meta do novo plano de opções de ações, conforme Nota Explicativa nº 24.

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

### 6. Partes relacionadas--Continuação

#### Garantias prestadas por partes relacionadas

Os acionistas majoritários da Companhia são avalistas nos empréstimos e financiamentos tomados pela controladora (capitais de giro e financiamentos tomados com objetivo de financiar a operação de suas controladas) e suas controladas (financiamentos à produção) bem como podem prestar garantias nos compromissos de compra e venda de terreno.

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

### 7. Investimentos

#### a) Composição de saldo

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Participação em controladas:</b>				
Controladas	<b>398.090</b>	363.492	-	-
Controladas em Conjunto	<b>430</b>	102	<b>430</b>	102
Coligadas	<b>29.439</b>	2.770	<b>29.439</b>	2.770
	<b>427.959</b>	366.364	<b>29.869</b>	2.872
Encargos financeiros	<b>23.538</b>	16.555	-	-
Mais-valia (d.4)	-	1.283	-	-
Obras de arte	<b>258</b>	258	<b>259</b>	259
	<b>23.796</b>	18.096	<b>259</b>	259
<b>Total</b>	<b>451.755</b>	384.460	<b>30.128</b>	3.131

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

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

### 7. Investimentos--Continuação

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

	% Part.	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado do exercício		Saldo investimentos		Resultado equivalência patrimonial		
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	
<b>Investida</b>														
Residencial Julio Buono Empreendimentos E Participações Ltda	100%	100%	2.132	2.094	497	548	1.635	1.546	89	(33)	1.635	1.546	89	(33)
Mitre Drausio Empreendimentos Spe Limitada	100%	100%	1.462	3.215	332	524	1.130	2.691	(1.107)	820	1.130	2.691	(1.107)	820
Mitre Borges Lagoa I Empreendimentos Limitada	100%	100%	73.573	49.756	56.294	44.226	17.279	5.530	11.749	3.534	17.279	5.530	11.749	3.534
Mitre Tapari Empreendimentos E Participacoes Spe Ltda	100%	100%	2.914	20.559	223	1.511	2.691	19.048	803	681	2.691	19.048	803	681
Mitre Michigan Empreendimentos E Participacoes Ltda	65%	100%	109.597	65.786	34.488	65.860	75.109	(73)	6.250	(20)	48.821	(73)	4.063	(20)
Sapetuba Empreendimentos Imobiliarios Spe Limitada	75%	75%	6.694	29.585	703	12.007	5.992	17.578	(2.286)	5.176	4.494	13.184	(1.715)	3.882
Mitre Raizes Vila Prudente Empreendimentos E Participacoes Ltda	100%	100%	5.689	43.708	1.462	17.663	4.227	26.045	(2.327)	10.003	4.227	26.045	(2.327)	10.003
MJF Construcoes Ltda	100%	100%	2.534	2.869	5.546	13.784	(3.012)	(10.915)	(4.099)	(4.824)	(3.012)	(10.915)	(4.099)	(4.824)
Mitre Ipiranga Empreendimentos Spe Ltda	100%	100%	66.850	65.810	39.479	36.286	27.371	29.524	(2.153)	14.872	27.371	29.524	(2.153)	14.872
Mitre Q Administração De Bens Limitada	100%	100%	66.304	57.740	57.206	51.502	9.098	6.238	2.860	6.528	9.098	6.238	2.860	6.528
Mitre S Administração De Bens Limitada	100%	100%	45.352	65.660	29.144	40.344	16.209	25.316	(4.657)	12.958	16.209	25.316	(4.657)	12.958
Mtr Raizes Vm Empreendimentos Spe Ltda	100%	100%	41.360	60.145	31.727	35.372	9.634	24.773	(486)	10.860	9.634	24.773	(486)	10.860
Mitre Perdizes SPE Ltda	100%	100%	45.081	64.630	25.721	34.983	19.360	29.647	(10.287)	14.271	19.360	29.647	(10.287)	14.271
Mitre L Administração De Bens Limitada	100%	100%	28.981	45.237	15.030	31.786	13.951	13.451	500	9.661	13.951	13.451	500	9.661
Mitre N Administração De Bens Limitada	100%	100%	75.195	51.819	49.886	37.707	25.308	14.112	11.196	10.871	25.308	14.112	11.196	10.871
Mitre V Administracao De Bens Limitada	100%	100%	22.196	36.513	19.870	29.198	2.326	7.315	(4.989)	4.691	2.326	7.315	(4.989)	4.691
Mitre W Administração De Bens Limitada	100%	100%	94.114	62.501	83.641	63.210	10.472	(709)	11.182	429	10.472	(709)	11.182	429
Mitre Y Administração De Bens	100%	100%	20.291	31.448	8.017	24.232	12.274	7.216	5.058	2.824	12.274	7.216	5.058	2.824
MTR-06 - Administração De Bens Limitada	90%	90%	152.012	91.338	71.644	40.162	80.368	51.176	29.192	10.958	72.331	46.058	26.273	9.862
MTR-08 - Administração De Bens Limitada	100%	100%	44.442	33.366	35.652	32.451	8.789	915	7.875	2.384	8.789	915	7.875	2.384
MTR-10 - Administração De Bens Limitada	100%	100%	54.906	32.057	44.965	29.710	9.941	2.347	7.594	2.892	9.941	2.347	7.594	2.892
MTR-03 - Administração De Bens Limitada	100%	100%	95.734	92.665	93.321	91.512	2.414	1.153	1.261	1.156	2.414	1.153	1.261	1.156
MTR-01 Administração De Bens Limitada	100%	100%	58.615	51.296	36.786	35.545	21.828	15.751	6.077	8.134	21.828	15.751	6.077	8.134
Share Bela Vista Empreendimentos SPE Ltda.	100%	100%	38.887	23.395	20.990	17.717	17.897	5.678	12.219	986	17.897	5.678	12.219	986
MTR-11 Administração De Bens Ltda	100%	100%	111.273	99.701	98.296	95.112	12.977	4.589	8.388	4.592	12.977	4.589	8.388	4.592
MTR-18 - Administração De Bens Limitada	100%	100%	57.203	31.332	54.921	33.687	2.282	(2.355)	4.637	203	2.282	(2.355)	4.637	203
MTR-24 Administração De Bens Ltda	100%	100%	35.507	34.779	37.911	35.279	(2.404)	(499)	(1.905)	(495)	(2.404)	(499)	(1.904)	(495)
MTR-32 Administração De Bens Ltda	100%	100%	57.563	41.181	46.763	41.210	10.800	(29)	10.829	(24)	10.800	(29)	10.829	(24)
MTR-41 Administração De Bens Ltda	100%	100%	76.953	70.040	70.512	70.255	6.441	(215)	6.655	(212)	6.441	(215)	6.655	(212)
MTR-43 Administração De Bens Ltda	100%	100%	82.867	-	84.528	2	(1.661)	(2)	(1.658)	(1)	(1.661)	(2)	(1.658)	(1)
MTR-45 Administração De Bens Ltda (*)	20%	100%	151.018	1	147.310	3	132.968	(2)	3.708	(1)	26.593	(2)	734	(1)
Mitre D Empreendimentos Ltda (*)	18%	18%	18.755	20.096	17.564	20.096	15.810	15.398	1.191	346	2.846	2.772	214	32
Outros investimentos			157.881	493.381	162.014	466.869	(147.992)	31.112	(8.957)	8.147	1.216	46.610	15.322	8.403
			<b>1.903.934</b>	<b>1.873.703</b>	<b>1.482.443</b>	<b>1.530.353</b>	<b>421.512</b>	<b>343.350</b>	<b>104.403</b>	<b>142.367</b>	<b>415.558</b>	<b>336.710</b>	<b>120.196</b>	<b>139.919</b>
Reclassificação da provisão com perdas para outros passivos											<b>12.401</b>	<b>29.654</b>	-	-
Resultados de equivalencia de SCP's											-	-	<b>(1.814)</b>	<b>(955)</b>
<b>Total em investimentos</b>											<b>427.959</b>	<b>366.364</b>	<b>118.381</b>	<b>138.964</b>

(\*) Saldos referente as empresas coligadas

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

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

### 7. Investimentos--Continuação

#### c) Movimentações dos investimentos em participações societárias

As participações em controladas, controladas em conjunto e coligadas, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas nas datas-base de 31 de dezembro de 2023 e 2022.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Saldo em 1º de janeiro</b>	<b>384.460</b>	255.544	<b>3.131</b>	3.170
Venda de participação em investimentos	<b>(176.364)</b>	(235)	-	-
Compra de participação em investimentos	-	1.857	-	224
Efeito de perda de controle por venda de participação	-	-	<b>25.852</b>	-
Integralização	<b>217.467</b>	10.733	-	-
(-) Redução de capital	-	(12.524)	-	-
(-) Dividendos	<b>(82.429)</b>	(45.596)	<b>(142)</b>	(202)
Encargos financeiros capitalizados	<b>25.983</b>	21.050	-	-
Apropriação dos encargos financeiros capitalizados no resultados	<b>(19.000)</b>	(4.524)	-	-
Reclassificação para provisão para perda com investimentos	<b>(17.253)</b>	15.581	-	-
Equivalência patrimonial	<b>118.381</b>	138.964	<b>1.277</b>	(58)
Resultado de SCPs	<b>1.814</b>	955	-	-
Apropriação mais-valia	<b>(1.283)</b>	(403)	-	-
Outros resultados com investimentos	<b>(21)</b>	3.058	<b>10</b>	(3)
<b>Saldo final</b>	<b>451.755</b>	384.460	<b>30.128</b>	3.131

#### d) Informações sobre as aquisições/venda de participações societárias

##### *Aquisições*

Empresa	Data da compra	Participação adquirida	Valor do patrimônio líquido	Valor da compra	Perda/Ganho gerada na aquisição
Share Bela Vista Empreendimentos SPE Ltda (d.1)	2022	100%	<b>4.692</b>	<b>1.633</b>	<b>3.059</b>
Lucio MTR Joaquim Guarani Empreend. Imob. SPE Ltda (d.2)	2022	50%	<b>220</b>	<b>224</b>	<b>(4)</b>
<b>Total com aquisição de investimento em 2022</b>			<b>4.912</b>	<b>1.857</b>	<b>3.055</b>

##### *Vendas*

Empresa	Data da venda	Participação vendida	Valor do % vendido do patrimônio líquido	Valor da venda	Ganho gerado na venda
MTR-33 Empreendimentos Ltda. (d.3)	2022	100%	<b>232</b>	<b>235</b>	<b>3</b>
<b>Total com aquisição de investimento em 2022</b>			<b>232</b>	<b>235</b>	<b>3</b>

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

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

### 7. Investimentos--Continuação

#### d) Informações sobre as aquisições/venda de participações societárias - Continuação

<i>Vendas</i>					
<b>Empresa</b>	<b>Data da venda</b>	<b>Participação vendida</b>	<b>Valor do % vendido do patrimônio líquido</b>	<b>Valor da venda</b>	<b>Ganho/Perda gerado na venda</b>
MTR-07 Empreendimentos Ltda. (d.4)	2023	100%	<b>34.119</b>	<b>31.300</b>	<b>(2.819)</b>
Mitre E Empreendimentos Ltda. (d.5)	2023	100%	<b>11.586</b>	<b>11.541</b>	<b>(45)</b>
Michigan Empreendimentos e Participações Ltda. (d.6)	2023	35%	<b>25.560</b>	<b>76.388</b>	<b>50.828</b>
MTR-14 Administração de Bens Ltda (d.7)	2023	100%	<b>1.691</b>	<b>2.915</b>	<b>1.224</b>
MTR-45 Administração de Bens Ltda (d. 8)	2023	80%	<b>103.408</b>	<b>119.500</b>	<b>16.092</b>
<b>Total com aquisição de investimento em 2023</b>			<b>176.364</b>	<b>241.644</b>	<b>65.280</b>

(d.1) Em março de 2022, a Mitre Realty concretizou contrato de compra e venda com o Fundo de Investimento em Participações Share Student Living - Multiestratégia, adquirindo 100% das quotas da Share Bela Vista Empreendimentos SPE Ltda., pelo valor de R\$1.633. A aquisição gerou um ganho de R\$3.059, registrado no resultado da Companhia.

(d.2) Em abril de 2022, a Mitre Realty concretizou contrato de compra e venda com a Sociedade empresária Lucio Empreendimentos e Participações Ltda., comprando 50% das quotas da SPE Lucio MTR Joaquim Guarani Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., pelo montante de R\$224.

(d.3) Em junho de 2022, a Mitre Realty concretizou o contrato de compra e venda com a Sociedade empresária Brasil Student Housing Empreendimentos e Participações S.A., cedendo 100% de sua participação das quotas da SPE MTR-33 Administração de Bens Ltda., pelo montante de R\$235.

(d.4) Em fevereiro de 2023, a Mitre Realty concretizou o contrato de compra e venda com a CD 06 Desenvolvidores Imobiliários SPE Ltda., cedendo 100% de sua participação das quotas da SPE MTR-07 Administração de Bens Ltda., pelo montante de R\$31.300.

(d.5) 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\$11.540.

(d.6) Em junho de 2023, a Mitre Realty concretizou o contrato de compra e venda com a Maxi Renda – FII., cedendo 35% de sua participação das quotas da SPE Michigan Empreendimentos e Participações., pelo montante de R\$76.388.

(d.7) 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.8) 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.

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

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

### 7. Investimentos--Continuação

#### d) 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 e venda de investimentos.

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

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Caixa líquido dos investimentos adquiridos/vendidos	<b>18.685</b>	176
Pagamento (recebimento) na aquisição (vendas) de participação	<b>(241.644)</b>	(1.398)
Total do caixa líquido das aquisições (vendas)	<b>(222.959)</b>	(1.222)

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

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

### 8. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são representados por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Circulante</b>				
Financiamento à produção - SFH (a)	-	-	<b>304.822</b>	182.796
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI (b)	<b>1.311</b>	1.816	<b>1.311</b>	1.816
Custo de transação (b)	<b>(1.265)</b>	(1.190)	<b>(1.265)</b>	(1.190)
Coobrigação (Nota Explicativa nº 4)	-	-	<b>320</b>	350
	<b>46</b>	626	<b>305.188</b>	183.772
<b>Não circulante</b>				
Financiamento à produção - SFH (a)	-	-	<b>74.724</b>	39.489
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI (b)	<b>280.000</b>	280.000	<b>280.000</b>	280.000
Custo de transação (b)	<b>(3.245)</b>	(4.259)	<b>(3.245)</b>	(4.259)
<b>Total</b>	<b>276.755</b>	275.741	<b>351.479</b>	315.230
	<b>276.801</b>	276.367	<b>656.667</b>	499.002

- (a) Financiamentos à Produção SFH: financiamentos oriundos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) destinados à construção de unidades imobiliárias, garantidos pelas hipotecas dos respectivos empreendimentos imobiliários financiados. Os financiamentos à produção (SFH) são indexados à Taxa Referencial - TR de juros, poupança ou CDI, variando entre 8,6% a 10,7% acrescida de TR, 2,6% a 3,6% acrescida da taxa de poupança ou 1,85% a 3,5% acrescida de CDI ao ano (31 de dezembro de 2022 de 1,85% a 9,50% ao ano). Não houve relevantes custos de transação na captação destes recursos.
- (b) (i) 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.
- (ii) 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

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimentos de longo prazo dos financiamentos existentes em 31 de dezembro de 2023:

	Controladora		Consolidado
	Certificados de Recebíveis Imobiliários	Certificados de Recebíveis Imobiliários	Financiamento à produção SFH
2025	<b>76.000</b>	<b>76.000</b>	<b>74.724</b>
2026	<b>51.000</b>	<b>51.000</b>	-
2027	<b>153.000</b>	<b>153.000</b>	-
	<b>280.000</b>	<b>280.000</b>	<b>74.724</b>

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

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

### 8. Empréstimos e financiamentos--Continuação

#### Cláusulas restritivas (covenants) - SFH

Os empréstimos contraídos pela controladora e controladas possuem cláusulas específicas para vencimentos antecipados, sendo que na totalidade delas, o que dará ensejo ao vencimento antecipado será o inadimplemento da devedora em relação às cláusulas contratuais de *covenants*. As obrigações contratuais para os contratos de empréstimos e financiamentos não contemplam *covenants* financeiros, as principais cláusulas restritivas que devem ser cumpridas durante o período da dívida são:

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

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

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 a Companhia estava integralmente adimplente com as cláusulas específicas para vencimentos antecipados.

#### 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 a seguir listadas:

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

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

### 8. Empréstimos e financiamentos--Continuação

(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.*

(a) 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*

### Garantias

Em garantia dos créditos imobiliários foram oferecidos os seguintes ativos:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Hipoteca dos próprios bens financiados e penhor de recebíveis	974.273	922.126

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.

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

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

### 8. Empréstimos e financiamentos—Continuação

#### Movimentação dos empréstimos e financiamentos

A movimentação dos empréstimos, financiamentos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 é como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Saldo inicial</b>	<b>276.367</b>	-	<b>499.002</b>	106.528
(+) Liberação	-	280.000	<b>327.313</b>	536.380
(-) Custo de captação	<b>(289)</b>	(5.937)	<b>(289)</b>	(5.937)
(+) Amortização do custo de captação	<b>1.227</b>	488	<b>1.227</b>	488
(-) Amortização principal	-	-	<b>(140.097)</b>	(142.943)
(+) Juros incorridos	<b>40.187</b>	20.562	<b>74.255</b>	38.632
(-) Juros pagos	<b>(40.691)</b>	(18.746)	<b>(69.902)</b>	(34.153)
Cessão de crédito de recebíveis (sem efeito caixa)	-	-	<b>(30)</b>	7
Efeito de venda de controladas (Nota explicativa 7 d.8)	-	-	<b>(34.812)</b>	-
	<b>276.801</b>	276.367	<b>656.667</b>	499.002

A Companhia possuía o montante de R\$ 834.540 de financiamento a produção consolidado e contratado em 31 de dezembro de 2023 (R\$766.884 em 31 de dezembro 2022), sendo que desses valores, o saldo a liberar na data base de 31 de dezembro de 2023 era de R\$315.954 (R\$510.804 em 2022). As liberações dos financiamentos de obra ocorrem quando do andamento do empreendimento, já as relacionadas a capital de giro, quando da necessidade da Companhia.

### 9. Tributos correntes com recolhimento diferido

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

#### a) Composição dos tributos correntes com recolhimento diferido

Passivo	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Imposto de renda e contribuição social	<b>14.455</b>	10.640
PIS, COFINS e ISS	<b>15.727</b>	11.595
Provisão para distrato	<b>(1.053)</b>	(1.049)
<b>Total</b>	<b>29.129</b>	21.186
Circulante	<b>21.523</b>	14.566
Não circulante	<b>7.606</b>	6.620

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

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

### 9. Tributos correntes com recolhimento diferido - Continuação

#### b) Composição dos tributos correntes com recolhimento diferido no exercício

Resultado	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Imposto de renda e contribuição social corrente	(15.387)	(15.025)
Imposto de renda e contribuição social diferido	(5.568)	(3.183)
Provisão para distratos	59	267
<b>Total</b>	<b>(20.896)</b>	<b>(17.941)</b>

#### 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:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Receita de vendas	1.992	1.183
Receita serviços	4.640	3.574
Receita locação	1.488	1.339
Receita financeira	9.719	12.304
<b>Total receita</b>	<b>17.839</b>	<b>18.400</b>
B. cálculo - Imp. renda - 8% e 32%	11.918	13.916
B. cálculo - Contr. social - 12% e 32%	11.755	13.934
CSLL - 9,00%	(1.059)	(1.254)
IRPJ - 15,00%	(1.788)	(2.087)
Adicional IRPJ - 10,00%	(776)	(1.008)
Receita de vendas RET	612.705	555.994
IRPJ e CSLL RET	(11.764)	(10.676)
(=) Imposto de renda e contribuição social	<b>(15.387)</b>	<b>(15.025)</b>
Alíquota efetiva	<b>2%</b>	<b>3%</b>

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

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

### 10. Outros débitos com terceiros – SCPs

Descrição	Particip. do sócio participante 31/12/2023	Particip. do sócio participante 31/12/2022	Controladora		Consolidado	
			31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
SCP - Fundo Cunha Horta	-	7,16%	-	1.923	-	1.923
SCP - Brito	-	2,99%	-	687	-	687
SCP - Dráusio - Neyda	<b>0,97%</b>	0,97%	<b>559</b>	570	<b>559</b>	570
SCP - Borges I - Aguassanta	<b>12,05%</b>	12,05%	-	-	<b>12.208</b>	14.131
SCP - Borges I	<b>5,24%</b>	5,24%	<b>478</b>	388	<b>478</b>	388
SCP - Michigan	<b>0,08%</b>	-	<b>987</b>	-	<b>987</b>	-
SCP - Butantã	<b>7,80%</b>	-	<b>4.462</b>	-	<b>4.462</b>	-
SCP - Santana	<b>1,50%</b>	-	<b>498</b>	-	<b>498</b>	-
<b>Total</b>			<b>6.984</b>	3.568	<b>19.192</b>	17.699
<b>Circulante</b>			<b>2.213</b>	1.645	<b>13.425</b>	3.421
<b>Não circulante</b>			<b>4.771</b>	1.923	<b>5.767</b>	14.278

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

Ao final de 31 de dezembro de 2023 o saldo registrado, como não circulante, de débitos com terceiros possui a seguinte expectativa de realização:

Vencimento	Controladora	Consolidado
2025	<b>1.834</b>	<b>2.830</b>
2026	<b>2.937</b>	<b>2.937</b>
<b>Total</b>	<b>4.771</b>	<b>5.767</b>

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

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

### 11. Adiantamentos de clientes

Descrição	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Antecipações de parcelas - venda de imóveis	<b>39.686</b>	95.644
Antecipações de parcelas - serviços prestados	<b>1.556</b>	2.329
Permuta física de terrenos	<b>171.100</b>	218.741
<b>Total</b>	<b>212.342</b>	316.714
Circulante	<b>111.913</b>	165.840
Não circulante	<b>100.429</b>	150.874

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

	Consolidado		
	Permuta Física	Serviços Prestados	Total
2025	<b>49.736</b>	<b>486</b>	<b>50.222</b>
2026	<b>28.084</b>	<b>7</b>	<b>28.091</b>
2027	<b>22.116</b>	<b>-</b>	<b>22.116</b>
	<b>99.936</b>	<b>493</b>	<b>100.429</b>

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 andamento físico da obra.

### 12. Contas correntes de consórcios

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
<b>Passivo</b>		
Consórcio Freguesia do Ó	<b>447</b>	2.853
Consórcio Perdizes	<b>1.585</b>	6.457
Consórcio Ipiranga	<b>3.957</b>	7.075
Consórcio Vila Mascote	<b>8.202</b>	13.982
<b>Total</b>	<b>14.191</b>	30.367
Circulante	<b>11.967</b>	21.371
Não circulante	<b>2.224</b>	8.996

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

### 12. Conta corrente consórcios--Continuação

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

Consórcio	Companhia Terrenista	%Receita		%Custo	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Consórcio Freguesia do Ó	Mitre I Empreendimento Ltda	<b>89,45%</b>	89,45%	<b>90,39%</b>	89,82%
Consórcio Perdizes	Mitre Ministro de Godói	<b>75,00%</b>	75,00%	<b>71,97%</b>	67,81%
Consórcio Ipiranga	Mitre P Empreendimento Ltda.	<b>80,01%</b>	80,01%	<b>77,67%</b>	75,20%
Consórcio Vila Mascote	Mitre D Empreendimento Ltda.	<b>85,98%</b>	85,98%	<b>80,44%</b>	80,09%

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 terrenoista, uma vez que a obra se inicia alguns meses após o lançamento. A Companhia (Incorporadora) possui a obrigação de contribuir junto ao consórcio com os gastos referentes à obra. O saldo de contas correntes dos consórcios se equalizará à medida em que a incorporadora realizar os seus respectivos gastos.

### 13. Provisões

#### a) Provisões para garantia de obras

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
<b>Saldo inicial</b>	<b>6.770</b>	4.326
(+) Adições	<b>5.428</b>	4.105
(-) Pagamentos	<b>(1.558)</b>	(1.055)
(-) Reversões	<b>(568)</b>	(544)
(-) Provisão para distrato	<b>(30)</b>	(62)
Efeitos vendas das controladas (Nota explicativa 7 d.8)	<b>(656)</b>	-
<b>Saldo final</b>	<b>9.386</b>	6.770
<b>Circulante</b>	<b>2.404</b>	2.438
<b>Não circulante</b>	<b>6.982</b>	4.332

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

### 13. Provisões--Continuação

#### b) Provisão para demandas judiciais

*Causas classificadas como de perda provável*

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

	Controladora		Consolidado		
	Previdenciário	Previdenciário	Trabalhista	Cível	Total
<b>Saldo em 31/12/2022</b>	7.613	9.101	80	42	9.223
(+) Adições	<b>341</b>	<b>1.650</b>	<b>46</b>	<b>146</b>	<b>1.842</b>
(-) Pagamentos	-	-	-	(54)	(54)
(-) Reversão	<b>(565)</b>	<b>(588)</b>	-	<b>(73)</b>	<b>(661)</b>
<b>Saldo em 31/12/2023</b>	<b>7.389</b>	<b>10.163</b>	<b>126</b>	<b>61</b>	<b>10.350</b>

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

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

	Consolidado	
	Cível	Trabalhista
Saldo em 31/12/2022	<b>3.090</b>	<b>675</b>
Saldo em 31/12/2023	<b>3.478</b>	<b>770</b>

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

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

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

Em entendimento 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 demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações financeiras:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Empreendimentos em construção</b>		
<b>(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas</b>		
Promitentes	2.543.197	2.247.650
Permutas	<b>200.100</b>	237.158
<b>(a) Receita de Vendas Contratadas</b>	<b>2.743.297</b>	2.484.808
<b>(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas</b>	<b>1.942.511</b>	1.625.998
<b>Receita de Vendas a Apropriar (a-b)</b>	<b>800.786</b>	858.810
<b>(ii) Receita indenização por distratos</b>	<b>5.521</b>	3.101
<b>(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para o reconhecimento de receita</b>	<b>19.618</b>	18.087
<b>(iv) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas Empreendimentos em construção:</b>		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros) Custo incorrido líquido	<b>1.819.316</b>	1.600.225
(b) Custo de construção Incorridos	<b>(1.313.434)</b>	(1.049.211)
Encargos financeiros apropriados	<b>(43.607)</b>	(18.555)
(c) Distratos - custos de construção	<b>12.548</b>	10.670
Distratos - encargos financeiros	<b>681</b>	342
<b>Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b+c)</b>	<b>493.334</b>	540.344
<b>Driver CI/CO (sem encargos financeiros)</b>	<b>72,88%</b>	66,23%
<b>(v) Custo Orçado a Apropriar em Estoque</b>		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros) Custo Incorrido líquido	<b>1.128.524</b>	1.051.591
(b) Custo de construção Incorridos	<b>(524.372)</b>	(445.461)
Encargos financeiros apropriados	<b>(8.606)</b>	(3.656)
<b>Custo Orçado a Apropriar em Estoque sem encargos financeiros (a+b)</b>	<b>604.152</b>	606.130

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

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

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

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

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

### 15. Patrimônio líquido

#### a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o capital social da Companhia, líquido de custo de emissão de ações, era de R\$959.493 e está representado por 105.774.820 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, distribuídas entre os acionistas como segue:

	Quantidade de ações 2023	% 2023	Quantidade de ações 2022	% 2022
Jorge Mitre – Espólio	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.	21.055.265	19,91%	21.055.265	19,91%
Ações em Circulação	52.672.754	49,80%	52.672.754	49,80%
	<b>105.774.820</b>	<b>100,00%</b>	<b>105.774.820</b>	<b>100,00%</b>

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.

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

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

### 15. Patrimônio líquido--Continuação

#### 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 16 de março de 2022 foi pago o montante de R\$10.661 a título de dividendos adicionais propostos em 31 de dezembro de 2021, aprovado em reunião do Conselho de Administração e Assembleia Geral Ordinária realizada em 21 de fevereiro de 2022. Em reunião do Conselho de Administração de 13 de maio de 2022 foi aprovada a proposta de distribuição de dividendos intercalares, com base no resultado líquido do 1º trimestre de 2022, no valor de R\$7.036, pagos em 27 de maio de 2022. Em reunião do Conselho de Administração de 13 de setembro de 2022 foi aprovada a proposta de distribuição de dividendos intercalares complementares, com base no resultado líquido do 2º trimestre de 2022, no valor de R\$4.506, pagos em 28 de setembro de 2022. Em reunião do Conselho de Administração de 10 de novembro de 2022 foi aprovada a proposta de distribuição de dividendos intercalares complementares, com base no resultado líquido do 3º trimestre de 2022, no valor de R\$12.430, pagos em 28 de novembro de 2022.

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.

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

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

### 15. Patrimônio líquido—Continuação

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

##### *Destinação do resultado*

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Lucro líquido do exercício	<b>90.383</b>	34.830
Constituição de reserva legal	<b>4.519</b>	1.741
<b>Lucro do exercício líquido da reserva legal</b>	<b>85.864</b>	33.089
Dividendos mínimos obrigatórios (*)	<b>21.466</b>	8.272
Dividendos adicionais propostos (**)	<b>49.714</b>	24.817
Destinação para reserva de lucros	<b>14.684</b>	-
Quantidade de ações	<b>105.774.820</b>	105.774.820
<b>Dividendos propostos por ação</b>	<b>0,81176</b>	0,31282

(\*) Os dividendos mínimos obrigatórios foram distribuídos de forma intercalar ao longo de 2023.

(\*\*) Em 2023, em adição aos dividendos mínimos obrigatórios, a Companhia aprovou dividendos adicionais de R\$49.714, distribuídos ao longo do exercício de 2023. Em 2022, do montante total atribuído aos dividendos mínimos obrigatórios, o total de R\$8.272 foi aprovado e distribuído em novembro de 2022 e R\$9.117 foi proposto, na data base de 31 de dezembro de 2022. Por esse motivo o saldo proposto foi mantido no patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2022, sendo sido subsequentemente distribuído em 2023.

#### c) Reservas

##### i) *Reserva legal*

A Reserva legal é constituída de 5% do lucro líquido do exercício, até o limite de 20% do capital social, podendo ser facultativa caso o saldo dessa reserva, acrescido da reserva de capital, exceda 30% do capital social. Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia constituiu Reserva Legal no montante de R\$ 4.519 (R\$1.741 em 31 de dezembro de 2022). A reserva legal total monta R\$11.490 em 31 de dezembro de 2023.

##### ii) *Reserva estatutária de lucros*

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

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

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

### 15. Patrimônio líquido--Continuação

#### c) Reservas--Continuação

##### iii) *Reserva de capital*

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia estornou reserva referente ao plano de remuneração baseado em ações no montante de R\$14.200 (R\$6.514 em 31 de dezembro de 2022).

### 16. Receita operacional líquida

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

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Receita de imóveis vendidos	948.800	791.536
Reversão (Provisão) para distrato	(3.746)	(14.404)
Ajuste a valor presente	(13.389)	(12.123)
Impostos incidentes sobre imóveis vendidos	(18.686)	(14.878)
Receita de indenização por distrato	5.627	3.101
	<b>918.606</b>	753.232
Receita de intermediação imobiliária	5.146	3.343
Receita de locação	1.490	1.339
Receita de serviços prestados	1.779	1.214
Impostos incidentes sobre serviços prestados	(629)	(502)
	<b>7.786</b>	5.394
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>926.392</b>	758.626

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

### 17. Custos e despesas por natureza

Os custos e despesas em 31 de dezembro de 2023 e 2022 estão apresentados abaixo:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Custos e despesas por função</b>				
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	(742.275)	(537.194)
Despesas gerais e administrativas	(75.353)	(93.933)	(89.328)	(105.899)
Despesas comerciais	(1.643)	(3.879)	(52.473)	(67.108)
	<b>(76.996)</b>	<b>(97.812)</b>	<b>(884.076)</b>	<b>(710.201)</b>
<b>Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados</b>				
Custos com imóveis vendidos	-	-	(647.415)	(475.605)
Custos com permutas	-	-	(41.912)	(44.133)
Crédito (custo) com provisão para garantia de obra	-	-	(4.860)	(3.562)
Custo com encargos financeiros (Nota Explicativa nº 5)	-	-	(53.043)	(23.020)
Provisão para distratos	-	-	4.955	9.199
Custos dos serviços vendidos	-	-	-	(73)
	-	-	<b>(742.275)</b>	<b>(537.194)</b>
<b>Despesas gerais e administrativas</b>				
Pessoal	(42.975)	(47.721)	(44.936)	(50.626)
Serviços de terceiros	(19.470)	(16.696)	(24.495)	(21.448)
Participações - PLR	(7.000)	(6.500)	(7.000)	(6.500)
Remuneração dos administradores e conselheiros	(9.631)	(8.160)	(9.631)	(8.160)
Depreciação e amortização	(6.578)	(4.973)	(8.094)	(5.341)
Administrativas	(3.899)	(3.369)	(9.372)	(7.310)
Remuneração baseada em ações (Nota 24)	14.200	(6.514)	14.200	(6.514)
	<b>(75.353)</b>	<b>(93.933)</b>	<b>(89.328)</b>	<b>(105.899)</b>
<b>Despesas comerciais</b>				
Despesas com propaganda e publicidade	(1.643)	(3.879)	(35.598)	(37.497)
Despesas com plantão de vendas	-	-	(16.875)	(29.611)
	<b>(1.643)</b>	<b>(3.879)</b>	<b>(52.473)</b>	<b>(67.108)</b>

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

### 18. Outras despesas e receitas operacionais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Despesas tributárias	-	(337)	(273)	(592)
Ganho na alienação de investimentos	65.278	4.345	65.278	4.345
Resultado de SCP's	-	-	(1.814)	(955)
Provisão para demandas judiciais	224	399	(1.127)	(557)
Provisão para perda esperada para risco de crédito	-	-	829	(507)
Baixa de ativo imobilizado	(3)	(5)	(3)	(7)
Outras (despesas) e receitas	(142)	(1)	(1.596)	(782)
<b>Total</b>	<b>65.357</b>	<b>4.401</b>	<b>61.294</b>	<b>945</b>

### 19. Resultado financeiro

A composição das receitas e despesas financeiras no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 é demonstrada como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Receitas financeiras</b>				
Receita de aplicação financeiras	9.920	19.070	18.689	30.180
Ganho na operação de Swap (a)	10.162	-	10.162	-
Outras receitas financeiras	379	11	2.254	2.079
	<b>20.461</b>	<b>19.081</b>	<b>31.105</b>	<b>32.259</b>
<b>Despesas financeiras</b>				
Juros com financiamentos	(34.432)	(4.524)	(15.432)	-
Juros sobre contratos de arrendamento	(116)	(180)	(162)	(276)
Perda estimada na operação de Swap (a)	-	(23.787)	-	(23.787)
Despesas bancárias	(514)	(185)	(1.824)	(671)
Outras despesas financeiras	(492)	(725)	(2.129)	(1.676)
	<b>(35.554)</b>	<b>(29.401)</b>	<b>(19.547)</b>	<b>(26.410)</b>
<b>Total</b>	<b>(15.093)</b>	<b>(10.320)</b>	<b>11.558</b>	<b>5.849</b>

- (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 e também foi alterada a instituição financeira da operação. 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 administração, 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.

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

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

### 20. Instrumentos financeiros

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 administração 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 e a Selic (no caso das LFTs). 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 Administração de acordo com os critérios objetivos (instituição de primeira linha, análise de taxas cobradas) para diversificação de riscos de crédito.

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

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

### 20. Instrumentos financeiros--Continuação

b) Risco de crédito--Continuação

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

c) Risco de liquidez

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

d) Risco operacional

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

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

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

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

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023  
(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 divulgada pelo Banco Central do Brasil através do boletim Focus, as projeções para INCC do Banco Itaú 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/SELIC	5,88%	8,81%	11,75%	14,69%	17,63%
INCC	1,66%	2,49%	3,32%	4,15%	4,98%
TR	0,88%	1,32%	1,76%	2,20%	2,64%
IGP-M	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Cotação ação - B3	3,08	4,62	6,16	7,70	9,24

Ativos e passivos líquidos	Consolidado					
	Saldo 31/12/2023	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI/SELIC	(79.632)	(4.678)	(7.017)	(9.357)	(11.696)	(14.035)
INCC	603.498	10.018	15.027	20.036	25.045	30.054
TR	(379.546)	(3.340)	(5.010)	(6.680)	(8.350)	(10.020)
IGP-M	173.970	-	-	-	-	-
Cotação ação - B3	3.321	(2.786)	268	3.321	6.375	9.428
Sem indexador	4.300	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>325.911</b>	<b>(786)</b>	<b>3.268</b>	<b>7.320</b>	<b>11.374</b>	<b>15.427</b>

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

### 20. Instrumentos financeiros--Continuação

#### e) Análise de sensibilidade—Continuação

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

	Nota	31/12/2022	CDI	INCC	TR	IGPM	Valor ação	Sem indexador
Caixa e equivalentes de caixa	3.a	197.833	190.669	-	-	-	-	7.164
Caixa restrito	3.b	31.476	31.476	-	-	-	-	-
Contas a receber	4	623.068	-	536.535	-	85.267	-	1.266
<b>Total dos ativos com riscos financeiros</b>		<b>852.377</b>	<b>222.145</b>	<b>536.535</b>	<b>-</b>	<b>85.267</b>	<b>-</b>	<b>8.430</b>
Empréstimos	8	(499.002)	(276.367)	-	(222.285)	(350)	-	-
Operação de swap - ponta passiva		(19.147)	(6.700)	-	-	-	(12.447)	-
Passivos de arrendamento		(10.033)	-	-	-	(10.033)	-	-
<b>Total dos passivos com riscos financeiros</b>		<b>(528.182)</b>	<b>(283.067)</b>	<b>-</b>	<b>(222.285)</b>	<b>(10.383)</b>	<b>(12.447)</b>	<b>-</b>
<b>Total dos ativos e passivos com riscos financeiros</b>		<b>324.195</b>	<b>(60.922)</b>	<b>536.535</b>	<b>(222.285)</b>	<b>74.884</b>	<b>(12.447)</b>	<b>8.430</b>

#### *Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros*

Os valores de mercado, informados em 31 de dezembro de 2023, 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.

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

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

### 20. Instrumentos financeiros--Continuação

#### e) Análise de sensibilidade--Continuação

##### *Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros--Continuação*

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.

	Nível da hierarquia	31/12/2023	31/12/2022
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)	200.655	214.867

(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

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

### 20. Instrumentos financeiros--Continuação

#### f) Gestão de capital—Continuação

equivalentes de caixa, dos ativos financeiros valorizados ao valor justo por meio do resultado e das contas vinculadas.

O endividamento em 31 de dezembro de 2023 e 2022 de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser assim sumariados:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) (Nota Explicativa n° 8)	<b>656.347</b>	498.652
Cessão de recebíveis (Notas Explicativas n° 4 e n° 8)	<b>320</b>	350
Caixa e equivalentes de caixa (Nota Explicativa n° 3.a)	<b>(181.704)</b>	(197.833)
Caixa restrito (Nota Explicativa n° 3.b)	<b>(18.951)</b>	(31.476)
Dívida líquida (*)	<b>456.012</b>	269.693
Total do patrimônio líquido	<b>1.026.209</b>	994.521
Endividamento - %	<b>44,44%</b>	27,12%

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

#### g) Classificação dos instrumentos financeiros

##### *Controladora*

	<u>31/12/2023</u>			<u>31/12/2022</u>		
	<u>Custo amortizado</u>	<u>Valor justo por meio do resultado</u>	<u>Total</u>	<u>Custo amortizado</u>	<u>Valor justo por meio do resultado</u>	<u>Total</u>
Caixa, equivalentes (Nota Explicativa n° 3.a)	-	<b>110.228</b>	<b>110.228</b>	-	90.317	90.317
Caixa restrito (Nota Explicativa n° 3.b)	-	<b>18.951</b>	<b>18.951</b>	-	31.476	31.476
Outros ativos	<b>9.426</b>	-	<b>9.426</b>	2.470	-	2.470
Fornecedores	<b>1.550</b>	-	<b>1.550</b>	1.509	-	1.509
Empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa n° 8)	<b>276.801</b>	-	<b>276.801</b>	276.367	-	276.367
Contas a pagar (partes relacionadas Nota Explicativa n° 6)	<b>1</b>	-	<b>1</b>	208	-	208
Outros débitos com terceiros SCPs (Nota Explicativa n° 10)	<b>6.984</b>	-	<b>6.984</b>	3.568	-	3.568
Outros passivos (*)	<b>5.238</b>	-	<b>5.238</b>	25.601	-	25.601

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

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

### 20. Instrumentos financeiros--Continuação

#### g) Classificação dos instrumentos financeiros--Continuação

*Consolidado*

	31/12/2023			31/12/2022		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa, equivalentes (Nota Explicativa n° 3a)	-	<b>181.704</b>	<b>181.704</b>	-	197.833	197.833
Caixa restrito (Nota Explicativa n° 3b)	-	<b>18.951</b>	<b>18.951</b>	-	31.476	31.476
Contas a receber (Nota Explicativa n° 4)	<b>787.827</b>	-	<b>787.827</b>	623.068	-	623.068
Outros ativos	<b>12.346</b>	-	<b>12.346</b>	16.175	-	16.175
Fornecedores	<b>62.398</b>	-	<b>62.398</b>	51.125	-	51.125
Empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa n° 8)	<b>656.667</b>	-	<b>656.667</b>	499.002	-	499.002
Conta corrente de consórcio (Nota Explicativa n° 12)	<b>14.191</b>	-	<b>14.191</b>	30.367	-	30.367
Outros débitos com terceiros (Nota Explicativa n° 10)	<b>19.192</b>	-	<b>19.192</b>	17.699	-	17.699
Outros passivos (*)	<b>22.045</b>	-	<b>22.045</b>	47.549	-	47.549

(\*) Saldo majoritariamente compostos por passivos credores compromissados.

A Administração 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).

#### h) Gestão de risco de liquidez

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

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

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

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

### 20. Instrumentos financeiros—Continuação

#### h) Gestão de risco de liquidez--Continuação

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 Explicativa n° 8)	305.188	74.724	276.755	656.667
Outros débitos com terceiros (Nota Explicativa n° 10)	13.425	5.767	-	19.192
Passivos de arrendamento	2.888	5.383	-	8.271
	383.899	85.874	276.755	746.528
Em 31 de dezembro de 2022	Menos de 1 ano	de 1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
Fornecedores	51.125	-	-	51.125
Empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa n° 8)	183.772	39.489	275.741	499.002
Outros débitos com terceiros (Nota Explicativa n° 10)	3.421	14.278	-	17.699
Passivos de arrendamento	2.532	7.501	-	10.033
	240.850	61.268	275.741	577.859

### 21. Compromissos

#### Compromissos com a aquisição de terrenos

Compromissos foram assumidos pela Companhia para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Companhia, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas. O fluxo de pagamento dos compromissos serão definidos tão logo as condições resolutivas dos contratos sejam superadas. Em 31 de dezembro de 2023, referidos compromissos totalizam R\$ 403.140 (R\$420.805 em 31 de dezembro de 2022), sendo R\$236.039 em dinheiro e R\$167.101 em permuta (respectivamente R\$233.229 e R\$187.576 em 31 de dezembro de 2022).

#### Compromissos com fornecedores

Os principais compromissos com fornecedores referem-se ao desenvolvimento dos empreendimentos, principalmente os relacionados as obrigações de construção. O montante e

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

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

### 21. Compromissos--Continuação

#### Compromissos com fornecedores—Continuação

fluxo estimado de desembolso referente aos empreendimentos em curso em 31 de dezembro de 2023 são de R\$560.991 para 2024, R\$517.574 para 2025, R\$ 184.071 para 2026 e R\$57.293 para 2027 (em 31 de dezembro de 2022 R\$540.671 para 2023, R\$431.948 para 2024, R\$197.391 para 2025 e R\$15.476 para 2026).

#### Compromisso com arrendamentos

Em 31 de dezembro de 2023 a Mitre possuía R\$8.270 em compromissos com arrendamentos (R\$10.033 em 31 de dezembro de 2022), 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.

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2023 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.

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

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

### 22. Lucro por ação--Continuação

#### Cálculo lucro básico e diluído por ação--Continuação

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.

	<b>Controladora e Consolidado</b>	
	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b><u>Lucro básico e diluído por ação</u></b>		
Lucro líquido do exercício	<b>90.383</b>	34.830
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	<b>105.774.820</b>	105.774.820
<b>Lucro básico e diluído por ação (*)</b>	<b>0,85449</b>	0,32928

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

### 23. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2023, os seguintes contratos de seguros:

a) Risco de engenharia

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

b) Seguro de responsabilidade civil geral e de administradores

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

<b><u>Resumo de seguro por modalidade</u></b>	<b><u>Cobertura</u></b>
Risco de engenharia (a)	738.155
Seguro de responsabilidade civil geral (a)	136.504
<b>Total</b>	<b>874.659</b>

(a) Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre abril/2024 e abril/2025.

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

### 24. Benefícios a empregados

#### Plano de opções de ações

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

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

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

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

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

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

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

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

### 24. Benefícios a empregados--Continuação

#### Plano de opções de ações -- Continuação

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

#### Movimentação durante o exercício

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Saldo Inicial	<b>5.919.463</b>	6.614.450
2º Outorga	-	408.356
Outorgas canceladas (*)	<b>(285.000)</b>	(342.720)
Outorga substituídas	-	(760.623)
Saldo final	<b>5.634.463</b>	5.919.463

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

#### Despesa do exercício

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

Durante o 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 atendidas 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.

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

### 25. Transações que não afetam caixa

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia teve transações que não afetaram caixa e, portanto, não foram apresentadas nas Demonstrações do Fluxo de Caixa, conforme abaixo:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Desreconhecimento de investimento por perda de controle</b>		
Contas a receber	96.981	-
Imóveis a comercializar	130.041	17.663
Crédito entre consorciadas	140	-
Tributos a recuperar	9.676	(95)
Outros ativos	(6.136)	(30)
Empréstimos e financiamentos	(34.810)	-
Fornecedores	(30.872)	(9.097)
Adiantamento de cliente (dação)	(474)	(1)
Tributos a recolher	(655)	-
Provisão para garantia	(182)	-
Distratos a pagar	(1.673)	-
Credores compromissados	(532)	-
Outros Passivos	(3.532)	-
Provisão de impostos diferidos	-	(4.155)
Débito entre consorciadas	-	(1)
Provisão para contingência	-	-
	<b>157.972</b>	<b>4.284</b>
<b>Cessão de créditos de recebíveis</b>		
Empréstimos e financiamentos	30	11
Contas a receber de clientes	(30)	(11)
	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Aquisição Marcas e Patentes</b>		
Outros Ativos	(10.500)	-
Imobilizado/Intangível	10.500	-
	<b>-</b>	<b>-</b>

## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

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

### 26. Eventos subsequentes

Em 30 de janeiro de 2024, a acionista Star Mitre Empreendimentos e Participações Ltda. (“Star Mitre”), alienou 9.968.491 (nove milhões, novecentos e sessenta e oito mil, quatrocentas e noventa e uma) de ações ordinárias de emissões da Mitre Realty S.A., representando 9,42% do capital social da Companhia.

Após a alienação, a consolidação do controle societário detido pelo grupo formado pelos acionistas majoritários Família Mitre, Star Mitre Empreendimentos e Participações Ltda. e Mitre Partners Participações S.A. (“Grupo de Controle”), passou a ser de 40,78% do total de ações de emissão da Companhia, representado da seguinte forma:

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