

## **Informações trimestrais - ITR**

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

31 de março de 2024



São Paulo Corporate Towers  
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909  
Vila Nova Conceição  
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000  
ey.com.br

## Relatório sobre a revisão de informações trimestrais - ITR

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

### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2024, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas

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

### Alcance da revisão

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

## **Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas**

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

### **Ênfase**

*Reconhecimento de receitas nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil*

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


## **Outros assuntos**

### **Demonstrações do valor adicionado**

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 09 de maio de 2024.

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



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

# Índice

## Dados da Empresa

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

## DFs Individuais

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

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

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

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

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

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	8
--------------------------------	---

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

## DFs Consolidadas

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

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

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

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

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

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	18
--------------------------------	----

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

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

Notas Explicativas	53
--------------------	----

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	98
----------------------------------------------	----

Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)	100
-------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	101
-------------------------------------------------------------	-----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	102
--------------------------------------------------------------------	-----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidade)</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2024</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	105.774.820
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>105.774.820</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
1	Ativo Total	1.324.447	1.313.990
1.01	Ativo Circulante	188.838	150.830
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	134.582	127.310
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	117.052	110.228
1.01.01.02	Caixa Restrito	17.530	17.082
1.01.06	Tributos a Recuperar	13.984	13.382
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	13.984	13.382
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	40.272	10.138
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	159	712
1.01.08.01.01	Adiantamentos	159	712
1.01.08.03	Outros	40.113	9.426
1.01.08.03.01	Outros Ativos	40.113	9.426
1.02	Ativo Não Circulante	1.135.609	1.163.160
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	617.824	686.133
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	603.806	672.173
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	603.806	672.173
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	14.018	13.960
1.02.01.10.03	Caixa Restrito	1.635	1.576
1.02.01.10.04	Outros ativos	12.383	12.384
1.02.02	Investimentos	494.174	451.755
1.02.02.01	Participações Societárias	494.174	451.755
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	494.174	451.755
1.02.03	Imobilizado	12.859	13.770
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	12.859	13.770
1.02.03.01.01	Imobilizado	12.859	13.770
1.02.04	Intangível	10.752	11.502
1.02.04.01	Intangíveis	10.752	11.502
1.02.04.01.02	Intangível	10.752	11.502

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
2	Passivo Total	1.324.447	1.313.990
2.01	Passivo Circulante	81.741	31.511
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	15.108	13.216
2.01.01.01	Obrigações Sociais	15.108	13.216
2.01.01.01.01	Obrigações Trabalhistas e Tributárias	15.108	13.216
2.01.02	Fornecedores	1.708	1.550
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.708	1.550
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	25.949	46
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	25.949	46
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	25.949	46
2.01.05	Outras Obrigações	19.616	4.298
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	1	1
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	1	1
2.01.05.02	Outros	19.615	4.297
2.01.05.02.04	Outros Passivos	15.268	569
2.01.05.02.05	Arrendamento Mercantil	1.536	1.515
2.01.05.02.06	Outros débitos com terceiros	2.811	2.213
2.01.06	Provisões	19.360	12.401
2.01.06.02	Outras Provisões	19.360	12.401
2.01.06.02.04	Provisão para perdas com investimentos	19.360	12.401
2.02	Passivo Não Circulante	265.910	292.072
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	251.006	276.755
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	251.006	276.755
2.02.02	Outras Obrigações	7.825	7.928
2.02.02.02	Outros	7.825	7.928
2.02.02.02.03	Arrendamento Mercantil	2.764	3.157
2.02.02.02.04	Outros débitos com terceiros	5.061	4.771
2.02.04	Provisões	7.079	7.389
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.079	7.389
2.02.04.01.05	Provisões para demandas judiciais	7.079	7.389
2.03	Patrimônio Líquido	976.796	990.407
2.03.01	Capital Social Realizado	959.493	959.493
2.03.02	Reservas de Capital	4.740	4.740
2.03.02.07	Reserva de Capital	4.740	4.740
2.03.04	Reservas de Lucros	12.563	26.174
2.03.04.10	Reserva de Lucros	12.563	26.174



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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	6.650	21.951
3.04.01	Despesas com Vendas	-163	-155
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-22.465	-3.970
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.231	-3.206
3.04.05.01	Apropriação Mais Valia	0	-173
3.04.05.02	Outras Despesas Operacionais	-2.231	-3.033
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	31.509	29.282
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	6.650	21.951
3.06	Resultado Financeiro	-5.585	-3.089
3.06.01	Receitas Financeiras	3.640	2.819
3.06.02	Despesas Financeiras	-9.225	-5.908
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	1.065	18.862
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	1.065	18.862
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	1.065	18.862
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,01007	0,17831
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,01007	0,17831

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	1.065	18.862
4.03	Resultado Abrangente do Período	1.065	18.862

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-56.190	-25.498
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-15.434	-14.215
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) líquido antes do imposto de renda e contribuição social	1.065	18.861
6.01.01.02	Depreciação e amortização	1.700	1.554
6.01.01.03	Equivalência Patrimonial	-31.509	-29.282
6.01.01.04	Provisão (reversão) para demandas judiciais	-310	190
6.01.01.05	Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	1.938	0
6.01.01.06	Encargos financeiros capitalizados e apropriados ao resultado	5.786	4.051
6.01.01.07	Juros incorridos sobre arrendamento mercantil	0	79
6.01.01.09	Outros resultados com investimentos	0	2.819
6.01.01.11	Total Equity Return Swap	1.295	1.540
6.01.01.12	Plano de opções de ações	0	-14.200
6.01.01.14	Amortização mais-valia	0	173
6.01.01.15	Provisão PLR	2.075	0
6.01.01.16	Ganho (Perda) com investimento	2.526	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-40.756	-11.283
6.01.02.01	(Aumento) redução em outros ativos	-30.681	46
6.01.02.02	(Aumento) redução em adiantamentos	553	377
6.01.02.03	(Aumento) redução em tributos a recuperar	-602	-397
6.01.02.04	Aumento (redução) em fornecedores	158	-830
6.01.02.05	Aumento (redução) em obrigação trabalhistas e tributárias	-183	-471
6.01.02.06	Aumento (redução) em outros passivos	-1.252	256
6.01.02.07	Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	-8.749	-10.264
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-5.127	4.060
6.02.01	Aplicação em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	0	-28
6.02.02	Resgates em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	-507	0
6.02.03	Integralização de capital nos investimentos	-90.096	-34.141
6.02.04	Aquisição de imobilizado e intangível	7	-597
6.02.07	Dividendos recebidos de investidas	4.361	7.526
6.02.08	Aquisição/venda de investimentos	81.108	31.300
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	68.141	40.182
6.03.02	Partes relacionadas	68.367	40.060
6.03.05	Repases para terceiros (SCPs)	-687	-433
6.03.06	Amortização de arrendamento mercantil	-439	-420
6.03.08	Custo de captação de empréstimos e financiamentos	-100	-25
6.03.09	Aporte SPCs	1.000	1.000
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	6.824	18.744
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	110.228	90.317
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	117.052	109.061

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	959.493	4.740	26.174	0	0	990.407
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	959.493	4.740	26.174	0	0	990.407
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-14.676	0	0	-14.676
5.04.06	Dividendos	0	0	-14.676	0	0	-14.676
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	1.065	0	1.065
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.065	0	1.065
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	959.493	4.740	11.498	1.065	0	976.796

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	959.493	18.941	16.088	0	0	994.522
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	959.493	18.941	16.088	0	0	994.522
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-14.200	-9.117	0	0	-23.317
5.04.06	Dividendos	0	0	-9.117	0	0	-9.117
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ação	0	-14.200	0	0	0	-14.200
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	18.862	0	18.862
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	18.862	0	18.862
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	959.493	4.741	6.971	18.862	0	990.067

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-5.280	-4.267
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-5.280	-4.267
7.03	Valor Adicionado Bruto	-5.280	-4.267
7.04	Retenções	-1.700	-1.554
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.700	-1.554
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-6.980	-5.821
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	31.471	27.056
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	32.079	29.529
7.06.02	Receitas Financeiras	3.640	1.274
7.06.03	Outros	-4.248	-3.747
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	24.491	21.235
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	24.491	21.235
7.08.01	Pessoal	15.639	-1.745
7.08.01.01	Remuneração Direta	11.228	10.333
7.08.01.04	Outros	4.411	-12.078
7.08.01.04.01	Honorários da Administração	2.336	2.122
7.08.01.04.02	Participação de colaboradores nos lucros	2.075	0
7.08.01.04.03	Plano de opções em ações	0	-14.200
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	57	64
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	7.730	4.054
7.08.03.01	Juros	7.730	4.054
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	1.065	18.862
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	1.065	18.862

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
1	Ativo Total	2.059.207	2.165.237
1.01	Ativo Circulante	1.600.987	1.658.151
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	188.829	198.786
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	171.299	181.704
1.01.01.02	Caixa Restrito	17.530	17.082
1.01.03	Contas a Receber	596.036	599.084
1.01.03.01	Clientes	596.036	599.084
1.01.03.01.01	Contas a Receber	596.036	599.084
1.01.04	Estoques	741.656	820.079
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	741.656	820.079
1.01.06	Tributos a Recuperar	21.601	19.812
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	21.601	19.812
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	52.865	20.390
1.01.08.03	Outros	52.865	20.390
1.01.08.03.01	Adiantamentos	8.979	8.044
1.01.08.03.02	Outros ativos	43.886	12.346
1.02	Ativo Não Circulante	458.220	507.086
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	373.636	418.670
1.02.01.04	Contas a Receber	213.625	188.743
1.02.01.04.03	Contas a Receber	213.625	188.743
1.02.01.05	Estoques	109.035	176.046
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	109.035	176.046
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	33.208	36.144
1.02.01.09.03	Créditos com Controladores	33.208	36.144
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	17.768	17.737
1.02.01.10.03	Caixa Restrito	1.913	1.869
1.02.01.10.04	Outros ativos	13.283	13.296
1.02.01.10.05	Adiantamentos	2.572	2.572
1.02.02	Investimentos	30.599	30.128
1.02.02.01	Participações Societárias	30.599	30.128
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	30.599	30.128
1.02.03	Imobilizado	32.260	35.814
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	32.260	35.814
1.02.03.01.01	Imobilizado	32.260	35.814
1.02.04	Intangível	21.725	22.474
1.02.04.01	Intangíveis	21.725	22.474
1.02.04.01.02	Intangível	21.725	22.474

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
2	Passivo Total	2.059.207	2.165.237
2.01	Passivo Circulante	613.844	631.277
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	26.697	20.570
2.01.01.01	Obrigações Sociais	26.697	20.570
2.01.01.01.01	Obrigações Trabalhistas e Tributárias	26.697	20.570
2.01.02	Fornecedores	42.704	62.398
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	42.704	62.398
2.01.03	Obrigações Fiscais	21.739	21.523
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	21.739	21.523
2.01.03.01.02	Impostos diferidos	21.739	21.523
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	297.545	305.188
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	297.545	305.188
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	297.545	305.188
2.01.05	Outras Obrigações	222.516	219.194
2.01.05.02	Outros	222.516	219.194
2.01.05.02.04	Arrendamento mercantil	2.926	2.888
2.01.05.02.05	Contas correntes de consórcios	7.537	11.967
2.01.05.02.06	Outros débitos com terceiros	14.061	13.425
2.01.05.02.07	Outros passivos	38.278	16.281
2.01.05.02.08	Adiantamento de Clientes	95.168	111.913
2.01.05.02.09	Contas a pagar por aquisição de terrenos	64.546	62.720
2.01.06	Provisões	2.643	2.404
2.01.06.02	Outras Provisões	2.643	2.404
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	2.643	2.404
2.02	Passivo Não Circulante	433.188	507.751
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	293.405	351.479
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	293.405	351.479
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	293.405	351.479
2.02.02	Outras Obrigações	113.313	131.334
2.02.02.02	Outros	113.313	131.334
2.02.02.02.03	Adiantamento de Clientes	86.536	100.429
2.02.02.02.04	Arrendamento Mercantil	4.637	5.383
2.02.02.02.05	Conta corrente de consórcios	0	2.224
2.02.02.02.07	Outros débitos com terceiros	5.725	5.767
2.02.02.02.08	Contas a pagar por aquisição de terrenos	16.415	17.531
2.02.03	Tributos Diferidos	8.594	7.606
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	8.594	7.606
2.02.04	Provisões	17.876	17.332
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	10.215	10.350
2.02.04.01.05	Provisão para demandas judiciais	10.215	10.350
2.02.04.02	Outras Provisões	7.661	6.982
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	7.661	6.982
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.012.175	1.026.209
2.03.01	Capital Social Realizado	959.493	959.493
2.03.04	Reservas de Lucros	17.303	30.914



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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
2.03.04.01	Reserva Legal	4.740	4.740
2.03.04.10	Reserva de Lucros	12.563	26.174
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	35.379	35.802

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	245.573	190.651
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-192.352	-145.506
3.03	Resultado Bruto	53.221	45.145
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-47.685	-24.564
3.04.01	Despesas com Vendas	-14.741	-12.800
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-26.787	-7.401
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-6.677	-3.740
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	520	-623
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	5.536	20.581
3.06	Resultado Financeiro	2.002	2.527
3.06.01	Receitas Financeiras	5.905	4.740
3.06.02	Despesas Financeiras	-3.903	-2.213
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	7.538	23.108
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-5.484	-4.428
3.08.01	Corrente	-5.056	-3.211
3.08.02	Diferido	-428	-1.217
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	2.054	18.680
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	2.054	18.680
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	1.065	18.862
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	989	-182
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,01007	0,17831
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,01007	0,17831

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	2.054	18.680
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	2.054	18.680
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	1.065	18.862
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	989	-182

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	51.545	-11.393
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	33.165	38.092
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) líquido antes do imposto de renda e contribuição social	7.538	23.107
6.01.01.02	Depreciação e amortização	2.142	3.174
6.01.01.03	Equivalência patrimonial	-520	623
6.01.01.04	Provisão para garantia de obra	1.359	1.013
6.01.01.05	Ajuste a valor presente	55	1.410
6.01.01.06	Provisão para perda esperada para risco de crédito	19	92
6.01.01.07	Provisão para impostos diferidos	494	1.674
6.01.01.08	Provisão para distrato	1.537	4.696
6.01.01.09	Provisão (reversão) para demandas judiciais	-134	573
6.01.01.10	Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	1.938	0
6.01.01.11	Encargos financeiros apropriados ao resultado	15.367	11.277
6.01.01.12	Juros incorridos sobre arrendamento mercantil	0	121
6.01.01.14	Outros resultado com investimentos	0	2.819
6.01.01.16	Total Equity Return Swap	1.295	1.540
6.01.01.17	Plano de opções de ações	0	-14.200
6.01.01.19	Provisão PLR	2.075	0
6.01.01.20	Amortização de mais-valia	0	173
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	18.380	-49.485
6.01.02.01	(Aumento) redução em contas a receber	-24.757	-79.368
6.01.02.02	(Aumento) redução em imóveis a comercializar	148.812	153.154
6.01.02.03	(Aumento) redução em outros ativos	-31.527	-2.562
6.01.02.04	(Aumento) redução em adiantamentos	-935	-2.426
6.01.02.05	(Aumento) redução em tributos a recuperar	-1.789	-477
6.01.02.06	Aumento (redução) em fornecedores	-19.694	-15.129
6.01.02.07	Aumento (redução) em obrigações tributárias e trabalhistas	5.027	8.964
6.01.02.08	Aumento (redução) em adiantamento de clientes	-30.638	-114.678
6.01.02.09	Aumento (redução) em conta corrente de consorciados	-6.654	-6.735
6.01.02.10	Aumento (redução) em outros passivos	5.267	36.635
6.01.02.11	Pagamento de garantia de obra	-421	-278
6.01.02.12	Pagamento de demandas judiciais	-1	-17
6.01.02.13	Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	-18.616	-16.273
6.01.02.14	Imposto de renda e contribuição social pagos	-5.694	-10.295
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	1.669	-5.484
6.02.01	Resgates em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	-492	-455
6.02.03	Aquisição do imobilizado e intangível	2.161	-2.210
6.02.08	Aquisição/venda de investimentos	0	-2.819
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-63.619	21.315
6.03.01	Amortização de empréstimos	-92.953	-19.907
6.03.02	Captação de empréstimos e financiamentos	28.954	44.224
6.03.04	Repasse para terceiros (SCPs)	-1.272	-1.052
6.03.06	Amortização arrendamento mercantil	-821	-1.355
6.03.08	Dividendos recebidos de não controladas	49	32

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
6.03.10	Custo de captação de empréstimos e financiamentos	-100	-25
6.03.11	Partes relacionadas - Ativo e passivo	2.936	-1.602
6.03.12	Dividendos pagos aos não controladores	-1.412	0
6.03.13	Aporte SPCs	1.000	1.000
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-10.405	4.438
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	181.704	197.833
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	171.299	202.271

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>Participação dos Não Controladores</b>	<b>Patrimônio Líquido Consolidado</b>
5.01	Saldos Iniciais	959.493	4.740	26.174	0	0	990.407	35.802	1.026.209
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	959.493	4.740	26.174	0	0	990.407	35.802	1.026.209
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-14.676	0	0	-14.676	-1.412	-16.088
5.04.06	Dividendos	0	0	-14.676	0	0	-14.676	-1.412	-16.088
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	1.065	0	1.065	989	2.054
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.065	0	1.065	989	2.054
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	959.493	4.740	11.498	1.065	0	976.796	35.379	1.012.175

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>Participação dos Não Controladores</b>	<b>Patrimônio Líquido Consolidado</b>
5.01	Saldos Iniciais	959.493	18.941	16.088	0	0	994.522	9.512	1.004.034
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	959.493	18.941	16.088	0	0	994.522	9.512	1.004.034
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-14.200	0	-9.117	0	-23.317	0	-23.317
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-9.117	0	-9.117	0	-9.117
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ação	0	-14.200	0	0	0	-14.200	0	-14.200
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	18.862	0	18.862	-182	18.680
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	18.862	0	18.862	-182	18.680
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	959.493	4.741	16.088	9.745	0	990.067	9.330	999.397

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
7.01	Receitas	247.339	193.392
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	245.617	192.417
7.01.02	Outras Receitas	1.722	975
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-200.702	-155.939
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-178.567	-136.650
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-22.135	-19.289
7.03	Valor Adicionado Bruto	46.637	37.453
7.04	Retenções	-6.290	-1.913
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-6.290	-1.913
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	40.347	35.540
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	948	-1.813
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	520	-26
7.06.02	Receitas Financeiras	5.901	3.192
7.06.03	Outros	-5.473	-4.979
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	41.295	33.727
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	41.295	33.727
7.08.01	Pessoal	15.959	-1.077
7.08.01.01	Remuneração Direta	11.548	11.001
7.08.01.04	Outros	4.411	-12.078
7.08.01.04.01	Honorários da administração	2.336	2.122
7.08.01.04.02	Participação dos empregados nos lucros	2.075	0
7.08.01.04.03	Plano de opções em ações	0	-14.200
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	5.757	4.759
7.08.02.01	Federais	5.757	4.759
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	17.525	11.365
7.08.03.01	Juros	17.525	11.365
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	2.054	18.680
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	1.065	18.862
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	989	-182



## Comentário do Desempenho

### MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Gostaria de iniciar nossa mensagem reforçando a frase que mais temos dito da empresa para dentro – “2024 será o ano de extraímos a máxima eficiência operacional possível, é ela quem irá nos direcionar para o patamar de margem bruta e resultado que almejamos.” – e dito isso, reiteramos o compromisso estabelecido no último trimestre com nossos *stakeholders*, aumentar nossa margem de maneira gradativa e consistente, começando pelo 1T24, no qual atingimos 21,7%, um avanço de 2p.p., totalizando um lucro bruto de R\$53,2 milhões.

Tal recuperação será composta por duas frentes, sendo a primeira a finalização das entregas dos projetos da safra do IPO, que neste trimestre somaram 5 projetos, perfazendo 1.228 unidades, sendo assim restarão apenas 2 empreendimentos em entrega no 2T24 para estarmos próximos da conclusão deste *turnaround*, já em curso com resultados concretos de recuperação da margem para patamares históricos nos próximos trimestres. A segunda engrenagem que moverá nosso resultado operacional será o ritmo de vendas dos novos projetos, que possuem

boas margens e contribuirão positivamente para o resultado da empresa.

Dito isso, ressalto que lançamos nosso primeiro projeto do ano, o Raízes Jardim São Paulo, foram R\$215,2 milhões de VGV e atualmente 36% vendido, além de contar com 32% de margem bruta. Reitero neste ponto, que nosso *landbank* é composto de ótimos produtos e será nossa base de sustentação neste ano. Antecipo que para o 2T24 traremos a segunda fase do Haus Mitre *Edition* NY, o projeto contará com um VGV de R\$154,7 milhões, além de inaugurar nossa parceira com a Radisson, que será responsável por prover um serviço de alto padrão, já reconhecido mundialmente, aos nossos futuros residentes, reforçando nosso compromisso de trazer diferenciais únicos para nossos produtos.

Outro ponto relevante no ano será a manutenção do endividamento em patamares saudáveis e inferiores ao pico do 3T23, conforme nos comprometemos. Desde então, reduzimos 9,6p.p, encerrando o 1T24 em 39,5%, consequência da geração de caixa de R\$ 55,8 milhões.

Além disso, estão em repasse, neste momento, R\$ 226,8 milhões referentes aos projetos em entrega, e tais valores contribuirão ainda mais para a manutenção de uma estrutura de capital saudável.

O aumento de margem, conclusão das entregas dos empreendimentos com margens menores da safra 2020/21, junto ao crescimento de receita e evolução das obras dos projetos mais recentes, maior controle de despesas e aumento da eficiência operacional traduzir-se-ão na evolução do lucro líquido nos próximos trimestres.

Gostaria de agradecer a todos nossos colaboradores, acionistas e demais *stakeholders* por continuamente nos apoiar, visando sempre o objetivo comum de levar a Companhia para um patamar cada vez melhor, entregando assim o melhor retorno possível.

Obrigado!

**Fabricio Mitre**  
Diretor Presidente




## Comentário do Desempenho

## DESTAQUES 1T24

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS - 1T24

RECEITA LÍQUIDA  
**R\$245,6 MI**

NO 1T24

 **+28,8%**  
 vs. 1T23

LUCRO BRUTO  
**R\$53,2 MI**

**+17,9%** VS  
 1T23

**21,7%** MARGEM BRUTA

**+2,1 p.p.** vs 4T23

**27,9%** MARGEM BRUTA AJUSTADA

VENDAS LÍQUIDAS 1T24

**R\$247 Mi**

**1,8% SUPERIOR AO 1T23**

LANÇAMENTO DO



**raízes**  
 Jardim São Paulo

**36%** VENDIDO  
 EM 45 DIAS

GERAÇÃO DE CAIXA DE

**R\$55 MI**

**9,6 p.p DE REDUÇÃO DE ALAVANCAGEM EM 6M**

São Paulo, 09 de maio de 2024 – Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. (B3: MTRE3) (“Mitre” ou “Companhia”), construtora e incorporadora estrategicamente focada na cidade de São Paulo, anuncia hoje seus resultados do primeiro trimestre de 2024 (1T24). As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde especificado ao contrário, são consolidadas de acordo com as práticas contábeis estipuladas no IFRS (International Financial Reporting Standards, ou Normas Internacionais de Contabilidade).

## Comentário do Desempenho



## Principais Indicadores

<b>Destques Operacionais</b>	<b>1T24</b>	<b>1T23</b>	<b>Var. %</b>	<b>4T23</b>	<b>Var. %</b>
Lançamentos Totais (Unidades)	154	845	-81,8%	181	-14,9%
Lançamentos Totais VGV Mitre (R\$ Mil)	229.360	316.460	-27,5%	660.378	-65,3%
Lançamentos Totais VGV Mitre Ex-Comissão (R\$ Mil) <sup>1</sup>	215.254	278.755	22,8%	619.765	-65,3%
Vendas Sobre Oferta (VSO) (VGV)	10,5%	12,1%	-1,6 p.p.	12,2%	-1,7 p.p.
Vendas Sobre Oferta Últimos Doze Meses (VSO) (VGV)	31,4%	33,5%	-2,1 p.p.	31,4%	0,0 p.p.
Vendas Líquidas (Ex-Comissões e Distratos) (Unidades)	313	476	-34,3%	371	-15,8%
Vendas Líquidas VGV (Ex-Comissões e Distratos) (R\$ Mil)	246.809	242.366	1,8%	314.293	-21,5%
Entregas (Unidades)	1.228	786	-56,2%	712	-72,5%
Estoques EoP – Unidades (Final do Período)	2.198	2.834	-22,4%	2.393	-8,1%
VGV em Estoque EoP (Final do Período)	2.048.580	1.750.753	17,0%	2.109.500	-2,9%
<b>Destques Financeiros</b>	<b>1T24</b>	<b>1T23</b>	<b>Var. %</b>	<b>4T23</b>	<b>Var. %</b>
Receita Líquida (R\$ Mil)	245.573	190.651	28,8%	278.713	-11,9%
Lucro Bruto (R\$ Mil)	53.221	45.145	17,9%	54.452	-2,3%
Margem Bruta (%)	21,7%	23,7%	-2,0 p.p.	19,5%	2,1 p.p.
Lucro Bruto Ajustado <sup>1</sup> (R\$ Mil)	68.588	56.422	21,6%	67.186	2,1%
Margem Bruta Ajustada (%)	27,9%	29,6%	-1,7 p.p.	24,1%	3,8 p.p.
Lucro Líquido (R\$ Mil)	1.065	18.862	-94,4%	13.561	-92,1%
Lucro Líquido Ex-TRS (R\$ Mil)	2.360	20.402	-88,4%	9.922	-76,2%

## Comentário do Desempenho

# LANÇAMENTOS



## Comentário do Desempenho



### LANÇAMENTO IT24



# raízes

Jardim São Paulo

**R\$ 215 Mi VGV**

**36,0% VENDIDO**

No primeiro trimestre lançamos o Raízes Jardim São Paulo, empreendimento de **R\$ 215 milhões em VGV, distribuídos em 154 unidades**. O projeto, localizado na Zona Norte da cidade de São Paulo está a poucos metros da estação Jardim São Paulo e traz infraestrutura completa de lazer e conta com plantas residenciais entre 106m<sup>2</sup> e 129m<sup>2</sup>.

Lançado no penúltimo final de semana do primeiro trimestre, o projeto atingiu 23,2% de VGV vendido e **atualmente encontra-se 36,0% vendido**.



## Comentário do Desempenho



## LANÇAMENTO 2T24

HAUS  MITRE | NY  
EDITION

by *Radisson*  
SERVICED APARTMENTS

VG  
R\$ 155Mi



Após o sucesso da primeira fase do Haus Mitre Edition NY, iremos lançar a segunda fase do empreendimento no 2T24. A torre Soho contará com ampla estrutura de lazer, além da inovação em trazer a **1ª parceria da América Latina com a Radisson Serviced Apartments**, que será responsável por prover um serviço de alto padrão aos nossos clientes.

## Comentário do Desempenho



### LANÇAMENTO 2T24



## VGV R\$ 51,0 Mi no Coração dos Jardins

No 3T23 lançamos as 32 unidades *residences* do GIO Jardins, da linha **Mitre Exclusive Collection**, na Alameda Gabriel Monteiro da Silva, 135. Tais unidades já estão **49% vendidas**.

Trazemos no 2T24 o lançamento das 68 unidades *studio*, com **VGV de R\$ 51 milhões** e que contarão com toda a excelência e gama de serviços de hospitalidade oferecidos pela linha MEC.



## Comentário do Desempenho

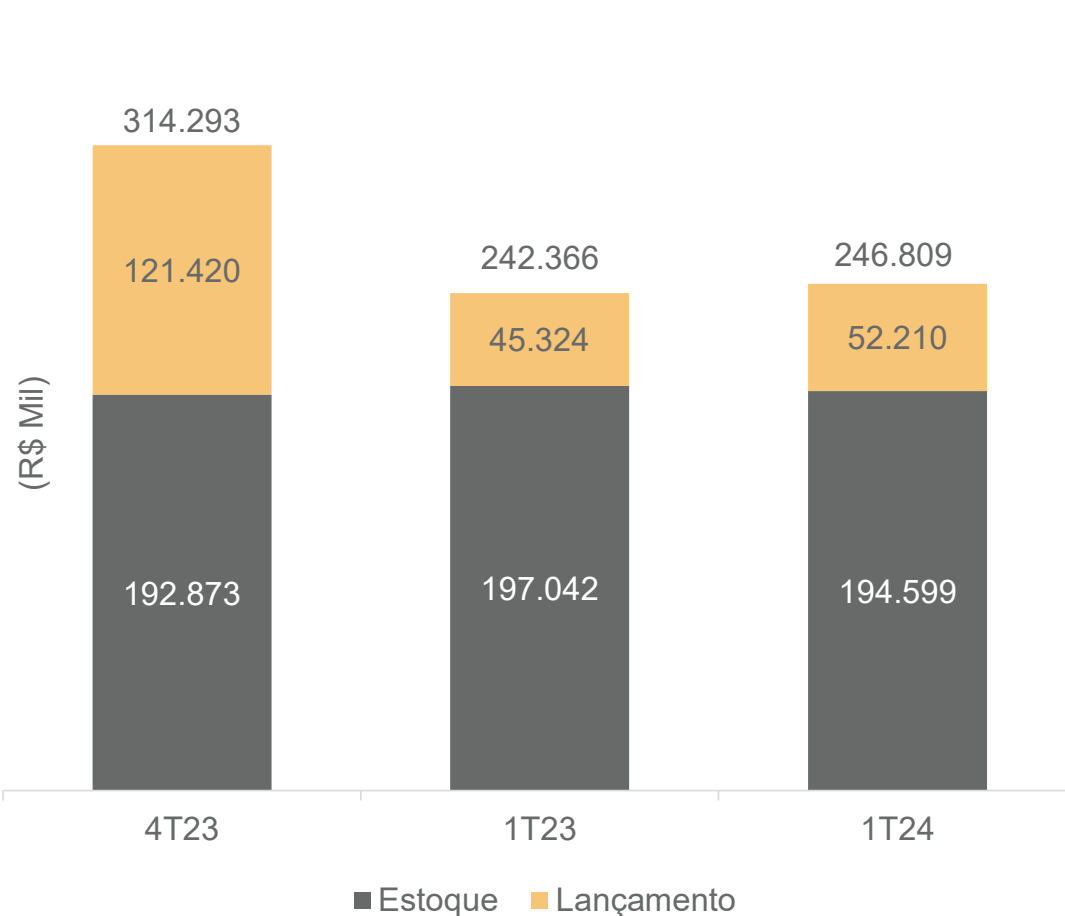
# VENDAS





## Comentário do Desempenho

## PERFORMANCE DE VENDAS



Vendas (R\$ Mil)	1T24	1T23	Var. %	4T23	Var. %
Vendas Brutas	285.167	273.016	4,5%	351.382	-18,8%
Distratos Totais	(38.358)	(30.650)	25,1%	(37.089)	3,4%
Vendas Líquidas	246.809	242.366	1,8%	314.293	-21,5%

**VSO 10,5% TRI**  
**31,4% UDM**

As vendas líquidas atingiram R\$ 246,8 milhões, um incremento de 1,8% ante o 1T23, e a VSO encerrou o trimestre em 10,5%. A VSO dos últimos 12 meses manteve-se estável em relação ao 4T23, em 31,4%, mesmo o lançamento do trimestre tendo ocorrido na última semana do mês de março.

## Comentário do Desempenho

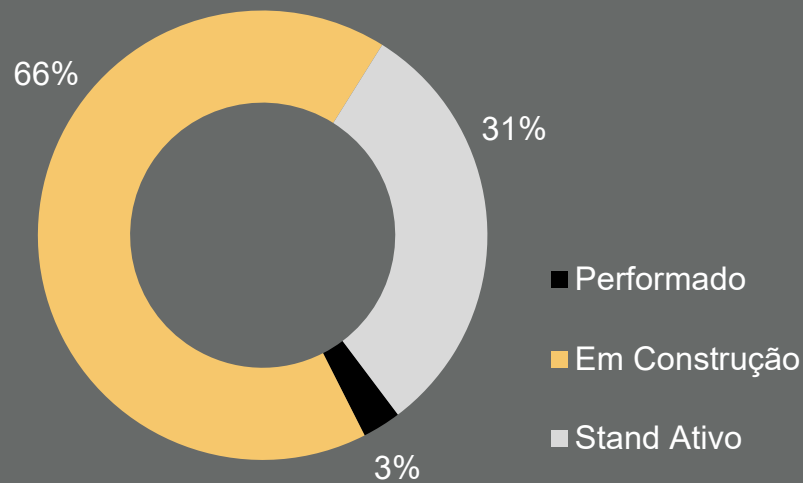
# ESTOQUE



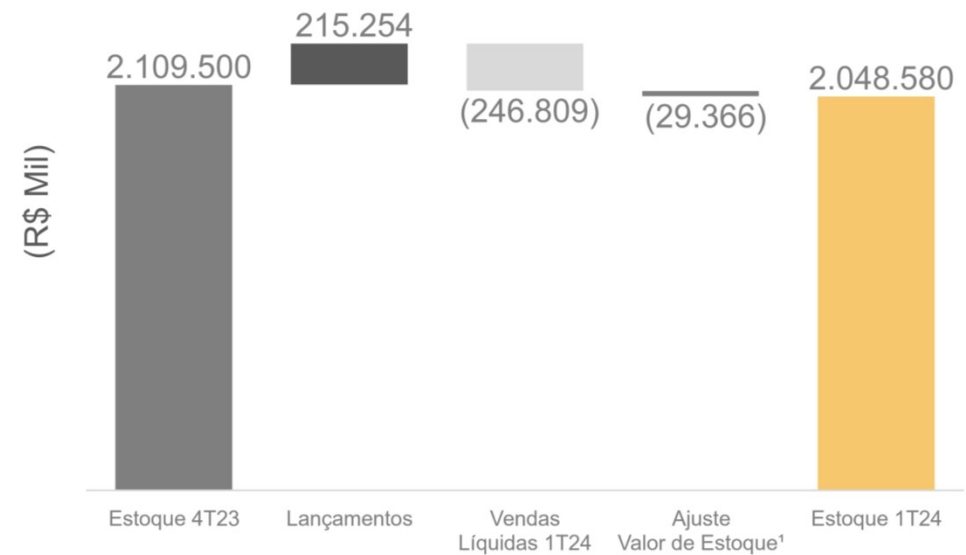
## Comentário do Desempenho

## ESTOQUE

**R\$1,9bi** de VGV entregue<sup>1</sup> com  
**APENAS ESTOQUE**  
**3% PRONTO**



Encerramos o 1T24 com R\$ 2,0 bi de estoque, sendo composto somente por 3% de empreendimentos finalizados. O comportamento consistente de não carregarmos estoque pronto reforça a qualidade de nossos produtos e a capacidade do nosso time de vendas.



<sup>1</sup> 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.

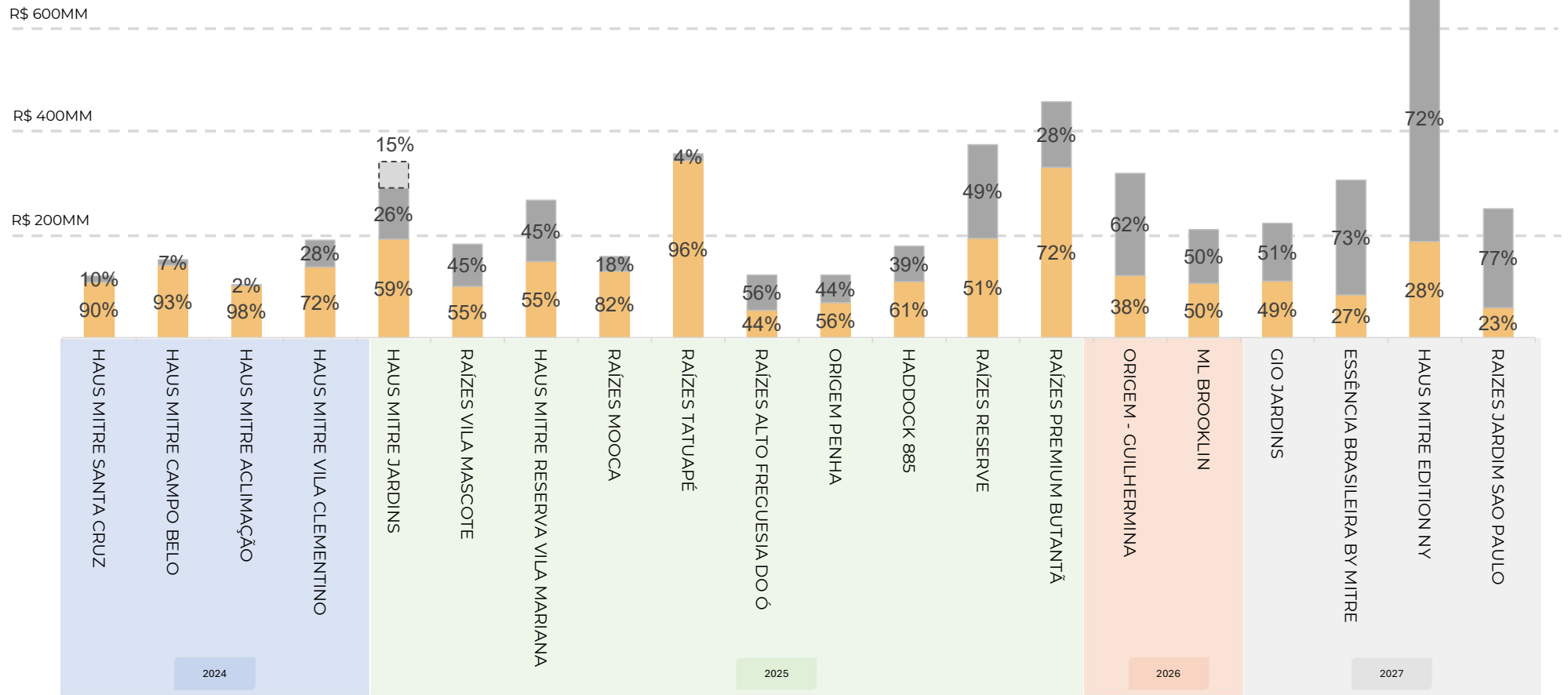
<sup>1</sup> Considera o VGV dos projetos entregues a partir do IPO da Companhia (fev/2020).

Comentário do Desempenho



ESTOQUE  
POR SAFRA

- Vendas Real + Permuta
- Estoque
- Bloqueado para Venda



## Comentário do Desempenho

# ENTREGAS



## Comentário do Desempenho



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS - IT24

### ENTREGAS IT24

Unidades Entregues  
**1.228**

**92%**  
Índice de Satisfação

VGV Entregue  
**R\$678mi**

**95,6%**  
% VGV Vendido

**77%**  
REPASSADOS



Haus Mitre Platô Ipiranga

R\$181 Milhões  
341 Unidades



Raízes Freguesia do Ó

R\$120 Milhões  
256 Unidades



Haus Mitre Residences 370

R\$87 Milhões  
237 Unidades



Haus Mitre Ibirapuera

R\$110 Milhões  
159 Unidades



Haus Mitre Perdizes

R\$180 Milhões  
235 Unidades

## Comentário do Desempenho

# LANDBANK



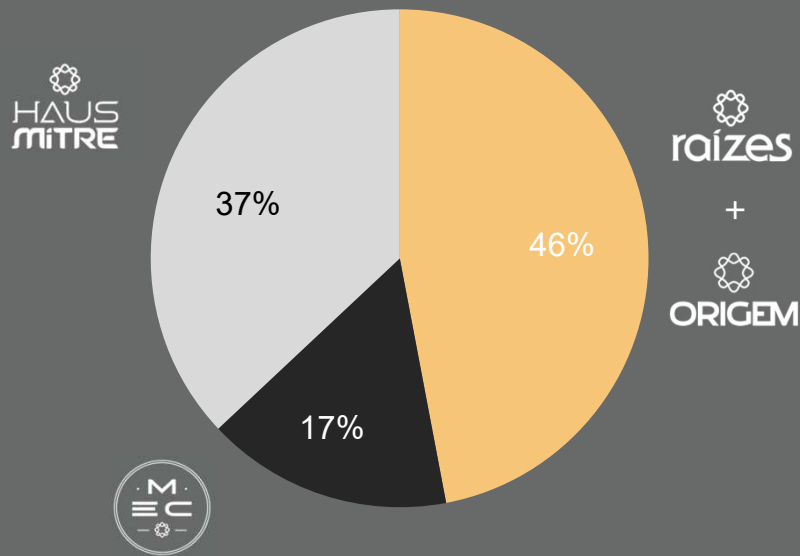
Comentário do Desempenho



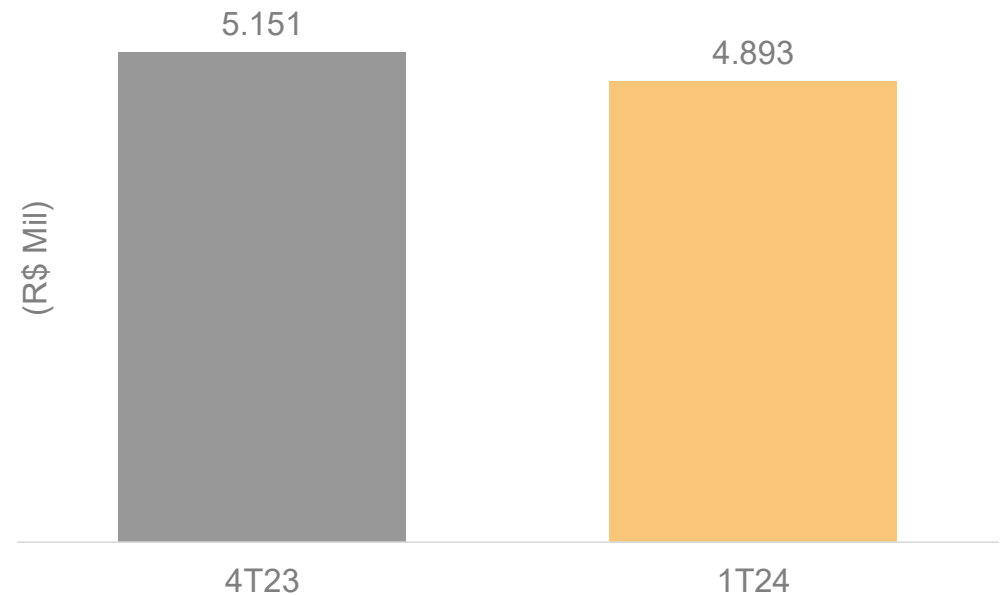
LANDBANK

**R\$4,9Bi em VGV**  
**3 anos de Landbank para novos projetos**

Share de Landbank por linha



O banco de terrenos da Companhia totalizou R\$ 4,9 bilhões em VGV potencial, nos conferindo, aproximadamente, 3 anos de lançamentos.





## Comentário do Desempenho

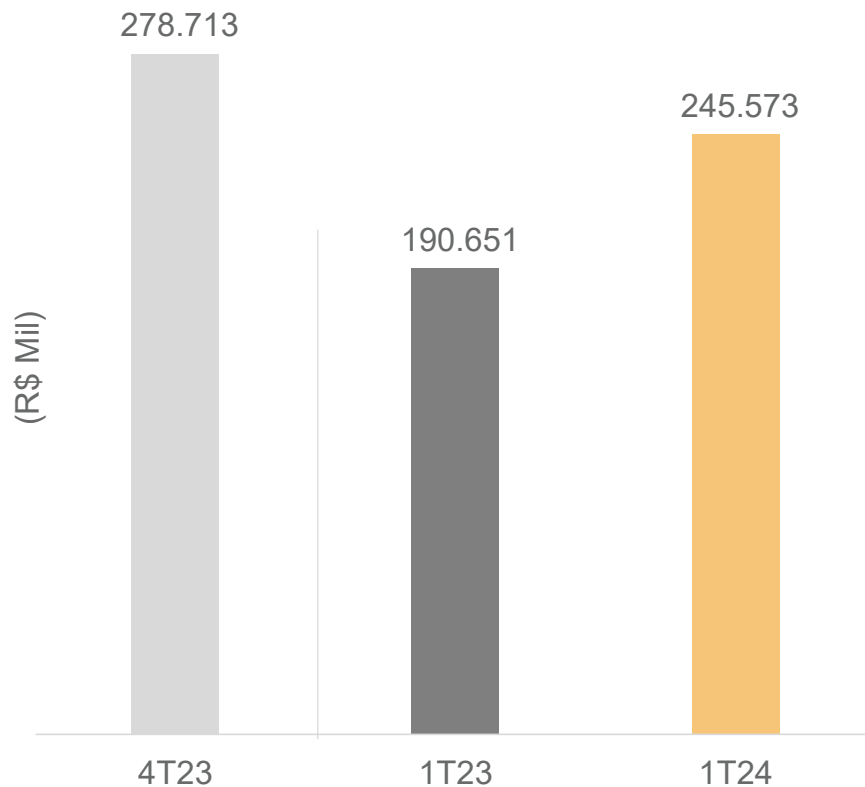
# DESEMPENHO FINANCEIRO



## Comentário do Desempenho



<b>DEMONSTRAÇÃO RESULTADO ( R\$ Mil, Exceto %)</b>	<b>1T24</b>	<b>1T23</b>	<b>Var. %</b>	<b>4T23</b>	<b>Var. %</b>
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>245.573</b>	<b>190.651</b>	<b>28,8%</b>	<b>278.713</b>	<b>-11,9%</b>
Custo dos Imóveis vendidos	(192.352)	(145.506)	32,2%	(224.261)	-14,2%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>53.221</b>	<b>45.145</b>	<b>17,9%</b>	<b>54.452</b>	<b>-2,3%</b>
Despesas Administrativas	(26.787)	(7.401)	261,9%	(27.499)	-2,6%
Despesas Comerciais	(14.741)	(12.800)	<b>15,2%</b>	(18.148)	<b>-18,8%</b>
Outras Despesas e Receitas Operacionais	(6.677)	(3.740)	78,5%	16.364	-140,8%
Equivalência Patrimonial	520	(623)	N/A	442	17,6%
<b>Lucro Antes das Receitas e Despesas Financeiras</b>	<b>5.536</b>	<b>20.581</b>	<b>-73,1%</b>	<b>25.611</b>	<b>-78,4%</b>
Despesas Financeiras	(3.903)	(2.213)	76,4%	(7.832)	-50,2%
Receitas Financeiras	5.905	4.740	24,6%	5.742	2,8%
<b>Lucro Antes da Provisão para o Imposto de Renda e CS</b>	<b>7.538</b>	<b>23.108</b>	<b>-67,4%</b>	<b>23.521</b>	<b>-68,0%</b>
Imposto de Renda e CS Corrente e Diferido no Resultado	(5.484)	(4.428)	23,8%	(5.944)	-7,7%
<b>Lucro (Prejuízo) líquido do exercício antes de não controladores</b>	<b>2.054</b>	<b>18.680</b>	<b>-89,0%</b>	<b>17.577</b>	<b>-88,3%</b>
Lucro líquido atribuído aos não controladores	989	(182)	-643,4%	-4.016	-124,6%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>1.065</b>	<b>18.862</b>	<b>-94,4%</b>	<b>13.561</b>	<b>-92,1%</b>
Total Return Equity Swap (TRS)	(1.295)	(1.540)	-15,9%	3.639	-135,6%
<b>Lucro Líquido Ex-TRS</b>	<b>2.360</b>	<b>20.402</b>	<b>-88,4%</b>	<b>9.922</b>	<b>-76,2%</b>

**Comentário do Desempenho****RECEITA LÍQUIDA**

RECEITA LÍQUIDA  
**R\$245,6mi**

**28,8% SUPERIOR AO 1T23**

- ✓ **MAIOR VOLUME DE VENDAS**
- ✓ **EVOLUÇÃO DAS OBRAS, GERANDO MAIOR RECEITA**
- ✓ **CRESCIMENTO CONSISTENTE DA RECEITA**

## Comentário do Desempenho



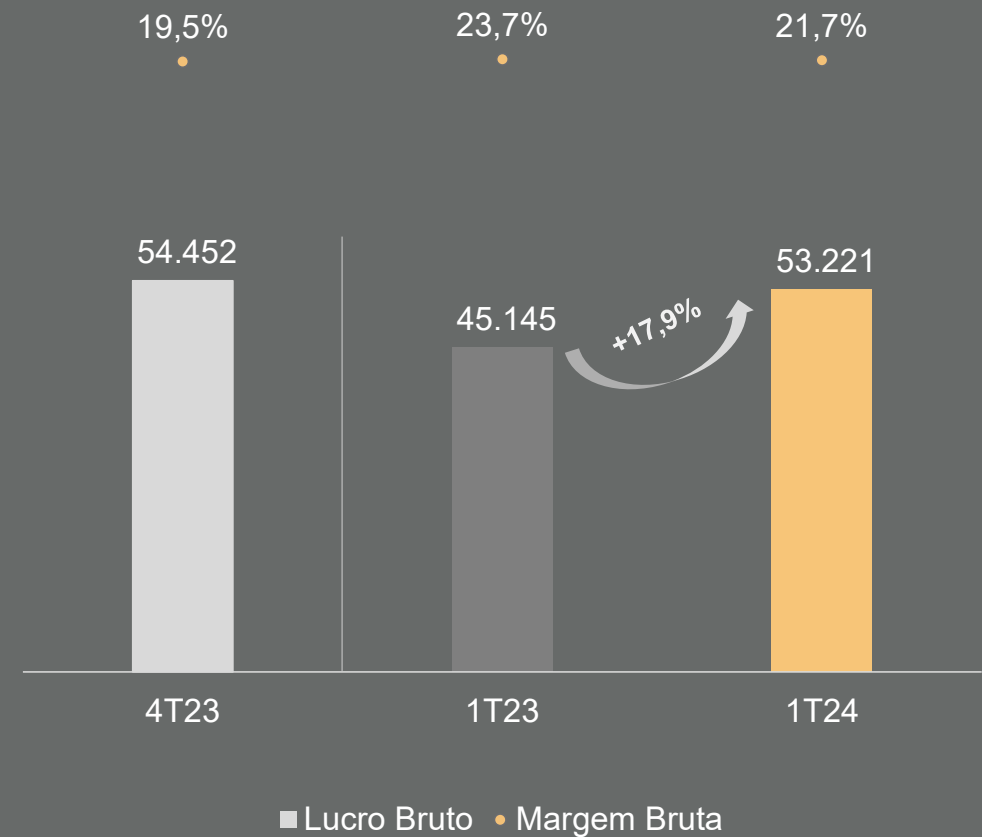
## LUCRO BRUTO

**+2,1** p.p de **recuperação** de margem vs. 4T23

O lucro bruto no 1T24 somou R\$ 53,2 milhões de forma que a margem bruta atingiu 21,7% (+2,1p.p. vs. 4T23), demonstrando o movimento de recuperação esperado, refletindo a entrega dos projetos que vinham impactando a mesma, além da maior contribuição da nova safra de projetos.

O lucro bruto ajustado de R\$ 68,6 mi, +21,6% superior ao 1T23, imprimiu uma margem bruta ajustada de 27,9%, ante 24,1% no 4T23.

Lucro Bruto & Margem Bruta (R\$ Mil ;%)

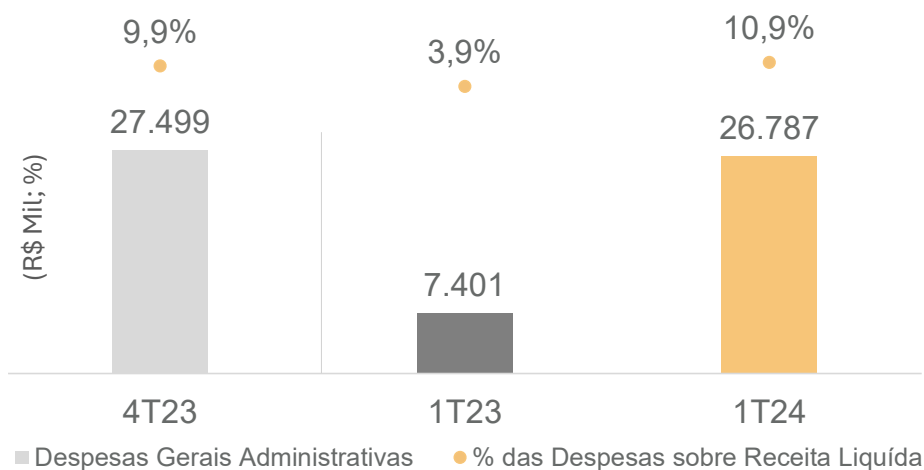
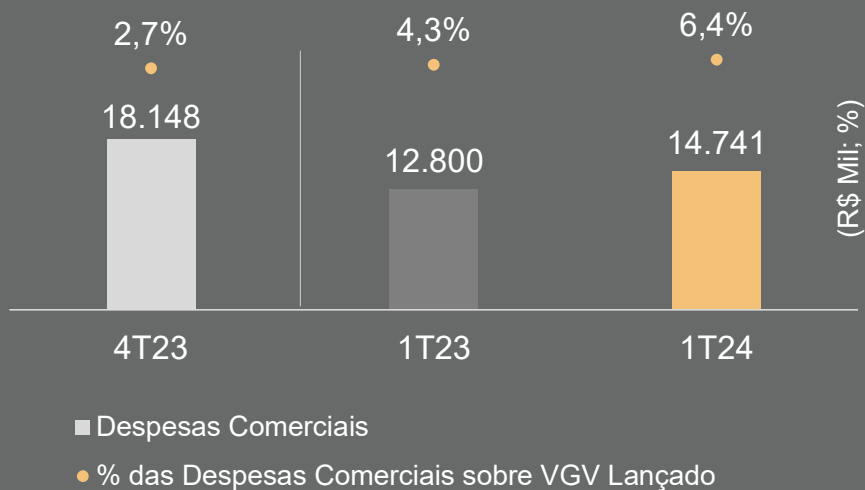


## Comentário do Desempenho

### DESPESAS

COMERCIAIS

As despesas comerciais totalizaram **R\$ 14,7 milhões** no 1T24, com isso, as despesas sobre lançamentos marcaram 6,4%. **No acumulado 12 meses o índice foi de 3,6%, mantendo nossa eficiência operacional.**



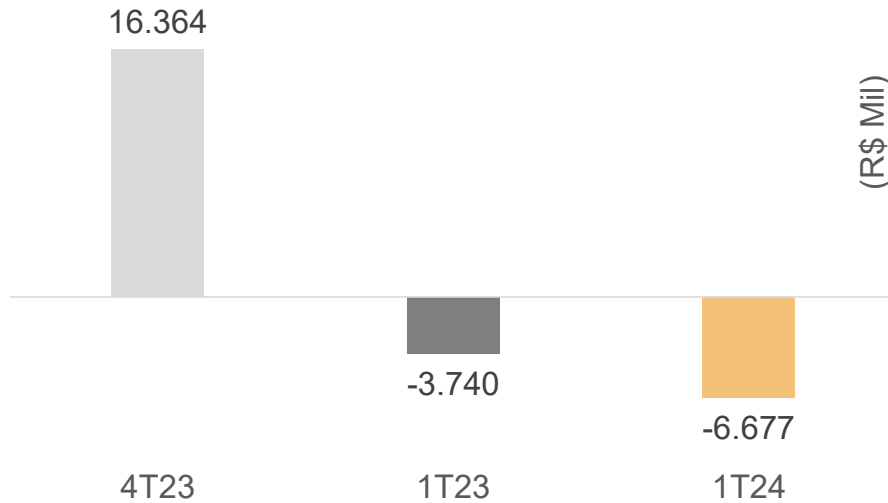
ADMINISTRATIVAS

Somamos R\$ 26,8 milhões no trimestre, ante R\$ 7,4 milhões no 1T23 e R\$ 27,5 milhões no 4T23, aumento de 261,9% e redução de 2,6%, respectivamente. **No 1T23 a Companhia reverteu uma provisão relacionada ao plano de remuneração por ações, que totalizou à época R\$ 14,2 milhões de efeito atenuante. Sem a provisão, as despesas do 1T23 totalizariam R\$ 21,6 milhões. Reforçamos nosso compromisso em manter as despesas controladas e em linha na comparação real ano vs. ano.**

**Comentário do Desempenho**

**OUTRAS DESPESAS**

**DESPESAS E RESULTADO FINANCEIRO**



As outras despesas do 1T24 refletiram gastos relacionados à baixa de terrenos distratados para substituição em nosso *landbank*, em prol de um *pipeline* futuro mais assertivo e com maior potencial de sucesso.



**RESULTADO FINANCEIRO**



**Receitas Financeiras**

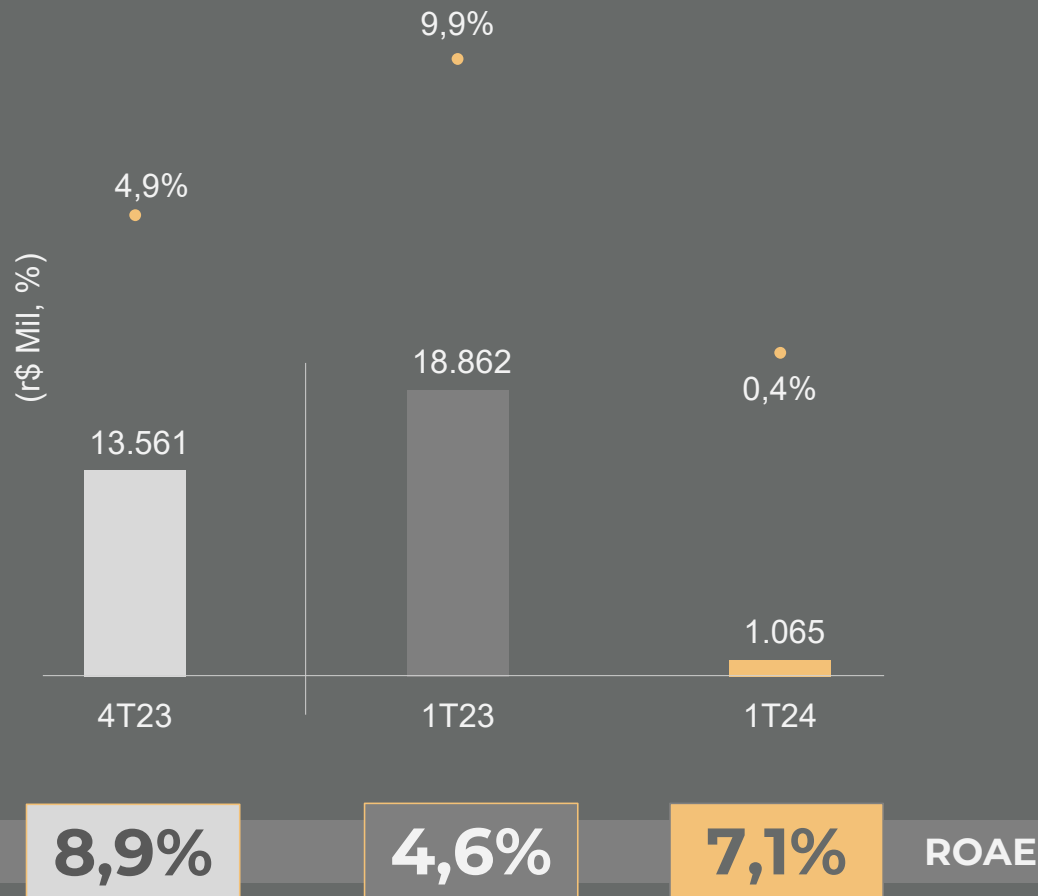
O crescimento da receita financeira é proveniente do maior volume de caixa da empresa, impactado pela geração de caixa nos últimos dois trimestres.

**Despesas Financeiras**

A redução da despesa financeira é reflexo da menor exposição da empresa ao *Total Return Swap*.

Em R\$ Mil	1T24	1T23	Var. %	4T23	Var. %
Despesas Financeiras	(3.903)	(2.213)	76,4%	(7.832)	-50,2%
Receitas Financeiras	5.905	4.740	24,6%	5.742	2,8%
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>2.002</b>	<b>2.527</b>	<b>-20,8%</b>	<b>(2.090)</b>	<b>N/A</b>

## Comentário do Desempenho

LUCRO LÍQUIDO,  
MARGEM LÍQUIDA E ROAE

## LUCRO LÍQUIDO

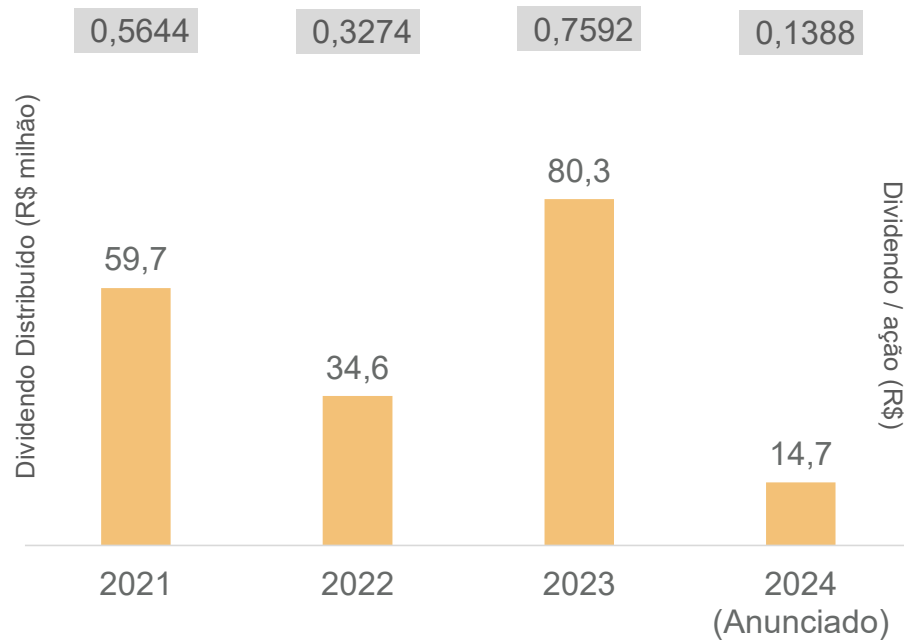
No 1T24 o lucro líquido refletiu o impacto da linha de outras despesas não operacionais, de -R\$6,6 milhões. Além disso, comparativamente, é justo observar que no 1T23 o lucro líquido foi positivamente influenciado pelos R\$14,2 milhões de estorno da provisão do Plano de Remuneração Variável na linha de despesas administrativas. Para manter a comparabilidade, é preciso isolar este efeito.

## EVOLUÇÃO DE 2,4p.p. DO ROAE VS. 1T23

**Expansão anual do ROAE reflete o foco em maximizar o retorno aos acionistas.**

## Comentário do Desempenho

## DIVIDENDOS



**16,7%** Dividend Yield em 2023<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Considera o preço médio da ação no ano, de R\$4,54.



**R\$189mi**  
desde IPO  
equivalentes a  
**R\$1,79/ação**

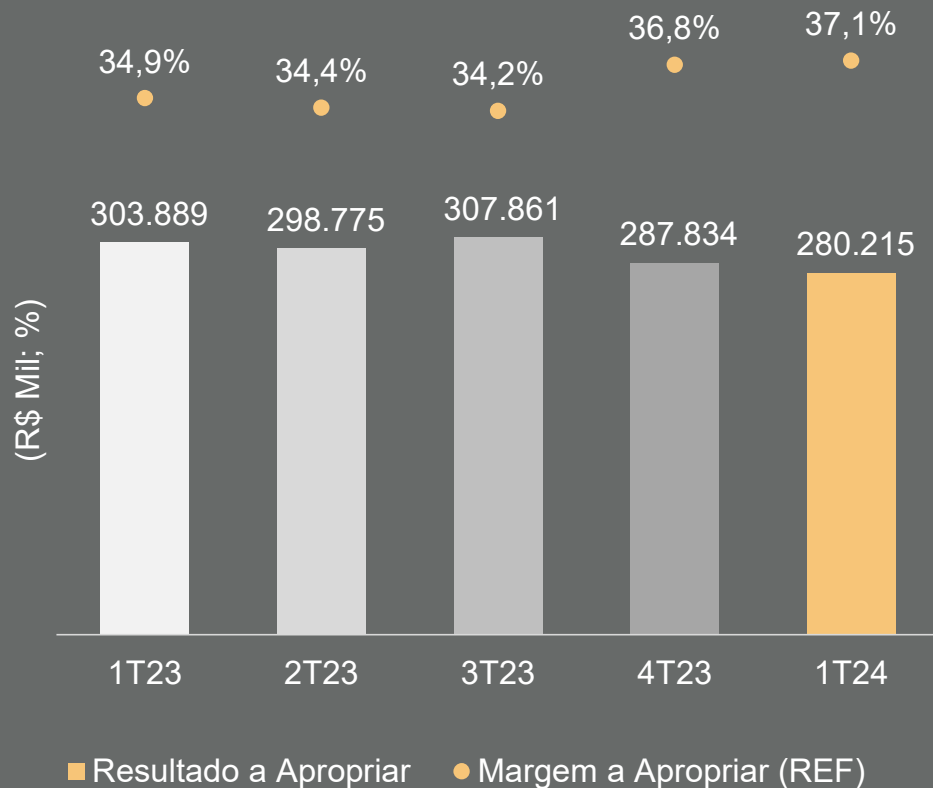


Seguimos em nossa estratégia de **distribuir ao menos 50% do resultado** conforme nossa política de dividendos, porém, sempre observando a saúde financeira da empresa e mantendo a dívida líquida em patamares condizentes à estrutura de capital. **A distribuição consistente e responsável é uma política chave da Companhia.**



## Comentário do Desempenho

## RESULTADO A APROPRIAR



**R\$280,2mi**  
**Resultado a Apropriar**

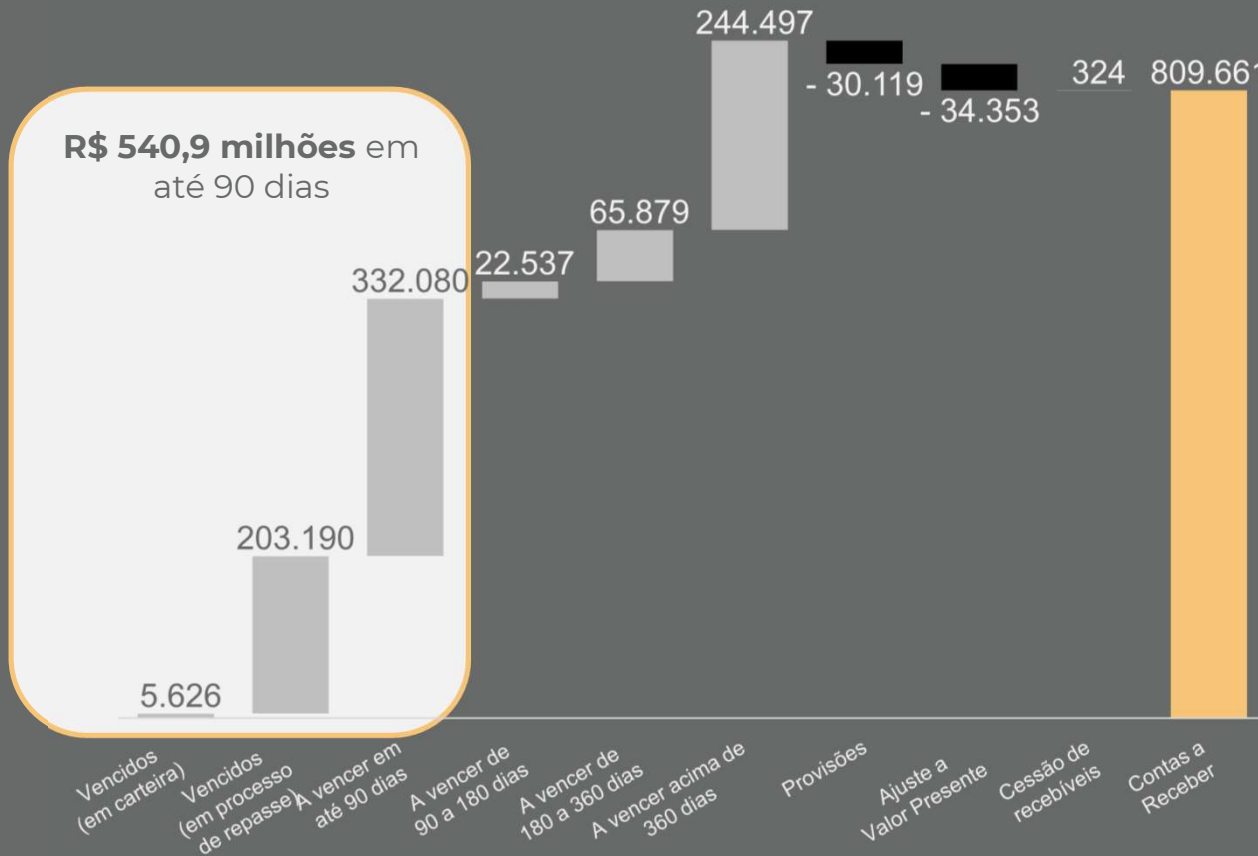
**37,1%**  
**Margem REF**

Crescimento reflete a entrega dos projetos de menor margem e a entrada dos novos referente ao *pipeline* 2023 e 2024, como o Haus Mitre Edition NY e Raízes Jd. São Paulo, com margens de aproximadamente 40% e 32%, respectivamente.

Comentário do Desempenho



RECEBÍVEIS



**R\$809,6mi**

Recebíveis contábeis e

**R\$ 1,6bi**

Recebíveis financeiros

Nosso excelente **LTV**, em **41,2%**, é fruto de uma **carteira de qualidade** e com **baixíssima inadimplência**, de **0,18%**. Além disso, a **evolução do repasse** das entregas do T24 já atingiu **77%**.

## Comentário do Desempenho

## GERAÇÃO DE CAIXA

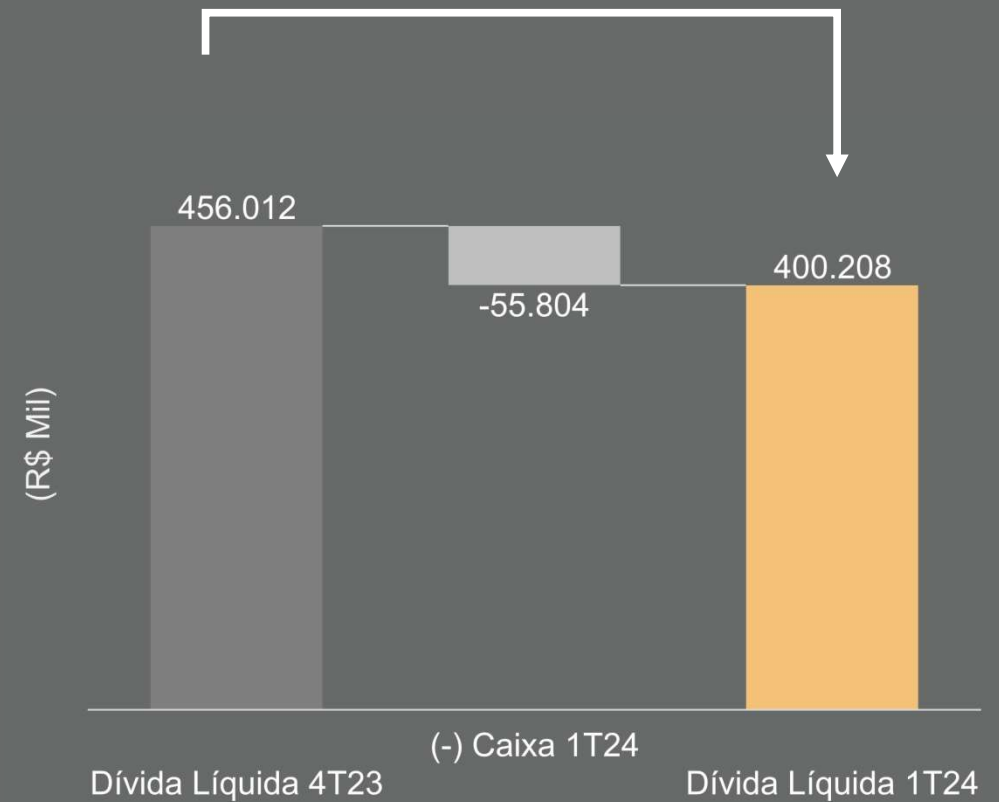
Em R\$ Mil	1T24	4T23	Var. %
Empréstimos e Financiamentos (CP)	297.545	305.188	-2,5%
Empréstimos e Financiamentos (LP)	293.405	351.479	-16,5%
<b>Dívida Bruta</b>	<b>590.950</b>	<b>656.667</b>	<b>-10,0%</b>
(-) Caixa e Equivalentes	171.299	181.704	-5,7%
(-) Aplicações Financeiras	-	-	-
(-) Caixa Restrito (CP e LP)	19.443	18.951	2,6%
<b>Dívida Líquida<sup>1</sup></b>	<b>400.208</b>	<b>456.012</b>	<b>-12,2%</b>

# R\$55,8Mi GERAÇÃO DE CAIXA

Iniciamos, portanto, o ano com uma geração de caixa de R\$ 55,8 milhões, em linha com a estratégia de redução do endividamento da Companhia.



**-4.9 p.p de redução  
na alavancagem**

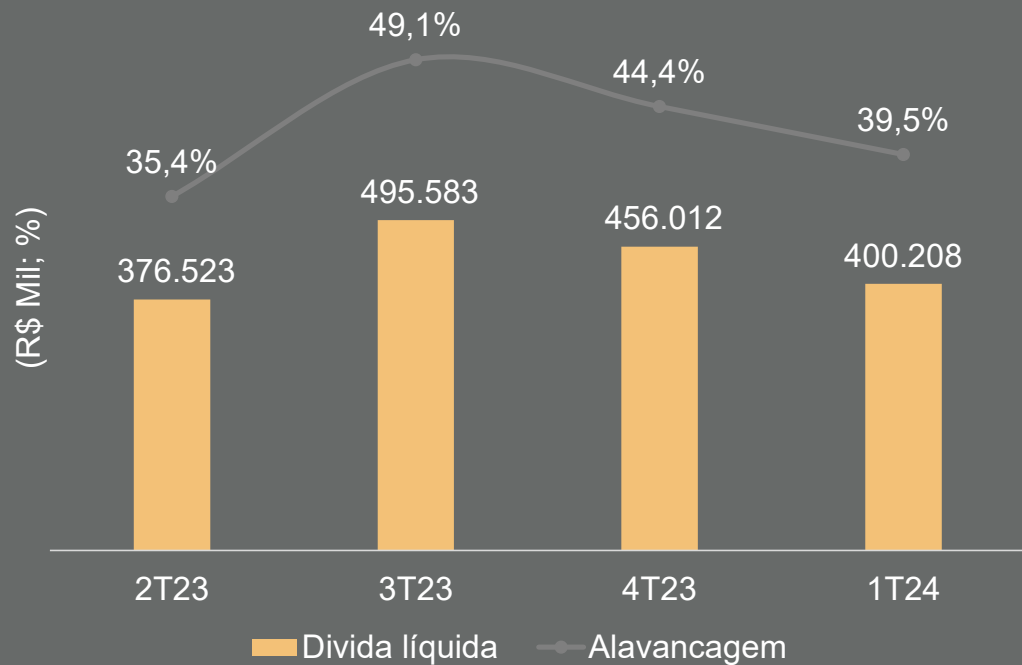


## Comentário do Desempenho



## ENDIVIDAMENTO

**-9,6 p.p de redução na alavancagem nos últimos 6 meses**



Em R\$ Mil	1T24	4T23	Var. %
Dívida Bruta	590.950	656.667	-10,0%
(-) Financiamento à Produção	313.671	379.866	-17,4%
% Financiamento à Produção/ Dívida Bruta	53,1%	57,8%	-4,7p.p.
Dívida Corporativa	277.279	276.801	0,2%
% Dívida Corporativa/ Dívida Bruta	46,9%	42,1%	4,7p.p.
Patrimônio Líquido	1.012.175	1.026.209	-1,4%
Dívida Corporativa/Patrimônio Líquido <sup>2</sup>	27,4%	27,0%	0,4 p.p.
Dívida Líquida Total/ Patrimônio Líquido	39,5%	44,4%	-4,9 p.p.

Encerramos o 1T24 com R\$ 400,2 milhões de dívida líquida, correspondendo a uma alavancagem de 39,5%, uma expressiva redução de -9,6p.p. nos últimos 6 meses, majoritariamente composta por financiamento à produção, que está coberto em 2,6x pelos recebíveis.

## Comentário do Desempenho

# SUSTENTABILIDADE



## Comentário do Desempenho

### SUSTENTABILIDADE

No 1T24 publicamos o **3º Relatório de Sustentabilidade** e convidamos a todos a ler na íntegra o documento.



**Seguimos firmes em expandir cada vez mais nossas práticas ESG e buscar melhoria contínua de forma a nos estabelecermos como um *benchmark* para o setor.**



RELATÓRIO DE SUSTENTABILIDADE  
**2023**

## Comentário do Desempenho

# ANEXOS



## Comentário do Desempenho

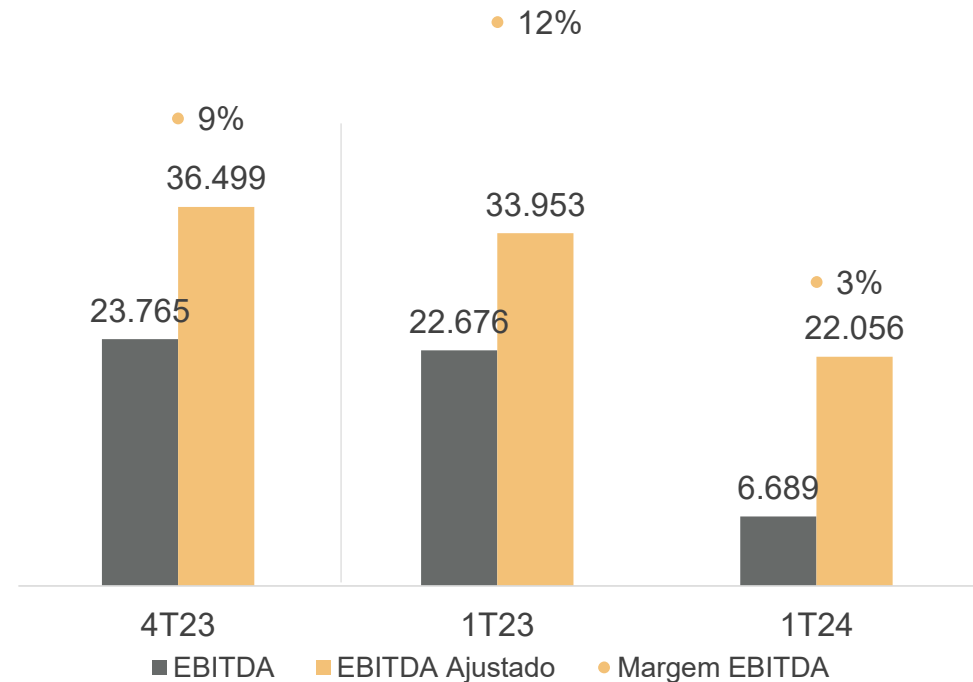
### EBITDA

No 1T24, o EBITDA somou R\$ 6,7 milhões, 70,5% aquém aos R\$ 22,6 milhões do 1T23 e -71,9% vs. o 4T23, com R\$ 23,7 milhões. Em termos de margem EBITDA, o resultado foi de 2,7% no trimestre, 9,2p.p. inferior aos 11,9% do 1T23 e 5,8p.p. aquém aos 8,5% do 4T23.

O EBITDA Ajustado, que estorna o efeito dos encargos financeiros – maiores no 1T24 - fechou em R\$ 22,1 milhões no trimestre, vs. R\$ 33,9 milhões no 1T23 (-35,0%) e R\$ 36,5 milhões no 4T23 (-39,6%). Com isso, a margem EBITDA ajustada do 1T24 ficou em 9,0%, ante 17,8% no 1T23 e 13,1% no 4T23.



EBITDA, EBITDA Ajustado & Margem EBITDA  
(R\$ Mil; %)





## Comentário do Desempenho



Estoque

Empreendimentos	Status	Linha	Lançamentos	Unidades	Estoque	% Vendido (Unidades)	VGW lanç. (R\$ mil)	% Vendido (VGW)
Raízes Jardim São Paulo	Lançamento	Raízes	mar/24	154	116	24,7%	215.254	23,2%
Haus Mitre Edition NY	Lançamento	Haus	out/23	181	133	26,5%	619.765	28,0%
Essência Brasileira	Lançamento	Haus	set/23	200	88	56,0%	284.877	27,2%
GIO Jardins	Lançamento	MEC	jul/23	32	14	56,3%	206.827	49,4%
ML Brooklin	Em Obras	Haus	abr/23	274	44	83,9%	97.646	50,3%
Origem - Guilhermina	Em Obras	Origem	mar/23	845	557	34,1%	296.998	37,8%
Raízes Premium Butantã	Em Obras	Raízes	out/22	658	127	80,7%	454.081	72,2%
Raízes Reserve	Em Obras	Raízes	ago/22	541	241	55,5%	371.739	51,4%
Haddock 885	Em Obras	MEC	ago/22	66	38	42,4%	176.027	61,2%
Origem Penha	Em Obras	Origem	jun/22	337	142	57,9%	120.737	55,6%
Raízes Alto Freguesia do Ó	Em Obras	Raízes	jun/22	228	111	51,3%	120.519	43,7%
Raízes Tatuapé	Em Obras	Raízes	dez/21	642	15	97,7%	353.942	96,4%
Raízes Premium Mooca	Em Obras	Raízes	dez/21	261	71	72,8%	156.558	81,7%
Haus Mitre Reserva Vila Mariana	Em Obras	Haus	dez/21	287	95	66,9%	264.605	55,5%
Raízes Vila Mascote	Em Obras	Raízes	out/21	305	146	52,1%	179.935	54,8%
Haus Mitre Jardins	Em Obras	Haus	out/21	212	93	56,1%	339.888	59,3%
Haus Mitre Aclimação	Em Obras	Haus	ago/21	119	1	99,2%	102.217	98,2%
Haus Mitre Vila Clementino	Em Obras	Haus	ago/21	217	27	87,6%	187.958	72,3%
Haus Mitre Residences 370	Entregue	Haus	jun/21	237	0	100,0%	87.136	100,0%
Haus Mitre Campo Belo	Em Obras	Haus	mai/21	178	14	92,1%	149.862	93,0%
Haus Mitre Santa Cruz	Em Obras	Haus	mar/21	158	26	83,5%	118.623	90,3%
Haus Mitre Ibirapuera	Entregue	Haus	nov/20	159	1	99,4%	109.208	98,8%
Raízes VM	Entregue	Raízes	nov/20	227	10	95,6%	101.905	96,2%
Haus Mitre Residences	Entregue	Haus	nov/20	203	18	91,1%	70.862	86,1%
Haus Mitre Platô Ipiranga	Entregue	Haus	nov/20	341	3	99,1%	181.474	99,7%
Raízes Tucuruvi Jacarandá	Entregue	Raízes	set/20	282	4	98,6%	122.139	98,5%
Haus Mitre Perdizes	Entregue	Haus	ago/20	235	3	98,7%	180.390	99,3%
Raízes Tucuruvi Figueira	Entregue	Raízes	ago/20	154	0	100,0%	34.109	100,0%
Raízes Freguesia do Ó	Entregue	Raízes	jul/20	256	35	86,3%	119.717	87,8%
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	6	97,8%	108.480	96,6%
Haus Mitre Brooklin	Entregue	Haus	jun/19	255	2	99,2%	172.339	99,5%
Raízes Guilhermina-Esperança	Entregue	Raízes	mar/19	316	5	98,4%	98.430	98,1%
Haus Mitre Butantã	Entregue	Haus	set/18	256	1	99,6%	115.371	99,0%
Haus Mitre	Entregue	Haus	mai/18	169	0	100,0%	94.733	100,0%
Raízes Vila Matilde	Entregue	Raízes	out/16	283	3	98,9%	126.226	98,8%
<b>Total</b>				<b>9.899</b>	<b>2.198</b>	<b>77,8%</b>	<b>6.749.812</b>	<b>68,0%</b>

## Notas Explicativas



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

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

31 de março de 2024

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

#### 1. Contexto operacional

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

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

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

##### 2.1. Base de apresentação das informações trimestrais

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

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

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

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

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

## Notas Explicativas



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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

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

### 2.1. Base de apresentação das informações trimestrais--Continuação

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

As informações trimestrais foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para arquivamento em 09 de maio de 2024.

No trimestre findo em 31 de março de 2024, não foram emitidas novas normas, alterações e interpretações de normas contábeis com efeito relevante sobre as operações da Companhia.

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

## Notas Explicativas



## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

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

a) Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Caixa	15	11	43	40
Conta corrente bancária	124	70	4.580	2.492
Aplicações financeiras (i)	116.913	110.147	166.676	179.172
	<b>117.052</b>	<b>110.228</b>	<b>171.299</b>	<b>181.704</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 utilizadas para compromissos de curto prazo, com remuneração média entre 100% e 113% do CDI em 31 de março de 2024 (entre 100% e 108,75% do CDI em 31 de dezembro de 2023). O "equivalente de caixa" é mantido com bancos e instituições financeiras que possuem rating entre AAA e BB+.

b) Caixa restrito

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Aplicações financeiras	19.165	18.658	19.443	18.951
Circulante	17.530	17.082	17.530	17.082
Não circulante	1.635	1.576	1.913	1.869

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

Em 31 de março de 2024, o caixa restrito está representado da seguinte forma:

- i) Montante de R\$17.530 (R\$ 17.082 em 31 de dezembro de 2023) referente a saldo em garantia da operação de Swap realizada junto ao banco XP, como descrito na Nota Explicativa nº 19, que será liberado conforme ordem de compra e venda de ações, por parte da Mitre, conforme estipulado em contrato.
- ii) Montante de R\$1.913 (R\$1.869 em 31 de dezembro de 2023) dos fundos de reserva e despesa do CRI, a ser liberado de acordo prazo final do contrato.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

**4. Contas a receber**

Descrição	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Empreendimentos concluídos	207.816	182.519
Empreendimentos em construção	664.385	664.765
Outras contas a receber	1.608	1.768
Ajuste a valor presente	(34.353)	(34.297)
Provisão para perda esperada para risco de crédito	(297)	(278)
Provisão para distratos	(29.822)	(26.970)
	<b>809.337</b>	<b>787.507</b>
Cessão de recebíveis	324	320
<b>Total (a)</b>	<b>809.661</b>	<b>787.827</b>
Circulante	596.036	599.084
Não circulante	213.625	188.743

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

A taxa utilizada do ajuste a valor presente tem como fundamento e premissa a taxa média dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Companhia, descontado pelo INCC e comparada com a NTN-B, sendo utilizada a maior entre elas. Em 31 de março de 2024 a Companhia efetuou o cálculo a valor presente, considerando a taxa de desconto de 6,41% a.a. (6,67% a.a. em 31 de dezembro de 2023).

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

## Notas Explicativas



## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

## 4. Contas a receber--Continuação

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

	31/03/2024			31/12/2023		
	Em carteira	Em processo de repasse bancário (a)	Total	Em carteira	Em processo de repasse bancário (a)	Total
Vencidos acima de 360 dias	696	-	696	914	-	914
Vencidos de 181 a 360 dias	266	-	266	484	-	484
Vencidos de 121 a 180 dias	289	-	289	240	-	240
Vencidos de 91 a 120 dias	848	-	848	384	-	384
Vencidos de 61 a 90 dias	356	-	356	245	-	245
Vencidos de 31 a 60 dias	385	-	385	368	-	368
Vencidos de 0 a 30 dias	2.786	-	2.786	5.569	-	5.569
	<b>5.626</b>	-	<b>5.626</b>	<b>8.204</b>	-	<b>8.204</b>
A vencer de 0 a 30 dias	316.196	203.190	519.386	226.255	278.573	504.828
A vencer de 31 a 60 dias	7.699	-	7.699	8.485	-	8.485
A vencer de 61 a 90 dias	8.185	-	8.185	9.272	-	9.272
A vencer de 91 a 120 dias	8.834	-	8.834	9.414	-	9.414
A vencer de 121 a 181 dias	13.703	-	13.703	14.973	-	14.973
A vencer de 181 a 360 dias	65.879	-	65.879	75.187	-	75.187
A vencer acima 360 dias	244.497	-	244.497	218.689	-	218.689
	<b>664.993</b>	<b>203.190</b>	<b>868.183</b>	<b>562.275</b>	<b>278.573</b>	<b>840.848</b>
Provisão para perda esperada para risco de crédito	(297)	-	(297)	(278)	-	(278)
Ajuste a valor presente	(34.353)	-	(34.353)	(34.297)	-	(34.297)
Provisão para distratos	(29.822)	-	(29.822)	(26.970)	-	(26.970)
Cessão de recebíveis	324	-	324	320	-	320
	<b>606.471</b>	<b>203.190</b>	<b>809.661</b>	<b>509.254</b>	<b>278.573</b>	<b>787.827</b>

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

**4. Contas a receber--Continuação**Repasse bancário

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

Cessão de recebíveis

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

Descrição	31/03/2024	31/12/2023
Cessão de recebíveis	324	320

Qualidade do crédito dos ativos financeiros

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

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

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

**4. Contas a receber--Continuação**Movimentação das provisões

A provisão para perda esperada para risco de crédito e provisão para distratos tiveram as seguintes movimentações:

*Provisão para perda esperada para risco de crédito*

Descrição	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Saldo inicial	(278)	(1.107)
Reversão (Provisão), líquida	(19)	829
Saldo final	<b>(297)</b>	<b>(278)</b>

*Provisão para distratos*

Descrição	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Saldo inicial	(26.970)	(26.077)
Provisão, líquida	(2.852)	(893)
Saldo final	<b>(29.822)</b>	<b>(26.970)</b>

*Ajuste a valor presente*

Descrição	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Saldo inicial	(34.297)	(24.904)
Provisão, líquida	(56)	(13.389)
Efeito de venda de controladas	-	3.996
Saldo final	<b>(34.353)</b>	<b>(34.297)</b>

**5. Imóveis a comercializar**

Descrição	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Terrenos (i)	220.373	347.006
Imóveis em construção (ii)	510.408	534.018
Imóveis concluídos	43.252	42.400
Encargos financeiros capitalizados (iii)	35.487	32.723
Provisão para distratos	24.784	21.436
Adiantamentos	12.468	12.474
Adiantamento para aquisição de terreno	3.919	6.017
Outros	-	51
	<b>850.691</b>	<b>996.125</b>
Circulante	741.656	820.079
Não circulante	109.035	176.046



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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

**5. Imóveis a comercializar--Continuação**

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

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

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

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Saldo inicial	<b>21.436</b>	18.618
Provisão, líquida	<b>3.237</b>	2.818
Outros (advindos de aquisição de participação)	<b>111</b>	-
Saldo final	<b>24.784</b>	21.436

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

<b>Descrição</b>	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Saldo inicial	<b>32.723</b>	20.623
Atualização terrenos a pagar	<b>49</b>	2.271
Outros custos	<b>841</b>	2.519
Encargos financeiros capitalizados	<b>14.737</b>	58.823
Custo de captação capitalizados	<b>320</b>	1.227
Atualização - permuta financeira	<b>2.184</b>	796
Encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis (Nota Explicativa nº 17)	<b>(15.367)</b>	(53.043)
Efeito vendas de controladas	-	(493)
<b>Total</b>	<b>35.487</b>	32.723

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

**6. Partes relacionadas**

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

Ativo

	<b>Controladora</b>	
	<b>31/03/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Residencial Julio Buono Empreendimentos e Participações. Ltda.	1	40
Residencial Alfredo Pujol Empreendimentos e Participações Ltda.	12	28
Residencial Ibiapava Empreendimentos e Participações Ltda	4	4
Residencial Anhaia Mello Empreendimentos e Participações Ltda.	223	185
Mitre Vila Matilde Empreendimentos SPE Ltda.	146	111
Mitre Santo André Empreendimentos SPE Ltda.	228	137
Mitre Tapari Empreendimentos e Participações SPE Ltda	48	65
Mitre Drausio Empreendimentos SPE Ltda.	325	254
Borges Lagoa I Empreendimentos e Participações Ltda.	2.398	505
Mitre Livepark Empreendimentos e Participações Ltda.	-	236
Mitre Engenharia Ltda.	1.450	604
Mitre José dos Reis Empreendimentos Ltda.	25.872	22.303
Mire Residencial Roque Petroni Ltda.	634	59
Mitre Galeno Empreendimentos Ltda.	803	685
Mitre H Empreendimentos Ltda.	19.514	16.067
Brito Peixoto SPE Ltda	68	-
Mitre Ipiranga Empreendimentos SPE Ltda	656	-
Mitre L Empreendimentos Ltda.	1	-
Mitre M Empreendimentos Ltda.	1.103	868
Mitre N Empreendimentos Ltda.	17.979	18.366
Mitre O Empreendimentos Ltda.	115	115
Mitre Q Empreendimentos Ltda.	5.433	11.590
Mitre R Empreendimentos Ltda.	7	7
Mitre S Empreendimentos Ltda.	-	247
Mitre U Empreendimentos Ltda.	4.750	-
Mitre V Empreendimentos Ltda.	9.543	8.306
Mitre W Empreendimentos Ltda.	30.096	34.216
Mitre X Empreendimentos Ltda.	2.787	2.787
Mitre Y Empreendimentos Ltda.	2.116	5.321
Mitre Michigan Empreendimentos e Participações Ltda.	16.677	17.471
Mitre Residencial Escobar Empreendimentos Ltda.	74	74
Mitre Centro Empresarial Metrô Tietê Empreendimentos Imobiliários	3	3
Amaro Bezerra Empreendimentos e Participações Ltda.	33	33
MTR-01 Administração de Bens Ltda.	16.786	17.850
MTR-03 Administração de Bens Ltda.	32.398	31.860
MTR-04 Administração de Bens Ltda.	1.496	1.429
MTR-05 Administração de Bens Ltda.	59.468	59.015
MTR-08 Administração de Bens Ltda.	3.128	6.253
MTR-10 Administração de Bens Ltda.	8.664	9.885
MTR-11 Administração de Bens Ltda.	64.137	54.989
MTR-12 Administração de Bens Ltda.	35	34

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

**6. Partes relacionadas--Continuação**Ativo--Continuação

MTR-13 Administração de Bens Ltda.	165	164
MTR-15 Administração de Bens Ltda.	554	70
MTR-16 Administração de Bens Ltda.	27.484	23.107
MTR-17 Administração de Bens Ltda.	2.297	2.296
MTR-18 Administração de Bens Ltda.	16.123	14.721
MTR-19 Administração de Bens Ltda.	12.192	11.532
MTR-20 Administração de Bens Ltda.	17	17
MTR-21 Administração de Bens Ltda.	87	87
MTR-23 Administração de Bens Ltda.	29	4
MTR-24 Administração de Bens Ltda.	33.116	31.491
MTR-25 Administração de Bens Ltda.	46	46
MTR-26 Administração de Bens Ltda.	36	36
MTR-27 Administração de Bens Ltda.	44	44
MTR-28 Administração de Bens Ltda.	817	816
MTR-29 Administração de Bens Ltda.	442	442
MTR-30 Administração de Bens Ltda.	744	923
MTR-31 Administração de Bens Ltda.	2.766	2.766
MTR-32 Administração de Bens Ltda.	26.749	28.137
MTR-34 Administração de Bens Ltda.	393	393
MTR-35 Administração de Bens Ltda.	111	92
MTR-36 Administração de Bens Ltda.	10	9
MTR-37 Administração de Bens Ltda.	14.955	14.135
MTR-38 Administração de Bens Ltda.	47	47
MTR-39 Administração de Bens Ltda.	-	90.096
MTR-40 Administração de Bens Ltda.	2.137	1.731
MTR-41 Administração de Bens Ltda.	56.128	48.285
MTR-42 Administração de Bens Ltda.	3	3
MTR-43 Administração de Bens Ltda.	25.100	24.506
MTR-44 Administração de Bens Ltda.	14.668	14.124
MTR-45 Administração de Bens Ltda.	18.110	18.046
MTR-46 Administração de Bens Ltda.	287	287
Lucio MTR Joaquim Guarani Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	15.098	18.098
Mitre Paula Ney Empreendimentos SPE Ltda	446	328
Sapetuba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	12
Residencial Martin Luther King SPE Empreend. e Participações Ltda	126	97
Santana Corporate Center Empreendimentos imobiliários Ltda	132	129
MVP Participações Ltda	3.136	3.054
Ativo Circulante	<b>603.806</b>	<b>672.173</b>

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

**6. Partes relacionadas--Continuação**

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Lucio MTR Joaquim Guarani Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	<b>15.098</b>	18.098
MTR-45 Administração de Bens Ltda.	<b>18.110</b>	18.046
<b>Ativo não circulante</b>	<b>33.208</b>	36.144

Passivo

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

	<b>Controladora</b>	
	<b>31/03/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
MV Partners	<b>1</b>	1
<b>Passivo circulante</b>	<b>1</b>	1

Remuneração dos administradores e conselheiros

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

Durante o período de três meses findo em 31 de março de 2024, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R\$2.336 (R\$2.122 em 31 de março de 2023), conforme Nota Explicativa nº 17.

Plano de opções de ações

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

(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 em alguns empréstimos e financiamentos tomados pelas 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	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
<b>Participação em controladas</b>				
Controladas	<b>438.758</b>	398.090	-	-
Controladas em conjunto	<b>1.091</b>	430	<b>1.091</b>	430
Coligadas	<b>29.249</b>	29.439	<b>29.249</b>	29.439
	<b>469.098</b>	427.959	<b>30.340</b>	29.869
Encargos financeiros	<b>24.817</b>	23.538	-	-
Obras de arte	<b>259</b>	258	<b>259</b>	259
	<b>25.076</b>	23.796	<b>259</b>	259
<b>Total</b>	<b>494.174</b>	451.755	<b>30.599</b>	30.128

## Notas Explicativas



## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

31 de março de 2024

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

## 7. Investimentos--Continuação

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

	% Part.		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado do exercício		Saldo investimentos		Resultado equivalência patrimonial	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
<b>Investidas</b>	<b>4</b>	<b>3</b>												
Mitre Borges Lagoa I Empreendimentos Limitada	100%	100%	79.853	73.573	58.614	56.294	21.239	17.279	3.960	11.749	21.239	17.279	3.960	11.749
Mitre Tapari Empreendimentos E Participacoes Spe Ltda	100%	100%	2.307	2.914	304	223	2.002	2.691	(231)	803	2.002	2.691	(231)	803
Mitre Michigan Empreendimentos E Participacoes Ltda	65%	65%	106.732	109.597	35.452	34.488	71.280	75.109	204	6.250	46.332	48.821	133	4.063
Sapetuba Empreendimentos Imobiliários Spe Limitada	75%	75%	6.557	6.694	624	703	5.933	5.992	(59)	(2.286)	4.450	4.494	(44)	(1.715)
Mitre Raizes Vila Prudente Empreend. E Participacoes Limitada	100%	100%	5.430	5.689	1.062	1.462	4.368	4.227	141	(2.327)	4.368	4.227	141	(2.327)
MJF Construcões Ltda	100%	100%	1.973	2.534	6.058	5.546	(4.085)	(3.012)	(1.073)	(4.099)	(4.085)	(3.012)	(1.073)	(4.099)
Mitre Ipiranga Empreendimentos Spe Ltda	100%	100%	52.470	66.850	23.917	39.479	28.553	27.371	1.183	(2.153)	28.553	27.371	1.183	(2.153)
Mitre Q Administração De Bens Limitada	100%	100%	56.044	66.304	47.627	57.206	8.417	9.098	(681)	2.860	8.417	9.098	(681)	2.860
Mitre S Administração De Bens Limitada	100%	100%	17.043	45.352	2.719	29.144	14.324	16.209	(1.232)	(4.657)	14.324	16.209	(1.232)	(4.657)
Mtr Raizes Vm Empreendimentos Spe Ltda	100%	100%	17.187	41.360	7.477	31.727	9.709	9.634	76	(486)	9.709	9.634	76	(486)
Mitre Perizes SPE Ltda	100%	100%	36.108	45.081	19.636	25.721	16.472	19.360	(2.888)	(10.287)	16.472	19.360	(2.888)	(10.287)
Mitre L Administração De Bens Limitada	100%	100%	24.616	28.981	11.637	15.030	12.979	13.951	(972)	500	12.979	13.951	(972)	500
Mitre N Administração De Bens Limitada	100%	100%	81.893	75.195	51.460	49.886	30.433	25.308	5.125	11.196	30.433	25.308	5.125	11.196
Mitre V Administracao De Bens Limitada	100%	100%	13.941	22.196	11.713	19.870	2.227	2.326	(99)	(4.989)	2.227	2.326	(99)	(4.989)
Mitre X Administracao De Bens Limitada	100%	100%	1.454	2.980	2.787	2.787	(1.333)	193	(1.527)	(2)	(1.333)	193	(1.527)	(2)
Mitre W Administração De Bens Limitada	100%	100%	99.714	94.114	82.588	83.641	17.126	10.472	6.654	11.182	17.126	10.472	6.654	11.182
Mitre Y Administração De Bens	100%	100%	12.508	20.291	5.563	8.017	6.945	12.274	(5.329)	5.058	6.945	12.274	(5.329)	5.058
MTR-06 - Administração De Bens Limitada	90%	90%	152.113	152.012	62.333	71.644	89.780	80.368	9.412	29.192	80.802	72.331	8.471	26.273
MTR-08 - Administração De Bens Limitada	100%	100%	43.898	44.442	32.014	35.652	11.883	8.789	3.094	7.875	11.883	8.789	3.094	7.875
MTR-10 - Administração De Bens Limitada	100%	100%	62.807	54.906	47.245	44.965	15.562	9.941	5.621	7.594	15.562	9.941	5.621	7.594
MTR-03 - Administração De Bens Limitada	100%	100%	96.741	95.734	94.498	93.321	2.243	2.414	(171)	1.261	2.243	2.414	(171)	1.261
MTR-01 Administração De Bens Limitada	100%	100%	42.705	58.615	21.783	36.786	20.921	21.828	(907)	6.077	20.921	21.828	(907)	6.077
Share Bela Vista Empreendimentos SPE Ltda.	100%	100%	47.546	38.887	24.728	20.990	22.818	17.897	4.921	12.219	22.818	17.897	4.921	12.219
MTR-11 Administração De Bens Ltda	100%	100%	116.244	111.273	99.441	98.296	16.803	12.977	3.826	8.388	16.803	12.977	3.826	8.388
MTR-16 - Administração De Bens Limitada	100%	100%	47.044	34.867	44.763	34.971	2.282	(104)	2.386	(101)	2.282	(104)	2.386	(101)
MTR-18 - Administração De Bens Limitada	100%	100%	65.933	57.203	59.964	54.921	5.969	2.282	3.687	4.637	5.969	2.282	3.687	4.637
MTR-19 - Administração De Bens Limitada	100%	100%	10.769	10.745	12.370	11.697	(1.601)	(952)	(650)	(619)	(1.601)	(952)	(650)	(619)
MTR-24 Administração De Bens Ltda	100%	100%	38.693	35.507	41.280	37.911	(2.587)	(2.404)	(184)	(1.904)	(2.587)	(2.404)	(184)	(1.904)
MTR-32 Administração De Bens Ltda	100%	100%	57.888	57.563	45.839	46.763	12.050	10.800	1.250	10.829	12.050	10.800	1.250	10.829
MTR-41 Administração De Bens Ltda	100%	100%	82.721	76.953	76.661	70.512	6.060	6.441	(381)	6.655	6.060	6.441	(381)	6.655
MTR-43 Administração De Bens Ltda	100%	100%	82.924	82.867	86.100	84.528	(3.175)	(1.661)	(1.514)	(1.658)	(3.175)	(1.661)	(1.514)	(1.658)
MTR-45 Administração De Bens Ltda (*)	20%	20%	149.849	151.018	146.234	147.310	128.109	132.968	3.615	3.708	26.345	26.593	(249)	734
Mitre D Empreendimentos Ltda (*)	18%	18%	18.357	18.755	17.760	17.564	15.540	15.810	597	1.191	2.905	2.846	108	214
Lucio MTR Joaquim Guarani Empreend. Imobiliários Spe Ltda (*)	50%	50%	44.288	-	42.965	-	(860)	-	(1.323)	-	1.091	430	661	329
Brito Peixoto SPE Ltda	100%	-	7.009	-	494	-	6.515	-	148	-	6.515	-	148	-
Outros investimentos			201.212	112.882	198.517	113.388	2.695	(144.364)	(1.234)	(9.253)	2.694	4.414	(1.234)	14.698
			<b>1.984.571</b>	<b>1.903.934</b>	<b>1.524.227</b>	<b>1.482.443</b>	<b>597.596</b>	<b>421.512</b>	<b>35.446</b>	<b>104.403</b>	<b>449.738</b>	<b>415.558</b>	<b>32.079</b>	<b>120.196</b>
Reclassificação da provisão com perdas para outros passivos											<b>19.360</b>	12.401	-	-
Resultados de equivalência de SCP's											-	-	<b>(570)</b>	(956)
<b>Total em investimentos</b>											<b>469.098</b>	427.959	<b>31.509</b>	119.240

Reclassificação da provisão com perdas para outros passivos  
Resultados de equivalência de SCP's

**Total em investimentos**

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

## Notas Explicativas



## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

31 de março de 2024

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

## 7. Investimentos--Continuação

c) Movimentações dos investimentos em participações societárias

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
<b>Saldo em 1º de janeiro</b>	<b>451.755</b>	384.460	<b>30.128</b>	3.131
Venda de participação em investimentos	(90.001)	(176.364)	-	-
Compra de participação em investimentos	6.367	-	-	-
Efeito de perda de controle por venda de participação	-	-	-	25.852
Integralização	90.096	217.467	-	-
(-) Dividendos	(4.361)	(82.429)	(49)	(142)
Encargos financeiros capitalizados	7.065	25.983	-	-
Apropriação dos encargos financeiros capitalizados no resultados	(5.786)	(19.000)	-	-
Reclassificação para provisão para perda com investimentos	6.960	(17.253)	-	-
Equivalência patrimonial	31.509	118.381	520	1.277
Resultado de SCPs	570	1.814	-	-
Apropriação mais-valia	-	(1.283)	-	-
Outros resultados com investimentos	-	(21)	-	10
<b>Saldo final</b>	<b>494.174</b>	451.755	<b>30.599</b>	30.128

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

**Vendas**

Empresa	Data da venda	Participação vendida	Valor do % vendido do patrimônio líquido	Valor da venda	Ganho/Perda gerado na venda
MTR-07 Empreendimentos Ltda. (d.1)	2023	100%	34.119	31.300	(2.819)
Mitre E Empreendimentos Ltda. (d.2)	2023	100%	11.586	11.541	(45)
Michigan Empreend. e Participações Ltda. (d.3)	2023	35%	25.560	76.388	50.828
MTR-14 Administração de Bens Ltda (d.4)	2023	100%	1.691	2.915	1.224
MTR-45 Administração de Bens Ltda (d. 5)	2023	80%	103.408	119.500	16.092
<b>Total com aquisição de investimento em 2023</b>			176.364	241.644	65.280
MTR-39 Empreendimentos Ltda. (d.6)	2024	100%	90.001	89.100	(901)
<b>Total com vendas de investimento em 2024</b>			90.001	89.100	(901)

**Aquisições**

Empresa	Data da compra	Participação adquirida	Valor do patrimônio líquido	Valor da compra	Perda gerada na aquisição
Brito Peixoto SPE Ltda (d.7)	2024	100%	6.367	7.992	(1.625)
<b>Total com aquisição de investimento em 2024</b>			6.367	7.992	(1.625)

## Notas Explicativas



## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

(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

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

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

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
Caixa líquido dos investimentos vendidos	(26)	(6)
Recebimento na venda de participação	(89.100)	31.300
Pagamento na compra de participação	7.992	
Total do caixa líquido das aquisições	<u>(81.134)</u>	<u>31.294</u>



## Notas Explicativas



## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

## 8. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são representados por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
<b>Circulante</b>				
Financiamento à produção - SFH (a)	-	-	271.272	304.822
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI (b)	27.246	1.311	27.246	1.311
Custo de transação (b)	(1.297)	(1.265)	(1.297)	(1.265)
Coobrigação (Nota Explicativa nº 4)	-	-	324	320
	<b>25.949</b>	46	<b>297.545</b>	305.188
<b>Não circulante</b>				
Financiamento à produção - SFH (a)	-	-	42.399	74.724
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI (b)	254.000	280.000	254.000	280.000
Custo de transação (b)	(2.994)	(3.245)	(2.994)	(3.245)
<b>Total</b>	<b>251.006</b>	276.755	<b>293.405</b>	351.479
	<b>276.955</b>	276.801	<b>590.950</b>	656.667

- (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, 2,7% a 2,8% acrescida da taxa de poupança ou 3,5% acrescida de CDI ao ano (2023 de 1,85% a 3,5% 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 não circulante

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimentos não circulante dos financiamentos existentes em 31 de março de 2024:

	Controladora	Consolidado	
	Certificados de Recebíveis Imobiliários	Certificados de Recebíveis Imobiliários	Financiamento à produção SFH
2025	50.000	50.000	42.399
2026	51.000	51.000	-
2027	153.000	153.000	-
	<b>254.000</b>	<b>254.000</b>	<b>42.399</b>

## Notas Explicativas



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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

#### 8. Empréstimos e financiamentos--Continuação

##### Cláusulas restritivas (covenants)

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

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

- Comprovar a destinação imobiliária dos recursos captados nos projetos descritos em contrato;
- Auditar livros e registros contábeis através de Companhia terceirizada ou por si mesmo, atendendo, sempre que solicitada, a quaisquer informações sobre sua situação econômico-financeira;
- Garantir conclusão da obra dentro do prazo contratual, sendo que retardamento ou paralisação da mesma demandará devida justificativa que deve ser aceita pelo agente financeiro para ser válida;
- Não vender, hipotecar, realizar obras, e não deixar de manter em perfeito estado de conservação o imóvel oferecido em garantia, sempre com prévio e 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 março de 2024 e 31 de dezembro de 2023 a Companhia estava integralmente adimplente com as cláusulas específicas para vencimentos antecipados.

## Notas Explicativas



## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

## 8. Empréstimos e financiamentos—Continuação

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

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

(a) I)

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

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

(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

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

**8. Empréstimos e financiamentos--Continuação**Garantias

Em garantia dos créditos imobiliários foram oferecidos os seguintes ativos:

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Hipoteca dos próprios bens financiados e penhor de recebíveis	<b>830.665</b>	<b>974.273</b>

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

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

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

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<b>Saldo inicial</b>	<b>276.801</b>	276.367	<b>656.667</b>	499.002
(+) Liberação	-	-	<b>28.954</b>	327.313
(-) Custo de captação	<b>(100)</b>	(289)	<b>(100)</b>	(289)
(+) Amortização do custo de captação	<b>320</b>	1.227	<b>320</b>	1.227
(-) Amortização principal	-	-	<b>(92.953)</b>	(140.097)
(+) Juros incorridos	<b>8.683</b>	40.187	<b>16.675</b>	74.255
(-) Juros pagos	<b>(8.749)</b>	(40.691)	<b>(18.616)</b>	(69.902)
Cessão de crédito de recebíveis (sem efeito caixa)	-	-	<b>3</b>	(30)
Efeito de venda de controladas (Nota explicativa 7 d.5)	-	-	-	(34.812)
	<b>276.955</b>	276.801	<b>590.950</b>	656.667

A Companhia possuía o montante de R\$717.997 de financiamento consolidado e contratado em 31 de março de 2024 (R\$834.540 em 31 de dezembro 2023), sendo que desses valores, o saldo a liberar na data base de 31 de março de 2024 era de R\$302.939 (R\$315.954 em 2023). As liberações dos financiamentos de obra ocorrem quando do andamento do empreendimento, já as relacionadas a capital de giro, quando da necessidade da Companhia.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

**9. Tributos correntes com recolhimento diferido**

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

a) Composição dos tributos correntes com recolhimento diferido

<b>Passivo</b>	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Imposto de renda e contribuição social	<b>15.093</b>	14.455
PIS, COFINS e ISS	<b>16.412</b>	15.727
Provisão para distrato	<b>(1.172)</b>	(1.053)
<b>Total</b>	<b>30.333</b>	29.129
Circulante	<b>21.739</b>	21.523
Não circulante	<b>8.594</b>	7.606

b) Composição dos tributos correntes com recolhimento diferido no período

<b>Resultado</b>	<b>Consolidado</b>	
	<b>01/01/2024 a 31/03/2024</b>	<b>01/01/2023 até 31/03/2023</b>
Imposto de renda e contribuição social corrente	<b>(5.056)</b>	(3.211)
Imposto de renda e contribuição social diferido	<b>(478)</b>	(1.494)
Provisão para distratos	<b>50</b>	276
<b>Total</b>	<b>(5.484)</b>	(4.429)

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

**9. Tributos correntes com recolhimento diferido--Continuação**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:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>01/01/2024 a 31/03/2024</b>	<b>01/01/2023 a 31/03/2023</b>
Receita de vendas	2.000	385
Receita serviços	1.526	999
Receita Locação	-	372
Receita financeira	2.415	1.789
<b>Total receita</b>	<b>5.941</b>	<b>3.545</b>
B. cálculo - Imp. renda - 8% e 32%	3.065	2.229
B. cálculo - Contr. social - 12% e 32%	3.144	2.229
CSLL - 9,00%	(282)	(201)
IRPJ - 15,00%	(460)	(334)
Adicional IRPJ - 10,00%	(218)	(154)
Receita de vendas RET	213.313	131.334
IRPJ e CSLL RET	(4.096)	(2.522)
(=) Imposto de renda e contribuição social	<b>(5.056)</b>	<b>(3.211)</b>
Alíquota efetiva	<b>2%</b>	<b>2%</b>

## Notas Explicativas



## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

## 10. Outros débitos com terceiros – SCPs

Descrição	Particip. do sócio participante 31/03/2024	Particip. do sócio participante 31/12/2023	Controladora		Consolidado	
			31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
SCP - Dráusio – Neyda	0,97%	0,97%	558	559	558	559
SCP - Borges I – Aguassanta	12,05%	12,05%	-	-	11.914	12.208
SCP - Borges I	5,24%	5,24%	389	478	389	478
SCP – Michigan	0,08%	0,08%	965	987	965	987
SCP - Butantã	7,80%	7,80%	4.391	4.462	4.391	4.462
SCP – Santana	1,50%	1,50%	1.569	498	1.569	498
Total			7.872	6.984	19.786	19.192
Circulante			2.811	2.213	14.061	13.425
Não circulante			5.061	4.771	5.725	5.767

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

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

Vencimento	Controladora	Consolidado
2025	1.244	1.908
A partir de 2026	3.817	3.817
<b>Total</b>	<b>5.061</b>	<b>5.725</b>

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

**11. Adiantamentos de clientes**

Descrição	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Antecipações de parcelas - venda de imóveis	35.608	39.686
Antecipações de parcelas - serviços prestados	1.217	1.556
Permuta física de terrenos	144.879	171.100
<b>Total</b>	<b>181.704</b>	<b>212.342</b>
Circulante	95.168	111.913
Não circulante	86.536	100.429

O saldo de adiantamentos de clientes referente as permutas físicas possui a seguinte expectativa de realização no longo prazo:

	Consolidado		
	Permuta Física	Serviços Prestados	Total
2025	38.813	435	39.248
2026	19.860	201	20.061
2027	21.089	-	21.089
2028	6.138	-	6.138
	<b>85.900</b>	<b>636</b>	<b>86.536</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 prazo previsto de conclusão do empreendimento.

**12. Contas correntes de consórcios**

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Consórcio Freguesia do Ó	-	447
Consórcio Perdizes	944	1.585
Consórcio Ipiranga	1.163	3.957
Consórcio Vila Mascote	5.430	8.202
<b>Total</b>	<b>7.537</b>	<b>14.191</b>
Circulante	7.537	11.967
Não circulante	-	2.224



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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

**12. Conta corrente consórcios--Continuação**

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

Consórcio	Companhia Terrenista	%Receita		%Custo	
		31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Consórcio Freguesia do Ó	Mitre I Empreendimento Ltda	0%	89,45%	0%	90,39%
Consórcio Perdizes	Mitre Ministro de Godói	75,00%	75,00%	72,75%	71,97%
Consórcio Ipiranga	Mitre P Empreendimento Ltda.	80,01%	80,01%	77,67%	77,67%
Consórcio Vila Mascote	Mitre D Empreendimento Ltda.	85,98%	85,98%	80,49%	80,44%

A Companhia possui participação em consórcios, os quais foram constituídos com os seus parceiros para o desenvolvimento de determinados empreendimentos imobiliários residenciais. Todos os consórcios possuem dois consorciados, sendo um deles líder e incorporador e o outro investidor (terrenista). A contribuição, no início dos projetos, é do consorciado 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	
	31/03/2024	31/12/2023
<b>Saldo inicial</b>	<b>9.386</b>	6.770
(+) Adições	1.499	5.428
(-) Pagamentos	(421)	(1.558)
(-) Reversões	(140)	(568)
Provisão para distrato	(20)	(30)
Efeitos de vendas das controladas (Nota explicativa 7 d.5)	-	(656)
<b>Saldo final</b>	<b>10.304</b>	9.386
Circulante	2.643	2.404
Não circulante	7.661	6.982

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

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

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

	Controladora		Consolidado		
	Previdenciário	Previdenciário	Trabalhista	Cível	Total
<b>Saldo em 31/12/2023</b>	7.389	10.163	126	61	10.350
(+) Adições	-	193	-	-	193
(-) Pagamentos	-	-	-	(1)	(1)
(-) Reversão	(310)	(310)	(17)	-	(327)
<b>Saldo em 31/03/2024</b>	<b>7.079</b>	<b>10.046</b>	<b>109</b>	<b>60</b>	<b>10.215</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 informações trimestrais da Companhia, conforme demonstramos a seguir:

	Consolidado	
	Cível	Trabalhista
Saldo em 31/12/2023	3.478	770
Saldo em 31/03/2024	3.981	381

## Notas Explicativas



## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

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

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

Empreendimentos em construção	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
<b>(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas</b>		
Promitentes	2.658.298	2.543.197
Permutas	189.553	200.100
<b>(a) Receita de Vendas Contratadas</b>	<b>2.847.851</b>	<b>2.743.297</b>
<b>(b) Receita de Vendas Apropriadas líquidas</b>	<b>2.074.392</b>	<b>1.942.511</b>
<b>Receita de Vendas a Apropriar (a-b)</b>	<b>773.459</b>	<b>800.786</b>
<b>(ii) Receita indenização por distratos</b>	<b>1.722</b>	<b>5.521</b>
<b>(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para o reconhecimento de receita</b>	<b>17.976</b>	<b>19.618</b>
<b>(iv) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas</b>		
<b>Empreendimentos em construção:</b>		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	1.889.559	1.819.316
Custo incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	(1.403.608)	(1.313.434)
Encargos financeiros apropriados	(46.298)	(43.607)
(c) Distratos - custos de construção	10.682	12.548
Distratos - encargos financeiros	528	681
<b>Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b-c)</b>	<b>475.268</b>	<b>493.334</b>
<b>Driver CI/CO (sem encargos financeiros)</b>	<b>74,85%</b>	<b>72,88%</b>
<b>(v) Custo Orçado a Apropriar em Estoque</b>		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	1.141.379	1.128.524
Custo Incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	(534.106)	(524.372)
Encargos financeiros apropriados	(9.957)	(8.606)
<b>Custo Orçado a Apropriar em Estoque sem encargos financeiros (a+b)</b>	<b>607.273</b>	<b>604.152</b>

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

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

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

**15. Patrimônio líquido**a) Capital social

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

	Quantidade de ações 2024	% 2024	Quantidade de ações 2023	% 2023
Jorge Mitre	3.459.090	3,27%	3.459.090	3,27%
Fabício Mitre	24.534.772	23,19%	24.534.772	23,19%
Mitre Partners Participações S.A.	4.052.939	3,83%	4.052.939	3,83%
Star Mitre Empreendimentos e Participações Ltda.	11.086.774	10,48%	21.055.265	19,91%
Ações em Circulação	62.641.245	59,23%	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 na ocasião.

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

## Notas Explicativas



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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

#### 15. Patrimônio líquido—Continuação

a) Capital social--Continuação

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

b) Destinação dos lucros e política de dividendos

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

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

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

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

## Notas Explicativas



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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

#### 15. Patrimônio Líquido--Continuação

##### c) Reservas

###### i) *Reserva legal*

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

**16. Receita operacional líquida**

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

Descrição	01/01/2024 a 31/03/2024	01/01/2023 a 31/03/2023
Receita de imóveis vendidos	251.998	209.191
Provisão para distrato	(4.814)	(16.073)
Ajuste a valor presente	(55)	(1.410)
Impostos incidentes sobre imóveis vendidos	(5.052)	(3.963)
Receita de indenização por distrato	1.722	975
	<b>243.799</b>	<b>188.720</b>
Receita de intermediação imobiliária	1.357	962
Receita de locação	7	372
Receita de serviços prestados	542	789
Impostos incidentes sobre serviços prestados	(132)	(192)
	<b>1.774</b>	<b>1.931</b>
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>245.573</b>	<b>190.651</b>

## Notas Explicativas



## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

## 17. Custos e despesas por natureza

Os custos e despesas no período de três meses findo em 31 de março de 2024 e 2023 estão apresentados abaixo:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	01/01/2024 a 31/03/2024	01/01/2023 a 31/03/2023	01/01/2024 a 31/03/2024	01/01/2023 a 31/03/2023
<b>Custos e despesas por função</b>				
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	(192.352)	(145.506)
Despesas gerais e administrativas	(22.465)	(3.970)	(26.787)	(7.401)
Despesas comerciais	(163)	(155)	(14.741)	(12.800)
	<b>(22.628)</b>	<b>(4.125)</b>	<b>(233.880)</b>	<b>(165.707)</b>
<b>Custos dos imóveis vendidos</b>				
Custos com imóveis vendidos	-	-	(168.206)	(137.664)
Custo com permutas	-	-	(10.585)	(6.623)
Provisão (reversão) de provisão para garantia de obra	-	-	(1.359)	(1.013)
Custo com encargos financeiros (Nota 5)	-	-	(15.367)	(11.277)
Provisão para distratos	-	-	3.237	11.072
Custo dos serviços vendidos	-	-	(72)	(1)
	-	-	<b>(192.352)</b>	<b>(145.506)</b>
<b>Despesas gerais e administrativas</b>				
Pessoal	(11.228)	(10.333)	(11.548)	(11.001)
Serviços de terceiros	(3.996)	(3.269)	(5.522)	(4.750)
Participações - PLR	(2.075)	-	(2.075)	-
Remuneração de Administradores	(2.336)	(2.122)	(2.336)	(2.122)
Depreciação e amortização	(1.700)	(1.554)	(2.142)	(1.913)
Administrativas	(1.130)	(892)	(1.442)	(1.149)
Administrativas SPEs	-	-	(1.722)	(666)
Remuneração baseada em ações	-	14.200	-	14.200
	<b>(22.465)</b>	<b>(3.970)</b>	<b>(26.787)</b>	<b>(7.401)</b>
<b>Despesas comerciais</b>				
Despesas com propaganda e publicidade	(163)	(155)	(12.513)	(7.607)
Despesas com plantão de vendas	-	-	(2.228)	(5.193)
	<b>(163)</b>	<b>(155)</b>	<b>(14.741)</b>	<b>(12.800)</b>



## Notas Explicativas



## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

## 18. Outras despesas e receitas operacionais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	01/01/2024 a 31/03/2024	01/01/2023 a 31/03/2023	01/01/2024 a 31/03/2024	01/01/2023 a 31/03/2023
Ganho/(perda) com investimento	(2.526)	(2.819)	(2.526)	(2.819)
Resultado de SCP's	-	-	(570)	(247)
Provisão para demandas judiciais	310	(190)	135	(556)
Provisão para perda esperada para risco de crédito	-	-	(19)	(92)
Outras (despesas) e receitas	(15)	(24)	(3.697)	(26)
<b>Total</b>	<b>(2.231)</b>	<b>(3.033)</b>	<b>(6.677)</b>	<b>(3.740)</b>

## 19. Resultado financeiro

A composição das receitas e despesas financeiras no período de três meses findo em 31 de março de 2024 e de 2023 é demonstrada como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	01/01/2024 a 31/03/2024	01/01/2023 a 31/03/2023	01/01/2024 a 31/03/2024	01/01/2023 a 31/03/2023
<b>Receitas financeiras</b>				
Receita de aplicação financeiras	3.628	2.819	5.268	4.416
Outras receitas financeiras	12	-	637	324
	<b>3.640</b>	2.819	<b>5.905</b>	4.740
<b>Despesas financeiras</b>				
Juros com financiamentos	(7.724)	(4.051)	(1.938)	-
Juros sobre arrendamentos	(68)	(79)	(112)	(121)
Perda estimada na operação de Swap (a)	(1.295)	(1.540)	(1.295)	(1.540)
Despesas bancárias	(48)	(126)	(196)	(264)
Outras despesas financeiras	(90)	(112)	(362)	(288)
	<b>(9.225)</b>	<b>(5.908)</b>	<b>(3.903)</b>	<b>(2.213)</b>
<b>Total</b>	<b>(5.585)</b>	<b>(3.089)</b>	<b>2.002</b>	<b>2.527</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. O objetivo principal da renovação de referida operação pela Companhia é de manter a valorização das ações face à depreciação na cotação das mesmas que, na opinião da diretoria, não reflete os valores reais da Companhia. Os contratos permitirão à Companhia receber a variação de preço relacionado às ações de sua emissão negociadas em bolsa (ponta ativa) e, em contrapartida, será pago o valor de CDI + 1,5% sobre o valor dos contratos, desde a celebração até a liquidação (ponta passiva). A ponta passiva está garantida através de uma aplicação de CDB, até o limite do valor de ações, no valor da data da compra.

## 20. Instrumentos financeiros

## Notas Explicativas



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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

A Companhia está exposta aos seguintes riscos:

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

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

a) Risco de juros

Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas ou descasamento de moedas nas carteiras ativas e passivas. Os indexadores condicionados às aplicações financeiras são o CDI 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 Diretoria de acordo com os critérios objetivos (instituição de primeira linha, análise de taxas cobradas) para diversificação de riscos de crédito.

## Notas Explicativas



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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

#### 20. Instrumentos financeiros--Continuação

b) Risco de crédito--Continuação

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

c) Risco de liquidez

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

d) Risco operacional

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

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

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

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

## Notas Explicativas



## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

## 20. Instrumentos financeiros--Continuação

d) Risco operacional--Continuação

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

e) Análise de sensibilidade

A Companhia realizou análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus instrumentos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações de índices de inflação (INCC e IGP-M) e variação de taxa de juros (CDI/SELIC, pela similaridade dos índices e TR). Com base na projeção de CDI e INCC divulgada pelo Banco Central do Brasil através 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	4,82%	7,23%	9,64%	12,05%	14,46%
AINCC	1,79%	2,69%	3,58%	4,48%	5,37%
TR	0,68%	1,01%	1,35%	1,69%	2,03%
IGP-M	1,83%	2,75%	3,66%	4,58%	5,49%
Cotação ação - B3	2,55	3,83	5,10	6,38	7,65

Ativos e passivos líquidos	Consolidado					
	31/03/2024	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	(91.227)	(4.397)	(6.596)	(8.794)	(10.993)	(13.191)
INCC	600.210	10.744	16.116	21.488	26.859	32.231
TR	(313.671)	(2.117)	(3.176)	(4.235)	(5.293)	(6.352)
IGP-M	199.956	3.659	5.489	7.318	9.148	10.978
Cotação ação - B3	314	(1.298)	(492)	314	1.121	1.927
Sem indexador	6.231	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>401.813</b>	<b>6.591</b>	<b>11.341</b>	<b>16.091</b>	<b>20.842</b>	<b>25.593</b>

## Notas Explicativas



## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

## 20. Instrumentos financeiros--Continuação

e) Análise de sensibilidade--Continuação

	Nota	31/03/2024	CDI	INCC	TR	IGPM	Valor ação	Sem indexador
Caixa e equivalentes de caixa	3.a	171.299	166.676	-	-	-	-	4.623
Caixa restrito	3.b	19.443	19.443	-	-	-	-	-
Operação de swap - ponta ativa		314	-	-	-	-	314	-
Contas a receber	4	809.661	-	600.210	-	207.843	-	1.608
<b>Total ativos com riscos financeiros</b>		<b>1.000.717</b>	<b>186.119</b>	<b>600.210</b>	<b>-</b>	<b>207.843</b>	<b>314</b>	<b>6.231</b>
Empréstimos	8	(590.950)	(276.955)	-	(313.671)	(324)	-	-
Operação de swap - ponta passiva		(391)	(391)	-	-	-	-	-
Passivos de arrendamento		(7.563)	-	-	-	(7.563)	-	-
<b>Total passivos com riscos financeiros</b>		<b>(598.904)</b>	<b>(277.346)</b>	<b>-</b>	<b>(313.671)</b>	<b>(7.887)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total ativos e passivos com riscos financeiros</b>		<b>401.813</b>	<b>(91.227)</b>	<b>600.210</b>	<b>(313.671)</b>	<b>199.956</b>	<b>314</b>	<b>6.231</b>

*Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros*

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

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

	<u>Nível da hierarquia</u>	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Caixa e equivalentes de caixa, caixa restrito (aplicação financeira), aplicações financeiras e capital return equity Swap	2 (a)	<b>190.742</b>	<b>200.655</b>

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

f) Gestão de capital

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

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

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

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

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) (Nota Explicativa nº 8)	<b>590.626</b>	656.347
Cessão de recebíveis (Notas Explicativas nº 4 e nº 8)	<b>324</b>	320
Caixa e equivalentes de caixa (Nota Explicativa nº 3.a)	<b>(171.299)</b>	(181.704)
Caixa restrito (Nota Explicativa nº 3.b)	<b>(19.443)</b>	(18.951)
Dívida líquida (*)	<b>400.208</b>	456.012
Total do patrimônio líquido	<b>1.012.175</b>	1.026.209
Endividamento - %	<b>39,54%</b>	44,44%

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

## Notas Explicativas



## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

## 20. Instrumentos financeiros--Continuação

g) Classificação dos instrumentos financeiros*Controladora*

	31/03/2024			31/12/2023		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa, equivalentes (Nota 3.a)	-	117.052	117.052	-	110.228	110.228
Caixa restrito (Nota 3.b)	-	19.443	19.443	-	18.951	18.951
Outros ativos	40.113	-	40.113	9.426	-	9.426
Fornecedores	1.708	-	1.708	1.550	-	1.550
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	276.955	-	276.955	276.801	-	276.801
Contas a pagar (partes relacionadas Nota 6)	1	-	1	1	-	1
Outros débitos com terceiros SCPs (Nota 10)	7.872	-	7.872	6.984	-	6.984
Outros passivos (*)	4.889	-	4.889	5.238	-	5.238

*Consolidado*

	31/03/2024			31/12/2023		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa, equivalentes (Nota 3a)	-	171.299	171.299	-	181.704	181.704
Caixa restrito (Nota 3b)	-	19.443	19.443	-	18.951	18.951
Aplicações financeiras (Nota 3c)	-	-	-	-	-	-
Contas a receber (Nota 4)	809.661	-	809.661	787.827	-	787.827
Outros ativos	43.886	-	43.886	12.346	-	12.346
Fornecedores	42.704	-	42.704	62.398	-	62.398
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	590.950	-	590.950	656.667	-	656.667
Conta corrente de consórcio (Nota 12)	7.537	-	7.537	14.191	-	14.191
Outros débitos com terceiros (Nota 10)	19.786	-	19.786	19.192	-	19.192
Outros passivos (*)	26.550	-	26.550	22.045	-	22.045

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

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

**20. Instrumentos financeiros--Continuação**h) Gestão de risco de liquidez

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

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

<b>Em 31 de março de 2024</b>	<b>Menos de 1 ano</b>	<b>de 1 a 5 anos</b>	<b>Mais de 5 anos</b>	<b>Total</b>
Fornecedores	42.704	-	-	42.704
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	297.545	42.399	251.006	590.950
Outros débitos com terceiros (Nota 10)	14.061	5.725	-	19.786
Passivos de arrendamento	2.926	4.638	-	7.564
	<b>357.236</b>	<b>52.762</b>	<b>251.006</b>	<b>661.004</b>

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



## Notas Explicativas



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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

#### 21. Compromissos

##### Compromissos com a aquisição de terrenos

Compromissos foram assumidos pela Companhia para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Companhia, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas. O fluxo de pagamento dos compromissos serão definidos tão logo as condições resolutivas dos contratos sejam superadas. Em 31 de março de 2024, referidos compromissos totalizam R\$ 401.287 (R\$403.140 em 31 de dezembro de 2023), sendo R\$249.676 em dinheiro e R\$151.611 em permuta (respectivamente R\$236.039 e R\$167.101 em 31 de dezembro de 2023).

##### Compromissos com fornecedores

Os principais compromissos com fornecedores referem-se ao desenvolvimento dos empreendimentos, principalmente os relacionados as obrigações de construção. O montante e fluxo estimado desembolso referente aos empreendimentos em curso em 31 de março de 2024 são de R\$400.451 para o período de 1º. de abril até 31 de dezembro de 2024, R\$413.343 para 2025, R\$201.664 para 2026 e R\$55.036 para 2027 (em 31 de dezembro de 2023 R\$560.991 para 2024, R\$517.574 para 2025, R\$184.071 para 2026 e R\$57.293 para 2027).

##### Compromisso com arrendamentos

Em 31 de março de 2024 a Mitre possuía R\$7.563 em compromissos com arrendamentos (R\$8.270 em 31 de dezembro de 2023), relacionados exclusivamente aos imóveis alugados pela Companhia. Esses compromissos de arrendamento estão contabilizados conforme a prática contábil vigente.

#### 22. Lucro por ação

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

**22. Lucro por ação--Continuação**

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

Cálculo lucro básico e diluído por ação

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

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

	<b>Controladora e Consolidado</b>	
	<b>01/01/2024 a 31/03/2024</b>	<b>01/01/2023 a 31/03/2023</b>
Lucro básico e diluído por ação		
Lucro líquido do período	<b>1.065</b>	18.862
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	<b>105.774.820</b>	105.774.820
Lucro básico e diluído por ação (*)	<b>0,01007</b>	0,17831

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

**23. Seguros**

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

a) Risco de engenharia

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

b) Seguro de responsabilidade civil geral e de administradores

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

<u>Resumo de seguro por modalidade</u>	<u>Cobertura</u>
Risco de engenharia (a)	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 maio/2024 e abril/2025.

**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.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

**24. Benefícios a empregados—Continuação**Plano de opções de ações--Continuação

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

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

**24. Benefícios a empregados—Continuação**Plano de opções de ações--ContinuaçãoMovimentação durante o período

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Saldo Inicial	5.634.463	5.919.463
2º Outorga	-	-
Outorgas canceladas (*)	-	(285.000)
Outorgas substituídas	-	-
Saldo final	<u>5.634.463</u>	<u>5.634.463</u>

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

Despesa do período

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

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2024

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

**25. Transações que não afetam caixa**

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

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2024</b>	<b>31/03/2023</b>
<b>Investimento por aquisição de controle</b>		
Contas a receber	(5.044)	-
Imóveis a comercializar	90.957	54.677
Crédito entre consorciadas	(447)	-
Outros ativos	-	5
Fornecedores	35	6
Adiantamentos de clientes	(2.300)	(18.900)
Tributos a recolher	41	(126)
Distratos a pagar	48	-
Credores compromissado	-	(1.537)
Provisão de impostos diferidos	337	-
Débito entre consorciadas	35	-
	<b>83.662</b>	<b>34.125</b>
<b>Cessão de créditos de recebíveis</b>		
Empréstimos e Financiamento	(4)	(2)
Contas a receber de clientes	4	2
	-	-

**26. Eventos Subsequentes**

Em Assembleia Geral Ordinária da Companhia ocorrida em 29 de abril de 2024, tendo em vista a solicitação por acionistas titulares de ações ordinárias, representando, aproximadamente, 10,95% do capital social total e votante da Companhia, foi instalado, nos termos do art. 161 da Lei das Sociedades por Ações, o Conselho Fiscal da Companhia, com mandato até a Assembleia Geral Ordinária que deliberar sobre as demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2024.

## Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais - ITR

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

### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2024, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas

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

### Alcance da revisão

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

### Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

### Ênfase

Reconhecimento de receitas nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil

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

### Outros assuntos

#### Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 09 de maio de 2024.

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

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



## **Pareceres e Declarações / Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)**

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

São Paulo 09 de maio de 2024.

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

Douglas Barros  
Membro do Comitê de Auditoria

Henrique Premoli  
Membro do Comitê de Auditoria

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

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

São Paulo, 09 de maio de 2024

Rodrigo Coelho Cagali  
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Fabricio Mitre  
Diretor Presidente

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

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

São Paulo, 09 de maio de 2024

Rodrigo Coelho Cagali  
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Fabricio Mitre  
Diretor Presidente