



MITRE 

Relatório de Sustentabilidade 2022

índice

1- APRESENTAÇÃO	03
Matriz de materialidade	05
Mensagem do Presidente	07
Mensagem do Conselho de Administração	08
Mitre Realty em números - 2022	09
Sobre a Mitre Realty / Quem somos	10
Prêmios e reconhecimentos	11
2- GOVERNANÇA CORPORATIVA	12
Estrutura de governança	13
Ética e transparência	16
Gestão de riscos	18
3 - GESTÃO ESTRATÉGICA E COMPROMISSOS ESG	20
Estratégia e compromissos ESG	21
Inovação e digitalização	26
Relacionamento com clientes	28
Visão de futuro	30
4 - DESEMPENHO DOS NEGÓCIOS	31
Desempenho operacional	32
Resultados econômico-financeiros	34
5 - CAPITAL HUMANO	36
Colaboradores	37
Diversidade e inclusão	41
Saúde e segurança	43
6 - CAPITAL SOCIAL E DE RELACIONAMENTO	45
Sociedade	46
Fornecedores	48
Corretores	50
7 - CAPITAL NATURAL	51
Mudanças climáticas	54
Avaliação de ciclo de vida	57
8 - SUMÁRIOS DE CONTEÚDO	61
Sumário de conteúdo GRI	62
Sumário TCFD	68
Carta de asseguarção	69

A woman with long brown hair is smiling warmly at the camera. She is sitting at a desk in a modern office environment. In front of her are two large, dark computer monitors. The background is filled with other desks, each with multiple computer monitors, and several other people are working, though they are out of focus. The office has a clean, professional look with white desks and black office chairs. A pink water bottle and a grey water bottle are visible on the desk in front of her. The overall atmosphere is bright and positive.

APRESENTAÇÃO
01



Apresentação do Relatório

Pelo segundo ano consecutivo, a Mitre Realty apresenta seu Relatório de Sustentabilidade, de periodicidade anual, referente ao período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2022. Elaborado em conformidade com as normas da Global Reporting Initiative (GRI) e inspirado nas diretrizes para Relato Integrado do International Integrated Reporting Council (IIRC) e nas recomendações do Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD), o relatório traz indicadores, destaques e abordagens de gestão sobre tópicos relevantes para a companhia e para seu setor de atuação, de acordo com nossa matriz de materialidade. **GRI 2-3**

As informações financeiras e não financeiras são geridas de forma centralizada pela companhia e são referentes a todas as operações da Mitre Realty e suas controladas — Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.; Mitre Vendas Corretagem de Imóveis Ltda.; MJF Construções Ltda. (Personalização); Mtr Instaladora Ltda. (Mitre Install) e Sociedades de Propósito Específico (SPEs). Os dados foram coletados internamente, com apoio de consultoria externa, e passaram por asseguração limitada pela EY, empresa independente que audita também as demonstrações financeiras. **GRI 2-2, 2-5**

Embora não haja envolvimento direto do Conselho de Administração (CA) na elaboração do relatório, as informações contidas nesse documento são levadas às reuniões do Conselho e os membros que também ocupam função executiva na companhia revisam e aprovam os dados do relato. **GRI 2-14**

Mais informações estão disponíveis nos sites mitrerealty.com.br e ri.mitrerealty.com.br.

Dúvidas ou sugestões sobre este relatório podem ser encaminhadas para o e-mail esg@mitrerealty.com.br.

GRI 2-3





Matriz de Materialidade






















GRI 3-1, 3-2, 3-3

A fim de apresentarmos um conteúdo relevante e alinhado às expectativas dos nossos públicos de relacionamento, construímos este relatório com base em nossa matriz de materialidade, que reflete os aspectos ambientais, sociais e de governança (ESG) mais relevantes para a atuação da companhia durante os anos de 2021 a 2024.

O estudo de materialidade foi realizado em 2021 e o processo foi iniciado com o mapeamento de *stakeholders* da Mitre Realty. Foram considerados grupos direta ou indiretamente afetados pela atuação da companhia — lideranças da Mitre Realty, investidores e credores, colaboradores, clientes, comunidade, órgãos governamentais, associações

setoriais, corretores e fornecedores. Na sequência, foram definidas as abordagens de consulta para cada grupo para a captação de suas percepções acerca da nossa atuação, que resultaram na priorização dos temas de maior impacto e influência para a companhia.

MATERIALIDADE

Aspecto ESG	Tema material	Impacto	Limite do impacto	Envolvimento da Mitre	ODS	Princípios do Pacto Global
Ambiental e Social	Avaliação de ciclo de vida e consumo de recursos	O desenvolvimento de nossas atividades demanda a utilização de recursos como água, energia e minérios, bem como a supressão vegetal em alguns terrenos. O processo construtivo gera resíduos, efluentes sanitários e emissões de gases de efeito estufa (GEE) ao longo da cadeia de valor. Para melhor uso de recursos e mitigação de impactos, nossos empreendimentos dispõem de espaços compartilhados e infraestrutura para instalação de placas solares, pontos de recarga de carros elétricos, sistema para captação e reúso de água e lâmpadas de LED, assim como áreas permeáveis. Dois deles contam com a pré-certificação EDGE e um passou por Análise de Ciclo de Vida (ACV) para mapeamento de impactos e oportunidades de melhorias. Na frente de resíduos, destinamos blocos de concreto para logística reversa, iniciamos em 2022 projetos pilotos em dois estandes para operação aterro zero e retiramos os copos plásticos do escritório. Realizamos, ainda, plantio de contrapartida.	Interno e externo	Direto e indireto	       	7 - Assumir; 8 - Desenvolver; 9 - Incentivar
Ambiental; Social e de Governança	Avaliação e relacionamento com fornecedores	Além de emissões atmosféricas provenientes dos processos produtivos e da logística de materiais utilizados nas operações, nossos fornecedores também geram resíduos e efluentes e demandam recursos naturais. Em contrapartida aos impactos negativos, a Mitre Realty contribui para o fortalecimento de cadeias, com oportunidades para fornecedores de diversos portes, geração de empregos indiretos e suporte no desenvolvimento de parceiros e dispõe de mecanismos para mitigação de impactos, como o Código de Ética e Conduta de Fornecedores e cláusulas contratuais para assegurar a conformidade socioambiental em sua cadeia de fornecimento.	Externo	Indireto	     	7 - Assumir; 8 - Desenvolver; 10 - Combater
Ambiental	Conformidade ambiental	Dada a natureza do negócio, estamos sujeitos a riscos de não conformidade com leis e regulamentos sobre aspectos ambientais. Neste contexto, realizamos o mapeamento de legislações ambientais e o monitoramento da conformidade, assim como auditorias de Sistema de Gestão Integrado (SGI) baseadas nas normas NBR ISO 9001 e PBQP-H e avaliação preliminar de aspectos ambientais nos terrenos. No início de 2023, conquistamos também a ISO 14001.	Externo	Direto		7 - Assumir; 10 - Combater
Social e de Governança	Desenvolvimento e impactos na sociedade	Nossas atividades podem gerar incômodo às populações vizinhas aos empreendimentos devido a barulhos causados por movimentações de solo, descarga de materiais, obras de fundação e construção do empreendimento, dificuldades de acesso pelo fluxo de caminhões, entre outros; e riscos de danos às estruturas ao redor das obras, por exemplo ruas, calçadas e residências. Em contrapartida, dispomos de Política de Sustentabilidade com diretrizes para o relacionamento com as partes interessadas; e realizamos iniciativas para promover impactos positivos na sociedade a partir da inclusão de jovens em situação de vulnerabilidade social; campanhas de doação e ações de voluntariado; e projetos de impacto social voltados para redução de desigualdades, preservação do meio ambiente e educação. Adicionalmente, o negócio contribui para o incentivo à economia local do entorno do empreendimento e, conseqüentemente, para geração de empregos diretos e indiretos.	Externo	Direto e indireto	     	1 - Respeitar; 2 - Assegurar; 3 - Apoiar











Matriz de Materialidade (continuação)

GRI 3-1, 3-2, 3-3

MATERIALIDADE

Aspecto ESG	Tema material	Impacto	Limite do impacto	Envolvimento da Mitre	ODS	Princípios do Pacto Global
Social e de Governança	Diversidade, inclusão e igualdade de oportunidades	O setor de construção e incorporação apresenta, historicamente, desigualdades entre pessoas de grupos minorizados em cargos de gestão e maioria de trabalhadores do gênero masculino, principalmente nas obras. Para endereçar esses <i>gaps</i> , dispomos de um Programa de Diversidade e estamos estruturando grupos de afinidade; de projetos de responsabilidade social voltados à inclusão; de metas relativas à equidade de gênero e voltadas à inclusão de jovens em situação de vulnerabilidade social no quadro funcional. A discriminação não é tolerada e contamos com o Canal de Ética para reporte de eventuais queixas.	Interno	Direto		1 - Respeitar; 2 - Assegurar; 3 - Apoiar
Ambiental	Emissão de gases do efeito estufa	Nossos impactos são principalmente provenientes das emissões de GEE pela utilização de insumos pela e cadeia de fornecimento, além dos impactos ao longo da vida útil dos nossos produtos. Em nossa operação, temos o consumo energético (energia elétrica e diesel) como impactos mais relevantes. Para mitigar esses efeitos, realizamos mapeamento de riscos e oportunidades relativos às mudanças climáticas; compra de Certificados de Energia Renovável (I-RECs); e compensação das emissões de GEE de escopo 1 por meio de recomposição florestal, bem como realizamos inventário de emissões de GEE e auditoria dos dados para monitoramento. Quanto aos empreendimentos, priorizamos localidades próximas às estações de transporte coletivo e construímos infraestrutura para instalação de placas solares, pontos de recarga de carros elétricos, sistema para captação e reúso de água e lâmpadas LED. Além disso, contribuimos para a discussão setorial sobre o tema, por meio da participação no Comitê de Estratégia de Redução de Emissões de GEE da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc).	Interno e externo	Direto e indireto		7 - Assumir; 8 - Desenvolver; 9 - Incentivar
Governança	Ética e transparência	Estamos sujeitos a riscos de práticas de corrupção nas relações comerciais e de trabalho e dispomos de mecanismos para mitigá-los. Entre eles, estão o Código de Ética e Conduta; a Política Anticorrupção; o Canal de Ética gerido por empresa terceira; e cláusulas relacionadas à anticorrupção nos contratos. Nosso Comitê de Ética recebe, avalia e investiga possíveis violações e questões relacionadas ao Código de Ética e Conduta e realizamos a checagem de itens de Compliance na homologação de fornecedores.	Interno	Direto		10 - Combater
Social	Geração de empregos, treinamentos e saúde e segurança do trabalho	Nossas atividades estão expostas a riscos de acidentes e, para mitigá-los, contamos com diversos procedimentos operacionais de Saúde e Segurança do Trabalho (SST) e verificações periódicas das condições de SST em campo. Sob a frente de capital humano, além da geração de empregos diretos, dispomos de metas de diversidade e inclusão e de programas de capacitação para os colaboradores e parceiros.	Interno	Direto		1 - Respeitar; 2 - Assegurar; 3 - Apoiar; 4 - Eliminar; 5 - Erradicar; 6 - Estimular
Social e Governança	Inovação e resiliência do modelo de negócio	A inovação é um instrumento essencial para assegurar a resiliência do nosso modelo de negócios. Ela está presente em nossa estratégia e em cada projeto que desenvolvemos. Dispomos de um Programa de Inovação para Sustentabilidade e buscamos fortalecer o relacionamento e parceria com <i>startups</i> com soluções em diversas frentes; fomentamos a cultura interna de inovação; e endereçamos iniciativas de inovação focadas na experiência do cliente.	Interno	Direto		9 - Incentivar
Social e Governança	Privacidade e segurança da informação	Estamos expostos a riscos de vazamento de dados pessoais, se os processos de controle interno não forem executados corretamente. Nesse contexto, dispomos de uma Política de Governança e Privacidade de Dados com diretrizes sobre o tratamento de dados pessoais; atividades de conscientização e capacitação para os colaboradores sobre o tema; e possuímos um Canal de Privacidade administrado por empresa independente, o qual é apto para receber as manifestações relativas ao uso de dados pessoais pela Mitre Realty, sendo todas as informações tratadas com zelo e sigilo.	Interno	Direto		1 - Respeitar; 2 - Assegurar





Mensagem do Presidente

GRI 2-22

Orientados pelo propósito de promover a felicidade e o bem-estar das pessoas todos os dias, em 2022, seguimos com o desenvolvimento de projetos imobiliários inovadores, com ações voltadas para experiências únicas e enriquecimento do *lifestyle* de nossos clientes, e galgamos passos para ampliar nossa atuação e fortalecer nosso modelo de negócios.

Além das já consolidadas Raízes e Haus Mitre, lançamos no ano duas novas categorias de produtos com propostas de valor para diferentes públicos. Voltada para o público média renda, a Origem foca em empreendimentos com apartamentos de dois a três dormitórios, próximos aos eixos de transporte público da cidade. Já a Mitre Exclusive Collection (MEC) propõe um novo conceito de moradia de altíssimo padrão, focado na excelência, no conforto e na qualidade construtiva para além da estética, com serviços de hotelaria inspirados nos melhores hotéis do mundo.

Sob a categoria MEC, celebramos o lançamento do Haddock 885, localizado no coração dos Jardins, com 14 unidades residenciais de 185 m² e 50 unidades Luxury Apartments de 26 m² a 38 m². Também lançamos o Origem Penha, na Zona Leste de São Paulo, e três empreendimentos pela categoria Raízes.

Para além da qualidade dos nossos produtos, seguimos orientados por assegurar a melhor experiência para os nossos clientes. No ano, consolidamos o Mitre Experience, uma plataforma que proporciona conteúdos e experiências aos clientes, alinhada à nossa proposta de enriquecer o *lifestyle* das pessoas. Entre as ações no ano, patrocinamos a Meia de Sampa e promovemos visita a vinícola no interior do estado de São Paulo. Por meio do uso de inteligência, também temos oferecido as melhores opções de serviços e conteúdos alinhados às preferências do usuário.

Apesar dos desafios impostos por um cenário macroeconômico que pressionou custos e pela quebra em cadeias globais de fornecimento, seguimos com nosso plano para o ano e alcançamos um pico de 22 obras em andamento, frente às 15 em 2021, operadas simultaneamente, o que atesta nossa capacidade de gestão e planejamento. Também triplicamos o volume de área construída no período e seguimos com um banco de terrenos saudável para alavancar nossas oportunidades.

Cientes dos nossos impactos e do potencial de geração de valor para nossos públicos, em 2022 estabelecemos compromissos ESG de curto prazo, com metas atreladas à remuneração dos executivos, e observamos avanços importantes em diversas frentes. Entre os destaques, está a realização de um estudo por meio do qual mapeamos variáveis climáticas e os riscos físicos e de transição; assim como a realização da compensação de nossas emissões diretas, por meio de um projeto de reflorestamento, e aquisição de I-RECs (certificados de energia renovável).

Nossos compromissos ultrapassam nossas atividades e se estendem à nossa cadeia de valor. No ano, desenvolvemos uma metodologia de classificação de fornecedores críticos em ESG e seguimos com nossas ações de impacto social. Entre elas, estabelecemos uma parceria com a Habitat Brasil, uma ONG que promove moradia digna para populações em situação de vulnerabilidade social. Além do apoio institucional, os voluntários da Mitre Realty participaram na reforma de quatro casas na comunidade Boqueirão, em São Paulo.

No ano, também criamos uma Política de Inovação, um ativo essencial para o nosso modelo de negócios, e fortalecemos o relacionamento com *startups* com soluções inovadoras voltadas para realidade aumentada, seguro residencial, *home equity*, *indoor analytics*, *customer experience* e aspectos ESG.

Nossa capacidade de gestão e as iniciativas que endereçamos ao longo do ano nos permitiram alcançar resultados consistentes no período, apesar do cenário macroeconômico desafiador

No ano, registramos uma Receita Operacional Líquida de R\$ 758,6 milhões, 32% maior em relação aos R\$ 567,3 milhões registrados 2021, e um Ebitda de R\$ 54,6 milhões, aumento de 20% no comparativo com o ano anterior. Também seguimos comprometidos com a geração de valor para nossos investidores e distribuimos R\$ 34,6 milhões em dividendos no período.

Essas conquistas são fruto da dedicação dos nossos mais de 560 colaboradores, para os quais endereçamos ações de capacitação, retenção e valorização. Sobre a frente de capital humano, cabe destacar que iniciamos um Programa de Diversidade estruturado em 2022, alcançamos 57% de mulheres em cargos de gestão, e temos a primeira mulher membro do nosso Conselho de Administração.

Diante desse contexto, estamos orgulhosos de nossas conquistas em 2022 e entusiasmados com o futuro que nos espera. Realizamos movimentos importantes para os próximos anos e estamos confiantes de que temos a estratégia, os recursos, a capacidade de gestão e as pessoas certas para o alcance de nossos objetivos. Agradecemos a confiança de nossos públicos de relacionamento e seguimos comprometidos com a qualidade dos produtos, com a melhor experiência para os nossos clientes, com a mitigação de impactos de nossas atividades e com a maximização da geração de valor positivo para a sociedade.



FABRICIO MITRE
DIRETOR PRESIDENTE DA MITRE REALTY





Mensagem do Conselho de Administração

GRI 2-22

Em meio a um ano complexo para o mercado, com desafios no contexto macroeconômico, com elevadas taxas de juros e pressões de custo, e ainda resíduos dos efeitos negativos da pandemia da Covid-19, a Mitre Realty conseguiu entregar um elevado nível de lançamentos e de desempenho comercial e de suas obras. A empresa seguiu demonstrando sua capacidade de execução em uma maior escala e avançou no nicho de altíssimo padrão com a categoria MEC, e no de entrada, por meio do lançamento da categoria Origem.

Na estreia da categoria de altíssimo padrão, a Companhia vendeu mais de 25%. Sob a categoria Origem, mais de 53% foram vendidos no ano. Com ainda maior ênfase na hospitalidade e na promoção de experiências diferenciadas aos clientes, destaco a aquisição da Daslu no período, que deve trazer um diferencial competitivo e alavancar ainda mais a proposta de valor dos serviços e da marca Mitre Realty.

É importante ressaltar também o avanço em aspectos ESG. A Mitre Realty já dispunha de diversas práticas para mitigação de impactos negativos e maximização de efeitos positivos para os seus *stakeholders*, somadas às

melhores práticas de governança e a uma cultura forte de *partnership*, capaz de atrair e reter talentos. Em 2022, definiu compromissos ESG atrelados à remuneração da liderança. Merece destaque no ano a atuação do Comitê de Auditoria Estatutário, que confere ainda mais robustez à sua estrutura de governança.

Para os próximos anos, o desafio do setor é assegurar a capacidade de execução e fazer frente às mudanças de mercado e de regulação. Como comprovado em 2022 e nos últimos anos, a Mitre Realty tem endereçado esses movimentos de forma assertiva, por meio de planejamento, de uma liderança forte e de uma sólida gestão financeira.

O ano de 2023 será de cautela para o mercado, em função do ambiente de juros elevados que impacta o setor. No entanto, a Companhia está preparada para seguir com os lançamentos e alcançar a absorção pelo mercado por meio da elevada qualidade de seus produtos e de experiências diferenciadas para o cliente, ancorada por uma cultura de excelência, de entrega diferenciada e de engajamento do time.

PEDRO BARROS MERCADANTE OLIVA
PRESIDENTE DO CONSELHO DE
ADMINISTRAÇÃO DA MITRE REALTY



Em 2022, definiu compromissos ESG atrelados à remuneração da liderança. Merece destaque no ano a atuação do Comitê de Auditoria Estatutário, que confere ainda mais robustez à sua estrutura de governança

A Mitre Realty conseguiu entregar um elevado nível de lançamentos e de desempenho comercial e de suas obras





Mitre Realty em números - 2022

NEGÓCIOS

5 lançamentos

R\$ **1,4**
BILHÃO
em VGV lançado

1.040
unidades
entregues

2.465
unidades
em estoque

Lançamento das
categorias Origem e Mitre
Exclusive Collection

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

R\$ **758,6**
MILHÕES
de Receita Líquida

R\$ **37,2**
MILHÕES
de Lucro Líquido

R\$ **54,6**
MILHÕES
de Ebitda

7,2%
de margem Ebitda

26,9%
de alavancagem

CAPITAL HUMANO

563
colaboradores, sendo

188 mulheres e

375 homens

57%
de mulheres em
cargos de liderança

1.045
horas de treinamento

64%
de colaboradores
avaliados por desempenho

CAPITAL SOCIAL E DE RELACIONAMENTO

+ 3.500
clientes usuários
do Mitre Experience

92% de aprovação
na primeira vistoria

9,0
de Nota de Satisfação

700
corretores Mitre Vendas

1.847
fornecedores cadastrados

100%
dos novos fornecedores
avaliados em critérios
socioambientais

R\$ **187.884,88**
investidos em ações de
responsabilidade social

CAPITAL NATURAL

35.564,90
toneladas de
CO₂ equivalente

5.362,13 GJ
de energia consumida
dentro da organização

287.020
toneladas
de materiais utilizados

10,58
megalitros
de água consumida

346,52
toneladas
de resíduos destinados
para reciclagem





Sobre a Mitre Realty

QUEM SOMOS GRI 2-1, 2-6

Com 55 anos de história, a Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A., sociedade anônima de capital aberto no Novo Mercado da B3, atua nos setores de incorporação e construção de empreendimentos imobiliários, localizados em pontos estratégicos na cidade de São Paulo, onde está localizada sua sede, por meio da oferta de quatro categorias voltadas a clientes finais e investidores de média, média alta, alta e altíssima renda.

Por meio de uma visão abrangente sobre as expectativas do mercado consumidor, buscamos oferecer aos nossos clientes um estilo de vida alinhado às principais tendências mundiais de moradia, com espaços inteligentes e funcionais e localizações estratégicas que ofereçam comodidade e mobilidade.

ESTRUTURA ACIONÁRIA		
	Quantidade de ações (unid.)	(%)
Grupo de Controle*	52.996.666	50,10%
Outros	52.778.154	49,90%
Total	105.774.820	100,00%

* Inclui a participação acionária detida e indiretamente pelos controladores.

PROPÓSITO, MISSÃO, VISÃO E VALORES

PROPÓSITO

Promover a felicidade e o bem-estar das pessoas. Todos os dias.

MISSÃO

Desenvolver projetos imobiliários modernos e soluções inovadoras, que proporcionem experiências únicas, enriqueçam e ampliem o *lifestyle* das pessoas.

VISÃO

Ser a marca de excelência em morar e viver bem.

VALORES

- Cuidar da nossa gente
- Colaboração
- Fazer o bem
- Integridade
- Sentimento de dono
- Inovação
- Agilidade
- Foco no resultado
- Encantamento

Saiba mais sobre nossos Valores em www.mitrerealty.com.br/sobre

Categorias de produtos GRI 2-6

- **Origem:** lançada em 2022, trata-se da categoria de entrada da Mitre, com unidades residenciais com possibilidade de enquadramento na Habitação de Mercado Popular (HMP), que busca atender o público de média renda. Focada em empreendimentos com apartamentos de dois a três dormitórios com metragens compactas e estúdios multifuncionais, oferece plantas flexíveis, áreas de lazer completas, amplas e bem dimensionadas. A categoria preza pela mobilidade, com empreendimentos próximos aos eixos de transporte público da cidade.
- **Raízes:** categoria focada em bairros de classe média com infraestrutura de transporte e serviços já estabelecida, voltada ao público de média renda. Os empreendimentos dispõem de uma arquitetura diferenciada e aspiracional para o bairro no qual está presente. Suas áreas de lazer oferecem ambientes para receber os amigos, exercitar-se, relaxar e divertir-se com a família. Suas plantas são desenhadas para proporcionar flexibilidade de *layouts* para cada momento de vida. Os empreendimentos contam com vagas para carro elétrico, sistema de água de reúso, áreas verdes e permeáveis.
- **Haus Mitre:** categoria de produtos com forte apelo de *design* e sofisticação, com foco no público de média alta e alta renda. Os empreendimentos da Haus Mitre estão localizados em regiões consolidadas da cidade de São Paulo. Seus edifícios oferecem opções de unidades de um até quatro dormitórios, além de estúdios. Suas áreas de lazer são entregues equipadas e decoradas. São empreendimentos que possuem um olhar ambiental desde sua primeira edição, que já contava com vaga de carro elétrico, água de reúso, previsão de placas solares e outros elementos.
- **Mitre Exclusive Collection:** também lançada em 2022, é voltada ao público de altíssima renda da cidade de São Paulo. Focada na excelência, no conforto e na qualidade construtiva para além da estética, propõe um novo conceito de moradia de altíssimo padrão, nos endereços mais exclusivos da cidade. O Haddock 885, primeiro empreendimento lançado pela categoria, além de arquitetura diferenciada, conta com serviços inspirados nos melhores hotéis do mundo. As plantas permitem integração e ventilação cruzada, valorizando a amplitude e a vista para além do apartamento.

Participação em associações GRI 2-28

A Mitre Realty é filiada à Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc) e ao Sindicato das Empresas de Compra, Venda e Administração de Imóveis (Secovi-SP), em ambos como membro dos Comitês de Média Alta Renda e, na Abrainc, como membro do Comitê de Estratégia de Redução de Emissões de Gases de Efeito Estufa (GEE).





Prêmios e reconhecimentos



IT Forum: a Mitre Realty foi reconhecida entre as 100 empresas mais inovadoras do Brasil, sendo a única representante de seu setor, segundo o ranking IT Forum.



Empresa que dá *feedback*: a companhia recebeu, em 2022, o selo de Empresa que dá *feedback* da Gupy, que certifica a transparência no retorno para mais de 90% dos candidatos nos processos seletivos.



Prêmio Top Imobiliário 2022: a Mitre Realty ocupou o 5º lugar no ranking das incorporadoras e 8º no das construtoras na premiação, promovida em parceria entre o jornal *O Estado de S. Paulo* e a Embraesp.



GHG Protocol: em 2022, a companhia recebeu o selo prata do GHG Protocol para os inventários 2020 e 2021, que certifica a publicação do inventário de gases de efeito estufa completo, incluindo escopos 1, 2 e 3.



Great Place to Work: em 2022, a companhia recebeu a atualização do selo GPTW, que reconhece a empresa como um ótimo lugar para trabalhar.



GOVERNANÇA
CORPORATIVA
02





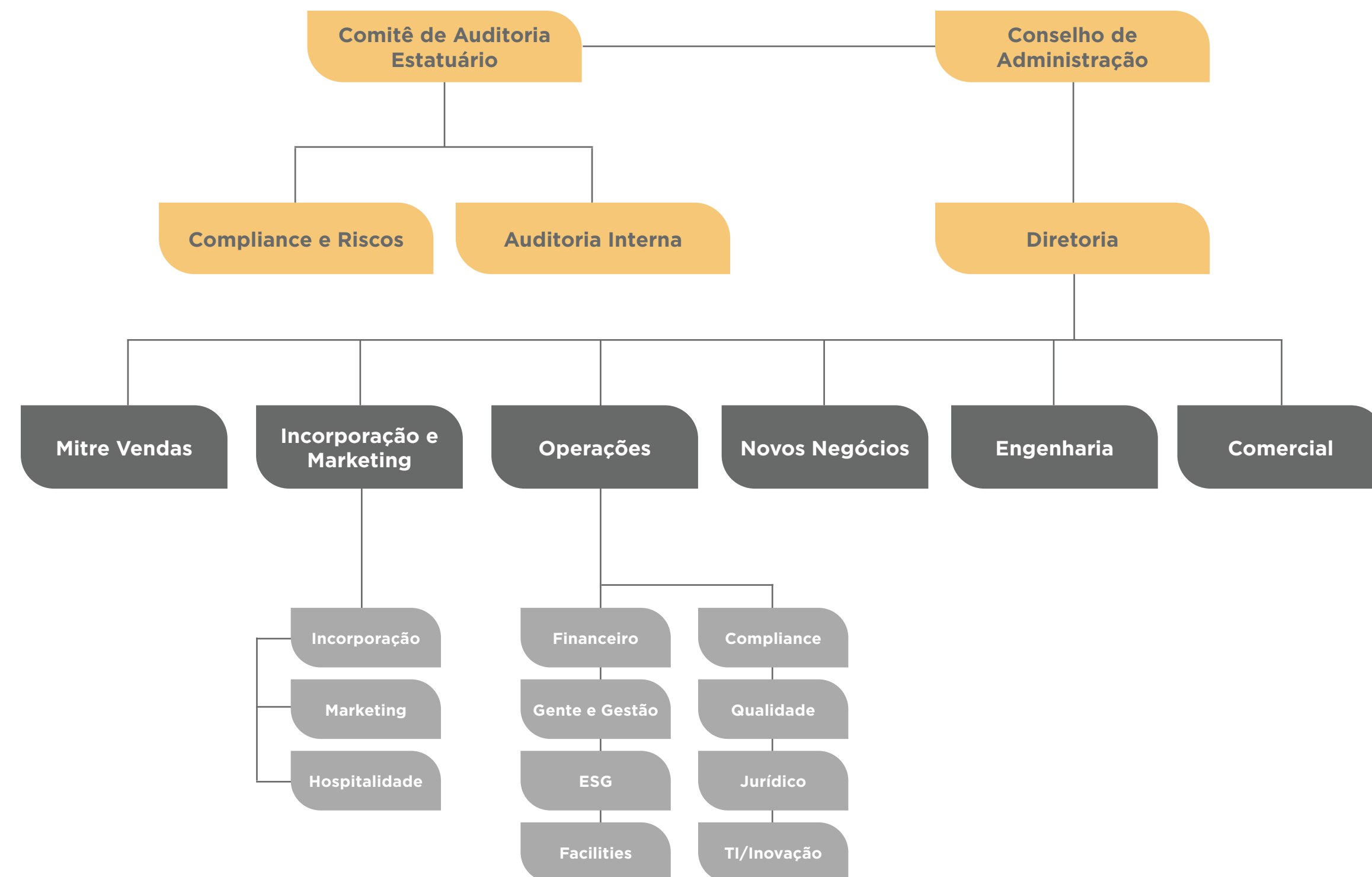
Estrutura de governança

GRI 2-9

Com ações listadas no Novo Mercado da B3 desde 2020, a Mitre Realty dispõe de padrões de governança corporativa alinhados às melhores práticas e está comprometida em conduzir seus negócios com ética, transparência e respon-

sabilidade. Nossa estrutura de governança é formada pelo Conselho de Administração, pela Diretoria Estatutária, Executiva e pelo Comitê de Auditoria, cujas atribuições e composição são descritas a seguir.

ESTRUTURA ORGANIZACIONAL



CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

GRI 2-10, 2-11, 2-12

Responsável por definir a estratégia da companhia, a fim de assegurar a geração de valor e a perenidade do negócio no longo prazo, o Conselho de Administração (CA) da Mitre Realty deve ser composto por, no mínimo, cinco e, no máximo, nove membros, sendo pelo menos 20% independentes; todos eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato unificado de dois anos, sendo permitida a reeleição.

Cabe ao Conselho, também, definir objetivos estratégicos que considerem impactos da companhia na sociedade e no meio ambiente, deliberar sobre o nível de tolerância ao risco e fiscalizar o desempenho da Mitre Realty. Os impactos socioambientais são monitorados pela área de ESG e os principais indicadores são levados periodicamente ao CA.

Em 2022, foi responsável pela aprovação da Política de Sustentabilidade da Mitre Realty, que orienta ações de forma transversal. Duas vezes ao ano, o CA é informado acerca de tendências sobre desenvolvimento sustentável.

GRI 2-12, 2-13, 2-17

Composição do Conselho de Administração

GRI 2-11

Pedro Barros Mercadante Oliva

Presidente

Fabício Mitre

Vice-presidente

Rodrigo Coelho Cagali

Membro

Gabriela Canfora

Membro

Burkhard Otto Cordes

Conselheiro Independente

Guilherme Affonso Ferreira

Conselheiro Independente

Saiba mais sobre cada membro do Conselho em ri.mitrerealty.com.br/governanca/conselho-e-adm/



Nomeação do Conselho de Administração

GRI 2-10

O Conselho de Administração deve ser composto considerando a diversidade de conhecimentos, experiências, comportamentos, aspectos culturais, faixa etária e de gênero para permitir que a Companhia se beneficie da pluralidade de argumentos e de um processo de tomada de decisão com maior qualidade e segurança.

A indicação dos membros para composição do Conselho de Administração pode ser realizada pela administração ou por qualquer acionista da Companhia, nos termos da Lei das Sociedades por Ações. Além dos requisitos legais, a indicação deve observar critérios que envolvem capacidade técnica, alinhamento e comprometimento com os valores e à cultura da companhia, seu código de conduta e suas políticas internas; considerando ainda a reputação ilibada dos indicados; entre outros atributos.

A proposta de reeleição dos conselheiros deverá ser baseada nas suas avaliações individuais anuais e o cumprimento dos requisitos estabelecidos será verificado pela diretoria da Companhia. A eleição dos membros do Conselho de Administração da Companhia é realizada conforme previsto no Estatuto Social e na legislação aplicável.

Avaliação de desempenho

GRI 2-18

Com o objetivo de aprimorar continuamente a sua efetividade, auxiliar os próprios Conselheiros a analisarem suas contribuições, bem como estabelecer planos de ação para o constante aperfeiçoamento do órgão, o Conselho de Administração realiza, o mínimo anualmente, a avaliação formal do desempenho do próprio conselho, como órgão colegiado, de cada um de seus membros, individualmente, dos comitês, do presidente do Conselho e dos diretores da Companhia.

A condução do processo é de responsabilidade do vice-presidente do Conselho e é facultativa a utilização de assessoria externa especializada. A avaliação deve ser realizada ao menos uma vez durante a vigência do mandato do conselheiro.

COMITÊ DE AUDITORIA ESTATUTÁRIO

Órgão de assessoramento vinculado diretamente ao Conselho de Administração, o Comitê de Auditoria Estatutário dispõe de autonomia operacional e tem como atribuições supervisionar as atividades dos auditores independentes; avaliar e monitorar a qualidade e a integridade das informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras; acompanhar e supervisionar as atividades da auditoria interna e de controles internos; avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia, entre outras.

Deve ser composto por no mínimo três membros, dos quais pelo menos um deve ser independente do Conselho de Administração, e um, com reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária. Em 2022, era composto por três membros independentes.

Composição do Comitê de Auditoria Estatutário

Guilherme Affonso Ferreira
Coordenador e membro independente

Douglas Lima de Barros
Membro independente

Henrique Silva Premoli
Membro independente

Nomeação de membros dos comitês

GRI 2-10

A indicação de nomes de candidatos para membros dos comitês da companhia poderá ser feita por qualquer membro do Conselho de Administração e da Diretoria, em até 15 dias úteis anteriores à reunião do Conselho de Administração, que indicará a composição de um novo Comitê.

A proposta de reeleição dos membros do Comitê deverá ser baseada nas suas avaliações individuais anuais e no cumprimento dos requisitos estabelecidos será verificado pela diretoria da Companhia, bem como pelo coordenador do comitê em exercício, caso o comitê já esteja instalado. Se aprovado previamente, o nome do candidato será posto em votação na reunião do Conselho de Administração e sua indicação será realizada por votação majoritária.

CONSELHO FISCAL

O Estatuto Social da Mitre Realty prevê um Conselho Fiscal de caráter não permanente para análise das demonstrações financeiras, quando necessário. Quando instalado, será constituído por três membros efetivos e igual número de suplentes, todos residentes no país, acionistas ou não, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pela Assembleia Geral para mandato unificado de um ano, sendo admitida a reeleição.

Saiba mais no Estatuto Social em ri.mitrerealty.com.br/governanca/estatuto/





DIRETORIA ESTATUTÁRIA

A Diretoria Estatutária tem como atribuições implementar a estratégia definida pelo Conselho de Administração, bem como manter mecanismos, processos e programas eficazes de monitoramento e divulgação acerca do desempenho financeiro e operacional e dos impactos de nossas atividades na sociedade e no meio ambiente. Pode ser composta por no mínimo dois e, no máximo, oito membros, acionistas ou não, residentes no País, eleitos e destituíveis pelo Conselho de Administração. Além da Diretoria Estatutária, a companhia possui uma diretoria executiva composta por mais sete membros.

Composição da Diretoria Estatutária

Fabício Mitre
Diretor-presidente

Gustavo Gagliardi
Diretor de Engenharia

Rodrigo Cagali
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores e vice-presidente de Operações

Thiago Cassa
Diretor Jurídico

Composição da Diretoria Executiva

Gabriela Canfora
Diretora de Novos Negócios

Juliana Monteiro
Vice-presidente de Incorporação e Marketing

Ivan Ferraz
Diretor de Tecnologia e Inovação

Henrique Santos
Diretor Comercial

Leandro Cássio
Diretor de Hospitalidade e Parcerias

Thais Alonso
Diretora de Relações com Investidores, Mercado de Capitais e ESG

Jorge Wagner
Diretor de Obras

COMITÊS EXECUTIVOS

Além do Comitê de Auditoria, dispomos de comitês a nível executivo que apoiam na deliberação, gestão e tomada de decisão da companhia sobre temas específicos e estratégicos, conforme descrito a seguir.

Comitê de Controladoria e Custos: é responsável por alavancar a rentabilidade financeira da companhia, por meio de análises e tomada de ações que impactem econômica-financeiramente as viabilidades dos projetos.

Comitê de Negócios: acompanha o ciclo completo do negócio, desde a negociação do terreno, a conclusão e *briefing* para a frente de incorporação, até a estratégia comercial, aprovação e desenvolvimento do projeto e *briefing* para a Engenharia.

Comitê Executivo: é responsável por decisões estratégicas da empresa relacionadas à visão de médio e longo prazo.

Comitê Mitre Experience: visa acompanhar a evolução do Mitre Experience, nossa plataforma de relacionamento com o cliente, por meio da aplicação de inovações e direcionamento da marca.

Comitê ESG: promove assessoramento para decisões estratégicas e para o desenvolvimento de ações relativas a aspectos ambientais, sociais e de governança; acompanha a implementação da estratégia ESG da companhia e fortalece sua integração no modelo de negócios, produtos e processos; bem como fomenta o fortalecimento da cultura em sustentabilidade de forma transversal entre as diferentes áreas, com recomendações de melhorias e processos.

Comitê de Inovação e Tecnologia: atua no fortalecimento da inovação contínua atrelada à estratégia da companhia, com foco em pilares relativos à tecnologia, cultura, *design* e marca & negócio. Também contribui para a definição da visão estratégica de inovação, acompanha os desdobramentos das ações e indicadores.

Comitê de Ética: é responsável por receber, avaliar e apurar possíveis denúncias e violações aos princípios da companhia e ao Código de Ética e Conduta, incluindo casos de fraude e corrupção, bem como por fornecer recomendações de medidas corretivas e reportar à Diretoria Estatutária e Executiva, quando aplicável.

Comitê de Riscos e Compliance: tem como atribuição monitorar, prevenir riscos e evitar exposição da empresa a penalidades legais e a perdas financeiras, de forma a assegurar a conformidade no desenvolvimento dos negócios e a proteção reputacional da companhia.

Comitê de Gente e Gestão: realiza as análises de indicadores de Gente e Gestão relativos a aspectos como *turnover*, clima, remuneração, entre outros, para apoio na tomada de decisões estratégicas sobre o capital humano da companhia.

Comitê de Produtos: tem como atribuições apresentar o desenvolvimento de cada produto, com informações sobre as especificidades de implantação, plantas, arquitetura proposta e possíveis restrições do projeto. Também considera contribuições de diversas áreas envolvidas para a promoção de melhorias nos empreendimentos.

Comitê de Aquisição de Terrenos: é responsável por aprovar todos os terrenos em processo de aquisição pela área de Novos Negócios, com base em avaliações sobre as características do projeto a ser desenvolvido no local, premissas estratégicas e possíveis riscos jurídicos, técnicos e financeiros. Seu objetivo é mitigar riscos de aquisição e maximizar a qualidade do projeto e seus resultados.

Comitê de LGPD: recebe, avalia e investiga as solicitações de clientes e qualquer terceiro acerca de assuntos relativos à Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD). Em casos críticos, aciona esses clientes e/ou terceiros para explicar as políticas e ações da companhia em relação à LGPD; e realiza o reporte à área jurídica, que fornece apoio quando necessário.





Ética e transparência

GRI 3-3, 205-1

Conduzir os negócios e o relacionamento com seus diversos públicos com base em princípios éticos e de transparência é uma premissa para a Mitre Realty. Desde 2017, contamos com um Programa de Compliance, que engloba princípios, diretrizes, políticas e ações de treinamento e comunicação para assegurar uma atuação alinhada às leis, regulamentos e valores da companhia.

Nossas diretrizes, regras de comportamento e condutas esperadas estão descritas em nosso Código de Ética e Conduta, que abrange tópicos relativos à relação com colaboradores, terceiros, clientes, fornecedores, setor público e demais públicos, saúde e segurança, respeito ao meio ambiente, conflitos de interesses, lavagem de dinheiro e observância sobre a Lei n.º 12.846/2013 (Lei Anticorrupção), entre diversos outros tópicos. Dispomos, também, de uma política específica anticorrupção, com diretrizes e responsabilidades acerca do tema. **GRI 2-23**

Além disso, entre as determinações do Código está a não realização, pela empresa ou por qualquer líder e colaborador em nome da companhia, de doações para políticos e/ou partidos políticos, campanhas políticas e/ou candidatos a cargo público, conforme determinado pela Lei 13.165.

Acesse nosso [Código de Ética e Conduta](#)

CÓDIGO DE ÉTICA E CONDUTA DE FORNECEDORES

GRI 2-23

Em 2022, lançamos o Código de Ética e Conduta de Fornecedores, com diretrizes relativas aos valores adotados pela companhia. O documento discorre sobre tópicos relativos à integridade e transparência, sustentabilidade e meio ambiente, saúde e segurança, relações comerciais, brindes, presentes e cortesias, concorrência justa, entre outros, e é aplicado a 100% dos fornecedores, que dão o aceite obrigatório no portal de homologação.

Também determina o atendimento à legislação, às políticas internas e aos contratos estabelecidos, que incluem tópicos relativos a práticas anticorrupção, prevenção à lavagem de dinheiro, fraude e suborno, confidencialidade e proteção de dados pessoais, direitos humanos e à Política do Sistema de Gestão Integrado (SGI).

Acesse nosso [Código de Ética e Conduta de Fornecedores](#)

Para além do Código, a companhia dispõe da Política de Conflito de Interesses, com diretrizes que visam o zelo pela transparência e independência nas relações da Mitre Realty com seus colaboradores, representantes legais, prestadores de serviços, sócios e entes públicos, bem como pela gestão eficaz os conflitos de interesses que possam surgir.

A área de Compliance é responsável por encaminhar a todos colaboradores, sócios e representantes legais da empresa o formulário de Conflito de Interesses para preenchimento, bem como por analisar situações que possam violar as diretrizes da política e levar para deliberação da Diretoria, Presidência e Conselho de Administração, se necessário, os casos em que seja identificado real conflito de interesses. Além disso, disponibilizamos em nossa plataforma de homologação de fornecedores um questionário que aborda aspectos relativos a conflitos de interesse, como relação de parentesco. **GRI 2-15**

Também dispomos de políticas específicas para brindes, presentes e cortesias; doação e patrocínio, bem como de independência profissional dos auditores externos. Na frente de doações e patrocínios, especificamente, a companhia realiza *due diligence* das empresas/instituições que receberão os recursos, por meio de formulário específico. Dispomos, ainda, de um portal de brindes para avaliação, caso a caso, de brindes, em linha com as diretrizes da política. **GRI 2-23**

O processo de gerenciamento de riscos envolve todas as áreas da Mitre Realty e é integrado às metas e objetivos estratégicos dos negócios. Dentre 73 riscos mapeados, seis (8%) são relacionados a riscos de corrupção, envolvendo conduta de colaboradores, favorecimento indevido de bancos ou investidores em benefício pessoal, fraude por substituição ou inclusão de pagamentos e/ou despesas pessoais, desvios de fundo fixo/caixinha ou cartão de crédito, descumprimento das legislações vigentes aplicáveis ao negócio e manipulação de ocorrências (beneficiamento de terceiros). Em 2022, não foram registrados casos de corrupção. Saiba mais em Gestão de riscos. **GRI 205-1, 205-3**

Treinamentos e comunicação

GRI 3-3, 205-2

Para que nossos princípios e valores sejam internalizados por todos, o Código de Ética e Conduta é amplamente difundido e disponibilizado para todos os colaboradores. Sua adesão é formalizada por meio de assinatura eletrônica do Termo de Compromisso e Adesão ao Código de Ética e Conduta da Mitre Realty e todos os colaboradores preenchem de forma obrigatória o Formulário de Conflito de Interesses, que abrange questões relativas a parentesco entre colaboradores, fornecedores e agentes públicos.

São realizados treinamentos, presencialmente ou via *e-learning*, baseados nas diretrizes do Código, que ocorrem durante a integração de novos colaboradores e para todo o quadro funcional ao longo do ano, de acordo com as necessidades do público interno. Em 2022, merece destaque a campanha Compliance Todo Dia, que visou fortalecer o comportamento de conformidade no cotidiano entre os colaboradores.

Também realizamos o Compliance Day, um evento anual com palestrantes para a disseminação de diversos temas de compliance, sendo o de 2022 focado em assédio moral e discriminação, com a participação de 236 colaboradores, incluindo Mitre Vendas e a liderança. Além disso, por meio de pesquisa com cerca de 200 respondentes, foi coletada a percepção dos colaboradores sobre a área de Compliance, a fim de captar dúvidas e reflexões sobre os temas que envolvem essa frente e endereçar ações e melhorias quando necessário.

Em 2022, 92% dos diretores e 100% do quadro funcional foram comunicados sobre políticas e os procedimentos de combate à corrupção. Quanto à capacitação sobre o tema, 8% dos diretores e 39% do quadro foram treinados em 2022, sendo os demais capacitados nos anos anteriores. Para fornecedores, um dos critérios de contratação é a adesão do código de ética e conduta, onde consta o tema de anticorrupção. No período, 969 fornecedores foram comunicados.



Canal de Ética

GRI 2-16, 2-25, 2-26

Para os casos de desvios de conduta, atos ilícitos ou qualquer situação que envolva a violação de nossos valores e diretrizes, dispomos do Canal de Ética, meio oficial para o recebimento de relatos de forma segura e sigilosa, disponível para qualquer pessoa. Em 2022, revisamos nossa política relativa ao Canal e, em linha com as melhores práticas de Compliance, passamos a contar com uma empresa externa para gestão de todo o processo. Além disso, adicionamos o canal via telefone, cujo atendimento é realizado por psicólogos.

Todo relato dispõe de garantia de anonimato, se o manifestante assim desejar, e nossos mecanismos de apuração asseguram a confidencialidade do relato e da fonte. Para garantir um processo robusto e confiável de tratamento dos relatos, realizamos a investigação de todos os casos; e nossas diretrizes determinam a imparcialidade no tratamento e na investigação dos relatos; a não retaliação; e a aplicação das medidas disciplinares pertinentes, sempre que o relato for comprovado por meio de processo investigativo, conforme nossa Política de Medidas Disciplinares.

A área de Compliance e o Comitê de Ética recebem, avaliam e investigam possíveis violações e questões relacionadas ao Código de Ética e Conduta, devendo recomendar, de forma fundamentada, medidas cabíveis para cada situação, reforçando a governança do tema dentro da companhia. Durante as reuniões com participação das áreas de Compliance, Gente e Gestão, Jurídico e Alta Direção, são levantados pontos de melhoria ou possíveis necessidades de atualização do canal.

Em 2022, foram recebidos 58 relatos por meio do Canal de Ética, relativas principalmente a dúvidas, descumprimento de políticas internas, assédio, danos à comunidade e à Lei Geral de Proteção de Dados. Deste total, 100% foram investigados, sendo 34 procedentes, que foram tratadas de acordo com a Política de Medidas Disciplinares, por meio de reuniões com a comunidade, entrevistas com os envolvidos e medidas corretivas, quando aplicável. No período, a companhia não registrou casos significativos de não conformidade com leis e regulamentos que implicaram em multas ou sanções não monetárias. GRI 2-16, 2-27

O QUE OCORRE COM AS DENÚNCIAS?



O Canal de Ética pode ser acessado pelos meios de contato a seguir:
Telefone 0800 517 0021
Plataforma do Canal de Ética:
www.contatoseguro.com.br/mitreality



Gestão de riscos

Na Mitre Realty, o processo de gerenciamento de riscos é integrado às metas e objetivos estratégicos do negócio e envolve todas as áreas da companhia, com participação ativa de todos os colaboradores, para o fortalecimento de uma cultura de mitigação de riscos em todas as instâncias.

A gestão do tema é orientada por uma Política de Gerenciamento de Riscos, aprovada pelo Conselho de Administração, que determina diretrizes para avaliação dos riscos, atividades de controle, informação e comunicação e monitoramento, bem como as categorias de riscos aos quais a companhia está exposta, papéis e responsabilidades dos elos integrantes da estrutura de governança em riscos.

Os riscos são classificados em uma matriz que considera a probabilidade e o impacto dos riscos, por meio de metodologias de mensuração qualitativa. Os 73 riscos mapeados são

relativos às frentes comercial, de Compliance, de engenharia, financeira, jurídica, de novos negócios, de planejamento e controle, de produto e licenciamento, de recursos humanos, de suprimentos e de tecnologia da informação.

Como parte do processo, também são considerados riscos relativos a aspectos ambientais atrelados ao negócio, à etapa de compra dos terrenos, ao desenvolvimento dos projetos e à execução das obras, como aspectos relativos à contaminação de água e do solo e ao corte indevido de árvores nativas.

Entre os instrumentos para gestão dos riscos mapeados estão auditoria interna para aferição sobre a qualidade e efetividade dos processos de gerenciamento; testes de conformidade e treinamentos obrigatórios sobre tópicos relativos a Compliance e práticas anticorrupção. Quanto aos aspectos

ambientais, merece destaque a avaliação das condições dos terrenos anteriormente à aquisição.

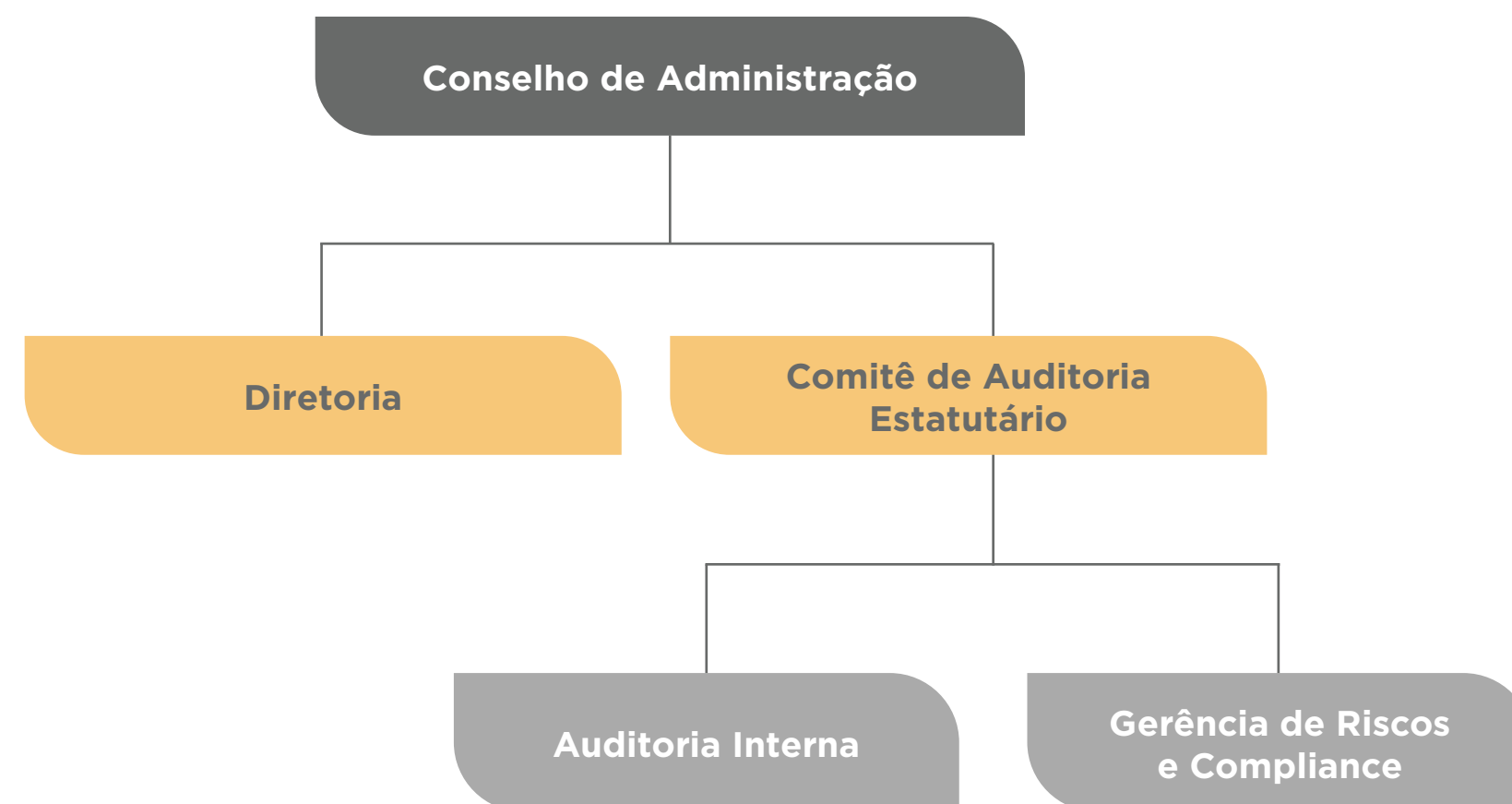
Nos casos em que há indícios de contaminação, as equipes realizam investigações ambientais para remediação e, quando há necessidade de retirada ou realocação de árvores nos terrenos, são realizadas análises em conjunto com os órgãos competentes para a autorização de retirada, transposição, replantio e compensação, quando necessário. Saiba mais em Conformidade Ambiental.

Em 2022, a companhia iniciou um trabalho para a revisão do processo de gestão de riscos e da Política de Gerenciamento de Riscos. Por meio de entrevistas, foi realizado o mapeamento dos riscos e processos da companhia, iniciado pela controladoria e pelo planejamento, que permeou também a parte de engenharia. A revisão visa, além de aprimo-

ramento da gestão de riscos, incorporar aspectos ESG, como riscos climáticos, no processo. Os desdobramentos dessa frente ocorrerão em 2023 e devem incluir, também, ações de capacitação.

Detalhes sobre o **processo de gerenciamento de riscos**, assim como a matriz, estão disponíveis na [Política de Gerenciamento de Riscos](#)

ESTRUTURA DE GOVERNANÇA PARA GERENCIAMENTO DE RISCOS





Risco cibernético e proteção de dados

GRI 3-3, 418-1

Entre os riscos aos quais estamos expostos estão aqueles relativos à cibersegurança e à proteção de dados. Nos últimos anos, a companhia adequou processos internos e o funcionamento do Canal de Privacidade para atender aos requisitos da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) e, em 2022, realizou a unificação da Política de Governança e Privacidade de Dados, por meio da qual reafirmamos nosso compromisso em proteger os dados pessoais utilizados em nossas atividades.

A Política determina papéis e responsabilidades para o gerenciamento de nossas atividades e observância ao tratamento adequado de dados existentes em nossas operações e prevê a conscientização de toda a empresa sobre proteção de dados pessoais e questões de privacidade. Também contempla bases legais para o tratamento de dados pessoais, diretrizes sobre consentimento, armazenamento e compartilhamento de dados, bem como mecanismos para controle e monitoramento. Em 2022, foi disponibilizado a todos os colaboradores da Mitre Realty um treinamento *e-learning* específico acerca da LGPD e sobre a utilização de dados, assim como uma série de comunicados acerca do tema.

O Canal de Privacidade está apto para receber as manifestações relativas ao uso de dados pessoais pela Mitre Realty, com zelo e sigilo. Os relatos são avaliados pela área de Compliance da empresa, que é responsável por monitorar os riscos relacionados à privacidade de dados pessoais, com suporte da área de Tecnologia da Informação, e com base no Programa de Privacidade, que conta com diretrizes para a gestão desses riscos. Também dispomos de um Comitê da LGPD, que delibera sobre esses tópicos. Em 2022, a novidade foi a adoção do WhatsApp Business para recebimento de manifestações relativas à privacidade por parte dos clientes.

Os processos relativos à avaliação de fornecedores também são estabelecidos e revisados periodicamente, com o objetivo de garantir a segurança no tratamento dos dados pessoais e cumprir com os requisitos estabelecidos nas leis aplicáveis de privacidade de dados pessoais. No período, a companhia também sistematizou o fluxo de consentimento e etapas para coleta de dados de clientes, com a inclusão de formulário para as áreas, que são avaliados pela frente de Compliance.

Em 2022, foram registradas 505 queixas relativas à privacidade de dados por meio do Canal de Privacidade, as quais foram avaliadas e nenhuma foi comprovada. Importante ressaltar que tomamos todas as medidas para garantir a privacidade dos dados e evitar ocorrências desta natureza. No período, a companhia endereçou, ainda, ações voltadas à segurança da informação, como testes de penetração para identificação de vulnerabilidades e revalidou a Política Antivírus. O tema também foi amplamente difundido por meio de comunicados a todos os colaboradores.

As explicações de como a **Mitre coleta os dados** podem ser encontradas em: mitrerealty.com.br/politica-de-privacidade

Já o **Canal de Privacidade** pode ser acessado em: contatoseguro.com.br/privacidademitrerealty



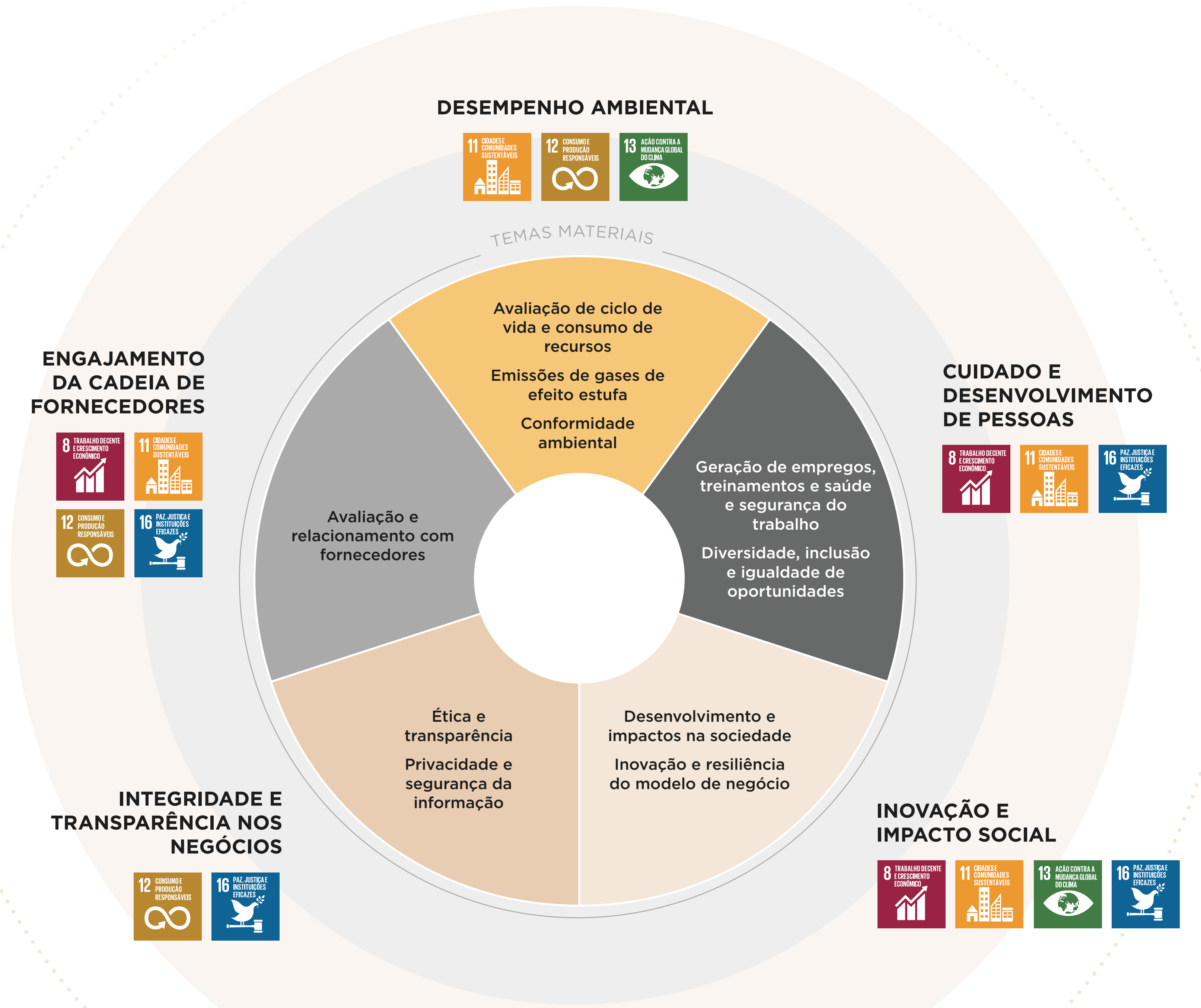
GESTÃO
ESTRATÉGICA E
COMPROMISSOS ESG
03





Estratégia e compromissos ESG

Na Mitre Realty, nos preocupamos com práticas empresariais íntegras, com relações interpessoais saudáveis e em como interagimos com o meio ambiente. A fim de mitigar nossos impactos e maximizar a geração de valor para nossos públicos, dispomos de uma Política de Sustentabilidade para orientar nossa atuação e de uma estratégia pautada por cinco pilares, alinhados aos temas materiais para a companhia. GRI 2-23





Compromissos de Sustentabilidade

Em 2022, a companhia estabeleceu compromissos de sustentabilidade de curto prazo, com metas atreladas à remuneração dos executivos. Avanços importantes foram observados, como apresentado na tabela a seguir, e para 2023 está prevista a revisão de metas para o ano corrente e o estabelecimento de metas para os próximos anos.

CADEIA DE FORNECIMENTO

<p>COMPROMISSO</p> <p>Selecionar fornecedores com base em critérios ESG.</p>	<p>Meta</p> <p>Status 100% (2022)</p> <p>Implementar avaliação ESG para 100% dos fornecedores críticos homologados a partir de setembro de 2022.</p>	<p>Ações em 2022</p> <ul style="list-style-type: none"> Desenvolvimento de metodologia de classificação de fornecedores críticos em ESG; Implementação de questionário ESG aplicado à todos os fornecedores cadastrados no Portal de Homologação.
<p>COMPROMISSO</p> <p>Apoiar no desempenho sustentável da cadeia de fornecimento.</p>	<p>Meta</p> <p>Status 100% (2022)</p> <p>Disponibilizar orientações sobre sustentabilidade a 100% fornecedores homologados a partir de setembro de 2022.</p>	<p>Ações em 2022</p> <ul style="list-style-type: none"> Publicação do Código de Ética de Fornecedores e divulgação aos fornecedores para aceite no Portal de Homologação.

AVALIAÇÃO DE CICLO DE VIDA

<p>COMPROMISSO</p> <p>Desenvolver todos os novos projetos com aspectos de sustentabilidade (certificações).</p>	<p>Meta</p> <p>Status 100% (2022)</p> <p>Realizar modificações em dois projetos (um MEC/Haus e um Raízes/Origem), buscando melhoria do desempenho e alinhamento com certificações sustentáveis.</p>	<p>Ações em 2022</p> <ul style="list-style-type: none"> Adequação dos projetos Raízes Premium Butantã e Haddock 885 a critérios da certificação AQUA-HQE.
<p>COMPROMISSO</p> <p>Analisar o Ciclo de Vida dos empreendimentos para torná-los mais sustentáveis.</p>	<p>Meta</p> <p>Status 100% (2022)</p> <p>Realizar Análise do Ciclo de Vida (ACV) de um projeto a fim de identificar oportunidades para tornar os projetos mais sustentáveis.</p>	<p>Ações em 2022</p> <ul style="list-style-type: none"> Conclusão de Análise do Ciclo de Vida (ACV) do projeto Haddock 885.

GESTÃO DE RESÍDUOS

<p>COMPROMISSO</p> <p>Aprimorar gestão de resíduos, aumentando a reciclagem e reduzindo a destinação a aterros.</p>	<p>Meta</p> <p>Status 100% (2022)</p> <p>Aumentar 5% na destinação de resíduos à reciclagem em relação ao ano anterior.</p>	<p>Ações em 2022</p> <ul style="list-style-type: none"> Implementação de parceria de coleta de recicláveis em algumas obras e coleta seletiva em dois estandes.
---	---	---

CONSUMO DE RECURSOS

<p>COMPROMISSO</p> <p>Aumentar a eficiência no consumo de recursos naturais.</p>	<p>Meta</p> <p>Status 100% (2022)</p> <p>Reduzir o consumo relativo de água e energia em 5% em relação ao ano anterior.</p>	<p>Ações em 2022</p> <ul style="list-style-type: none"> Realização de reuniões com <i>startups</i> focadas em eficiência de recursos e campanhas de conscientização para colaboradores; Redução do consumo relativo de água (l/m² construído) e energia (kWh/m² construído) em 47% e 26%, respectivamente.
--	---	---



**MUDANÇAS CLIMÁTICAS****COMPROMISSO**

Reportar anualmente inventário de GEE.

Meta**Status 100% (2022)**

Divulgar o inventário de GEE (escopos 1, 2 e 3) de todas as operações no Registro Público de Emissões (RPE).

Ações em 2022

- Divulgação do inventário de GEE, incluindo os escopos 1, 2 e 3 no Registro Público de Emissões (RPE) em outubro de 2022.

COMPROMISSO

Incorporar gestão de variáveis climáticas ao negócio.

Meta**Status 100% (2022)**

Implementar avaliação de variáveis climáticas para 100% dos terrenos em negociação a partir do final de 2022.

Ações em 2022

- Realização de estudo de riscos climáticos, em que foram mapeadas variáveis climáticas que já são avaliadas nos terrenos em negociação, conforme a aplicabilidade.

COMPROMISSO

Compensar 100% das emissões de escopo 1 e 2.

Meta**Status 100% (2022)**

Compensar 100% das emissões diretas (escopo 1) e indiretas de consumo de energia (escopo 2).

Ações em 2022

- Compensação das emissões diretas (escopo 1) por meio de projeto de reflorestamento, bem como aquisição de I-RECs na quantidade equivalente a energia consumida em 2021.

TRANSPARÊNCIA**COMPROMISSO**

Reportar periodicamente informações sobre sustentabilidade aos stakeholders.

Meta**Status 100% (2022)**

Realizar quatro publicações relacionadas a sustentabilidade em 2022.

Ações em 2022

- Publicação do Relatório de Sustentabilidade, de dois *fact sheets* de divulgação ESG e realização do Investor Day.

RESPONSABILIDADE SOCIAL**COMPROMISSO**

Aumentar o número de colaboradores de grupos minorizados nas operações.

Meta**Status 100% (2022)**

Possuir ao menos uma mulher em 100% das obras a serem iniciadas a partir de 2022;

Ações em 2022

- 100% dos canteiros de obras ativos com, pelo menos, uma mulher no quadro de profissionais;

Meta**Status 20% (2022)**

Contratar cinco jovens em situação de vulnerabilidade social dentro do nosso programa de Jovem Aprendiz.

Ações em 2022

- Contratação de um jovem em situação de vulnerabilidade social, com previsão para novas contratações em 2023.

COMPROMISSO

Disseminar a cultura de diversidade.

Meta**Status 100% (2022)**

Realizar ações de sensibilização para 100% dos gestores;

Ações em 2022

- Conclusão de ações de sensibilização para 100% dos gestores;

Meta**Status 100% (2022)**

Mapear os grupos minorizados dentro do quadro de colaboradores.

Ações em 2022

- Conclusão do censo de diversidade.





Destques ESG em 2022

SELO PRATA do GHG Protocol para os inventários de emissões de GEE 2021 e 2020

PONTUAÇÃO C no CDP Climate Change

MELHORIAS de gestão de resíduos nas obras

Piloto em dois estandes para operação
ATERRO ZERO

Plantio de **ÁRVORE** a cada unidade de apartamento vendida pela Mitre Vendas

MAPEAMENTO de riscos e oportunidades relativos às mudanças climáticas

Estudo piloto de engajamento e mapeamento de **MELHORIAS COM POPULAÇÕES VIZINHAS**

R\$ **187.884,88** investidos em ações de impacto social

2.998 ITENS DOADOS por meio de campanhas de cunho social, com **1.707** pessoas impactadas

4 CASAS REFORMADAS por meio de ação de voluntariado com 16 voluntários Mitre que impactaram 15 pessoas

ESTRUTURAÇÃO do Programa de Diversidade e Inclusão

DEFINIÇÃO DE **METAS ESG** para a companhia e para executivos

ADOÇÃO DE **CRITÉRIOS** de sustentabilidade para a gestão de fornecedores

DIAGNÓSTICO de certificações sustentáveis para os empreendimentos

LANÇAMENTO DE **3** TREINAMENTOS de ESG na Universidade Mitre

Detalhes sobre essas e outras iniciativas são apresentados ao longo deste relatório.





COMPROMISSOS DE POLÍTICA

GRI 2-23, 2-24, 2-28

Os compromissos para uma conduta empresarial responsável da Mitre Realty estão expressos, principalmente, no Código de Ética e Conduta, no Código de Ética e Conduta de Fornecedores e na Política de Sustentabilidade.

Esses compromissos abrangem temas como o respeito com os direitos humanos, o cuidado com o meio ambiente, o combate à corrupção em todas as suas formas, relações de trabalho, ética e transparência, conduta adequada nas relações comerciais, a diversidade e inclusão, entre outros. O compromisso com o respeito aos direitos humanos está descrito em três documentos: Código de Ética e Conduta, Código de Ética e Conduta de Fornecedores e Política de Sustentabilidade, e observam instrumentos como a Declaração Universal dos Direitos Humanos e os Princípios Orientadores da ONU sobre Empresas e Direitos Humanos.

Todos os documentos estão inseridos em nosso SGI e integrados ao processo de gestão e aos demais documentos e procedimentos operacionais. Especificamente o Código de Ética de Fornecedores é aplicado no processo de homologação e o Código de Ética é de aceite obrigatório por todos os colaboradores assim que são admitidos na companhia. Além disso, há treinamentos específicos na Universidade Mitre sobre o Código de Ética e sobre Direitos Humanos, em linha com os compromissos existentes na Política de Sustentabilidade.

As políticas estão disponíveis em domínios públicos e são amplamente difundidas aos colaboradores e demais públicos de relacionamento da companhia. Acesse as políticas em: [Código de Ética e Conduta](#); [Código de Ética e Conduta de Fornecedores](#); e [Política de Sustentabilidade](#). Quanto à participação em iniciativas e associações, em 2022, aderimos formalmente ao Pacto Global e estamos comprometidos em apresentar nossa Comunicação de Progresso.

ENGAJAMENTO DE STAKEHOLDERS

GRI 2-29

Para além do engajamento realizado para o processo de materialidade (*veja em Apresentação*), a Mitre Realty possui instrumentos e práticas recorrentes de engajamento de *stakeholders*, conforme apresentado a seguir.

- **Todos os públicos:** dispomos do Canal de Ética, gerenciado por uma empresa externa independente e destinado a qualquer pessoa que queira realizar um relato de forma anônima ou identificada, de suspeita ou conhecimento de algum ato ilícito, que esteja em desacordo com o Código de Ética e Conduta, das políticas internas ou da legislação vigente. Além disso, por meio do e-mail esg@mitrerealty.com.br, qualquer público pode enviar dúvidas e/ou sugestões acerca deste relatório.
- **Clientes:** dispomos de uma área de Experiência do Cliente, responsável por atendimento ao cliente nos canais de comunicação, pela gestão dos protocolos via Portal do Cliente, gestão da pesquisa de satisfação, comunicações em geral com os clientes e aprimoramento constante em todas as etapas da Jornada do Cliente. Os atendimentos são realizados por equipe própria e podem ser realizados por meio de ligações, presencialmente, WhatsApp, pelo Portal do Cliente e/ou App Mitre Experience.
- **Colaboradores:** a área de Gente e Gestão da Mitre Realty endereça ações voltadas aos colaboradores e, em 2022, intensificou uma iniciativa para ouvir as pessoas que atuam na companhia. Por meio de pesquisas e formulários, a área

mapeou a percepção dos colaboradores sobre a empresa, seus gestores e a própria atuação da área de Gente e Gestão para poder identificar os pontos positivos e negativos, as dificuldades e as insatisfações e, assim, trabalhar nos pontos de melhoria. Além disso, os colaboradores foram engajados sobre tópicos ESG e para participação em ações sociais realizadas pela companhia.

- **Comunidades/Vizinhança:** em 2022, conduzimos um estudo piloto com a vizinhança do entorno de dois empreendimentos da Mitre para entender expectativas e necessidades dos moradores da região, identificar os impactos negativos gerados pelas nossas operações e de que forma podemos gerar e alavancar impactos positivos (*saiba mais no capítulo Sociedade*).
- **Associações:** em 2022, o gerente da área de ESG da Mitre foi convidado a compor o Comitê de Estratégia de Redução de Emissões de GEE da Abrainc, grupo que se encontra periodicamente para entender melhor as questões relativas a emissões para o setor, definir as metas de redução de emissões de GEE do setor de construção civil e propor tais metas ao Governo.
- **Investidores:** a área de Relação com Investidores é responsável por atender às demandas de investidores e credores da companhia. Este atendimento é realizado por meio de diversos canais como o site e telefone de RI, bem como por meio de calls de resultados a cada

trimestre e no Investor Day. A área mantém, ainda, reuniões sob demanda com investidores institucionais para prestação de contas de quaisquer assuntos demandados pelos investidores.

- **Instituições de impacto social:** em 2022, a área de ESG estruturou o seu programa de Responsabilidade Social Corporativa (RSC) e mapeou instituições próximas aos empreendimentos com o objetivo de impactar positivamente a vizinhança e auxiliar o desenvolvimento local do nosso entorno. A partir deste mapeamento, as organizações foram contatadas para entendermos quais as suas demandas e de que forma a Mitre Realty pode contribuir. Junto com as instituições também definimos indicadores como uma forma de monitorar o resultado da parceria. Trata-se de uma etapa de escuta ativa e definição conjunta da formatação do nosso apoio.
- **Sindicatos:** os colaboradores de regime CLT são cobertos por acordo coletivo definido pelos sindicatos que representam os trabalhadores (Seecovi) e as empresas (Secovi), com a participação também de *stakeholders* do setor. Quando necessário aprovar alguma medida ou alteração que envolva o acordo coletivo, é realizada uma assembleia com o sindicato e os colaboradores para que todos possam exercer seu direito de votação.





Inovação e digitalização

Na Mitre Realty percebemos a inovação como um importante instrumento para assegurar a resiliência do negócio, alavancar nossa geração de valor e promover a felicidade e o bem-estar das pessoas, todos os dias. Por isso, ela está presente em nossos valores, decisões, processos, na cultura organizacional e em cada projeto que desenvolvemos.

A companhia dispõe de uma Política de Inovação, criada em 2022, que compreende princípios e diretrizes de inovação para garantir a sustentabilidade, a eficiência e a competitividade do negócio, bem como papéis e responsabilidades para o fortalecimento da inovação na Mitre Realty. Entre os princípios estabelecidos, estão a busca contínua por proporcionar experiências centradas no cliente e por antecipar possíveis ameaças, com o desenvolvimento de soluções disruptivas que gerem valor para o negócio, bem como o desenvolvimento de parcerias para ganho de velocidade em projetos.

O tema é encabeçado pela diretoria de Tecnologia e Inovação e disseminado de forma transversal em nosso modelo de negócios, por meio soluções e processos, bem como de treinamentos, *workshops*, ferramentas e projetos. Também dispomos de um Comitê de Inovação, com dois membros especialistas do mercado. Nesse sentido, em 2022, além da consolidação da área, seguimos com os investimentos e ações nas seguintes frentes:



Jornada da Inovação

Esta frente engloba um conjunto de ações para disseminar a cultura de inovação, que incluem métodos, técnicas e novas abordagens para resolução de problemas reais e desenvolvimento de soluções. Entre os destaques de 2022, está a realização do Innovation Day, um encontro que contou com palestras de empresas e *startups* para a promoção da troca com os colaboradores.

Nessa linha, também realizamos o Talk de Inovação, por meio do qual trouxemos especialistas do mercado para abordar temas como inovação para a experiência do cliente e realidade aumentada na construção civil. Além disso, vale ressaltar que fomentamos a cultura de inovação por meio de um programa para recebimento de ideias por parte de nossos colaboradores. No período, mais de 570 pessoas participaram dos eventos, que somaram um NPS médio de 92.

Conexão com o Ecossistema

Sob este pilar, buscamos soluções inovadoras por meio de parcerias. Em 2022, criamos as diretrizes para relacionamento com *startups* e realizamos eventos para impulsionar essas relações. Entre as iniciativas, merece destaque a parceria com a Liga Ventures, que conectou a Mitre Realty com *startups* com potencial para endereçar desafios estratégicos da companhia.

Fizemos conexões com mais de 70 *startups* com soluções de todas as áreas – do Jurídico à ESG. Exploramos mais de 30 temas e tendências para a companhia e elencamos opções para desenvolvimento de soluções. Entre os temas estratégicos e oportunidades, estão soluções voltadas para realidade aumentada, seguro residencial, *home equity*, *indoor analytics*, *customer experience*

e ESG. Nessa última frente, foram mapeadas *startups* para o monitoramento do consumo de energia elétrica, eficiência energética e/ou hídrica de chuveiros e qualidade e reúso da água.

Tendências e insights

Para a Mitre Realty, inovar envolve, também, antecipar tendências e movimentos de mercado para gerar novas ideias, produtos e soluções. Nessa frente, merece destaque o Mitre Trends, que engloba a elaboração de relatórios de tendências para o setor de atuação da companhia. Em 2022, mais de 30 tendências foram mapeadas, relativas a construções inteligentes, *people analytics*, inteligência artificial, metaverso, construções verdes, entre outras.

INOVAÇÃO EM 2022

+ 570

PARTICIPANTES EM EVENTOS E WORKSHOPS

92

DE NPS MÉDIO DOS EVENTOS E WORKSHOPS

+ 70

CONEXÕES COM STARTUPS

+ 30

TENDÊNCIAS MAPEADAS

INICIATIVAS EM CONJUNTO

A inovação extrapola a área dedicada ao tema e permeia diversos departamentos da Mitre Realty. Em 2022, foram realizados projetos em conjunto em diversas frentes, entre eles, a Pesquisa Lúdica, um projeto de *design thinking* realizado entre as áreas de Inovação, Marketing, Comercial e Experiência do Cliente para impulsionar a frente de inteligência de dados e definição de personas para melhor atendimento ao cliente.

Já em relação aos aspectos ambientais, sociais e de governança, foi desenvolvido o Programa de Inovação ESG, por meio do qual foram mapeadas *startups* com potencial de aplicação na Mitre Realty. Somados os contatos por meio do programa e pela área de ESG, interagimos com 15 *startups* no período, voltadas para soluções de coleta e destinação de resíduos, riscos climáticos, soluções de construção sustentável e gestão de indicadores, entre outras.





TECNOLOGIA E USO DE DADOS

Na frente de tecnologia, em 2022, a companhia passou a trabalhar, efetivamente, a inteligência de dados de forma institucional e ao longo de toda a cadeia do empreendimento. Por meio do Data Lake, foi realizada a unificação dos dados, que são traduzidos em relatórios para a promoção de maior autonomia na tomada de decisão para as diferentes áreas da companhia. Também endereçamos, no período, ações voltadas para infraestrutura, com foco no uso eficiente de energia, e em segurança da informação.

Para os próximos anos, iniciaremos o mapeamento de *gaps* e necessidades de internalização de sistemas, por exemplo, o de vendas, que será trocado em 2023. Além disso, a Mitre Realty está atenta às tendências e oportunidades de inovar em seus processos e produtos, entre elas, as relativas ao uso do empreendimento e consumo de recursos naturais e tecnologias aplicadas à engenharia dos projetos.

JORNADA DO COLABORADOR

A fim de aprimorar a experiência do colaborador Mitre Realty, foi desenvolvida, em conjunto com a área de Gente e Gestão, a Jornada do Colaborador. O processo envolveu o mapeamento de todas as etapas da jornada dos colaboradores, das personas e de oportunidades de melhorias de experiências, sistemas, processos e na parte burocrática.

Também implementamos robôs na área de Administração de Gente para automatização de processos, como pagamento de benefícios e cadastro de colaboradores, de forma a liberar o time para uma atuação ainda mais estratégica.





Relacionamento com clientes

Promover a felicidade e o bem-estar das pessoas envolve mais do que o desenvolvimento de empreendimentos de alta qualidade, mas a promoção de experiências únicas para que nossos clientes possam morar com um M a mais. Esse cuidado ocorre desde a visita dos clientes aos nossos estandes de venda até a etapa de moradia, quando residem nas unidades que construímos.

Desde a escolha do terreno, em regiões que entrega comodidade, mobilidade, arquitetura, que privilegia a luz natural, até uma área de convívio que promova encontros, contemplação e o *lifestyle* dos clientes – tudo é pensado com zelo para que tenham a melhor experiência.

Temos como meta atingir 85% da aprovação na primeira vistoria. Em 2022, atingimos 92% de aprovação. Além disso, atendemos 100% dos chamados e alcançamos um nível de satisfação de 93% antes da retirada das chaves.

EXPERIÊNCIA DO CLIENTE

4 Repasse: por meio do *app* Mitre Experience, o cliente pode acompanhar o andamento físico das obras e, próximo à conclusão, uma equipe especializada inicia o processo de repasse no pré-habite-se para os clientes que pretendem financiar com o mesmo banco financiador da obra. Após a expedição do habite-se, os clientes podem escolher qualquer banco de sua preferência para realizar seu financiamento ou consórcio. Aos clientes que não se enquadram nessa modalidade, a equipe realiza o direcionamento para quitação com recursos próprios ou financiamento bancário.

2 Atendimento dedicado: encerrada a etapa da venda, o time de Relacionamento com o Cliente passa a ser responsável pelo atendimento dedicado ao cliente e por sanar quaisquer dúvidas, além de acompanhar a carteira de recebíveis, de forma a assegurar um alto nível de satisfação e preservar o baixo nível de inadimplência e distrato.

6

Satisfação: a área de Experiência do Cliente realiza pesquisas de satisfação em algumas etapas da jornada do cliente, bem como monitora as respostas, resultados e indicadores, de forma a prover informações para outras áreas e assegurar a melhoria contínua e a satisfação dos clientes.

5

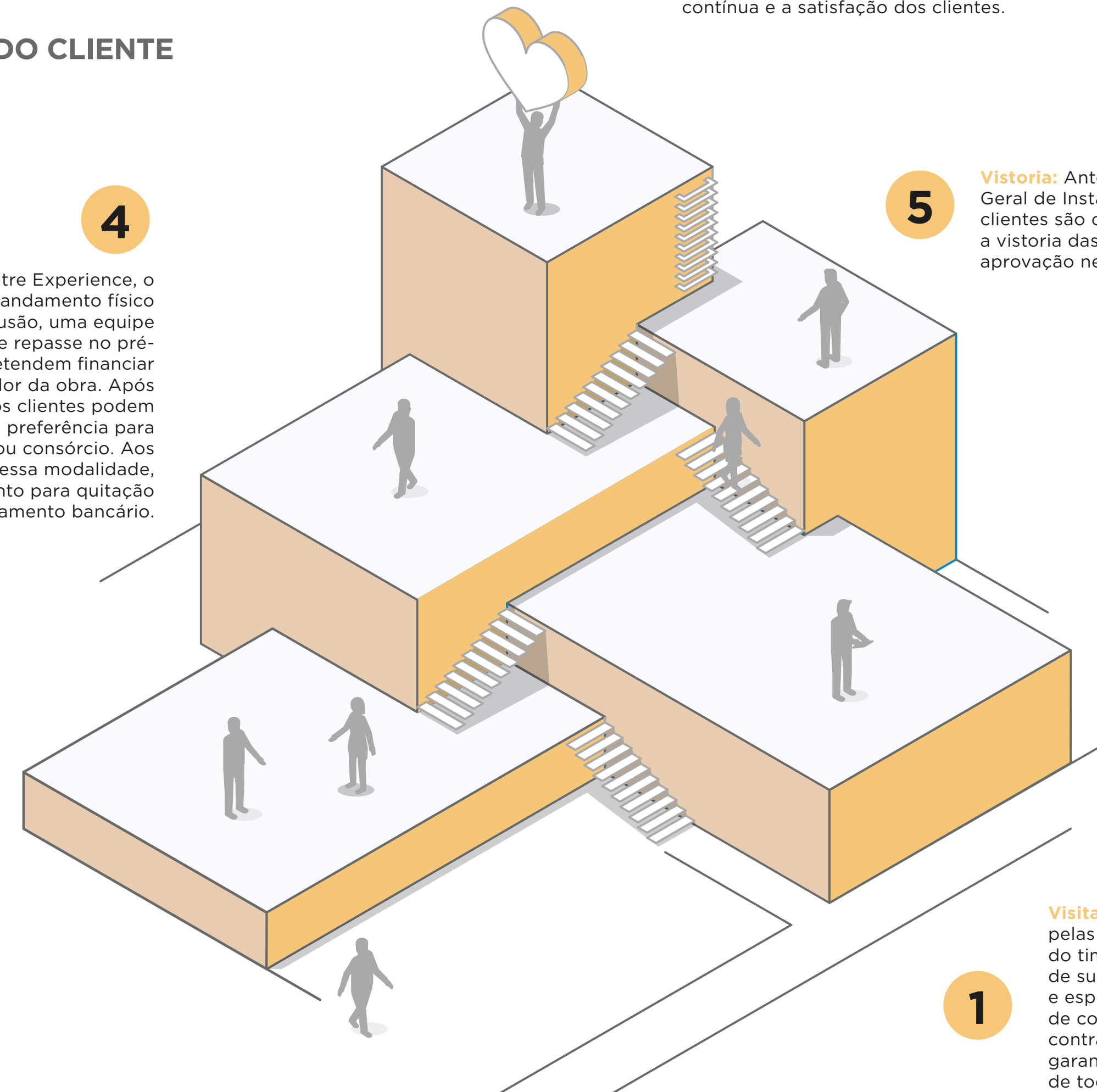
Vistoria: Antes da Assembleia Geral de Instalação (AGI), os clientes são convidados a realizar a vistoria das unidades para a aprovação necessária.

3

Experiência digital: assim que o contrato é assinado digitalmente, as informações da venda são atualizadas no sistema de gestão da companhia. O relacionamento e a comunicação com cada cliente passam a ser realizados por meio do aplicativo Mitre Experience, que consiste numa plataforma que vai muito além do relacionamento (saiba mais em Mitre Experience).

1

Visita ao estande: as visitas são amparadas pelas equipes de vendas, por colaboradores do time comercial, bem como por equipes de suporte dos sistemas de comercialização e especialistas em aprovação de propostas de compra, análise de crédito, elaboração de contrato, jurídico e de tecnologia, de forma a garantir a melhor experiência e a transparência de todas as informações ao cliente.





MITRE EXPERIENCE

O Mitre Experience é mais que uma plataforma de relacionamento e comunicação com o cliente. Trata-se de um conceito que engloba não somente a entrega de um apartamento, mas uma experiência de morar com um M a mais. Por meio do aplicativo, os usuários têm acesso a benefícios exclusivos e dicas selecionadas sobre novidades do mundo do *design*, decoração, arte, turismo, cultura, gastronomia, tecnologia e *lifestyle*, bem como a eventos que estimulam o convívio e o relacionamento entre as pessoas.

Além de fornecer informações sobre o andamento das obras, desdobramentos sobre as frentes financeira e contratual e permitir o agendamento da visita técnica, o aplicativo também dispõe de funcionalidades voltadas para a etapa posterior à entrega do imóvel. Em um ambiente comunitário, o cliente recebe, ainda, informações sobre a infraestrutura do bairro, comércio e serviços locais e, por meio da sessão Mitre Selection, conta com dicas gastronômicas.

Em 2022, para além dos clientes, expandimos o Mitre Experience para outros públicos — *prospects* e time interno da Mitre Realty — que passaram a ter acesso às dicas, descontos, notícias e informações dos bairros.



Em 2022, buscamos promover a saúde e o bem-estar dos clientes, por meio do patrocínio à Meia de Sampa. Fechamos parcerias com marcas e promovemos eventos e experiências, como visita à vinícola, workshop de mesa posta e a participação no evento gastronômico Taste São Paulo com aulas de culinária com chefs renomados



INOVAÇÃO VOLTADA À EXPERIÊNCIA DO CLIENTE

Em 2022, houve a consolidação do Mitre Experience, criado em 2020 com o objetivo de proporcionar conteúdos e experiências aos clientes. No período, buscamos potencializar ainda mais a proposta de enriquecer o *lifestyle* das pessoas. Por meio de análise de dados, mapeamos o comportamento dos clientes por categoria de produto, de forma a oferecer as melhores opções de serviços e conteúdos, em linha com suas preferências.

Também potencializamos o autosserviço, via aplicativo e *chatbot*, por meio dos quais o cliente pode acessar boletos, informações para Imposto de Renda, abrir chamados, entre outras funcionalidades, e automatizamos a régua de comunicação com o cliente, de forma a garantir maior eficiência.





Visão de futuro

Em 2022, a Mitre Realty deu passos importantes alinhados à sua estratégia, com o lançamento das categorias Origem e Mitre Exclusive Collection (MEC), focadas em novos públicos e com o atingimento do plano de negócios previsto na abertura de capital da empresa. Também investiu em ferramentas de gestão, sistemas, processos e na construção e capacitação de um time pronto para o futuro.

Para os próximos anos, frente a um bom desempenho das duas novas categorias, a companhia espera lançar novos produtos e, conjuntamente com marcas, Raízes e Haus, seguir com plano e volume de lançamentos definidos em sua estratégia. Nessa linha, vale ressaltar que a companhia mantém um *pipeline* saudável de terrenos estratégicos e segue na busca por boas oportunidades, com uma visão de médio e longo prazo.

Mais do que prover moradia, a companhia também seguirá com os investimentos para assegurar a melhor experiência do cliente, sob o conceito de *lifestyle*. A Mitre Realty dispõe de uma base robusta de informações que devem seguir orientando suas ações com esse foco, na busca por soluções ainda mais assertivas aos seus clientes. Também focaremos na consolidação da frente de hospitalidade nos próximos anos, em especial para a categoria MEC, para que o cliente tenha acesso a serviços de hotelaria, dentro de

casa. Para impulsionar esse movimento, criamos a diretoria de Hospitalidade já em 2022.

Outro aspecto que ganhará ainda mais foco nos próximos anos é o fortalecimento da cultura Mitre Realty, em especial do ponto de vista interno. Trata-se de um movimento necessário, em especial devido ao crescimento exponencial da companhia nos últimos anos. Para 2023, já estão previstas ações para desenvolvimento de carreira dos colaboradores e das lideranças. O aprimoramento constante de processos e controles também será foco nos próximos anos, assim como foi em 2022.

Os investimentos em inovação e inteligência de dados também serão destaque nos próximos anos. O intuito é que a Mitre Realty seja, cada vez mais, uma empresa orientada a dados como apoio a tomada de decisão que gerem valor não somente para o cliente, como para colaboradores e outros públicos.

Com relação à agenda ESG, a companhia deve seguir com os projetos estabelecidos, com destaque para os avanços nos estudos relativos aos impactos das mudanças climáticas, bem como as oportunidades de desenvolvimento dos territórios e de incorporação de elementos de sustentabilidade nos empreendimentos.



MITRE
EXCLUSIVE
COLLECTION



DESEMPENHO
DOS NEGÓCIOS

04





Desempenho operacional

GESTÃO DE OPERAÇÕES

A Mitre Realty opera por meio de Sociedades de Propósito Específico (SPEs), que viabiliza a segregação patrimonial do empreendimento em relação ao patrimônio da Companhia. Sob este modelo, para cada empreendimento é criada uma sociedade com objeto social e Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) únicos relativos à incorporação e construção.

Por meio do Regime Especial Tributário (RET), criado em 2004 e aplicável às incorporadoras que operam por meio de SPEs, é permitida a redução de 2,73% na alíquota de imposto no regime de lucro presumido. Desta forma, a incorporação imobiliária e a construção dos empreendimentos por meio de SPEs, possibilita um benefício tributário, garante segurança jurídica para os adquirentes, credores, fornecedores e demais *stakeholders*, bem como permite acesso a linhas de financiamento de obra com taxas mais atrativas no Sistema Financeiro Habitacional (SFH).



Avaliação de impactos

Ancorada por uma política corporativa, a área de Novos Negócios atua, em conjunto com as áreas Jurídica, Comercial, Incorporação, de Engenharia e outras, na formatação de terrenos alinhados à estratégia da companhia até a assinatura da Escritura de Venda e Compra. Essa estrutura foi ainda mais fortalecida em 2022 e permite uma gestão holística das premissas de cada projeto. Na etapa de prospecção de terrenos, são realizadas análises que fornecem insumo para a tomada de decisão acerca da compra.

Para o desenvolvimento de todos os projetos, realizamos análises sobre aspectos sociodemográficos, econômicos, ambientais, concorrenciais, de mobilidade e infraestrutura nos bairros em que buscamos atuar. Privilegiamos

localidades que ofereçam comodidade aos clientes e realizamos pesquisas para a concepção de projetos que atendam às demandas do público.

Durante todo o ciclo do projeto, da sua concepção à manutenção pós-obra, seguimos a legislação vigente e rigorosos protocolos para assegurar a conformidade legal e socioambiental dos empreendimentos. Adicionalmente, presamos pelo desenvolvimento de infraestrutura que contribua o uso eficiente de recursos naturais durante o uso do empreendimento, como arquitetura que privilegia a iluminação natural, possibilidade de aproveitamento da água da chuva e pontos para carregamento de carros elétricos.

Gestão de engenharia

A área de Engenharia é responsável pela gestão das obras dos empreendimentos. Em 2022, registramos um pico de 22 obras em andamento, frente às 15 em 2021, operadas simultaneamente e mais do que dobramos o volume de área construída, em linha com a estratégia de lançamentos da companhia.

Mais de 300 funcionários de engenharia são incumbidos das obras, assim como da instalação da parte hidráulica e elétrica dos empreendimentos. Os projetos também são observados pelas frentes de segurança, qualidade, *backoffice*, suprimentos e planejamento. Em 2022, a fim de assegurar uma gestão ainda mais assertiva, houve a revisão e fortalecimento de processos para nortear as equipes, em conjunto com a frente de Qualidade (SGI) e ESG.

Nesta linha, dispomos do pré-obra, um processo que engloba todo o arcabouço necessário para o bom desempenho das obras, como aspectos de logística e prazos, bem como projeções sobre elementos do empreendimento, como localização de rampas e entradas de energia. Nessa etapa, são mapeadas todas as possíveis dificuldades que podem ser encontradas durante a execução das obras, o que contribui para mitigação de riscos, cumprimento de prazos e ganhos de produtividade.

Também na linha de ganhos de eficiência, adotamos o método construtivo de alvenaria estrutural, mais racionalizada e eficiente, em duas obras da categoria Origem, que devem ser iniciadas em 2023. Além disso, como parte das iniciativas de inovação da companhia, foram sugeridas ideias para inovação de processos nas obras. Entre elas está a escada pronta, ou seja, a execução já com acabamento, que resulta na redução de etapas, custos e a utilização de elementos pré-moldados em parte da estrutura de concreto.

GESTÃO DA QUALIDADE

Dispomos de um Sistema de Gestão Integrado (SGI) e de uma Política de Sistema de Gestão Integrado e, em 2022, nossos certificados foram mantidos pela ISO 9001 e pelo PBQP-H SiAC por meio de uma auditoria de supervisão realizada pela certificadora Fundação Carlos Alberto Vanzolini. No período, foram realizados treinamentos via *e-learning* e presenciais, assim como comunicados, acerca das diretrizes de gestão integrada entre os colaboradores e premiamos as práticas de destaque em qualidade ao final do ciclo. Além disso, adequamos nossos processos para a ISO 14001, que contempla diretrizes acerca da gestão ambiental, e no início de 2023 obtivemos a certificação.

A área de Qualidade (SGI) realiza visitas mensais em todas as obras para a realização de *checklist* acerca das diretrizes da ISO 9001 e PBQP-H SiAC. Em 2022, foram adicionados ao *checklist* itens de gestão ambiental relativos à ISO 14001.





Em 2022, vale ressaltar que, como resultado da quebra de cadeias globais de suprimentos, em decorrência da pandemia, o setor observou inflação em determinados itens de suprimentos, como aço e concreto, bem como escassez de mão de obra qualificada. Nesse contexto, buscamos fortalecer ainda mais os laços com parceiros, por meio de medidas de fidelização e compras planejadas. Esses impactos também são mitigados por meio de reuniões prévias para alinhamento acerca do horizonte de obras previstas.

Por meio do acompanhamento tempestivo físico e financeiro das obras, a empresa realiza projeções sobre os desdobramentos da obra e gera informações que reatualizam a frente de orçamento, contribuindo para o processo de tomada de decisão.

Ciclo de comercialização

A venda das unidades é iniciada no momento do lançamento dos empreendimentos, após a obtenção do Registro de Incorporação e conduzida pela área Comercial. A comercialização é realizada por meio de duas equipes de corretores de vendas: a Mitre Vendas, nossa estrutura própria que concentra a maior parte das vendas; e imobiliárias parceiras, com equipe dedicada a atender a Mitre Realty. Saiba mais sobre a atuação comercial em Corretores.



LANÇAMENTOS DE DESTAQUE EM 2022

Em 2022, a Mitre Realty expandiu seu portfólio de atuação com duas novas categorias de produtos, a Mitre Exclusive Collection (MEC) e a Origem. Focada no público de altíssima renda da cidade de São Paulo, a MEC traz para os clientes o conceito de *hospitality*, já que suas unidades contarão com serviços de alto padrão, encontrados nas melhores redes de hotelaria, entre eles, o serviço de *concierge* e governança.

No período, houve o lançamento do Haddock 885, primeiro empreendimento da categoria MEC, localizado no coração dos Jardins e com um potencial Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 177 milhões. O empreendimento conta com 14 unidades residenciais de 185 m² e 3 suítes, totalizando R\$ 125 milhões e 50 unidades Luxury Apartments de 26 m² a 38 m², com VGV de R\$ 52 milhões.

Já a categoria Origem é voltada para o público de média renda, com unidades localizadas em regiões que dispõem de acessos à mobilidade urbana e ao comércio local. O intuito é valorizar o bairro das pessoas que já residem nessas regiões com o padrão Mitre Realty de moradia. O primeiro projeto da categoria foi o Origem Penha, na Zona Leste de São Paulo, lançado no segundo trimestre de 2022, com R\$ 121 milhões de VGV. Também lançamos três empreendimentos pela categoria Raízes. Ao todo, foram lançados cinco empreendimentos em 2022, totalizando um VGV de R\$ 1,4 bilhão.

INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL

No período, a aquisição de terrenos alcançou um VGV potencial de R\$ 1,5 bilhão. Localizados 100% na cidade de São Paulo, os terrenos adquiridos estão concentrados em regiões já consolidadas, com ótima infraestrutura urbana e próximos aos principais eixos de transporte da cidade, e asseguram para a companhia a sustentabilidade da execução do nosso plano de lançamentos para os próximos três anos.

Em 2022, a empresa entregou um recorde de vendas, totalizando R\$ 827 milhões em VGV, representando um crescimento de 13% em relação ao ano anterior. O resultado é decorrente da qualidade dos nossos produtos e equipe de vendas especializada. Ao final do ano, a companhia possuía 2.465 unidades em estoque, com VGV equivalente a R\$ 1,8 bilhão, o que consideramos como um volume saudável, visto que 77% do estoque é decorrente de projetos lançados no último ano e que, portanto, ainda levarão de 2 a 3 anos para serem entregues. Importante destacar que encerramos o ano com apenas 19 unidades prontas no nosso estoque e dos 12 projetos a serem entregues em 2023, que representam 2.725 unidades, estamos com estoque inferior a 10%.

DESTAQUES OPERACIONAIS

	2022	2021
Lançamentos totais (Unidades)	1.991	2.455
Lançamentos totais VGV (R\$ Mil)	1.394.325	1.789.347
Vendas Sobre Oferta (VSO) (VGV)	31,4%	35,5%
Vendas Sobre Oferta Últimos 12 meses (VSO) (VGV)	31,4%	35,5%
Vendas líquidas (ex-comissões e distratos) (unidades)	1.407	1.317
Vendas líquidas VGV (ex-comissões e distratos) (R\$ Mil)	827.231	731.995
Entregas (unidades)	1.040	741
Estoque EoP (unidades) (final do período)	2.465	1.881
VGV Estoque EoP (final do período)	1.815.764	1.413.568





Resultados econômico-financeiros

GRI 3-3, 201-1

CENÁRIO MACROECONÔMICO

O ano de 2022 seguiu marcado pela pandemia da Covid-19 e por desafios no cenário macroeconômico e político. No período, convivemos com o início da Guerra Ucrânia x Rússia, que afetou a cadeia de suprimentos de alguns insumos, tivemos eleição presidencial no Brasil e vimos o Banco Central atuar mais fortemente contra a inflação, levando a taxa básica de juros (Selic) para 13,75% a.a., impactando diretamente o setor da construção civil.

Apesar de um ano bastante intenso e com diversos eventos que impactaram direta e indiretamente o nosso setor, o mercado imobiliário como um todo apresentou bom desempenho, especialmente na Cidade de São Paulo, local de atuação da companhia. No ano de 2022, São Paulo lançou 75.692 unidades e vendeu 69.340 (Secovi, 2022), demonstrando a força do mercado e a resiliência do setor diante de um ano bastante desafiador.

RESULTADOS DA MITRE REALTY

Diante do contexto macroeconômico e de mercado, a Mitre Realty seguiu focada em manter uma posição robusta de caixa, na manutenção da estrutura de capital e na alocação assertiva dos recursos. Dados das demonstrações financeiras que abrangem a companhia e suas controladas são apresentados a seguir e foram revisados por auditores independentes.

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

A Mitre Realty mantém uma agenda ativa de relacionamento com seus investidores. São realizadas reuniões mensais com investidores institucionais e, para o público pessoa física, a companhia responde a todas as demandas endereçadas por meio de telefone e do site de Relações com Investidores (ri.mitrerealty.com.br/).

Em 2022, merece destaque a realização do primeiro Investor Day da Mitre Realty, no qual a liderança da companhia apresentou a estratégia e os principais marcos da empresa. Também foi abordado o compromisso da Mitre Realty em relação aos aspectos ESG, assim como as deliberações relevantes do Conselho de Administração.

PRINCIPAIS INDICADORES

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receita operacional líquida	-	-	758.626	573.996
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	(537.194)	(378.270)
Lucro bruto	-	-	221.432	195.726
Receitas/despesas operacionais				
Despesas gerais e administrativas	(93.933)	(71.791)	(105.899)	(80.126)
Despesas comerciais	(3.879)	(2.997)	(67.108)	(69.286)
Outras despesas e receitas operacionais	4.401	(555)	945	(6.068)
Apropriação Mais-valia	(403)	(5.333)	-	-
Equivalência patrimonial	138.964	110.915	(58)	234
Total das despesas e receitas operacionais	45.150	30.239	(172.120)	(155.246)
Resultado operacional antes do resultado financeiro	45.150	30.239	49.312	40.480
Receitas financeiras	19.081	18.606	32.259	24.016
Despesas financeiras	(29.401)	(24.524)	(26.410)	(25.583)
Resultado financeiro	(10.320)	(5.918)	5.849	(1.567)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	34.830	24.321	55.161	38.913
Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	-	-	(17.941)	(11.529)
Resultado líquido do exercício	34.830	24.321	37.220	27.384
Resultado líquido atribuído aos controladores	34.830	24.321	34.830	24.321
Resultado líquido atribuído aos não controladores	-	-	2.390	3.063





Receita operacional líquida

Em 2022, a receita operacional líquida totalizou R\$ 758,6 milhões, 32% maior em relação aos R\$ 567,3 milhões registrados 2021, refletindo a evolução do andamento das obras dos empreendimentos lançados nos últimos anos. O lucro bruto somou R\$ 221,4 milhões no período, aumento de 13% em relação ao exercício anterior, e a margem bruta foi de 29,2%, em razão do cenário de alta de custos.

Lucro líquido

O lucro líquido recorrente foi de R\$ 61 milhões, o que representa um crescimento de 21% em relação a 2021. O lucro líquido Recorrente exclui o efeito da operação de Total Return Equity Swap (TRS). O lucro líquido, considerando o TRS, foi de R\$ 37,2 milhões, 36% superior ao registrado em 2021.

Despesas

No período, as despesas gerais e administrativas cresceram 32,2% ante 2021, em decorrência do crescimento da companhia no último ano. Vale ressaltar também que as despesas comerciais diminuíram sua representatividade em relação ao VGV lançado quando comparadas a 2021, o que revela maior eficiência na gestão da companhia. As despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 105,8 milhões em 2022, ante R\$ 80,1 milhões em 2021.

Ebitda e Ebitda ajustado

O Ebitda totalizou R\$ 54,6 milhões em 2022, aumento de 20% em relação a 2021, e a margem Ebitda foi de 7,2% no exercício. O Ebitda ajustado, por sua vez, que compreende o estorno dos custos financeiros dos financiamentos relacionados à produção, somou R\$ 77,6 milhões no ano, com margem de 10,2%.

Caixa e endividamento

A dívida bruta ao final do ano totalizou R\$ 499 milhões, crescimento de 368,4% em relação a 2021, devido à emissão de dois novos CRIs no valor de R\$ 280 milhões e aos financiamentos à produção (SFH), captados pelas SPEs para fazer frente à construção dos empreendimentos. As dívidas estão garantidas em 280% pelos recebíveis dos projetos.

Dividendos

No período, a companhia seguiu com a recorrência na distribuição de dividendos aos investidores. Em 2022, foram distribuídos R\$ 34,6 milhões em dividendos, sendo R\$ 10,7 milhões referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 e R\$ 23,9 milhões ao encerrado em 31 de dezembro de 2022. Ratificando o compromisso da companhia em distribuir ao menos 50% de seu resultado a seus acionistas, conforme política de dividendos.



CAPTAÇÃO DE RECURSOS

Em 2022, a Mitre Realty liquidou a operação de securitização de certificados de recebíveis imobiliários (CRI), ao emitir 150 mil CRIs, com valor nominal de R\$ 1.000, totalizando o equivalente a R\$ 150 milhões. A operação foi destinada aos investidores institucionais e qualificados, com prazo de cinco anos, três anos de carência e remuneração correspondente a CDI acrescida de 1,80%. Os recursos captados serão destinados a reforço de caixa e manutenção da estrutura de capital da companhia.

Vale ressaltar que a companhia, antes mesmo de abrir capital na bolsa de valores, mantinha as melhores práticas junto aos bancos, incluindo processo de due diligence sobre aspectos de governança.

As **Demonstrações Financeiras** completas estão disponíveis no site de Relações com Investidores:
ri.mitrerealty.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/



CAPITAL
HUMANO
05





Colaboradores

GRI 3-3

A cultura da Mitre Realty é baseada nos princípios de igualdade de oportunidades, inclusão e respeito. Somos uma empresa formada por pessoas e, a fim de valorizarmos nosso capital humano, investimos na atração, retenção, em benefícios e ações de desenvolvimento para nossos colaboradores. Para isso, dispomos de uma estrutura formada pela área de Gente e Gestão, organizada nos seguintes pilares:

- **Administração de Gente:** responsável pelos processos de admissão e desligamento, fiscalização trabalhista, controle de estágio/CLT, folha de pagamento, controle de ponto, férias e gestão de benefícios e dos fornecedores ligados a estes.
- **Remuneração e Metas:** estabelece e monitora os cargos/descrições e salários, realiza o controle de *headcount* e do orçamento da área de Gente e Gestão. Reúne indicadores por meio de ferramentas de People Analytics, executa movimentações, cuida da remuneração variável e do ciclo de performance atrelado a metas.
- **Talent Acquisition e Employee Experience:** cuida do processo de recrutamento e seleção, contribuindo para uma melhor experiência desde o momento da inscrição dos candidatos às vagas, posicionando a Mitre Realty como uma marca empregadora ativa. Cuida do Programa de Jovem Aprendiz (Construindo Talentos) do “Traz para Mitre” e da “Sua Trilha Mitre”.

- **Gestão:** realiza o controle de auditorias, acompanhamento de processos, fluxos, políticas e governança da área, bem como atua em melhorias dos processos e automatizações de fluxos.
- **Desenvolvimento Humano Organizacional (DHO):** responsável pelo clima e cultura da empresa, endereça a pesquisa de clima, e cuida dos processos de carreira e desenvolvimento por meio dos programas de estágio, performance e sucessão de colaboradores e *onboarding*. Realiza o Levantamento de Necessidades de Treinamento (LNT) e promove treinamentos corporativos sobre ISO e Trilhas.
- **Comunicação Interna:** cuida de todas as pesquisas internas, da marca empregadora e dos programas de engajamento dos colaboradores, elabora comunicados e promove ações internas.
- **Business Partner:** acompanha as estratégias de cada área e apoia na tomada de decisão, fazendo a ponte com as obras.

Em 2022, implementamos a área de People Analytics e promovemos treinamentos em Power BI aos gestores, facilitando o acesso a diversos indicadores e ajudando os líderes na tomada de decisões. Atualmente, nossos líderes conseguem, em tempo real, acessar inúmeras informações da equipe, tais como dados de *turnover*, movimentações por diretoria, promoções, histórico de avaliação de desempenho, pesquisa de clima, detratores e pontos positivos.



GERAÇÃO DE EMPREGOS

Cuidar da Nossa Gente é um dos valores da Mitre Realty e isso envolve atrair, reter e desenvolver talentos. Temos a meta de responder acima de 90% dos candidatos que participam dos nossos processos seletivos e, com isso, a Mitre Realty ganhou este ano o selo das empresas que mais dão retornos aos participantes de processos seletivos. Em 2022, passamos a adotar o processo seletivo misto, presencial e online.

Entre as portas de entrada para atuação na Mitre Realty, está o programa de estágio. Os colaboradores da Mitre Realty são promovidos com base no reconhecimento de seu desempenho e remunerados com base em resultados de avaliação de performance. Adicionalmente, as diretrizes para pagamento de salários observam a equidade salarial entre gêneros e estão alinhadas às melhores práticas de salário.

Por meio do Programa de Partnership, os profissionais com alto nível de desempenho, comprometimento e aderência à cultura são convidados a fazer parte do quadro de sócios e os nomes indicados são aprovados pelo Comitê de Gente e Gestão da companhia. Hoje temos aproximadamente 3,83% das ações da empresa geridas por executivos de vários níveis hierárquicos.

Ao final de 2022, somamos 563 colaboradores, sendo 188 mulheres e 375 homens, e contamos com 69 aprendizes e estagiários. Os colaboradores do time de obras somaram 884 profissionais em regime de terceirização, por meio da contratação de fornecedores. Dentre os colaboradores, todos os contratados, exceto CEO, estão cobertos por acordo coletivo definido em conjunto com o sindicato que representa os trabalhadores da indústria (Secovi) e com a participação de *stakeholders* do setor.

GRI 2-7, 2-8, 2-30

Em 2022, ganhamos o selo das empresas que mais dão retorno aos candidatos que participam dos nossos processos seletivos, em linha com nossos princípios de ética e respeito a todas as pessoas. Também fomos reconhecidos como um ótimo lugar para trabalhar, de acordo com o Great Place to Work (GPTW).



CAPITAL HUMANO

100% dos colaboradores da Mitre Realty são residentes da região metropolitana de São Paulo

33,39% do quadro geral de colaboradores é composto por mulheres – da liderança, **57%** são mulheres

Única empresa do setor com programa de *partnership*, por meio do qual os principais executivos são sócios: **10** seniores e **16** juniores

Programa anual de participação nos resultados (PPR) associado ao cumprimento mínimo de **60%** das metas e a aspectos comportamentais

NÚMERO TOTAL DE COLABORADORES POR TIPO DE CONTRATO, POR GÊNERO GRI 2-7

Colaborador	Feminino	Masculino	Outro	Não informado	Total
Número de colaboradores permanentes	188	375	0	0	563
Número de colaboradores temporários	0	0	0	0	0
Número de colaboradores sem garantia de carga horária	0	0	0	0	0
Número de colaboradores em tempo integral	188	375	0	0	563
Número de colaboradores de período parcial	0	0	0	0	0



RETENÇÃO DE TALENTOS

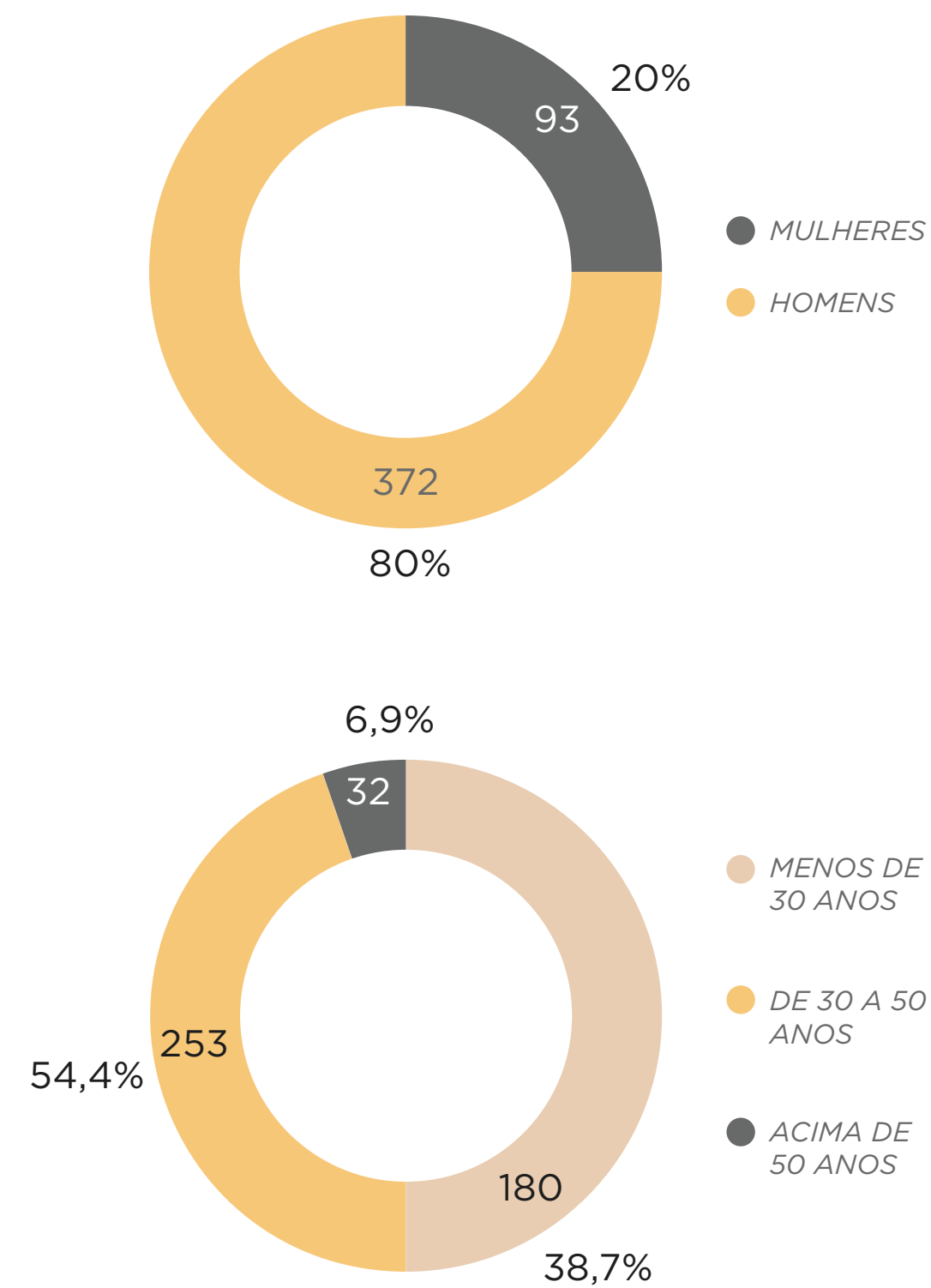
A Mitre Realty tem como objetivo diminuir a perda de talentos e, para isso, trabalha na cultura da empresa para valorizar o papel de cada um de seus colaboradores. Além disso, a empresa investe em tecnologia e inovação na área de gente, para trazer mais ferramentas que possibilitem uma melhor análise de dados para aperfeiçoar a assertividade nas contratações e retenções de talentos. O reflexo disso está no fato de que 79% dos colaboradores

consideram a Mitre um bom lugar para se trabalhar, segundo a pesquisa Great Place to Work (GPTW) de 2022.

A companhia ainda registra uma alta taxa de rotatividade (47% em 2021 e 66% em 2022), explicada pela reestruturação realizada no último trimestre do ano, em que houve uma avaliação e reorganização de áreas com foco em otimização e eficiência.

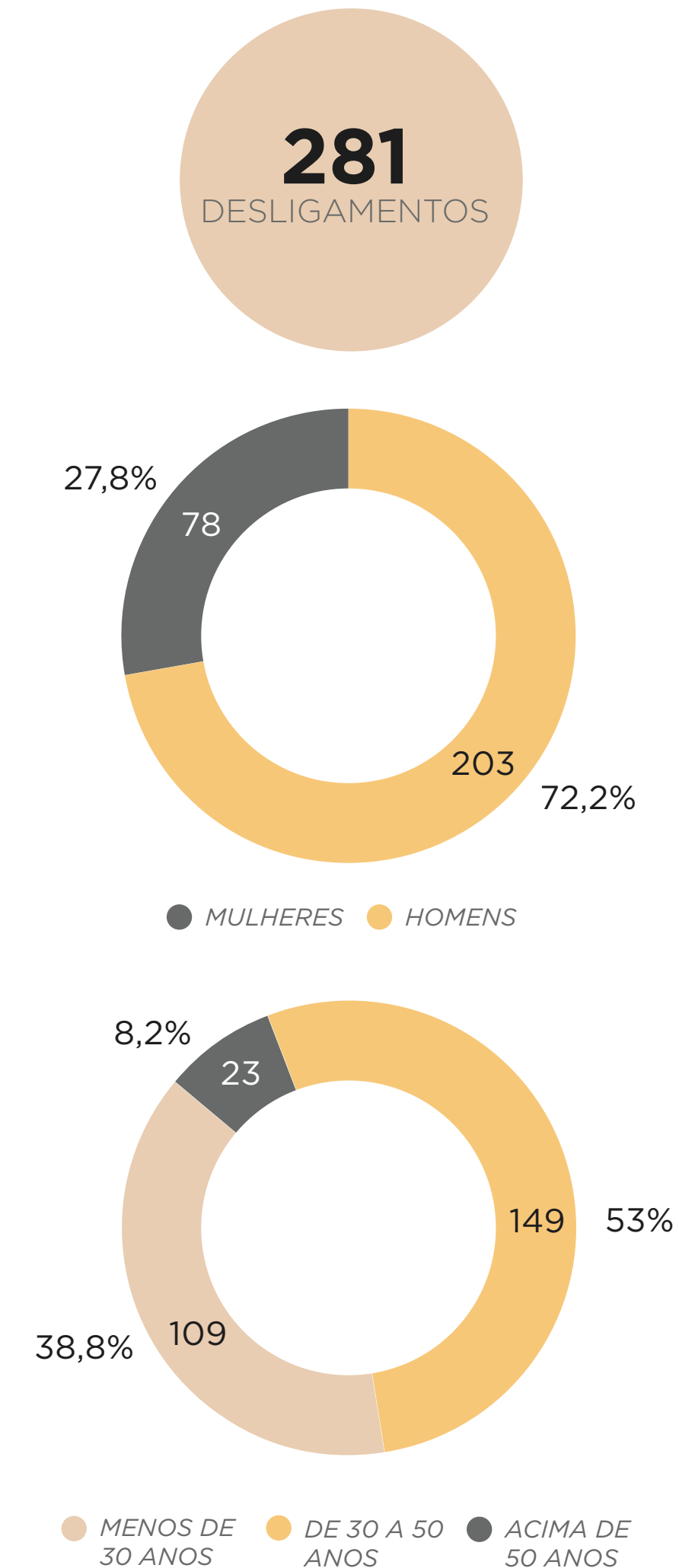
NÚMERO TOTAL DE ADMISSÕES

GRI 401-1



NÚMERO TOTAL DE DESLIGAMENTOS

GRI 401-1



TAXA DE ROTATIVIDADE DE EMPREGADOS EM 2022

GRI 401-1



TAXA DE ROTATIVIDADE POR GÊNERO GRI 401-1

Gênero	Rotatividade
Feminino	45%
Masculino	77%

TAXA DE ROTATIVIDADE POR FAIXA ETÁRIA GRI 401-1

Faixa Etária	Rotatividade
Menos de 30 anos	75%
De 30 a 50 anos	60%
Acima de 50 anos	72%





Benefícios

A Mitre Realty concede os seguintes benefícios a seus colaboradores: vale-refeição, assistência médica, seguro de vida, vale transporte, *day-off* de aniversário, massagem, Gympass, frutas no escritório, modelo de trabalho híbrido (com exceção dos colaboradores das obras), licença-maternidade/paternidade e remuneração variável, por meio do Programa de Participação de Resultados (PPR).

Todos os colaboradores Mitre Realty têm plano de saúde com ampla rede credenciada subsidiado 100% pela companhia e acesso à plataforma gratuita de saúde online, disponível 24 horas por dia e sete dias da semana, como um apoio complementar ao plano de saúde. A Mitre Realty não tem obrigações do plano de benefício definido e nem outros planos de aposentadoria. **GRI 201-3, GRI 403-6**

Entre todos os colaboradores, 563 possuem o direito de tirar licença-maternidade/paternidade (188 mulheres e 375 homens). No período, sete usufruíram do benefício.

LICENÇA-MATERNIDADE/PATERNIDADE, POR GÊNERO GRI 401-3

Contrato de Trabalho	2022			2021		
	Feminino	Masculino	Total	Feminino	Masculino	Total
Colaboradores que utilizaram o direito de licença-maternidade/paternidade	5	2	7	3	1	4
Retornaram ao trabalho após tirar uma licença-maternidade/paternidade	5	2	7	1	1	2
Retornaram ao trabalho após uma licença-maternidade/paternidade e continuaram empregados 12 meses após seu retorno ao trabalho	3	2	5	1	0	1
Taxas de retorno ao trabalho de empregados que tiraram licença maternidade/paternidade	100%	100%	100%	33%	100%	50%
Taxa de retenção de empregados que tiraram licença maternidade/paternidade	60%	100%	71%	100%	0%	50%

Plano de Remuneração baseado em ações

Entre as iniciativas para promover a retenção de colaboradores no longo prazo, a companhia dispõe do Plano de Remuneração baseado em ações, que envolve a permissão de recebimento de ações pelos participantes outorgados pelo Conselho de Administração. Além da atração e reconhecimento aos colaboradores, o plano tem como objetivo incentivar os participantes a atuarem em consonância com nossos objetivos estratégicos e contribuir para o sucesso da Mitre Realty.

Além disso, os colaboradores têm direito à participação nos resultados com base em metas acordadas anualmente. O direito do participante às opções outorgadas está atrelado ao atingimento das metas individuais ao longo do período de *vesting*; ao atingimento das metas de performance da companhia.

DESENVOLVIMENTO DO CAPITAL HUMANO

A Mitre Realty investe no desenvolvimento de seus colaboradores. Para isso, disponibilizamos capacitações em formato *e-learning* sobre diversos temas, como Compliance, qualidade, gente e gestão, suprimentos e ESG. Os colaboradores são avaliados para medirmos a eficácia dos treinamentos, ao mesmo tempo que avaliam a qualidade dos cursos, de modo a contribuir para a melhoria contínua.

Em 2022, merecem destaque os módulos de treinamento para supervisores e coordenadores sobre diversidade e inclusão, *workshops* de alinhamento cultural, ferramentas de gestão, *coaching* e grupos de aprendizagem. Também aplicamos, na trilha de liderança, teste comportamental e cognitivo, assim como realizamos entrevistas individuais com foco em aprimorar a gestão da companhia. No ano, foram disponibilizadas 259 horas de treinamentos aos colaboradores sobre temas diversos, 576 horas de capacitação em saúde e segurança do trabalho, 177 horas de treinamentos de ESG e 33 horas de treinamentos em inovação. **GRI 404-1**

Ciclo de Performance GRI 404-3

Para avaliação do desempenho dos colaboradores, a Mitre Realty realiza o Ciclo de Performance, com periodicidade anual. O programa considera as metas da empresa para a definição de metas individuais, avaliação de competência, calibração da matriz de performance, auditorias das metas e *feedbacks*, bem como o pagamento de participação nos resultados da empresa.

Na etapa de avaliação de competência, todo colaborador, desde o cargo de analista júnior, é avaliado pelo seu líder conforme as competências da empresa (90°); analistas sêniores e acima são avaliados também pelos seus indicados (180°); e gestores são avaliados também pelos seus diretos (360°). Para alguns casos específicos, existe um comitê de calibração, aplicável aos cargos acima de analistas sêniores.

As competências da empresa são resultantes da estratégia organizacional e dos valores da Mitre Realty, de forma a promover o alinhamento acerca dos objetivos da companhia entre todo o quadro funcional. São elas: dono do negócio, orientação para excelência, colaboração, resiliência com inteligência emocional e habilidades de gestão. Em 2022, 64% dos colaboradores receberam avaliações regulares de desempenho. Os 36% restantes referem-se aos colaboradores admitidos após 30 de setembro e profissionais da Mitre Install que não recebem avaliações de desempenho. **GRI 404-3**

PERCENTUAL DE EMPREGADOS QUE RECEBERAM AVALIAÇÃO REGULAR DE DESEMPENHO E DESENVOLVIMENTO DE CARREIRA, POR GÊNERO GRI 404-3

Categoria funcional	Mulheres	Homens
Analista Jr.	94%	68%
Analista Pl.	100%	80%
Analista Sr.	100%	65%
Assistente	100%	35%
Auxiliar	100%	19%
Coordenador	94%	100%
Diretor	100%	100%
Especialista	75%	95%
Gerente	100%	100%
Gerente Sr.	100%	100%
Supervisor	100%	100%
Vice-presidente	100%	100%





Diversidade e inclusão

GRI 3-3, 405-1, 405-2

O setor de construção civil apresenta grandes desafios sob a ótica de diversidade, que incluem a desigualdade relativa à inclusão de pessoas de grupos minorizados em cargos de gestão e nas obras, nas quais os trabalhadores são, em sua maioria, do gênero masculino.

Na contramão dessa realidade, a Mitre Realty valoriza a diversidade e busca fortalecer um ambiente de trabalho inclusivo, que iniba qualquer tipo de discriminação. Nesse contexto, a companhia iniciou em 2022 um Programa de Diversidade, com apoio de consultoria externa, que compreende atividades de capacitação de lideranças e demais colaboradores sobre o tema de diversidade, com grande foco em pessoas com deficiência.

Estipulamos como compromisso aumentar o número de colaboradores de grupos minorizados nas operações, com a meta de possuir ao menos uma mulher em 100% das obras a serem iniciadas e de contratar cinco jovens em situação de vulnerabilidade social para o Programa de Jovem Aprendiz da empresa.

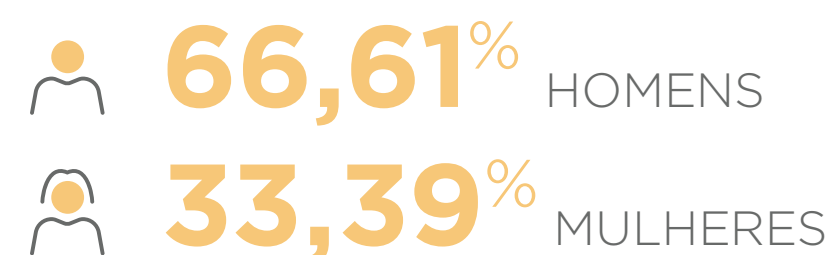
Em 2022, alcançamos a meta relativa à inclusão de mulheres nas obras e contratamos um jovem em situação de vulnerabilidade social por meio do Programa de Jovem Aprendiz. Para 2023, estão previstas novas contratações, em linha com a meta de alcançar cinco jovens. No ano, as mulheres ocupavam 57% dos cargos de gestão na companhia e no quadro geral de colaboradores, por sua vez, elas chegam a 33,39%. Já no Conselho de Administração, uma cadeira era ocupada por uma mulher (16% de representatividade) e havia um membro acima de 50 anos (16% de representatividade) em 2022. A queda no percentual de mulheres no quadro geral entre 2021 e 2022 se deve à inclusão da Mitre Install no indicador, cuja maior parte dos cargos de assistente e auxiliar é composta por homens.

Por meio do Programa de Diversidade, além das capacitações, houve orientação das equipes no processo de recrutamento para contratação de Pessoas com Deficiência, para que haja abertura para todos os grupos. Também capacitamos as lideranças e demais colaboradores sobre o tema. No período, quatro Pessoas com Deficiência foram contratadas e, no total, somaram cinco profissionais em nosso quadro funcional.

COLABORADORES POR CATEGORIA FUNCIONAL, POR GÊNERO GRI 405-1

Níveis	Mulheres	Homens
Analista Jr.	46%	54%
Analista Pl.	62%	38%
Analista Sr.	63%	37%
Assistente	12%	88%
Auxiliar	2%	98%
CEO	0%	100%
Coordenador	59%	41%
Diretor	33%	67%
Especialista	29%	71%
Gerente	63%	38%
Gerente Sr.	67%	33%
Supervisor	60%	40%
Vice-presidente	50%	50%
Total	33,39%	66,61%

PERCENTUAL DE COLABORADORES POR GÊNERO GRI 405-1



COLABORADORES POR CATEGORIA FUNCIONAL, POR FAIXA ETÁRIA GRI 405-1

Níveis	Menos de 30 anos	30 a 50 anos	Mais de 50 anos
Analista Jr.	42%	50%	9%
Analista Pl.	44%	56%	0%
Analista Sr.	30%	67%	2%
Assistente	28%	64%	8%
Auxiliar	49%	42%	9%
CEO	0%	100%	0%
Coordenador	11%	81%	7%
Diretor	0%	100%	0%
Especialista	0%	79%	21%
Gerente	13%	88%	0%
Gerente Sr.	33%	67%	0%
Supervisor	10%	90%	0%
Vice-presidente	0%	100%	0%
Total	34,10%	59,15%	6,75%

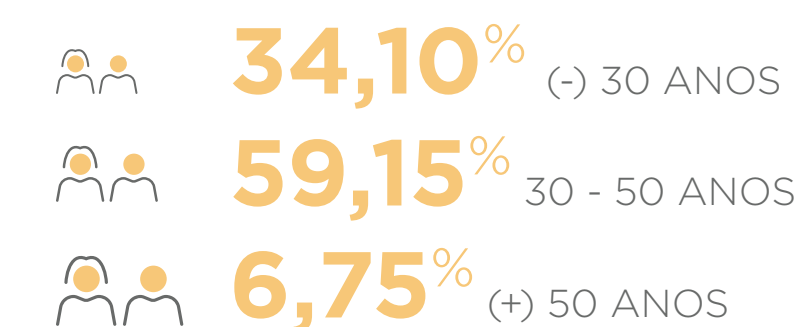
PERCENTUAL DE MEMBROS DA GESTÃO DA MITRE REALTY, POR GÊNERO GRI 405-1



PROPORÇÃO DA MÉDIA SALARIAL FEMININA EM RELAÇÃO À MASCULINA (%) GRI 405-2

Níveis	Proporção
Analista Jr.	79%
Analista Pl.	101%
Analista Sr.	119%
Aprendiz	100%
Assistente	101%
Auxiliar	128%
Coordenador	127%
Diretor	93%
Especialista	101%
Estagiário	100%
Gerente	97%
Gerente Sr.	121%
Supervisor	93%
Total	130,19%

COLABORADORES POR FAIXA ETÁRIA GRI 405-1

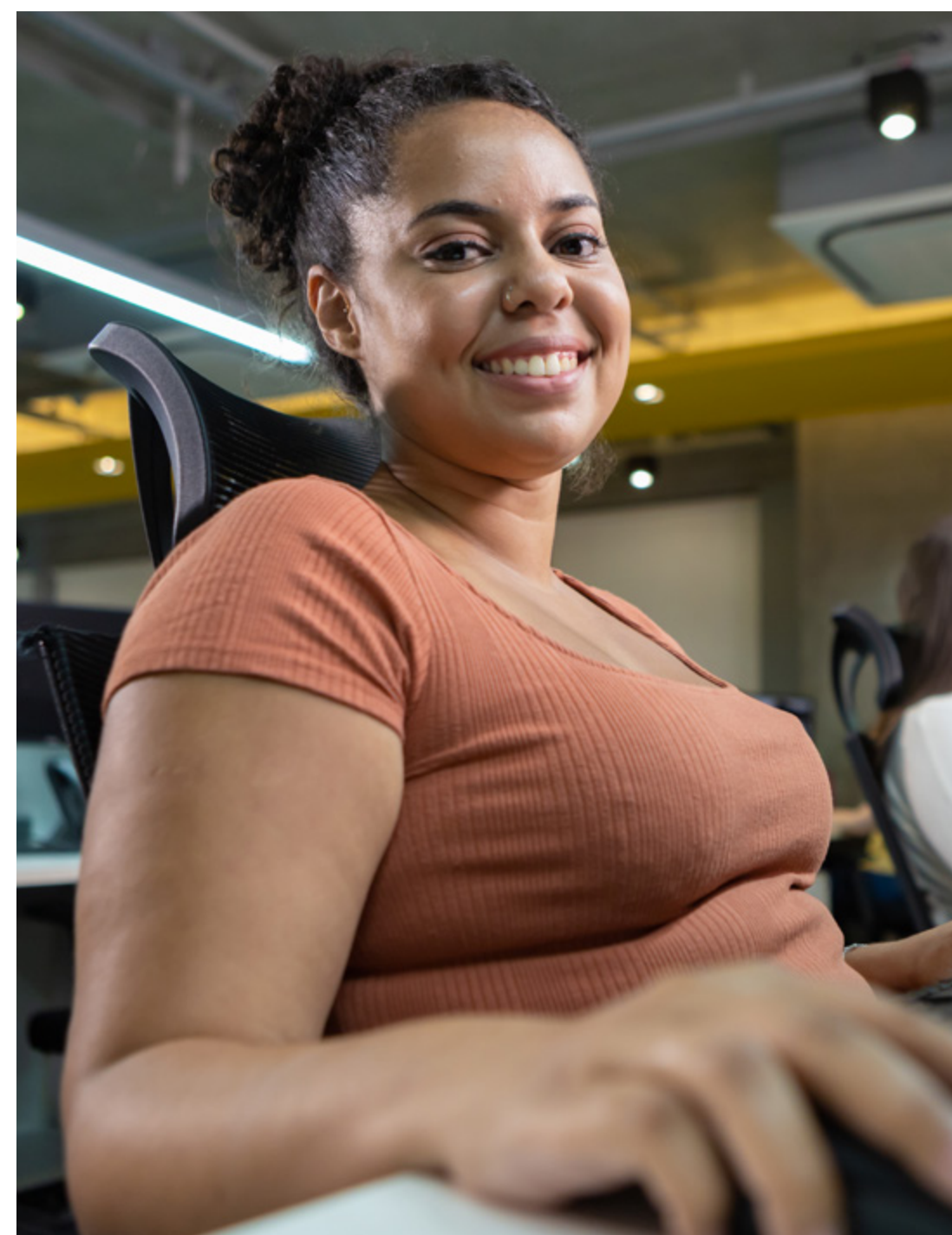




Política de diversidade GRI 2-23

A fim de propagar nossas diretrizes, regras e condutas que visam relações de respeito e livres de discriminação em todos os elos da cadeia de valor, criamos em 2022 a Política de Diversidade e Inclusão.

O documento traz papéis e responsabilidades em diversas frentes, como de gente e gestão para o planejamento e execução de ações, até de riscos e Compliance para a apuração de possíveis denúncias que violem nossos valores, com um subitem relativo às penalidades aplicáveis. Além de fornecer diretrizes específicas relativas à igualdade de oportunidades, traz, entre outros tópicos, compromissos para o fortalecimento de uma cultura de diversidade.



Iniciativas de destaque

A fim de contribuir com a redução das desigualdades, em 2022, a Mitre Realty estabeleceu uma parceria com o Projeto Quixote, uma Organização da Sociedade Civil de Interesse Público (Oscip) que atende crianças e jovens em vulnerabilidade social em nosso Programa de Responsabilidade Social. Essa organização realiza o acompanhamento clínico, pedagógico e social, bem como desenvolve programas de habilidades empreendedoras, como a Agência Quixote Spray e Arte.

Também firmamos uma parceria com a empresa de impacto social Alicerce Educação, que realizará em 2023 um programa de educação básica com os funcionários da obra do empreendimento Raízes Tatuapé.

No ano, iniciamos ainda a criação de grupos de afinidade, que contaram com mais de 50 inscrições. Os grupos têm como objetivo impulsionar agendas específicas de acordo com sua frente e devem iniciar as reuniões a partir de 2023 para discutir demandas em comum, debater e trocar vivências, realizar atividades de sensibilização interna, mapear oportunidades estratégicas e validar ações de diversidade e inclusão.

Vale ressaltar que a gestão do capital humano é realizada com base em critérios restritos ao trabalho dos nossos profissionais, como formação profissional, experiência, habilidades, desempenho, adoção dos valores corporativos e perfil de liderança. A Mitre Realty valoriza a igualdade de oportunidades e, por isso todos os colaboradores, independentemente do cargo que ocupam, têm um lugar de fala e podem construir suas carreiras na companhia.

Cada um evolui profissionalmente de forma particular e, por isso, não há regras de tempo para ocupar qualquer cargo, ser promovido ou receber qualquer outro mérito. Todos são avaliados individualmente com base em vários dados tratados pela equipe de People Analytics e Remuneração, em conjunto com a Business Partner das áreas e gestores.

A companhia ainda incentiva que qualquer caso envolvendo discriminação seja reportado por meio do Canal de Ética. A eficácia das medidas estabelecidas é monitorada por meio de indicadores da área de Compliance. Em 2022, houve registro de um caso envolvendo discriminação no Canal de Ética. Como tratativa, foram realizadas reuniões com diversas áreas da companhia para discussão do caso e definição de resolução, seguida de resposta ao denunciante. **GRI 406-1**

PROMOÇÃO DA CULTURA DE DIVERSIDADE E INCLUSÃO

- Formalização e divulgação desta Política para todos(as) da companhia e *stakeholders* envolvidos direta ou indiretamente com as operações;
- Sensibilização e capacitação da liderança e demais colaboradores, a fim de combater estereótipos, preconceitos e vieses inconscientes;
- Variação das fontes de recrutamento e seleção, buscando atrair talentos que conferem maior diversidade no quadro de colaboradores;
- Manutenção de, ao menos, 50% de mulheres no quadro de colaboradores e na alta liderança.





Saúde e segurança

GRI 3-3

SAÚDE E SEGURANÇA DO TRABALHO

O cuidado com a saúde e com a segurança das pessoas é uma premissa fundamental para a Mitre Realty, que coloca a vida e a integridade de todos como prioridade em relação a qualquer outro objetivo da companhia.

Como forma de prevenção aos riscos inerentes às atividades de construção, a área de Saúde e Segurança do Trabalho (SST) é responsável por toda a gestão do tema, que inclui o monitoramento de indicadores de SST, relatórios, reuniões da Comissão Interna de Prevenção de Acidentes (Cipa) e inspeções nas obras para verificar como estão as condições de segurança da força de trabalho, a aderência de nossas operações com a Normas Regulamentadoras (NRs) e ações voltadas à melhoria contínua.

A gestão em saúde e segurança abrange os colaboradores da Mitre Realty e suas controladas e, embora a Companhia não exerça a gestão direta de terceiros, são solicitados documentos que atestem a conformidade sobre o tema, como Atestado de Saúde Ocupacional (ASO), composição da Cipa, Programa de Gerenciamento de Riscos, treinamentos aplicáveis, dentre outros.

Embora não detenha um sistema de gestão certificado, a Companhia orienta sua atuação em saúde e segurança de acordo com as normas regulamentadoras emitidas pelo Ministério do Trabalho, relativas a temas como Cipa, Equipamento de Proteção Individual, Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional, Segurança em instalações e serviços em eletricidade, entre diversas outras. Essa gestão engloba todos os colaboradores da Mitre e terceiros que executam serviços nas obras. **GRI 403-1, GRI 403-8**

IDENTIFICAÇÃO DE RISCOS

GRI 403-2, 403-3, 403-4, 403-7

Previamente ao início das atividades, é aplicada uma série de controles, como por exemplo, a Análise Preliminar de Riscos (APR) e *checklists* de inspeção, para identificação dos riscos que podem ocorrer durante a execução das tarefas. Também há controles para checagem das condições de segurança do local e dos equipamentos e para verificação da necessidade de medidas preventivas e corretivas.

Para o trabalho em altura e algumas outras atividades, é necessária a emissão da Permissão de Trabalho pela área de SST, que atesta que o profissional está apto para realizar a atividade e que as condições necessárias de segurança foram atendidas. Além disso, todos os documentos de verificação rotineira, após preenchidos, são assinados pelos profissionais que realizarão as atividades, bem como pelo responsável em SST da obra.

Também são realizadas inspeções de Segurança do Trabalho nas obras, a fim de capturar e, se necessário, relatar as condições de riscos no ambiente e solicitar medidas imediatas e ou planejadas para reduzi-los, neutralizá-los ou eliminá-los. São realizadas duas inspeções por mês em cada obra, sendo uma preventiva e outra avaliativa.

Estes processos de identificação de riscos, assim como investigação de acidentes e inspeções, contam com a participação dos colaboradores e interlocução com o time de SST. Os trabalhadores são comunicados acerca das medidas de gestão de saúde e segurança por meio da integração, do Diálogo Diário de Segurança (DDS) e de treinamentos específicos, aplicáveis a algumas funções. A área de SST mantém, ainda, uma rotina de reunião semanal com o encarregado de obras a fim de repassar resultados de inspeções, bem como reforçar medidas de saúde e segurança das obras. Além disso, as avaliações geradas são divulgadas para a diretoria.



Em atendimento às normas do Ministério do Trabalho, contamos com uma Cipa para o escritório e uma para cada obra. Além disso, a Companhia exige a comprovação da Cipa por terceiros e, caso a empresa prestadora não se enquadre ao dimensionamento da composição da Cipa, deve encaminhar ao menos um representante às reuniões mensais e extraordinárias de Segurança do Trabalho da Mitre Realty.

Para garantir que os profissionais estão aptos para a realização das atividades, são realizados exames médicos de acordo com o que é estabelecido no Programa de Controle

Médico da Saúde Ocupacional (PCMSO). Caso algum exame obrigatório para a execução da função seja reprovado, o profissional não poderá seguir com a posição. O controle dos exames médicos admissionais e periódicos é realizado por uma consultoria acreditada.

Reforçamos o direito de recusa caso um profissional queira se retirar de situações de trabalho que acredite que possa causar acidente ou doença. Esse direito é informado aos trabalhadores nas frentes de trabalho, no DDS e na integração. Qualquer situação em desacordo com o direito de recusa pode ser relatada no Canal de Ética da companhia.





Investigação de acidentes

No Procedimento de Investigação de Acidentes da companhia são estabelecidas as etapas de investigação de acidentes, incidentes e causas raiz, com o objetivo de definir os fatos e circunstâncias relacionadas ao evento, determinar as causas e desenvolver ações corretivas a fim de controlar os riscos. A investigação e registro dos acidentes nas operações da companhia seguem as etapas definidas no procedimento, bem como aos requisitos estabelecidos pela legislação e normas de Segurança do Trabalho.

TREINAMENTOS E COMUNICAÇÃO

GRI 403-5, 403-7

Na integração de novos colaboradores de obras e terceiros, são realizados alguns treinamentos específicos relativos à ordem de serviço, equipamentos de proteção individual (EPI), condições de segurança do trabalho e meio ambiente e sobre as NRs. Para terceiros, são solicitados certificados de treinamentos aplicáveis para controle em um sistema de gestão de documentação, de forma a garantir que estejam aptos para realização das atividades. A frequência de aplicação dos treinamentos obedece às diretrizes estabelecidas nas NRs.

Além disso, todo colaborador próprio ou terceiro recebe um treinamento anual de segurança do trabalho, antes do início de suas atividades, com carga horária de seis horas, ministrado pela equipe de Segurança do Trabalho da Mitre Realty. Em 2022, os treinamentos de segurança do trabalho totalizam 576 horas.

São disponibilizadas nas portarias e recepções dos empreendimentos caixas de reclamação e sugestões e uma opção virtual, acessada por QRCode, nas paredes dos refeitórios, portarias e vestiários das obras. A partir dos relatos dos trabalhadores, avalia-se a necessidade de melhorias e mudanças nas práticas de execução das tarefas. Durante os DDS, trabalhadores têm oportunidade de descrever, diretamente para os técnicos de Segurança do Trabalho, problemas e dificuldades para executar suas tarefas, assim como fazer reclamações e sugestões.

Em 2022, merecem destaque também as ações para a disseminação de temas como nutrição, saúde mental, Gym-pass, tabagismo e inteligência emocional, que compreenderam palestras, cursos e comunicados. Também foram realizadas campanhas sobre Setembro Amarelo, Setembro Verde, Outubro Rosa, de vacinação, hábitos saudáveis, entre outras, com foco na prevenção.

INDICADORES DE SEGURANÇA

GRI 403-9, 403-10

Em 2022, foram registrados 24 acidentes, sendo 7 de colaboradores (índice de 24,22) e 17 de terceiros (índice de 58,84), relativos a fraturas, torções, luxações e contusões, principalmente. No ano, não houve ocorrência de mortes como resultado de lesões relacionadas ao trabalho, tampouco casos de doenças profissionais de comunicação obrigatória (doenças pulmonares e de pele, perda auditiva, intoxicações, câncer e estresse ocupacional e síndrome de Burnout).

Entre as ações tomadas em 2022 para melhorar o ambiente de trabalho, estão a padronização dos Equipamentos de Proteção Coletiva, os treinamentos semanais com temas específicos, o investimento no quadro técnico da equipe de SST, a implantação de procedimentos e a manutenção do Programa 5S, uma metodologia aplicada para melhoria da organização dos canteiros de obras. A equipe de Qualidade (SGI) segue a ISO 9001 e o PBQP-H SiAC, inspeciona mensalmente os requisitos normativos e a equipe de Saúde e Segurança do Trabalho realiza duas inspeções avaliativas de segurança por mês em cada obra, além das demais exigências legais.



CAPITAL
SOCIAL E DE
RELACIONAMENTO

06

VOLUNTÁRIO(A)





Sociedade

GRI 3-3, 203-1, 203-2, 413-1, 413-2

A Mitre Realty está ciente dos impactos diretos e indiretos provocados por suas atividades em seu entorno. Por valorizar as regiões onde atua, endereça investimentos, ações e projetos, a fim de mitigar seus impactos negativos e maximizar a geração de valor para a sociedade. Em 2022, foram estruturadas ações específicas com foco nos territórios onde operamos e em nosso potencial de impacto, que são apresentadas a seguir.



IMPACTOS DIRETOS

GRI 3-3, 413-1, 413-2

Os principais impactos reais e potenciais das operações são gerenciáveis e têm intensidade e duração variáveis conforme as fases das obras. Entre eles, estão possíveis danos a residências e às vias públicas, aumento do tráfego de pessoas e veículos, poeira nos arredores das obras, conduta de profissionais que operam nas obras, ruídos causados por movimentações de solo, descarga de materiais, obras de fundação e construção do empreendimento.

Neste contexto, dispomos de uma Política de Sustentabilidade com diretrizes para o relacionamento com as partes interessadas, incluindo a circunvizinhança. A Mitre Realty realiza uma abordagem multidisciplinar da vizinhança e estabelece o relacionamento com a comunidade de forma compartilhada. Para que não sejam surpreendidos com as obras, antes do início dos trabalhos, a equipe envia uma carta acompanhada de um presente, para comunicá-los que a empresa atuará na região.

A equipe de Vendas é responsável pelo atendimento aos vizinhos nos estandes, construídos no próprio terreno onde será concebido o empreendimento e desenhados de maneira estratégica a fim de maximizar a experiência dos visitantes, sejam eles clientes, sejam vizinhos. No local, os vizinhos, assim como todos os visitantes, podem ter acesso a uma maquete do empreendimento e apartamento modelo para entender os detalhes do empreendimento.

Para o recebimento de queixas relacionadas a possíveis incômodos, a companhia conta com o Canal de Ética, um e-mail exclusivo para vizinhos (vizinhos@mitrerealty.com.br) e com o [Fale Conosco](#). Além disso, a área de Experiência do Cliente pode receber e tratar reclamações e dispomos de uma terceira via, que é a ouvidoria. Sempre que há algum caso de reclamação de incômodo são acionadas as áreas de Compliance, Experiência do Cliente, Engenharia e ESG para estabelecer as tratativas para com a vizinhança.

Também há riscos de danos a estruturas ao redor

das obras, por exemplo, nas ruas, calçadas e residências. Para mitigar esses impactos, são utilizadas proteções nas obras, como telas de proteção e tapumes. Caso algum impacto se materialize, a companhia é responsável pelo reparo imediato deste dano. A empresa também realiza a varrição e lavagem de calçadas e ruas, para mantê-las limpas após a movimentação de caminhões e materiais.

ESCUTA ATIVA GRI 413-1

Em 2022, iniciamos um projeto piloto com os vizinhos de dois empreendimentos para entendermos as expectativas e necessidades dos moradores locais, identificar os impactos sociais negativos gerados pelas operações e de que forma podemos gerar e alavancar impactos sociais positivos.

Os insumos deste piloto serão desdobrados em 2023 para que possamos aprimorar cada vez mais nosso cuidado com o entorno de nossas operações. Um dos planos de ação originados deste estudo foi um treinamento sobre conduta voltado para profissionais das obras que foi realizado já em 2022.

IMPACTOS INDIRETOS

GRI 3-3, 203-2

Sabemos que a etapa de construção do empreendimento gera impactos para a sociedade, não só diretamente por meio das operações, mas indiretamente a partir de terceiros que atuam nas obras.

Como toda obra movimenta uma ampla cadeia de fornecimento de insumos da construção civil, o principal impacto econômico positivo indireto dos empreendimentos da Mitre Realty é a geração de empregos por meio dos funcionários de empreiteiras e serviços de terceiros. Depois de entregues, os empreendimentos impactam a vizinhança positivamente pelas melhorias na infraestrutura local, criação de lojas nas fachadas ativas dos empreendimentos, aumento da iluminação e segurança, além de valorização dos imóveis do entorno.

Além disso, com foco na melhoria contínua das nossas iniciativas, identificamos oportunidades para ações de voluntariado, melhorias em espaços públicos, programas de educação e projetos de fomento às instituições locais.

INVESTIMENTOS EM INFRAESTRUTURA

GRI 3-3, 203-1

A Mitre Realty entende também a importância dos investimentos em infraestrutura ligados ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários e, em 2022, fez investimentos em infraestrutura para ligações de rede elétrica, extensões de redes de água e esgoto de R\$ 3.014.214,59.

Esses investimentos são necessários para viabilização dos empreendimentos, seja em infraestrutura diretamente ligada à construção, sejam contrapartidas estabelecidas pelos órgãos licenciadores, tais como realização de ligações de água e esgoto, calçamento e iluminação das fachadas ativas para contribuir com o bem-estar da população e o desenvolvimento urbano.





RESPONSABILIDADE SOCIAL CORPORATIVA

Para potencializar nossa atuação, em 2022 traçamos uma estratégia de Responsabilidade Social Corporativa para desenvolver campanhas, ações de voluntariado e apoio institucionais com o objetivo fortalecer, apoiar e desenvolver comunidades e instituições do entorno dos nossos empreendimentos.

As iniciativas de responsabilidade social são geridas pela área de ESG, que desenvolve o planejamento das ações de impacto nas regiões no entorno de nossas obras. Essas ações são avaliadas por meio de indicadores de impacto social para monitorar seus efeitos.

3 campanhas de doação

2.998 itens doados

1.707 pessoas impactadas

4 casas reformadas em parceria com a Habitat Brasil, com 16 voluntários e 15 pessoas impactadas

R\$ **187.884,88**
investidos em ações de impacto social

Campanha de Dia das Crianças: por meio da doação pelos colaboradores, arrecadamos 431 brinquedos para a ONG Rede Social Vida Nova, próxima ao empreendimento Raízes Premium Mooca. Os brinquedos foram entregues a mais de 120 crianças atendidas pela ONG em uma festa de comemoração ao Dia das Crianças.



Apoio institucional e voluntariado com a Habitat Brasil: estabelecemos uma parceria com uma ong, que promove moradia digna para populações mais vulneráveis. Além do apoio institucional, realizamos a reforma de quatro casas na comunidade Boqueirão, em São Paulo, com apoio dos voluntários da Mitre, o que impactou positivamente a vida de 15 moradores.

Campanha do Agasalho: em 2022, nos mobilizamos para arrecadar roupas de inverno para pessoas em situação de rua e somamos 2,4 mil doações, incluindo blusas, calças e cobertores. Os itens foram doados para a ONG Entrega por SP, que se encarregou da destinação para cerca de mil pessoas.



Campanha de Natal: em dezembro, realizamos a Campanha de Natal da Mitre que consistiu na arrecadação de alimentos pelos colaboradores da companhia para famílias atendidas pela ONG Beija Flores Solidários, próxima a nossa obra do Raízes VM. Foram arrecadadas mais de 150 cestas e a ação impactou cerca de 600 pessoas.

Parceria com a Alicerce Educação: firmamos uma parceria com a empresa de impacto social para a realização, em 2023, de um programa piloto de educação básica direcionado aos funcionários da obra do empreendimento Raízes Tatuapé.



Apoio institucional ao Projeto Quixote: firmamos uma parceria com a Organização da Sociedade Civil de Interesse Público (Oscip) que atende crianças e jovens em vulnerabilidade social. A iniciativa engloba o acompanhamento clínico, pedagógico e social destes jovens, bem como desenvolve programas voltados para o empreendedorismo. Nosso apoio institucional tem como o objetivo a destinação de verba com foco na autossuficiência financeira, por meio do apoio a dois projetos da organização, sendo: Agência Quixote Spray e Arte, que visa a inserção de jovens no mercado de trabalho por meio do grafite; e Brexote, um bazar para venda de itens doados à Oscip.





Fornecedores

GRI 3-3, 308-1, 414-1, 414-2

A Mitre Realty constrói parcerias de confiança e longo prazo com seus fornecedores e compartilha suas diretrizes corporativas com estas empresas, a fim de qualificar o mercado da incorporação e construção civil e, ao mesmo tempo, impulsionar o bom desempenho aliado à observância de aspectos socioambientais.

Contamos com cerca de 3.500 fornecedores em nossa base e, em 2022, homologamos 1.643 fornecedores, sendo 91% localizados no estado de São Paulo, dos quais 89% estão localizados na capital e na Região Metropolitana de São Paulo. No período, foram gastos R\$ 824.237.053 em compras. **GRI 2-6**

Cerca de **3.500** empresas estão cadastradas na base de fornecedores da Mitre Realty

R\$ 824 MILHÕES em compras em 2022, aproximadamente

91% (1.493 empresas dos fornecedores estão localizadas no estado de São Paulo, sendo mais de

89% (1.394 empresas) na cidade de São Paulo e Região Metropolitana

GESTÃO DE FORNECEDORES

Por meio da área de Gestão de Fornecedores, realizamos um processo de homologação de parceiros com base em uma Norma de Gestão de Fornecedores, desenvolvida com critérios de ponderação de risco para verificação da regularidade dos fornecedores.



BASE DE HOMOLOGAÇÃO DE FORNECEDORES

Fornecedores	2022	2021
Fornecedores Homologados	1.643	2.041
Taxa de aprovação	92%	94%
Fornecedores no Estado de São Paulo	91%	91%
Fornecedores na Região Metropolitana de São Paulo	89%	78%

FORNECEDORES HOMOLOGADOS POR TIPO

Tipo	2022		2021	
	Quantidade	%	Quantidade	%
Material	395	24	475	23
Serviço	620	38	981	48
Subcontratados	628	38	585	29
Total geral	1.643	100%	2.041	100

ASPECTOS ANALISADOS

- **Regularidade fiscal:** obrigações tributárias;
- **Regularidade social e trabalhista:** atendimento da legislação quanto ao recolhimento de INSS e FGTS;
- **Regularidade operacional e ambiental:** licenças ambientais do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (Ibama), Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (Cetesb), Departamento de Limpeza Urbana da Prefeitura de São Paulo (Limpurb), ou outro órgão ambiental, para categorias em que esses documentos são aplicáveis, sendo de caráter eliminatório na homologação;
- **Listas restritivas:** consultas de listas como licitantes inidôneos, contas irregulares e pessoas politicamente expostas, cadastro de empregadores que tenham submetido trabalhadores a condições análogas à de escravo, entre outras.





AVALIAÇÃO DE CRITÉRIOS SOCIOAMBIENTAIS

GRI 3-3, 308-1, 308-2

A cadeia de fornecimento da Mitre Realty pode gerar impactos significativos, principalmente sobre o meio ambiente e à força de trabalho. Como potenciais impactos negativos mapeados, inerentes a processos industriais e de logística, estão emissões atmosféricas provenientes das atividades e transporte de materiais utilizados nas operações; geração de resíduos e efluentes nas operações dos fornecedores; consumo de recursos naturais; poluição e riscos de infrações devido à má gestão ambiental; riscos de violação das condições adequadas de trabalho e dos direitos humanos e impactos das operações nas comunidades, como incômodo por ruído, vibrações e emissões de materiais particulados.

Em 2022, a companhia desenvolveu uma metodologia para identificação das categorias críticas de fornecedores sobre aspectos ESG. Ao todo, foram identificados 75 fornecedores que atuam em 31 categorias de produtos e serviços críticos com potencial de impactos socioambientais. Para monitorar esses impactos, a companhia também passou a adotar um questionário auto declaratório respondido pelas empresas, que compreende temas relativos à sustentabilidade, licenças ambientais, frente fiscal e trabalhista, bem como aspectos de Compliance. Para as categorias mapeadas, documentos complementares também são avaliados. **GRI 414-2**

Adicionalmente, em 2022, houve a elaboração do Código de Ética e Conduta de Fornecedores, uma ferramenta de conscientização e sensibilização dos fornecedores (*saiba mais no capítulo Ética e Transparência*). Para além do processo de homologação, os contratos estabelecidos com fornecedores contêm cláusulas sobre trabalho infantil e trabalho análogo à escravidão, a fim de inibir tais práticas na cadeia de valor.

100% das empresas são avaliadas quanto às listas de trabalho análogo à escravidão e multas aplicadas pelo Ibama

Todos os contratos possuem cláusulas relacionadas à anticorrupção, LGPD e mencionam o Código de Ética de Fornecedores e nosso Canal de Ética

Em 2022, **100%** (1.847) dos novos fornecedores foram avaliados sobre critérios ambientais e sociais, sendo 1.623 selecionados, uma taxa de aprovação de 92%

MONITORAMENTO DE FORNECEDORES

O monitoramento dos fornecedores ocorre por meio do portal de homologação. Realizamos a revalidação anual dos documentos de homologação, sendo que os certificados qualidade, licenças e demais documentos ambientais são controlados de acordo com vencimento, a fim de garantir que nossos parceiros estão aptos para sua contratação. As áreas de Compliance, Qualidade (SGI) e ESG em conjunto com a área de Gestão de Fornecedores avaliam esses documentos.

Na fase de construção, antes de iniciar as atividades no canteiro de obra, os fornecedores devem entregar todos os documentos de registro de seus funcionários e comprovantes de treinamentos específicos da função em que vão atuar. O controle desses documentos é realizado pela área de Saúde e Segurança do Trabalho.

Durante a vigência do contrato, a companhia realiza auditorias mensais da ISO 9001 e PBQP-H SiAC em obras, que incluem a verificação de alguns requisitos para fornecedores, como aquisição, qualificação e avaliação de desempenho.

Em 2022, 100% (1.847) dos novos fornecedores foram avaliados sobre critérios ambientais e sociais, sendo 1.623 selecionados, uma taxa de aprovação de 92%. **GRI 308-1, 414-1**



IMPACTOS POSITIVOS REAIS

Para além dos impactos negativos potenciais, também observamos impactos positivos na cadeia de valor, como a geração de empregos indiretos por meio das operações dos nossos fornecedores; a oferta, por parte da companhia, de oportunidades de fornecimento para diversos portes de empresas; e suporte e desenvolvimento de fornecedores para regularização de documentações fiscais, ambientais, trabalhistas, entre outros, quando identificada inconsistência no processo de homologação.





Corretores

GRI 3-3, 203-2

A equipe da Mitre Vendas é responsável pela maior parte da comercialização dos produtos oferecidos pela empresa, representando um *share* de 78% das vendas e, para completar a força de vendas, a companhia conta com imobiliárias parceiras. No período, houve um aumento na ordem de 42% do time da Mitre Vendas, que soma 700 associados exclusivos, fundamentais para o bom desempenho da companhia no período.

Para a garantia do alinhamento entre a equipe e os produtos da Mitre Realty, são realizados treinamentos, presenciais e *e-learning* (Universidade Mitre Vendas), e ações de comunicação para os corretores da Mitre Vendas, como *workshops*, diariamente. São apresentadas as especificações de cada produto em convenções de vendas voltadas para os profissionais das imobiliárias, com apresentação de dados técnicos, assim como o material de marketing, tabela de vendas, vantagens competitivas dos empreendimentos, metas de vendas, plano de incentivos e premiações por performance.

Os corretores também são capacitados acerca do processo de compra e venda de unidades e, em 2022, intensificamos os treinamentos voltados para a experiência do cliente. No período, houve maior ênfase na frente digital, com uso de PowerBI para apoiar os corretores no atendimento ao cliente, de forma mais estratégica. Também intensificamos os programas de retenção de pessoas.

Em paralelo, a companhia realiza rodadas de perguntas e respostas com os corretores sobre os projetos para iniciar a prospecção e, ainda na fase pré-vendas, a equipe Comercial, juntamente com as equipes de Marketing, Financeiro e Produto, define as ações estratégicas a serem adotadas conforme a categoria de produto, a região e o público-alvo.

Saúde mental em primeiro lugar. A fim de cuidar da saúde mental do time Mitre Vendas, contamos com o MV Run, um programa bimestral de incentivo à prática de esportes, no caso, a corrida. As inscrições são gratuitas e os participantes ganham um kit para participarem das provas.

As vendas são iniciadas no dia do lançamento do empreendimento com a realização de um evento promocional no estande de vendas, e os clientes que se interessarem pelos produtos podem sair do evento com o contrato já assinado. Após o lançamento, a companhia mantém o estande de vendas ativo até o início das obras, onde permanecem os atendimentos pelos corretores de ambas as imobiliárias. Mesmo após a desmobilização do estande, as equipes de vendas realizam a comercialização dos projetos até as últimas unidades.

Vale ressaltar que, além de especialistas nos produtos Mitre Realty, os corretores associados à Mitre Vendas são essenciais no processo de melhoria contínua da companhia, uma vez que trazem para os executivos uma visão próxima das percepções, necessidades e opiniões dos clientes sobre os empreendimentos.

CAPACITAÇÃO EM NOVOS NICHOS

Em 2022, merece destaque a criação do programa Luxury Trainings, focado na capacitação de corretores em produtos e serviços de altíssimo padrão, como é o caso da nova categoria Mitre Exclusive Collection. Aberto também aos corretores externos do mercado, a capacitação inclui mentorias sobre as especificidades desse nicho, com tarefas semanais e provas na Universidade Mitre. Ao todo, 50 corretores da Mitre Vendas participaram dos treinamentos que cobriram temas que vão além da categoria MEC, como relações com investidores, mercado, economia e engenharia.

Já com foco na também recém-lançada categoria Origem, os corretores foram capacitados sobre elementos para assessorar a venda, incluindo temas jurídicos e financeiros. No total, 200 corretores da Mitre Vendas foram capacitados nessa frente em 2022.



CAPITAL
NATURAL
07





CONFORMIDADE AMBIENTAL

GRI 3-3

Desenvolver projetos imobiliários modernos e soluções inovadoras envolve, também, o cuidado com o meio ambiente e o uso eficiente de recursos. Nesse contexto, buscamos mitigar nossos impactos e garantir a proteção ambiental em todas as fases de nossas operações e toda a gestão dos empreendimentos está alinhada às exigências dos órgãos ambientais municipal e estadual, de acordo com a legislação vigente.

O processo de licenciamento dos projetos é uma das primeiras formas de avaliação do atendimento às exigências ambientais. Realizamos análises de riscos já nas etapas de aquisição de terrenos e ideação dos projetos e, em seguida, a área de licenciamento realiza o mapeamento de necessidades para o atendimento à legislação ambiental, relacionadas às frentes de áreas contaminadas, áreas permeáveis e supressão e compensação vegetal, quando aplicável.

Todos os terrenos são submetidos a uma avaliação preliminar e, caso as atividades sejam classificadas como de risco, — como oficinas, postos de combustíveis, fábricas e outros empreendimentos — ou sejam vizinhas a imóveis que apresentem qualquer suspeita, realizamos estudos para identificação de contaminação do solo e/ou de água subterrânea, vapores. Se confirmada a contaminação, são realizados estudos ainda mais aprofundados, com apoio de empresas especializadas, para subsidiar planos de intervenção e/ou remediação. Em 2022, tivemos a conclusão de uma remediação que reabilitou uma área de 1.502,50 m².

Já na frente de supressão e compensação de vegetação, para realização de nossos projetos há a necessidade de retirada de algumas árvores dos terrenos para viabilizar a implantação dos empreendimentos. Dessa forma, realizamos todo o processo de autorização prévia junto ao órgão competente e firmamos termos de compromisso ambiental com obrigações compensatórias, que podem incluir o plantio de árvores retiradas dentro dos empreendimentos, plantio compensatório, doação de mudas para viveiros e realização de pagamento compensatório para aquisição de mudas em depósito do Fundo Especial do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável da Prefeitura de São Paulo (Fema).

INDICADORES DE SUPRESSÃO E COMPENSAÇÃO (EM NÚMERO DE ÁRVORES) MTR-ARB-01

	2022	2021
Supressão	197	167
Doação para viveiros	-	33
Plantio compensatório	64	81
Plantio espontâneo	4	46
Equivalência FEMA	1,081	378

Em relação às áreas permeáveis, a legislação municipal define um percentual mínimo de permeabilidade de acordo com perímetros ambientais definidos para a cidade e possui um mecanismo chamado quota ambiental, que compreende parâmetros que permitem a redução desse percentual pela metade desde que haja um aumento da pontuação da quota ambiental na mesma proporção. Como o perfil dos imóveis adquiridos, bem como a maioria dos imóveis em São Paulo, possuem poucas áreas permeáveis, esse mecanismo se faz necessário para viabilização da maioria dos empreendimentos lançados na cidade. Realizamos o monitoramento das áreas para cumprimento da legislação e contribuimos para o aumento das áreas permeáveis na cidade, visto que o percentual de área permeável pós aprovação dos projetos supera o pré-compra dos imóveis e o necessário pela quota ambiental, conforme a tabela a seguir.

MONITORAMENTO DE ÁREAS PERMEÁVEIS (m²) MTR-PER-01

	2022	2021
Área permeável pré-compra dos imóveis	888	1.655
Área necessária pela quota ambiental	1.987	2.994
Área permeável pós aprovação dos projetos	3.313	4.502
Crescimento da área permeável	273%	172%





Já durante a fase de construção, todas as obras possuem Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (PGRS) individuais e todos os resíduos são destinados corretamente, com comprovantes de destinação e, quando aplicável, licenças específicas. No início de cada obra, a área de Qualidade (SGI) auxilia a gerência da obra na elaboração do PGRS e acompanha a evolução e gerenciamento dos controles de transporte e destinação.

Adicionalmente, vale ressaltar que adotamos um software para a gestão da conformidade legal das operações, que realiza o mapeamento das legislações ambientais aplicáveis e permite o monitoramento do *status* de atendimento. Também são realizadas Auditorias de Conformidade Ambiental por consultoria especializada e acompanhamentos mensais no Sistema por meio do Sistema de Gestão Integrado (SGI), baseadas nas normas NBR ISO 9001, NBR ISO 14001 e PBQP-H SiAC, assim como visitas às obras para verificação da conformidade aos requisitos que incluem aspectos de desempenho e conformidade ambiental (consumo de água, consumo de energia, gestão de resíduos, entre outros).

Em 2022, não houve multas ou sanções não monetárias relacionadas à não conformidade com leis e regulamentos ambientais, assim como não houve encerramento de contrato com fornecedores em função de não conformidades ambientais. **GRI 2-27**

Em 2022, para além da supervisão da ISO 9001 e PBQP-H SiAC, referente à gestão da qualidade, adequamos nossos processos para a ISO 14001, que estabelece diretrizes na frente de gestão ambiental. Os critérios ambientais foram incorporados ao checklist nas obras, realizado mensalmente pela equipe de Qualidade (SGI) da Mitre Realty. Como fruto desse processo, alcançamos a certificação ISO 14001 no início de 2023





Mudanças climáticas

GRI 3-3, 201-2

Cientes da contribuição das emissões de GEE do setor de construção civil na mudança do clima e da relevância dos impactos que ela pode provocar, inclusive na continuidade dos negócios, temos as emissões como um dos temas materiais norteadores da nossa estratégia ESG. Desde 2020, realizamos o monitoramento das nossas emissões através do inventário e estabelecemos medidas de compensação. Em 2022, iniciamos a estruturação da nossa gestão de riscos e oportunidades climáticos, com o objetivo de incorporá-los na gestão de riscos e estratégia da companhia.

GOVERNANÇA E ESTRATÉGIA CLIMÁTICA

A área de ESG tem a responsabilidade de estruturar a estratégia de mudanças climáticas e gerir sua aplicação, incluindo estratégias de mitigação e adaptação. Esses desdobramentos são discutidos no Comitê Executivo de ESG e reportados no Conselho de Administração.

No Comitê Executivo de ESG, composto por diretores e gerentes da companhia, e coordenado pelo Gerente de ESG, as questões relativas ao clima são discutidas em conjunto com outras temáticas de sustentabilidade, com o objetivo de desenvolver as decisões estratégicas e para fortalecer a integração destes aspectos na estratégia da companhia, no modelo de negócio e nos produtos e processos. Em 2022, os encontros do Comitê aconteceram mensalmente.

Já os membros do CA são informados pela área de ESG sobre questões e tendências relacionadas a mudanças climáticas duas vezes ao ano, para discussão desta temática no mais alto órgão de governança. O Conselho também aprova as metas anuais de ESG da companhia, que contemplam metas relativas às mudanças climáticas, sendo elas: a incorporação de variáveis climáticas à gestão dos negócios; a compensação de 100% das emissões de escopo 1 e 2; e reporte do nosso inventário de GEE. Trimestralmente, por meio da aprovação da publicação dos *releases* de resultados, o CA acompanha a evolução dessas metas.

Além disso, em 2022, passamos a integrar o Comitê de Estratégia de Redução de Emissões de GEE da Abrainc. Este grupo é responsável por definir as metas de redução de emissões de GEE do setor de construção civil.

Para além das metas, no ano, foi elaborado um estudo para medir a maturidade da companhia em relação aos riscos climáticos e o nível de alinhamento às recomendações do Task Force on Climate-Related Financial Disclosures

(TCFD). Foram realizadas entrevistas com a alta liderança sobre a percepção desses riscos e seus impactos no negócio, bem como análises robustas de dois cenários com aumento de temperatura (RCP 4.5 e RCP 8.5). Como resultado, foram levantados os riscos físicos e de transição, oportunidades em relação às mudanças climáticas e seus respectivos impactos financeiros, que serão incorporados na gestão de riscos de negócio da companhia.

Para 2023, também está prevista a criação de uma Política de Mudanças Climáticas.

GESTÃO DE RISCOS E OPORTUNIDADES RELACIONADOS AO CLIMA

Em 2022, como parte do estudo que realizamos, identificamos os riscos físicos, riscos de transição e oportunidades relativas às mudanças climáticas, sendo os principais descritos a seguir. Apesar de não dispormos de um processo formal de gestão de riscos climáticos, realizamos práticas focadas em mitigação, como a avaliação de risco de inundação para todos os terrenos em fase final de negociação e avaliação de risco de intensidade dos ventos, que influencia diretamente na definição das áreas de cobertura dos projetos.

Para 2023 será estruturada a gestão dos riscos climáticos a partir do trabalho de identificação e avaliação realizado. Este processo deverá ser integrado à gestão corporativa de riscos da Mitre Realty.



RISCOS E OPORTUNIDADES RELACIONADOS ÀS MUDANÇAS CLIMÁTICAS

Categoria	Risco/Oportunidade	Etapa da cadeia de valor relacionada ao risco/opportunidade	Principais impactos
 <p>RISCOS FÍSICOS</p>	Extremos de temperaturas	<ul style="list-style-type: none"> • Materiais de construção • Construção • Operação, manutenção e renovação 	O aumento das temperaturas médias e extremos de calor podem ser prejudiciais a saúde dos trabalhadores, afetar a oferta e demanda de água e energia, aumentando os custos operacionais, gerando a necessidade de materiais de construção mais resistentes e até gerar atraso de cronograma de obra devido às condições de trabalho.
	Intensidade e frequência de inundações	<ul style="list-style-type: none"> • Logística • Construção • Mercado imobiliário • Operação, manutenção e renovação 	O aumento da intensidade das chuvas em um curto período de tempo pode ocasionar enchentes e alagamentos causando danos físicos, atrasos na entrega de materiais e atraso na construção dos empreendimentos, além de possivelmente gerar custos adicionais de contenção.
	Extremos de seca	<ul style="list-style-type: none"> • Materiais de construção • Logística • Construção • Operação, manutenção e renovação 	A redução da precipitação anual e aumento de dias de seca geram escassez hídrica, afetam a disponibilidade de água, causando necessidade de racionamento, e aumentam o custo de água e energia para toda a cadeia de valor. Tempos mais secos também podem impactar no aumento de custos operacionais e atrasos no cronograma de obra.
	Intensidade de ventos	<ul style="list-style-type: none"> • Materiais de construção • Construção • Operação, manutenção e renovação 	O aumento na intensidade dos ventos pode trazer danos as fachadas e mobílias soltas na cobertura, danos aos vizinhos por queda de mobiliário ou materiais, danos à obra ou perda de materiais durante a construção, além de aumento de custos operacionais para reparos e proteção aos vizinhos.
 <p>RISCOS DE TRANSIÇÃO</p>	Potencial de regulamentação rigorosa sobre as emissões de carbono	<ul style="list-style-type: none"> • Planejamento, <i>design</i> e licenciamento • Materiais de construção 	A incidência de regulamentações e políticas de construção de baixo carbono mais rigorosas podem resultar em padrões construtivos mais altos para edifícios verdes e adaptação de edifícios existentes. A regulamentação do mercado de carbono e potencial taxação de carbono podem aumentar os custos operacionais para empresas que não conseguirem reduzir suas emissões.
	Mudança do comportamento do consumidor	<ul style="list-style-type: none"> • Logística • Mercado imobiliário 	A mudança de comportamento de clientes pode aumentar a pressão por empreendimentos construídos com materiais mais sustentáveis e eficientes. Caso a empresa não atenda as demandas dos clientes, poderá ter perda de receita.
	Necessidade de novas tecnologias	<ul style="list-style-type: none"> • Financiamento • Planejamento, <i>design</i> e licenciamento • Logística 	As empresas que não estão trabalhando no desenvolvimento de novas tecnologias podem correr o risco de desinvestimento, falta de acesso a capital e perda de competitividade. Ainda, a falta de planejamento para implementação das tecnologias, pode trazer um aumento dos custos operacionais.
	Aumento da preocupação ou <i>feedbacks</i> negativos por parte dos <i>stakeholders</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Planejamento, <i>design</i> e licenciamento • Mercado imobiliário 	A falta de engajamento sobre questões de mudanças climáticas pode ocasionar no aumento das preocupações dos <i>stakeholders</i> , diminuição do interesse do mercado pela companhia, bem como não aderência à tendência de melhores condições de financiamento estarem atreladas à desempenho ambiental e climático.
 <p>OPORTUNIDADES</p>	Desenvolvimento e/ou expansão de bens e serviços de baixa emissão e investimentos em estruturas mais eficientes	<ul style="list-style-type: none"> • Financiamento • Planejamento, <i>design</i> e licenciamento • Logística • Mercado imobiliário • Operação, manutenção e renovação 	As questões de eficiência energética dos edifícios constituem grandes oportunidades de elaboração de novas ofertas de negócios, exploração de novos mercados, melhoria do desempenho ambiental dos novos edifícios e redução dos resíduos em aterros por meio de geração de energia alternativa. Além disso, o desempenho ambiental melhora as condições de acesso à capital junto aos financiadores.
	Investimentos em inovação	<ul style="list-style-type: none"> • Financiamento • Planejamento, <i>design</i> e licenciamento • Logística • Mercado imobiliário • Operação, manutenção e renovação 	O aumento do preço das emissões de GEE e aumento de regulamentação sobre o tema aumentam os custos operacionais relativos dos extratores e produtores de materiais. Desta forma, o investimento em P&D e inovação auxilia na aplicação de novas tecnologias de baixo carbono, podendo trazer aumento de receita e antecipação à regulamentações.



MÉTRICAS DE GESTÃO E REPORTE DAS EMISSÕES DE GASES DE EFEITO ESTUFA (GEE)

GRI 3-3

Na Mitre Realty, realizamos o inventário de emissões de GEE desde 2020 por meio da ferramenta Climas, já parametrizada para cálculo com base na Norma NBR ISO 14064 e nas especificações do Programa Brasileiro GHG Protocol. Para coleta de dados do inventário, monitoramos periodicamente uma série de métricas, como consumo de água, descarte de efluentes, consumo de energia elétrica e combustível, geração e descarte de resíduos, dentre outros, considerando todas as operações de escritório, vendas, estandes e obras. O inventário de 2022 foi auditado por terceira parte e será disponibilizado no Registro Público de Emissões.

A partir desse monitoramento, temos a visibilidade de que as emissões mais representativas estão atreladas ao consumo de combustível para geradores nos estandes (escopo 1), ao consumo de energia elétrica (escopo 2) e às emissões geradas ao longo de nossa cadeia de fornecimento (escopo 3), especialmente pela compra de bens e serviços, transporte de insumos e geração e transporte de resíduos de construção. Ainda no escopo 3, existem emissões representativas atreladas ao uso dos empreendimentos por parte dos clientes, etapa que, pela complexidade de monitoramento, não é calculada em nosso inventário.

Neste contexto e a fim de endereçarmos nossos compromissos, buscamos soluções de inovação que contribuam para a redução das emissões, entre elas, o uso de materiais sustentáveis em nossas operações, o consumo eficiente de recursos e a reciclagem de nossos resíduos. Também priorizamos a construção dos empreendimentos próximos às estações de transporte coletivo (metrô, trem e corredores de ônibus) e em bairros com infraestrutura já consolidada, de forma a minimizar impactos para a mobilidade dos clientes, e consequentemente, minimizar os impactos de emissão de gases de efeito estufa.

EMISSIONES DE GEE EM TONELADAS DE CO2 EQUIVALENTE GRI 305-1, 305-2, 305-3

ESCOPO 1				
Família de gás	GWP	2022	2021	2020
CH ₄	28	0,03	0,09	0,15
CO ₂	1	63,25	46,23	61,51
N ₂ O	265	0,02	0,05	3,58
Totais		63,31	46,36	65,24
CO ₂ renovável		0,82	2,11	6,21
ESCOPO 2				
Família de gás	GWP	2022	2021	2020
CO ₂	1	61,09	112,65	29,40
ESCOPO 3				
Família de gás	GWP	2022	2021	2020
CH ₄	28	9.267,14	5.024,92	4.113,95
CO ₂	1	26.150,80	18.692,72	9.832,32
N ₂ O	265	22,56	27,63	12,62
Totais		35.440,50	23.745,27	13.958,90
CO ₂ renovável		61,61	59,61	40,61

TAXA DE INTENSIDADE DE EMISSÕES DE GEE (tCO₂E/m² CONSTRUÍDO)

2022	0,26
2021	0,39
2020	0,33

Em valores absolutos, as emissões de escopo 1 e 3 aumentaram de 2021 para 2022, pois houve um aumento do número de obras. No entanto, houve uma redução nas emissões relativas por m² construído. Registramos uma taxa de intensidade de emissões totais de 0,26 tCO₂e/m², uma redução de 33,3% em relação a 2021, em função da melhoria da eficiência de consumo de materiais e recursos durante todo o processo construtivo. **GRI 305-4, GRI 305-5**

COMPENSAÇÃO E MITIGAÇÃO

Em 2022, vale ressaltar que realizamos a compensação de nossas emissões diretas (escopo 1), por meio de recomposição de floresta nativa da Mata Atlântica, como parte do Plano Conservador da Mantiqueira, área definida por ser importante para a recarga de aquíferos e de barragens que abastecem a cidade de São Paulo, foco de atuação da Mitre Realty. A iniciativa compreende a recomposição de 1.637 m², com o plantio de 273 mudas.

Para as emissões relativas ao consumo de energia, a companhia realizou a compra de certificados de energia renovável (I-RECs) na quantidade de energia consumida durante o ano de 2022.





Avaliação de ciclo de vida

GRI 3-3

Gerar valor para nossos públicos por meio dos nossos empreendimentos envolve, também, torná-los cada vez mais sustentáveis. Nesse sentido, estamos comprometidos em realizar a Análise de Ciclo de Vida (ACV) de empreendimentos, a fim de capturar oportunidades atreladas a aspectos de sustentabilidade, e a desenvolver todos os novos projetos em linha com certificações sustentáveis.

Entendemos que o ciclo de vida dos nossos produtos é longo e que a maior parte do consumo de recursos ocorre durante a utilização do empreendimento. A fim de aprimorar nossa gestão e impulsionar nossas ações, em 2022, realizamos a ACV do empreendimento Haddock 885 para identificar os principais impactos relativos a emissões de GEE de nossos produtos desde a fabricação dos insumos das obras até a utilização pelos usuários finais, e assim, buscar melhoria da nossa performance ambiental.

Entre os impactos reais de nossas operações e produtos, estão:

- Consumo de água para preparação de argamassas cimentícias, revestimentos de gesso, para lavagem das vias e para uso comum na área administrativa das obras e escritório, no processo de fabricação dos insumos de obra e na utilização dos apartamentos pelos usuários;
- Consumo de energia em todas as etapas da cadeia de valor, incluindo a fabricação dos insumos utilizados nas obras, durante a execução de obras, rotina do escritório e estandes, e na utilização dos apartamentos pelos usuários;
- Extração de recursos naturais, como minérios, para fabricação de insumos utilizados nas obras;

- Geração de resíduos em toda a operação — escritório, estandes e, principalmente, nas obras —, além daqueles gerados pelos clientes na utilização dos apartamentos;
- Geração de efluentes sanitários nos escritórios, estandes e obras;
- Emissões de Gases de Efeito Estufa (GEE) em nossas operações, na cadeia de fornecimento e ao longo da vida útil dos nossos produtos.
- Supressão de vegetação em alguns terrenos para viabilizar a construção.

Nesse contexto, a companhia busca continuamente por soluções para prevenir que esses impactos ocorram. Entre elas, está o uso de insumos com menor pegada de carbono, produtos provenientes de fontes renováveis, soluções de ecoeficiência e sustentabilidade nas obras e nos empreendimentos. Além disso, toda a supressão de vegetação é realizada com a autorização dos órgãos competentes e mediante as compensações necessárias.

Entre as soluções que provemos estão prédios com infraestrutura para futura instalação de placas solares, pontos de recarga de carros elétricos, sistema para captação e reúso de água, lâmpadas de LED, que são mais eficientes, temporizadores nas torneiras das áreas comuns, bem como espaços de uso compartilhado como lavanderia e *coworking*, que podem trazer maior eficiência no consumo de energia e água. Além do uso eficiente de recursos naturais, as iniciativas contribuem para a redução de emissões de gases de efeito estufa.

Para gerenciamento dos impactos, a área de ESG monitora uma série de indicadores de desempenho socioambiental por meio de uma plataforma de gestão. Esses indicadores permitem que estratégias e compromissos sejam traçados pela companhia. Veja em Estratégia e Compromissos ESG.



ECONOMIA CIRCULAR

A fim de mitigar impactos, entre as iniciativas de destaque está a adoção de práticas de economia circular nos estandes. As estruturas e materiais dos estandes são reutilizadas em outros pontos, o que contribui para a redução de resíduos em nossos processos e otimização de custos. Esse processo considerou os itens de construção e decoração dos estandes e apartamentos decorados, além de itens de enxoval, e permitiu redução de 7,4% dos custos em cinco lançamentos no ano de 2022.

Ainda em 2022, construímos um estúdio decorado no projeto Raizes Reserve em estrutura modular de *container*, o que permitirá rápida reutilização em próximos lançamentos e minimizará a geração de resíduos. Além disso, de cinco estandes lançados em 2022, dois tiveram suas áreas de apoio (copa, depósito, banheiros de *staff* e área administrativa) em estrutura modular de *container*. Esses módulos serão reutilizados ao final da vida útil dos estandes e reduzirá a necessidade de obras civis, bem como a geração de resíduos.





USO DE MATERIAIS

GRI 3-3

Entre os riscos de impactos negativos mapeados sobre o uso de materiais, estão a utilização de materiais oriundos de mineração e outras fontes não renováveis, ineficiência no uso de materiais, degradação do meio ambiente pelos fornecedores; e impactos provenientes do transporte de materiais.

A fim de promover o uso eficiente desses recursos e mitigar desperdícios, a geração de resíduos e impactos no orçamento dos empreendimentos, realizamos o monitoramento do consumo de materiais específicos (concreto, aço e revestimentos cerâmicos) para gerenciamento de possíveis perdas, para que possamos antecipar eventuais pedidos adicionais, quando necessário, e para assegurar uma gestão eficiente destes recursos. Nesse processo, também asseguramos o atendimento aos requisitos de normas de qualidade, como PBQP-H SiAC e ISO 9001.

Em nossa operação, o único material reciclado utilizado é o aço, que tem 71% de material recuperado proveniente de sucata metálica, que representa 1% do total dos principais materiais utilizados em nossas obras. **GRI 301-2**

PRINCIPAIS MATERIAIS UTILIZADOS, DISCRIMINADOS POR PESO (KG) GRI 301-1

Material	2022	2021
Argamassa	17.762.313,00	9.866.608,80
Aço	4.552.824,15	3.966.681,14
Bloco de concreto	15.768.222,20	9.109.437,60
Cerâmica	2.168.126,41	1.549.382,68
Cimento CP II	3.048.880,00	1.407.572,00
Cimento CP III	0	36.000,00
Cimento CP IV	8.250,00	0
Cimento CP V	242.000,00	263.880,00
Cimento branco	1.000,00	0
Gesso	2.292.945,84	1.697.000,00
Concreto	173.248.896	127.120.320,00
Madeira	67.926.951,11	*
Total	287.020.408,71	155.016.882,22

*Em 2021, a gestão da quantidade de madeira não era realizada por peso, mas por outras unidades que não permitiam a consolidação (m³, pacote, peça e conjuntos).





GESTÃO DE RECURSOS HÍDRICOS

GRI 3-3, 303-1, 303-2

Quanto aos recursos naturais, gerenciamos o consumo de recursos hídricos durante todas as etapas dos projetos. O monitoramento do consumo nas obras é realizado mensalmente pela área de Qualidade (SGI) e o controle é submetido a auditorias anuais para certificação PBQP-H SiAC e ISO 9001.

Nas obras, a água é voltada principalmente para consumo humano e vasos sanitários, preparação de argamassas cimentícias e revestimentos de gesso, o que gera baixo volume de efluentes, bem como para limpeza de botas na fase de fundação. Nos estantes e no escritório, o recurso é usado, principalmente, para consumo humano, cozinha e sanitários. **GRI 303-1**

A água consumida nos canteiros, estandes e escritórios é proveniente da Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo (Sabesp), captada em uma área de estresse hídrico, segundo o Aqueduct (ferramenta do World Resources Institute - WRI), no complexo que abastece toda a região metropolitana de São Paulo e engloba as represas Alto Cotia, Baixo Cotia, Alto Tietê, Cantareira, Guarapiranga, Ribeirão da Estiva, Rio Claro e Rio Grande. Além disso, nas obras também utilizamos água de reúso, entregue por caminhões pipa, para as lavagens de vias.

Os efluentes provenientes das obras, estandes e escritórios, são descartados na rede de esgoto, atendida pela concessionária pública, já que os empreendimentos não dispõem de fossas ou estações de tratamento próprias. Visto que os efluentes são compostos, basicamente, de esgoto sanitário, o volume de descarte é calculado com base no consumo de água, medido pelo fornecimento da rede pública (Sabesp), e no coeficiente citado em estudo do governo federal, denominado Diagnóstico Temático Serviços de Água e Esgoto do Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento (SNIS), que atesta que 80% da água captada se transforma em esgoto.

Em 2022, o volume de água captada por meio da Sabesp foi de 34,70 megalitros e por meio de caminhão pipa de 18,21 megalitros, o que representa um total de 52,91 megalitros captados. A companhia tem como meta assegurar a captação no máximo 0,58 m³ de água por m² de área construída e em 2022, a captação foi de 0,39 m³ de água/m² construída. O consumo de água totalizou 10,58 megalitros (0,08 m³/m² construído), aumento de 82% em relação a 2021. O aumento é decorrente do maior volume de obras e de melhorias no processo de gestão de informações. O volume descartado foi de 42,32 megalitros, frente aos 23,30 megalitros descartados em 2021.

GRI 303-3, 303-4, 303-5



CONSUMO DE ENERGIA

GRI 3-3, 302-1, 302-2, 302-3, 302-4

A eficiência no consumo de energia elétrica também é uma premissa em nossas atividades. A gestão do consumo energético é realizada tanto nas obras, quanto nos estandes e escritórios, por meio de indicadores observados pela área de Qualidade (SGI) e ESG. É realizado o controle das contas recebidas da concessionária e, nos estandes, a gestão do consumo de combustível considera, também, o evento de lançamento dos empreendimentos, quando são utilizados geradores de energia.

Após a entrega do empreendimento, a companhia não influencia nas ações de consumo do condomínio, que é de responsabilidade dos moradores. No entanto, os projetos são desenvolvidos com base em premissas de sustentabilidade para a promoção do uso eficiente de recursos, com infraestrutura para instalação de placas solares e pontos de recarga de carros elétricos, por exemplo.

Em 2022, o consumo de energia totalizou 5.362,13 GJ (1.489,48 MWh) considerando combustível e eletricidade, o que representa um aumento de 71,2% em relação ao exercício anterior, devido ao maior volume de obras. Como forma de incentivar o consumo consciente de energia foram aplicadas iniciativas de treinamento sobre consumo consciente para todos os colaboradores. O consumo de combustível utilizado nos geradores, durante os eventos de lançamento, totalizou 121,01 GJ, o que representa uma queda de 61%, em razão da redução no número de lançamentos em comparação com o ano anterior. No ano, a taxa de intensidade energética foi de 0,039 GJ/m² construído.

CONSUMO DE ENERGIA (GJ)

Fonte	2022	2021	2020
Combustível	121,01	310,18	834,75
Energia elétrica	5.241,11	3.051,32	1.655,24
Total	5.362,13	3.361,50	2.489,99

TAXA DE INTENSIDADE ENERGÉTICA (GJ/m² CONSTRUIDO)* GRI 302-3

2022	0,039
2021	0,056
2020	0,061

*Sendo o denominador específico da Mitre Realty para o cálculo da taxa o m² construído, ano a ano: 135.155 em 2022, 60.023 em 2021 e 42.001 em 2020.

CONSUMO DE ENERGIA FORA DA COMPANHIA (GJ) GRI 302-2

Fonte	2022	2021	2020
Atividades relacionadas com combustível e energia não incluídas nos escopos 1 e 2	2.348,8	3.418,8	1.072,9
Bens e serviços comprados	273.590,28	210.925,7	122.733,9
Transporte e distribuição (downstream)	1.485,2	1.764,6	785,2
Transporte e distribuição (upstream)	4.844,9	2.455,1	3.091,6
Viagens a negócios	197,6	163,3	165,6
Total	282.466,98	218.727,4	127.849,2





GESTÃO DE RESÍDUOS

GRI 3-3, 306-1, 306-2

Em nossas atividades são gerados resíduos na fabricação dos insumos utilizados nas obras; na construção civil, incluindo resíduo perigoso (obras), resíduo comum e recicláveis (obras, estandes e escritório), e resíduos por obras realizadas pelos clientes nos apartamentos para retirada de itens que já são instalados antes da entrega.

Para além do uso eficiente de recursos, buscamos constantemente aprimorar nossos processos de gestão de resíduos, com foco na redução de envio a aterros por meio da reciclagem. Todas as obras seguem um Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (PGRS) individual, por meio do qual monitoramos a destinação e o transporte de resíduos.

Na etapa de construção, monitoramos resíduos provenientes das atividades de escavação, terraplenagem, fundações, estrutura e acabamento e, também, de perdas intrínsecas aos processos envolvidos nesta fase, principalmente de concreto, argamassas e gesso. Nas obras, o concreto é recebido em estado fresco, transportado por caminhões betoneira dos fornecedores e bombeado por equipamento específico para o local de aplicação, o que pode provocar uma perda de até 5% do volume.

Já as argamassas são compradas ensacadas ou obtidas por meio de misturas de areia e cimento, e sua dosagem é ponderada durante a obra, no momento da aplicação, o que também pode acarretar perdas complexas de mensurar. Em alguns casos, fornecedores recolhem e reaproveitam o “entulho cinza” para fabricação de novos materiais, como blocos de concreto. O gesso, por sua vez, é comprado ensacado e manipulado no momento da aplicação, o que pode resultar, também, em perdas de difícil mensuração.

Vale ressaltar que, nas obras, buscamos o uso eficiente dos materiais, a fim de mitigar o desperdício. Diversos materiais são reutilizados dentro de uma mesma obra ou em outra obra da Mitre Realty, de forma a contribuir para a redução da geração de resíduos. Quanto aos resíduos gerados, busca-se segregar os materiais, disponibilizando-os para reaproveitamento quando possível (blocos de concreto, por exemplo).

Destinação de resíduos

A coleta e destinação dos resíduos gerados nas obras e nos estandes são realizadas por fornecedores que passam pelo processo de homologação da Mitre Realty, por meio do qual devem apresentar todas as licenças necessárias para a operação, bem assegurar a rastreabilidade desses resíduos e o cumprimento das legislações vigentes, dos PGRS e requisitos das certificações PBQP-H SiAC e ISO 9001.

Inicialmente, os resíduos são encaminhados para câmbias específicas e os volumes são monitorados por meio do Controle de Transporte de Resíduos (CTRs), realizado pelos fornecedores, de forma a assegurar o rastreamento da coleta e disposição de todos os resíduos.

Os resíduos de construção civil são encaminhados para aterros de inertes, os recicláveis são direcionados para reciclagem, e o resíduo comum para aterro sanitário, com exceção do resíduo comum de dois estandes, nos quais os resíduos são encaminhados para compostagem e coprocessamento. Todas as obras possuem um PGRS e realizam inventário conforme a legislação. No escritório, a coleta e destinação dos resíduos é de responsabilidade do condomínio. Uma vez que os resíduos da Mitre são armazenados junto com os de outras empresas para a coleta, os dados não são monitorados. **GRI 306-4**

Para 2022, nossa meta foi aumentar em 5% a destinação de resíduos para reciclagem, em relação ao exercício anterior. Entre as iniciativas nessa frente, destinamos os resíduos de blocos de concreto para logística reversa, que possibilita a reciclagem do resíduo, evitando o seu encaminhamento ao aterro de inertes, intensificamos os esforços para separação de resíduos nas obras e destinação à reciclagem. Também retiramos todos os copos plásticos do escritório e fornecemos garrafas aos colaboradores. No período, alcançamos um aumento de 518,8% na destinação de resíduos à reciclagem em comparação a 2021, marco atingido principalmente pelo esforço de sensibilização dos canteiros sobre a segregação de resíduos.

PILOTO DE ESTANDES ATERRO ZERO

Firmamos uma parceria com a Musa, uma *startup* com foco em resíduos, para coleta em dois estandes de venda em caráter piloto de operação aterro zero. Neste modelo o lixo reciclável é destinado para cooperativas e o lixo orgânico e rejeitos são tratados através de compostagem e coprocessamento e, obtendo um cenário de aterro zero, em que nenhum resíduo é destinado para aterro sanitário. A expectativa é que os estandes dos próximos lançamentos da companhia também operem desta forma.

QUANTIDADE DE RESÍDUOS GERADOS E DESTINADOS (KG) GRI 306-3, 306-4, 306-5

Destinação	Tipo de resíduo	2022	2021
Aterro de inertes	Resíduos de construção civil	13.619.692,72	7.472.677,74
	Resíduos de demolição	4.160.183,32	21.583.216,46
Aterro sanitário	Resíduo comum	468.078,19	227.670,03
Logística reversa	Blocos de concreto	3.200,00	
	Madeira	223.042,40	
	Metal	27.326,78	56.000,00
	Papel e papelão	53.922,69	
Reciclagem	Plástico	42.229,49	
	Solo de terraplanagem	171.289.216,00	143.246.128,00
Reúso			
Totais		189.886.891,59	172.585.692,23



SUMÁRIOS
DE CONTEÚDO

08





Sumário de Conteúdo da GRI

DECLARAÇÃO DE USO

A Mitre Realty relatou em conformidade com as Normas GRI para o período de 01 de janeiro de 2022 a 31 de dezembro de 2022.

GRI 1 USADA

GRI 1 usada GRI 1: Fundamentos 2021

Norma GRI	Conteúdo	Localização	Omissão		
			Requisitos omitidos	Motivo	Explicação
Conteúdos gerais					
GRI 2: Conteúdos Gerais 2021	2-1 Detalhes da organização	P. 10			
	2-2 Entidades incluídas no relato de sustentabilidade da organização	P. 4			
	2-3 Período de relato, frequência e ponto de contato	P. 4			
	2-4 Reformulações de informações	Não houve reformulações no período.			
	2-5 Verificação externa	P. 4 e 69			
	2-6 Atividades, cadeia de valor e outras relações de negócios	P. 10 e 48			
	2-7 Empregados	P. 38			
	2-8 Trabalhadores que não são empregados	P. 38			
	2-9 Estrutura de governança e sua composição	P. 13			

Norma GRI	Conteúdo	Localização	Omissão		
			Requisitos omitidos	Motivo	Explicação
GRI 2: Conteúdos Gerais 2021	2-10 Nomeação e seleção para o mais alto órgão de governança	P. 13 e 14			
	2-11 Presidente do mais alto órgão de governança	P. 13			
	2-12 Papel desempenhado pelo mais alto órgão de governança na supervisão da gestão dos impactos	P. 13			
	2-13 Delegação de responsabilidade pela gestão de impactos	P. 13			
	2-14 Papel desempenhado pelo mais alto órgão de governança no relato de sustentabilidade	P. 4			
	2-15 Conflitos de interesse	P. 16			
	2-16 Comunicação de preocupações cruciais	P. 17			
	2-17 Conhecimento coletivo do mais alto órgão de governança	P. 13			





Norma GRI	Conteúdo	Localização	Omissão		
			Requisitos omitidos	Motivo	Explicação
GRI 2: Conteúdos Gerais 2021	2-18 Avaliação do desempenho do mais alto órgão de governança	P. 14			
	2-19 Políticas de remuneração	-	Políticas de remuneração do mais alto órgão de governança e aos alto executivos	Informação indisponível	Não possuímos uma política que formalize as regras e o processo de remuneração do mais alto órgão e alto executivos.
	2-20 Processo para determinação da remuneração	-	Processo de desenvolvimento das políticas de remuneração e para determinação da remuneração	Informação indisponível	Não possuímos uma política que formalize as regras e o processo de remuneração do mais alto órgão e alto executivos.
	2-21 Proporção da remuneração total anual	A proporção entre a remuneração total anual do indivíduo mais bem pago da organização e a remuneração total anual média de todos os empregados foi de 2.253% em 2022. Já a proporção entre o aumento percentual na remuneração total anual do indivíduo mais bem pago da organização e o aumento percentual médio na remuneração total anual de todos os empregados foi de -28% em 2022.			

Norma GRI	Conteúdo	Localização	Omissão		
			Requisitos omitidos	Motivo	Explicação
GRI 2: Conteúdos Gerais 2021	2-22 Declaração sobre estratégia de desenvolvimento sustentável	P. 7 e 8			
	2-23 Compromissos de política	P. 16, 21, 25 e 42			
	2-24 Incorporação de compromissos de política	P. 25			
	2-25 Processos para reparar impactos negativos	P. 17			
	2-26 Mecanismos para aconselhamento e apresentação de preocupações	P. 17			
	2-27 Conformidade com leis e regulamentos	P. 17 e 53			
	2-28 Participação em associações	P. 10 e 25			
	2-29 Abordagem para engajamento de <i>stakeholders</i>	P. 25			
	2-30 Acordos de negociação coletiva	P. 38			
Temas materiais					
GRI 3: Temas Materiais 2021	3-1 Processo de definição de temas materiais	P. 5 e 6			
	3-2 Lista de temas materiais	P. 5 e 6			





Norma GRI	Conteúdo	Localização	Omissão		
			Requisitos omitidos	Motivo	Explicação
Avaliação de ciclo de vida e consumo de recursos					
GRI 3: Temas Materiais 2021	3-3 Gestão dos temas materiais	P. 5, 58, 59 e 60			
GRI 301: Materiais 2016	301-1 Materiais utilizados, discriminados por peso ou volume	P. 58			
	301-2 Matérias-primas ou materiais reciclados utilizados	P. 58			
GRI 302: Energia 2016	302-1 Consumo de energia dentro da organização	P. 59			
	302-2 Consumo de energia fora da organização	P. 59			
	302-3 Intensidade energética	P. 59			
	302-4 Redução do consumo de energia	P. 59			
GRI 303: Água e Efluentes 2018	303-1 Interações com a água como um recurso compartilhado	P. 59			
	303-2 Gestão de impactos relacionados ao descarte de água	P. 59			
	303-3 Captação de água	P. 59			
	303-4 Descarte de água	P. 59			
	303-5 Consumo de água	P. 59			

Norma GRI	Conteúdo	Localização	Omissão		
			Requisitos omitidos	Motivo	Explicação
GRI 306: Resíduos 2020	306-1 Geração de resíduos e impactos significativos relacionados a resíduos	P. 60			
	306-2 Gestão de impactos significativos relacionados a resíduos	P. 60			
	306-3 Resíduos gerados	P. 60			
	306-4 Resíduos não destinados para disposição final	P. 60			
	306-5 Resíduos destinados para disposição final	P. 60			
Avaliação e relacionamento com fornecedores					
GRI 3: Temas Materiais 2021	3-3 Gestão dos temas materiais	P. 5, 48 e 49			
GRI 308: Avaliação Ambiental de Fornecedores 2016	308-1 Novos fornecedores selecionados com base em critérios ambientais	P. 48 e 49			
	308-2 Impactos ambientais negativos da cadeia de fornecedores e medidas tomadas	P. 49			
GRI 414: Avaliação Social de Fornecedores 2016	414-1 Novos fornecedores selecionados com base em critérios sociais	P. 48 e 49			
	414-2 Impactos sociais negativos da cadeia de fornecedores e medidas tomadas	P. 48 e 49			





Norma GRI	Conteúdo	Localização	Omissão		
			Requisitos omitidos	Motivo	Explicação
Conformidade ambiental					
GRI 3: Temas Materiais 2021	3-3 Gestão dos temas materiais	P. 5 e 52			
Indicadores próprios Mitre	MTR-ARB-01	P. 52			
	MTR-PERM-01	P. 52			
Desenvolvimento e impactos na sociedade					
GRI 3: Temas Materiais 2021	3-3 Gestão dos temas materiais	P. 5 e 46			
GRI 203: Impactos Econômicos Indiretos 2016	203-1 Investimentos em infraestrutura e apoio a serviços	P. 46			
	203-2 Impactos econômicos indiretos significativos	P. 46 e 50			
GRI 413: Comunidades Locais 2016	413-1 Operações com engajamento, avaliações de impacto e programas de desenvolvimento voltados à comunidade local	P. 46			
	413-2 Operações com impactos negativos significativos reais ou potenciais nas comunidades locais	P. 46			
Diversidade, inclusão e igualdade de oportunidades					
GRI 3: Temas Materiais 2021	3-3 Gestão dos temas materiais	P. 6 e 41			

Norma GRI	Conteúdo	Localização	Omissão		
			Requisitos omitidos	Motivo	Explicação
405: Diversidade e Igualdade de Oportunidades 2016	405-1 Diversidade em órgãos de governança e empregados	P. 41			
	405-2 Proporção entre o salário-base e a remuneração recebidos pelas mulheres e aqueles recebidos pelos homens	P. 41	Proporção entre o salário-base e a remuneração recebidos pelas mulheres e aqueles recebidos pelos homens para categoria funcional de vice-presidente	Restrições de confidencialidade	Proporção entre o salário-base e a remuneração recebidos pelas mulheres e aqueles recebidos pelos homens para categoria funcional de vice-presidente.
GRI 406: Não Discriminação 2016	406-1 Casos de discriminação e medidas corretivas tomadas	P. 42			
Emissão de gases do efeito estufa					
GRI 3: Temas Materiais 2021	3-3 Gestão dos temas materiais	P. 6 e 56			
GRI 305: Emissões 2016	305-1 Emissões diretas (Escopo 1) de gases de efeito estufa (GEE)	P. 56			
	305-2 Emissões indiretas (Escopo 2) de gases de efeito estufa (GEE) provenientes da aquisição de energia	P. 56			
	305-3 Outras emissões indiretas (Escopo 3) de gases de efeito estufa (GEE)	P. 56			
	305-4 Intensidade de emissões de gases de efeito estufa (GEE)	P. 56			
	305-5 Redução de emissões de gases de efeito estufa (GEE)	P. 56			





Norma GRI	Conteúdo	Localização	Omissão		
			Requisitos omitidos	Motivo	Explicação
Ética e transparência					
GRI 3: Temas Materiais 2021	3-3 Gestão dos temas materiais	P. 6 e 16			
GRI 201: Desempenho Econômico 2016	201-4 Apoio financeiro recebido do governo	Em 2022, a Mitre Realty não recebeu apoio financeiro do governo.			
GRI 205: Combate à Corrupção 2016	205-1 Operações avaliadas quanto a riscos relacionados à corrupção	P. 16			
	205-2 Comunicação e capacitação em políticas e procedimentos de combate à corrupção	P. 16			
	205-3 Casos confirmados de corrupção e medidas tomadas	P. 16			
Geração de empregos, treinamentos e saúde e segurança do trabalho					
GRI 3: Temas Materiais 2021	3-3 Gestão dos temas materiais	P. 6 e 37			
GRI 201: Desempenho Econômico 2016	201-3 Obrigações do plano de benefício definido e outros planos de aposentadoria	P. 40			
GRI 401: Emprego 2016	401-1 Novas contratações e rotatividade de empregados	P. 39			
	401-3 Licença maternidade/paternidade	P. 40			

Norma GRI	Conteúdo	Localização	Omissão		
			Requisitos omitidos	Motivo	Explicação
GRI 402: Relações de Trabalho 2016	402-1 Prazo mínimo de aviso sobre mudanças operacionais	-	"Prazo mínimo de aviso dado a empregados e seus representantes antes da implementação de mudanças operacionais significativas que possam afetá-los substancialmente. Para organizações com acordos de negociação coletiva, relate se o prazo de aviso e os dispositivos sobre consultas e negociações estão especificados nos acordos coletivos"	Informação indisponível	As mudanças operacionais são tratadas caso a caso, não havendo regra formal estabelecida sobre o prazo mínimo de aviso até o momento.
GRI 403: Saúde e Segurança do Trabalho 2018	403-1 Sistema de gestão de saúde e segurança do trabalho	P. 43			
	403-2 Identificação de periculosidade, avaliação de riscos e investigação de incidentes	P. 43			
	403-3 Serviços de saúde do trabalho	P. 43			
	403-4 Participação dos trabalhadores, consulta e comunicação aos trabalhadores referentes a saúde e segurança do trabalho	P. 43			
	403-5 Capacitação de trabalhadores em saúde e segurança do trabalho	P. 44			





Norma GRI	Conteúdo	Localização	Omissão		
			Requisitos omitidos	Motivo	Explicação
GRI 403: Saúde e Segurança do Trabalho 2018	403-6 Promoção da saúde do trabalhador	P. 40			
	403-7 Prevenção e mitigação de impactos de saúde e segurança do trabalho diretamente vinculados com relações de negócios	P. 43 e 44			
	403-8 Trabalhadores cobertos por um sistema de gestão de saúde e segurança do trabalho	P. 43			
	403-9 Acidentes de trabalho	P. 44			
	403-10 Doenças profissionais	P. 44			
GRI 404: Capacitação e Educação 2016	404-1 Média de horas de capacitação por ano, por empregado	P. 40			
	404-2 Programas para o aperfeiçoamento de competências dos empregados e de assistência para transição de carreira	-	Programas de assistência para transição de carreira oferecidos visando facilitar a empregabilidade continuada e a gestão de final de carreira devido a aposentadoria ou rescisão do contrato de trabalho	Informação indisponível	Não há programa para o desenvolvimento de competências dos colaboradores ou programa de assistência para a transição de carreira

Norma GRI	Conteúdo	Localização	Omissão		
			Requisitos omitidos	Motivo	Explicação
GRI 404: Capacitação e Educação 2016	404-3 Percentual de empregados que recebem avaliações regulares de desempenho e de desenvolvimento de carreira	P. 40			
Inovação e resiliência do modelo de negócio					
GRI 3: Temas Materiais 2021	3-3 Gestão dos temas materiais	P. 6 e 34			
GRI 201: Desempenho Econômico 2016	201-1 Valor econômico direto gerado e distribuído	P. 34			
	201-2 Implicações financeiras e outros riscos e oportunidades decorrentes de mudanças climáticas	P. 54			
Privacidade e segurança da informação					
GRI 3: Temas Materiais 2021	3-3 Gestão dos temas materiais	P. 6 e 19			
GRI 418: Privacidade do Cliente 2016	418-1 Queixas comprovadas relativas a violação da privacidade e perda de dados de clientes	P. 19			





Sumário TCFD

Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD)

Descrição	Resposta
Governança	
Descreva como o Conselho supervisiona os riscos e oportunidades relacionados às mudanças climáticas	P. 54
Descreva o papel da administração na avaliação e gestão de riscos e oportunidades relacionados às mudanças climáticas.	P. 54
Estratégia	
Descreva os riscos e oportunidades relacionados às mudanças climáticas que a organização identificou no curto, médio e longo prazos.	P. 54
Descreva os impactos dos riscos e oportunidades relacionados às mudanças climáticas sobre os negócios, a estratégia e o planejamento financeiro da organização	P. 54
Descreva a resiliência da estratégia da organização, considerando diferentes cenários relacionados ao clima, incluindo cenário de temperatura de 2°C ou inferior	P. 54

Descrição	Resposta
Gestão de Riscos	
Descreva os processos utilizados pela organização para identificar e avaliar os riscos relacionados às mudanças climáticas.	P. 54
Descreva os processos utilizados pela organização para gerenciar os riscos relacionados às mudanças climáticas.	P. 55
Descreva como os processos utilizados pela organização para identificar, avaliar e gerenciar os riscos relacionados às mudanças climáticas são integrados à gestão geral de riscos da organização	P. 54
Métricas e metas	
Informe as métricas utilizadas pela organização para avaliar os riscos e oportunidades relacionados às mudanças climáticas de acordo com sua estratégia e seu processo de gestão de riscos.	P. 56
Informe as emissões de gases de efeito estufa de Escopo 1, Escopo 2 e, se for o caso, Escopo 3, e os riscos relacionados a elas.	P. 56
Descreva os objetivos utilizados pela organização para gerenciar os riscos e oportunidades relacionados às mudanças climáticas, e o desempenho com relação aos objetivos.	P. 56





Carta de Asseguração



São Paulo Corporate Towers
Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1909
Torre Norte - 9º Andar - Itaim Bibi
04543-011 - São Paulo/SP, Brasil

Tel: (11) 2573-3000
Fax: (11) 2573-5780
ey.com.br



Um trabalho de asseguração limitada conduzido de acordo com a NBC TO 3000 (ISAE 3000) consiste principalmente de indagações à administração da Mitre e outros profissionais da Mitre que estão envolvidos na elaboração das informações, assim como pela aplicação de procedimentos analíticos para obter evidências que nos possibilitem concluir, na forma de asseguração limitada, sobre as informações tomadas em conjunto. Um trabalho de asseguração limitada requer, também, a execução de procedimentos adicionais, quando o auditor independente toma conhecimento de assuntos que o levem a acreditar que os indicadores divulgados no Relatório, tomadas em conjunto, podem apresentar distorções relevantes.

Os procedimentos selecionados basearam-se na nossa compreensão dos aspectos relativos à compilação, materialidade e apresentação dos indicadores contidos no Relatório, de outras circunstâncias do trabalho e da nossa consideração sobre áreas e sobre os processos associados às informações materiais divulgadas no Relatório, em que distorções relevantes poderiam existir. Os procedimentos compreenderam, entre outros:

- o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância, o volume de informações quantitativas e qualitativas e os sistemas operacionais e de controles internos que serviram de base para a elaboração dos indicadores constantes no Relatório;
- o entendimento da metodologia de cálculos e dos procedimentos para a compilação dos indicadores por meio de indagações com os gestores responsáveis pela elaboração das informações;
- a aplicação de procedimentos analíticos sobre as informações quantitativas e indagações sobre as informações qualitativas e sua correlação com os indicadores constantes no Relatório;
- para os casos em que os indicadores se correlacionem com indicadores de natureza financeira, o confronto desses indicadores com as demonstrações contábeis e/ou registros contábeis.

Os trabalhos de asseguração limitada compreenderam, também, a aderência às diretrizes e aos critérios da estrutura de elaboração GRI *Standards* aplicáveis na elaboração dos indicadores constantes no Relatório.

Acreditamos que as evidências obtidas em nosso trabalho são suficientes e apropriadas para fundamentar nossa conclusão na forma limitada.

Alcance e limitações

Os procedimentos executados em trabalho de asseguração limitada variam em termos de natureza e época e são menores em extensão do que em trabalho de asseguração razoável. Conseqüentemente, o nível de segurança obtido em trabalho de asseguração limitada é substancialmente menor do que aquele que seria obtido, se tivesse sido executado um trabalho de asseguração razoável. Caso tivéssemos executado um trabalho de asseguração razoável, poderíamos ter identificado outros assuntos e eventuais distorções que podem existir nos indicadores constantes no Relatório. Dessa forma, não expressamos uma opinião sobre essas informações.

Os dados não financeiros estão sujeitos a mais limitações inerentes do que os dados financeiros, dada a natureza e a diversidade dos métodos utilizados para determinar, calcular ou estimar esses dados. Interpretações qualitativas de materialidade, relevância e precisão dos dados estão sujeitos a pressupostos individuais e a julgamentos. Adicionalmente, não realizamos qualquer trabalho em dados informados para os períodos anteriores, nem em relação a projeções futuras e metas.

A preparação e apresentação dos indicadores seguiu os critérios da GRI *Standards* e, portanto, não possuem o objetivo de assegurar o cumprimento de leis e regulações sociais, econômicas, ambientais ou



de engenharia. Os referidos padrões preveem, entretanto, a apresentação e divulgação de eventuais descumprimentos a tais regulamentações quando da ocorrência de sanções ou multas significativas. Nosso relatório de asseguração deve ser lido e compreendido nesse contexto, inerente ao critério selecionado (GRI *Standards*).

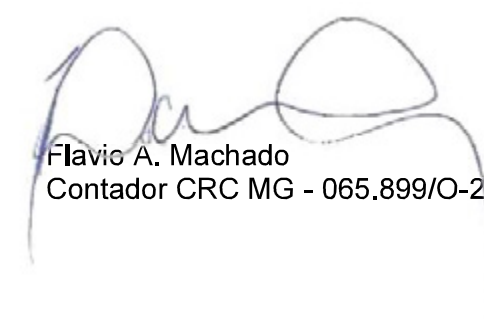
Conclusão

Com base nos procedimentos realizados, descritos neste relatório e nas evidências obtidas, nada chegou ao nosso conhecimento que nos leve a acreditar que os indicadores constantes no Relatório para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 da Mitre, não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com os critérios e diretrizes da GRI *Standards*.

São Paulo (SP), 30 de março de 2023.

Ernst & Young
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP- 034519/O


Leonardo Masseli Dutra
Sócio de Sustentabilidade


Flavio A. Machado
Contador CRC MG - 065.899/O-2

Relatório de asseguração limitada dos auditores independentes sobre os indicadores de sustentabilidade constantes no Relatório Anual de Sustentabilidade da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S/A, ano base 2022.

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

Introdução

Fomos contratados pela Mitre Realty Empreendimentos e Participações S/A ("Mitre") para apresentar nosso relatório de asseguração limitada sobre os indicadores de sustentabilidade ("indicadores") constantes no Relatório Anual de Sustentabilidade 2022 da Mitre ("Relatório"), relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Nossa asseguração limitada não se estende a informações de períodos anteriores ou a qualquer outra informação divulgada em conjunto com o Relatório, incluindo quaisquer imagens, arquivos de áudio ou vídeos incorporados.

Responsabilidades da administração da Mitre

A administração da Mitre é responsável por:

- Selecionar e estabelecer critérios adequados para a elaboração das informações constantes no Relatório;
- Preparar as informações de acordo com os critérios e diretrizes da *Global Reporting Initiative* ("GRI Standards");
- Desenhar, implementar e manter controle interno sobre as informações relevantes para a preparação dos indicadores constantes no Relatório, que estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é expressar conclusão sobre os indicadores constantes no Relatório, com base nos trabalhos de asseguração limitada conduzidos de acordo com o Comunicado Técnico CTO 07 – 2022 emitido pelo CFC, e com base na NBC TO 3000 – Trabalhos de Asseguração Diferente de Auditoria e Revisão, também emitida pelo CFC, que é equivalente à norma internacional ISAE 3000 – *Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information*, emitida pelo *International Auditing and Assurance Standards Board* (IAASB). Essas normas requerem o cumprimento pelo auditor de exigências éticas, independência e demais responsabilidades referentes a ela, inclusive quanto à aplicação da Norma Brasileira de Controle de Qualidade (NBC PA 01) e, portanto, a manutenção de sistema de controle de qualidade abrangente, incluindo políticas documentadas e procedimentos sobre o cumprimento de requerimentos éticos, normas profissionais e requerimentos legais e regulatórios aplicáveis.

Adicionalmente, as referidas normas requerem que o trabalho seja planejado e executado com o objetivo de obter segurança limitada de que os indicadores constantes no Relatório, tomadas em conjunto, estão livres de distorções relevantes.



Créditos

Coordenação Geral

Equipe de ESG Mitre Realty

Consultoria ESG

WayCarbon

Projeto editorial, redação, edição e revisão

Tub

Projeto gráfico e diagramação

fmcom

Verificação externa

EY

Fotografias

Acervo Mitre Realty

Shutterstock

Adobe Stock

