

RS 2021

RELATÓRIO DE
SUSTENTABILIDADE

CONHEÇA



RS 2021

1
2
3
4
5
6
7
8

ÍNDICE

1 APRESENTAÇÃO

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

(GRI 102-14)

À frente da Companhia desde 2008, prezo por fazer entregas relevantes às pessoas que escolheram a Mitre Realty para assinar sua nova moradia e estilo de vida.

Somos a síntese da experiência de quase 60 anos em construção e incorporação da família Mitre com modernas práticas de gestão e de relacionamento com os clientes. Temos uma Companhia que gera resultados econômicos consistentes, alavancados pelo nosso posicionamento social, que é um estímulo para alcançarmos nosso propósito: desenvolver os melhores empreendimentos da cidade de São Paulo, por meio de soluções de moradia que promovam a felicidade e o bem-estar das pessoas. Todos os dias.

Minha visão é compartilhada pelos demais líderes da empresa, permeando toda a Companhia. Juntos, montamos estratégias de curto, médio e longo prazo, conduzidas por uma gestão consciente sobre os impactos econômicos, ambientais e sociais gerados pelo nosso negócio. Assim, apresentamos neste relatório as iniciativas voltadas aos princípios ESG

que começamos a desenhar em 2021, como forma de concretizar nosso compromisso com a transparência para com nossos *stakeholders*.

Em um ano bastante desafiador, avançamos muito nos aspectos ambiental, econômico e social, ainda que 2021 tenha sido marcado pela pandemia de Covid-19, trazendo instabilidades e incertezas que interferiram na vida de todos, inclusive na tomada de decisão de nossos clientes sobre adquirir um imóvel. O fato é que somos mais eficientes hoje e conscientes da importância de fazer o bem às pessoas e ao nosso planeta, porque os desafios sempre nos instigam a ser melhores.

Fomos capazes de nos adaptar às circunstâncias, superamos eventos adversos e trabalhamos com foco na excelência. Nesse sentido, a inovação e a resiliência do nosso modelo de negócio e da nossa gente foram extremamente importantes. A inovação viabilizou melhorias de processo, novas formas de atuação e auxiliou na integração de tecnologia à operação. Já a resiliência, garantiu a continuidade de nossas bases sólidas, que mesmo em situações inusitadas e difíceis, permitiram buscar nosso plano de crescimento, bem como gerar valor a todos que participaram desse processo.



Fabricio Mitre
CEO Mitre Realty

Nós nos consolidamos como uma marca de empreendimentos imobiliários diferenciados e de altíssima qualidade, aproveitamos oportunidades para investir e ampliar nosso banco de terrenos e aperfeiçoamos os produtos atendendo ao comportamento e desejo dos nossos clientes de modo a oferecer diferentes linhas que agregam experiências à forma de se viver.

Em 2021, lançamos 10 empreendimentos, totalizando R\$ 1,8 bilhão. As últimas obras entregues alcançaram um índice médio de 98,5% de aprovação dos clientes na primeira vistoria, o que evidencia a qualidade dos nossos empreendimentos. Lançamos também a plataforma Mitre Experience, que traz conteúdo sobre *lifestyle* e serviços para clientes e para as pessoas em geral, em linha com nosso propósito de promover a felicidade e o bem-estar das pessoas.

Temos a ambição de ser a primeira escolha não só de nossos clientes, mas de nossos colaboradores em todas as etapas de sua carreira e, para isso, reforçamos nosso valor de “cuidar da nossa gente”.

Uma cultura aberta a inovação, flexibilidade e cuidado com as pessoas é um forte atrativo da nossa marca empregadora por proporcionar carreiras meritocráticas e inclusivas, além de oferecer uma acelerada curva de desenvolvimento e aprendizado.

Ressalto aqui um dos nossos diferenciais em termos de carreira: convidamos os principais talentos a serem sócios de nosso negócio, fortalecendo cada vez mais nosso modelo de *partnership*. Nossos programas de *trainee* e estágio tiveram 13 mil aplicações para 12 vagas e, só em 2021, tivemos a felicidade de contratar 299 pessoas para compor o quadro geral de colaboradores, mantendo o compromisso de desenvolver e oferecer um bom ambiente de trabalho e carreiras promissoras. E, com muita satisfação, registramos o aumento na presença de mulheres na Mitre Realty: mais de 49% entre o total de colaboradores e 47% na liderança.

Avaliamos 100% de nossos fornecedores, muitos deles com relações comerciais de longa data, a fim de desenvolver e qualificar nossa cadeia de valor, sempre observando impactos sociais e ambientais associados às suas atividades e auxiliando-os a aperfeiçoarem suas práticas.

Temos otimizado consistentemente o uso de materiais nas obras, gerenciando o descarte de resíduos e o consumo de recursos como água e energia, tanto nas obras quanto no escritório, e tornado nossos processos construtivos mais eficientes sob o ponto de vista energético.

A Mitre Realty começou com uma semente consistente que gerou uma árvore com todas suas ramificações e frutos, da qual muito nos orgulhamos muito. Estamos nos preparando para sermos líderes em ESG no nosso setor nos próximos cinco anos. Tenho certeza de que estamos na direção certa e trabalhando muito para construirmos um mundo melhor, mais feliz e mais justo.

Fabricio Mitre
CEO Mitre Realty

Presença de mulheres

49%

entre o total de colaboradores

47%

na liderança

ESTAMOS NOS PREPARANDO PARA SERMOS

LÍDERES EM ESG

EM NOSSO SETOR NOS PRÓXIMOS CINCO ANOS

10

lançamentos em 2021 totalizando

R\$ 1,8 bilhão

98,5%

de aprovação do cliente na primeira vistoria

LANÇAMENTO DA PLATAFORMA MITRE EXPERIENCE

MENSAGEM DO

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

A Mitre Realty já completou dois anos de abertura de capital, o que foi um grande impulsionador para o estabelecimento de novas metas, incluindo muitas relacionadas a imperativos da agenda ESG. Encontramos, neste período, o cenário macroeconômico volátil característico, impactando a construção e a incorporação, ao mesmo tempo que o setor continua a operar para minimizar o déficit operacional do país.

Os resultados favoráveis apresentados pela Mitre Realty em 2021 confirmam a assertividade de sua estratégia de negócios. Foram lançadas 2.455 unidades com um Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 1,8 bilhão. E vendidas 1.317 unidades por R\$ 732 milhões, 20% superior a 2020. Tivemos uma alta velocidade de vendas e margens saudáveis. Um adequado controle de despesas e um

Programa de *Partnership* que gera sentimento de dono. Isto, entre outros fatores, posicionaram a Companhia como uma das mais eficientes do setor, com apenas 8,4% de despesas comerciais, gerais e administrativas, em relação ao VGV lançado.

A Mitre Realty se mantém competente em seu nicho e criativa no posicionamento de seus produtos, sem abandonar a necessária cautela. Destaca-se, em especial, a atenção à transformação dos núcleos familiares, procurando plantas inteligentes que respondam a esse desafio.

O Conselho de Administração da empresa tem especial atenção para os desafios de sustentabilidade, que abrange transparência, mudança do clima, exaustão dos recursos naturais, descarte de resíduos e responsabilidade social. Esta preocupação deverá ser desdobrada em metas.

Contando com a consciência de seus colaboradores e o engajamento de seus líderes, a empresa se julga competente para organizar todos os aspectos de ESG em que está envolvida. Essa competência do time colaborou para o reconhecimento do *Great Place to Work* no início de 2022.

Nosso compromisso é com a dedicação para um futuro melhor.

2.455

unidades lançadas com um Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 1,8 bilhão

1.317

unidades vendidas por R\$ 732 milhões, 20% superior a 2020

GREAT PLACE TO WORK NO INÍCIO DE 2022

Guilherme Affonso Ferreira

Membro independente do Conselho de Administração

A person wearing a white lab coat is holding a light-colored folder. A pink sticky note is attached to the folder. A large, stylized number '2' is overlaid on the folder. The background shows a desk with papers, a laptop, and a computer monitor.

2

SOBRE O RELATÓRIO

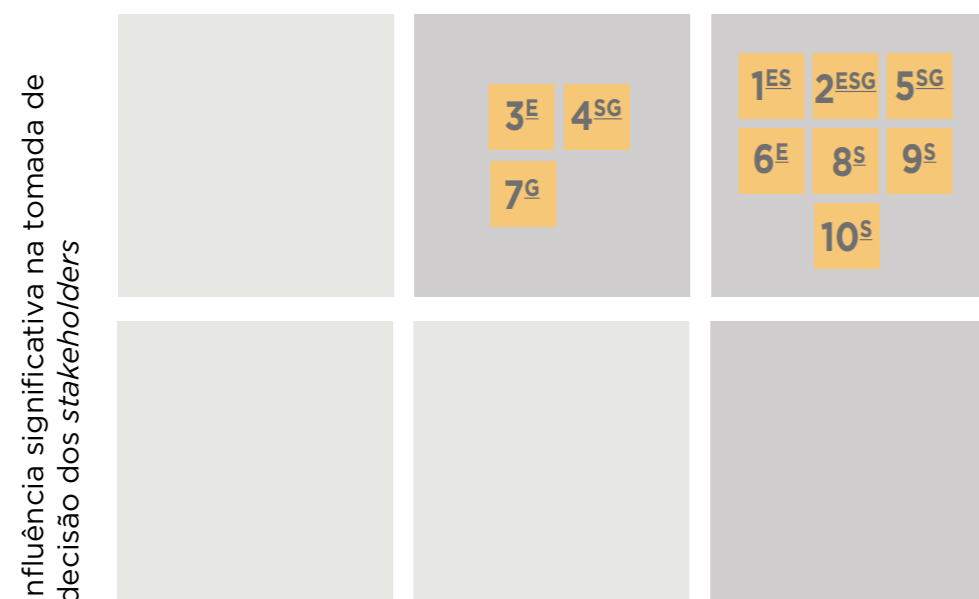
Este é o 1º Relatório de Sustentabilidade da Mitre Realty e foi elaborado com base nos Princípios para Definição do Conteúdo do Relatório da *GRI Standards*: opção Essencial para o período de janeiro a dezembro de 2021. **(GRI 102-50; 102-54)**

O processo para definição do conteúdo deste relatório se deu com base no estudo de materialidade da Companhia, iniciado com um trabalho de mapeamento de *stakeholders* da Mitre Realty, considerando tanto os grupos direta ou indiretamente afetados por suas operações, quanto aqueles que participam destas em quaisquer níveis. A partir desse mapeamento de *stakeholders*, foram definidas as formas de consulta a cada grupo, de modo a otimizar os esforços na captação das percepções de cada um sobre a atuação da Mitre Realty.



MATERIALIDADE

A partir dos resultados das consultas, aliados a outras fontes de informação, como pesquisas de mercado e relatórios setoriais, foram identificados e priorizados os temas mais relevantes para a atuação da Companhia durante os anos de 2021 a 2024, com o cuidado de refletir os impactos positivos e negativos nas esferas ambiental, social e de governança (ESG). Dessa forma, o estudo de materialidade da Mitre Realty levou em consideração temas que representam os impactos da Companhia e influenciam na tomada de decisão dos *stakeholders*.



Impactos ambientais, econômicos e sociais significativos da empresa

E: ambiental S: social G: governança

Nº	E	S	G	Descrição
1	E	S		Avaliação de Ciclo de Vida e Consumo de Recursos
2	E	S	G	Avaliação e relacionamento com fornecedores
3	E			Conformidade ambiental
4		S	G	Desenvolvimento e impactos na sociedade
5		S	G	Diversidade, inclusão e igualdade de oportunidades
6	E			Emissões de gases de efeito estufa
7			G	Ética e transparência
8		S		Geração de empregos, treinamentos e saúde e segurança do trabalho
9		S		Inovação e resiliência do modelo de negócio
10		S		Privacidade e segurança da informação

Com base nos temas materiais, foram definidos os indicadores a serem reportados em uma base anual, que se inicia com este relatório. Para cada um dos temas foi realizado um exercício de definição de limites, conforme tabela a seguir: **(GRI 102-52)**

10 TEMAS MATERIAIS QUE REPRESENTAM OS PRINCIPAIS DESAFIOS ESG A SEREM ABORDADOS PELA MITRE REALTY ENTRE 2021 E 2024 (GRI 102-44; 102-46)

Tema Material	Onde ocorre	Envolvimento da Mitre Realty
Avaliação de Ciclo de Vida e Consumo de Recursos	Interno e Externo	Direto e Indireto
Avaliação e Relacionamento com Fornecedores	Externo	Indireto
Conformidade Ambiental	Externo	Direto
Desenvolvimento e Impactos na Sociedade	Externo	Direto e Indireto
Diversidade, Inclusão e Igualdade de Oportunidades	Interno	Direto
Emissão de Gases do Efeito Estufa	Interno e Externo	Direto e Indireto
Ética e Transparência	Interno	Direto
Geração de Empregos, Treinamentos, Saúde e Segurança do Trabalho	Interno	Direto
Inovação e Resiliência do Modelo de Negócio	Interno	Direto
Privacidade e Segurança da Informação	Interno	Direto

É importante ressaltar que, neste relatório, reuniram-se informações e indicadores sobre a atuação da Mitre Realty relacionados aos temas materiais e ao contexto no qual a Companhia está inserida.

Os quadros a seguir apresentam os tópicos considerados estratégicos e fundamentais para o desenvolvimento do relatório com base em sua relevância para a Companhia, sua influência para os *stakeholders* e a extensão de seus impactos. Ele também conecta os temas materiais da Mitre Realty aos **Objetivos de Desenvolvimento Sustentável** (ODS), propostos na Agenda 2030 da Organização das Nações Unidas (ONU), bem como aos Princípios do Pacto Global, o mais importante canal da ONU com o setor privado. **(GRI 102-47)**

Em março de 2022, a Mitre Realty formalizou sua adesão e se tornou signatária do Pacto Global da ONU. **(GRI 102-12)**

TEMAS MATERIAIS X INDICADORES

POR QUE O TÓPICO É MATERIAL? **(GRI 103-1)**

Avaliação do Ciclo de Vida e Consumo de Recursos

GRI 301; 306

ODS



Princípios do Pacto Global



O negócio da Mitre Realty é desenvolver empreendimentos imobiliários, atividade que consome recursos como água e energia e gera resíduos e emissões ao longo de todo o processo construtivo (incluindo toda a sua cadeia de valor). O foco da Companhia está em maximizar o consumo eficiente de materiais construtivos e demais recursos, e em minimizar a geração dos resíduos, sempre que possível, para consequentemente reduzir os impactos negativos causados por suas operações. Para a Companhia, empreender é oferecer aos clientes uma experiência positiva, por meio de soluções e diferenciais nos projetos de arquitetura, design e urbanismo.

Avaliação e Relacionamento com Fornecedores

GRI 102-9; 102-10; 308; 414

ODS



Princípios do Pacto Global



O setor de construção e incorporação depende diretamente de fornecedores, e os impactos ambientais negativos desse setor ocorrem majoritariamente em etapas anteriores à construção em si. Por isso, avaliar práticas e condutas dos parceiros ao longo da cadeia de fornecimento de produtos e serviços é extremamente importante.

Conformidade Ambiental

GRI 302; 303; 305; 306; 307; 308

ODS



Princípios do Pacto Global



As operações da Companhia precisam atender a diversos requisitos legais no âmbito ambiental, tanto em fase de projeto quanto de obra. A Companhia segue todos os ritos legais necessários para o licenciamento ambiental dos empreendimentos e a garantia da conformidade durante as operações.

Desenvolvimento e Impactos na Sociedade

GRI 203; 413

ODS



Princípios do Pacto Global



A etapa de construção do empreendimento traz impactos para a sociedade, principalmente para a circunvizinhança. Desde incômodos com ruídos – causados por movimentações de solo, descarga de materiais, obras de fundação e construção do empreendimento em si – até dificuldades de acesso às ruas em razão do fluxo de caminhões durante as obras. No entanto, os empreendimentos em construção geram muitos empregos diretos e indiretos, promovem o crescimento da Economia Brasileira e dos profissionais envolvidos direta e indiretamente com a construção civil e contribuem para a geração de renda à população, movimentando a economia nacional e contribuindo para o crescimento econômico e social sustentável. Além disso, uma vez construídos, os novos empreendimentos imobiliários costumam valorizar o entorno.

Diversidade, Inclusão e Igualdade de Oportunidades

GRI 405; 406

ODS



Princípios do Pacto Global



A Mitre Realty é uma empresa de gente, que propicia um ambiente estimulante, transparente, meritocrático, colaborativo e inclusivo para todos os colaboradores, independentemente de sua identidade étnica ou de gênero, orientação sexual, deficiência, origem, idade e religião, por exemplo, no qual se preza a meritocracia e o desenvolvimento pessoal e profissional, com foco no resultado. A Companhia proporciona igualdade de tratamento e oferta de oportunidades a todos os colaboradores e valoriza as pessoas que se destacam, em especial, pela sua performance. Isso faz com que todos possam ter um lugar de fala e sejam tratados igualmente, o que estabelece uma relação de confiança e colabora para a manutenção de uma equipe de sucesso.

Emissões de Gases de Efeito Estufa

GRI 305

ODS



Princípios do Pacto Global



O setor de construção civil provoca emissões relevantes de gases do efeito estufa (GEE) por causa da grande influência de sua cadeia de fornecimento. A Companhia está trabalhando para inovar e encontrar soluções que reduzam essas emissões, principalmente as relacionadas à produção e ao transporte de insumos, bem como à geração e ao transporte de resíduos. Os empreendimentos contam, por exemplo, com soluções alinhadas à sustentabilidade, como a presença de carregadores para carros elétricos, infraestrutura prevista para instalação de placas solares e sistemas de captação e reuso de água pluvial.

Ética e Transparência

GRI 205

ODS



Princípios do Pacto Global



Atuar de forma ética é um dos princípios da Mitre Realty, que valoriza o respeito nas relações, ações e decisões. A Companhia tem um Programa de *Compliance* estruturado, um Código de Ética e Conduta disponível publicamente, além de um Canal de Ética também acessível a todos os públicos. A Mitre Realty tem o compromisso de disponibilizar seus resultados e outros instrumentos de governança no [site](#) de Relações com Investidores e inicia a publicação do Relatório de Sustentabilidade referente ao ano de 2021 para conferir transparência a outros indicadores relevantes não financeiros.

Geração de Empregos, treinamentos e saúde e segurança do trabalho

GRI 401; 402; 403; 404

ODS



Princípios do Pacto Global



A construção dos empreendimentos gera empregos diretos e indiretos. Na Mitre Realty, existem programas de capacitação dos colaboradores e demais parceiros, por meio de campanhas e treinamentos de saúde e segurança do trabalho, iniciativas que ajudam a gerir os indicadores de segurança. Manter os colaboradores treinados e capacitados está diretamente relacionado à garantia de uma operação segura, demonstrando comprometimento com o bem-estar das pessoas. Um dos programas de desenvolvimento é o “Universidade Mitre”, onde colaboradores ensinam e transmitem conhecimento em determinados assuntos para outros colaboradores.

Inovação e resiliência do modelo de negócio

GRI 201

ODS



Princípios do Pacto Global



Resiliência é uma característica importante da Companhia, capaz de se adaptar às circunstâncias, superar eventos adversos e trabalhar com foco em excelência, sempre em tudo o que se faz. Nesse sentido, a inovação é extremamente importante para o negócio, pois viabiliza melhorias de processos, novas formas de atuação e auxilia na integração de tecnologia à operação, tornando-a mais simples e eficiente, dentre outros fatores. A inovação também permite a Companhia ter um processo de evolução contínuo e à frente da concorrência, o que faz com que a empresa mantenha a alta diferenciação e aceitação de seu produto, possibilitando ganho de *market share*.

Na Mitre Realty, inovação é uma temática transversal e aplicável a todas as estruturas da operação, trazendo relevantes oportunidades de melhoria e atuação, otimizando modelos atuais e gerando diferenciais de negócio e produtos e agregando mais valor aos clientes.

Privacidade e Segurança da Informação

GRI 418

ODS



Princípios do Pacto Global



A Companhia tem compromisso com a privacidade de dados de todos os *stakeholders*. A Política de Privacidade prevê as características dos dados fornecidos, seu uso e armazenamento, de forma a proteger a privacidade e garantir que os dados pessoais das partes interessadas sejam tratados de acordo com a lei brasileira e com as melhores práticas do mercado.

PRINCÍPIOS DO PACTO GLOBAL	DESCRIÇÃO
Direitos Humanos	<p> 1 As empresas devem apoiar e respeitar a proteção de direitos humanos reconhecidos internacionalmente</p> <p> 2 Assegurar-se de sua não participação em violações destes direitos</p>
Trabalho	<p> 3 As empresas devem apoiar a liberdade de associação e o reconhecimento efetivo do direito à negociação coletiva</p> <p> 4 A eliminação de todas as formas de trabalho forçado ou compulsório</p> <p> 5 A abolição efetiva do trabalho infantil</p> <p> 6 Eliminar a discriminação no emprego</p>
Meio Ambiente	<p> 7 As empresas devem apoiar uma abordagem preventiva aos desafios ambientais</p> <p> 8 Desenvolver iniciativas para promover maior responsabilidade ambiental</p> <p> 9 Incentivar o desenvolvimento e difusão de tecnologias ambientalmente amigáveis</p>
Anticorrupção	<p> 10 As empresas devem combater a corrupção em todas as suas formas, inclusive extorsão e propina</p>

A localização do conteúdo referente aos *disclosures* está indicada no Sumário de Conteúdo GRI, ao final desta publicação. Não foi realizada verificação externa neste relatório. (GRI 102-55; 102-56)

Mais informações: (GRI 102-53) mitreality.com.br | ri.mitreality.com.br
 esg@mitreality.com.br
 (11) 4810-0500

A MITRE REALTY
CONSOLIDOU-SE
COMO UMA
INCORPORADORA
E CONSTRUTORA
PELOS PRINCÍPIOS
DE INOVAÇÃO,
PROFISSIONALISMO,
PERSEVERANÇA E
COMPROMETIMENTO
COM O CLIENTE.

PERFIL 3

A MITRE

REALTY

A Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. é uma companhia de capital aberto, listada no segmento Novo Mercado da B3, com sede na cidade de São Paulo (SP). **(GRI 102-1; 102-3; 102-5)**

Ao longo dos seus mais de 50 anos de história, a Mitre Realty consolidou-se como uma incorporadora e construtora com marca ancorada nos princípios de inovação, profissionalismo, perseverança e comprometimento com o cliente. As operações da Companhia concentram-se na capital paulista, no setor de incorporação e construção de empreendimentos imobiliários para clientes de média, média-alta, alta e altíssima renda, principalmente usuários finais (moradores) e, também, investidores. **(GRI 102-2; 102-4; 102-6)**

Universidade Mitre

A Universidade Mitre é uma plataforma de capacitação de colaboradores utilizada para a difusão de diversos temas em formato de *e-learning*, como Compliance, Qualidade, Gente & Gestão, Suprimentos e ESG. Os treinamentos contam com avaliações para comprovar a eficácia, bem como avaliações feitas pelos alunos sobre a qualidade dos treinamentos.

PORTE DA ORGANIZAÇÃO (GRI 102-7)

422

colaboradores em dezembro de 2021

992

terceiros nos times das obras

15 CANTEIROS DE OBRAS ATIVOS (DATA BASE DEZ/21), QUE TOTALIZAM MAIS DE R\$ 1,8 BILHÃO EM VALOR GERAL DE VENDAS (VGV) E TOTAL LANÇADO DE R\$ 2,7 BILHÕES

R\$ 732 milhões

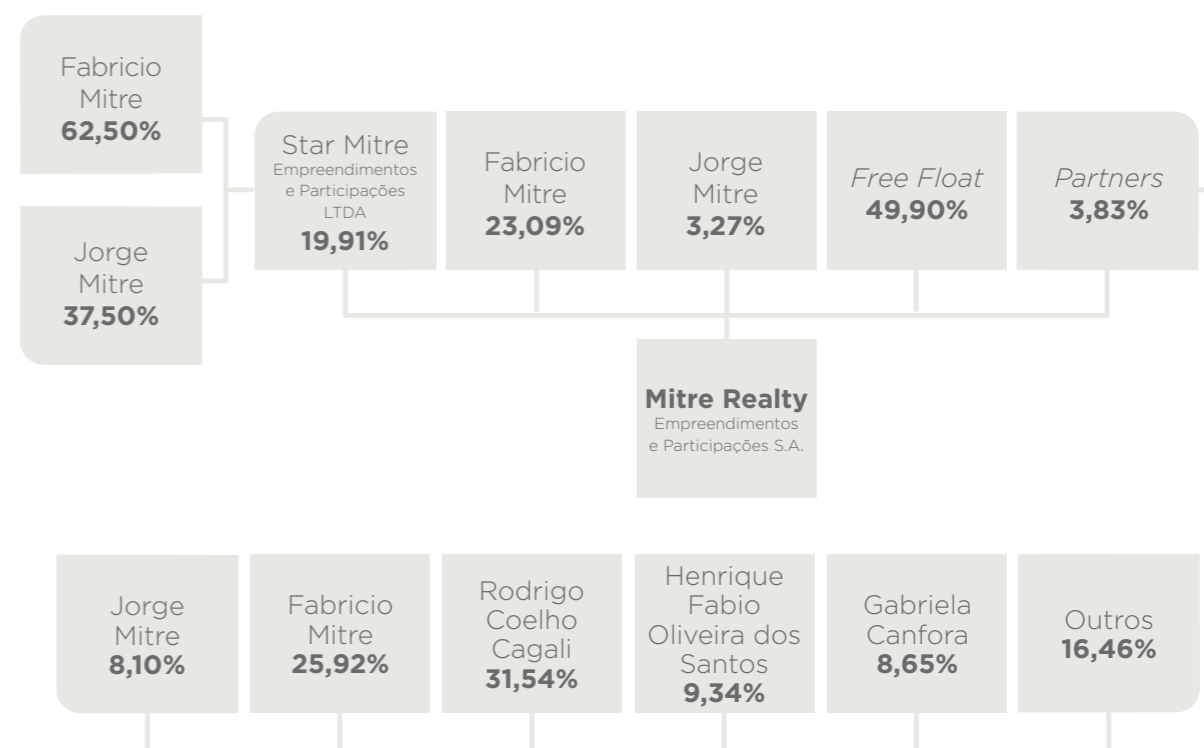
em Vendas Líquidas em 2021

ESTRUTURA ACIONÁRIA (GRI 102-18)

Linha 1: Grupo controle 50,1% + *Free Float* 49,9%.

Linha 2: Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Linha 3: Mitre Vendas + MJF (Personalização de empreendimentos) + SPEs (Sociedade de Propósito Específico - existentes para todos os empreendimentos de forma individualizada).



TRAJETÓRIA

2008

Definição de Nova Estratégia

- Fabricio Mitre torna-se sócio e CEO da Mitre Realty
- Definição de novas diretrizes internas:
 - Profissionalização total da Companhia
 - Novo time de gestão
 - Práticas voltadas à meritocracia

2009
/2013

Parcerias Estratégicas

- Otimização da estrutura de capital por meio de parcerias-chave
- Projeto piloto de permuta financeira com a RB Capital, no qual a Companhia acessou o mercado institucional para trazer parceiros e levantar capital para projetos específicos
- Auditoria da Ernst & Young
- Programa de desenvolvimento de carreira

2014
/2015

Verticalização

- Criação da Mitre Vendas, dedicada exclusivamente aos produtos oferecidos pela Companhia
- Desenvolvimento do Customer Relationship Management (CRM)

2016
/2018

Expansão da Operação e das Parcerias com Capital de Terceiros

- Lançamento dos segmentos “Raízes” e “Haus Mitre”
- Parcerias para capitalização de projetos com importantes *family offices* e fundos de investimentos, além da expansão da parceria com a RB Capital, através de permutas financeiras nos projetos
- Criação da área de *Compliance*
- Programa de *Partnership* com principais executivos
- Início do Programa de *Trainee*

2021

Sustentabilidade / ESG

- Estabelecimento de um Comitê ESG.
- Desenvolvimento da agenda ESG, a partir de diagnóstico de maturidade da gestão de temas ambientais, sociais e de governança, e do desenho de um plano de ação, com diretrizes de atuação e horizontes de curto, médio e longo prazo, contando com o envolvimento da liderança.
- Criação da área de ESG e estruturação de estratégia.
- Estabelecimento das Diretrizes de Sustentabilidade da Mitre Realty, contendo seus princípios e direcionamentos nas esferas ambiental, social e de governança, bem como de engajamento com partes interessadas.
- Realização do estudo de materialidade e elaboração do 1º Relatório de Sustentabilidade GRI Standards.

2019
/2020

Expansão da Operação com Capital Próprio

- Avanço no mapeamento de terrenos
- Melhor estrutura de capital
- *IPO* no Novo Mercado da B3
- Expansão do Programa de *Partnership* para 25 sócios



PROPÓSITO

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

MISSÃO (GRI 102-16)

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

VISÃO (GRI 102-16)

Ser a marca de excelência em morar e viver bem.

VALORES (GRI 102-16)

Agilidade

Integridade

Encantamento

Inovação

Colaboração

Foco no Resultado

Sentimento de Dono

Fazer o Bem

Cuidar da Nossa Gente



INOVAÇÃO E RESILIÊNCIA DO MODELO DE NEGÓCIO

A Mitre Realty vem revolucionando o conceito de morar há quase 60 anos, pois inovar sempre esteve no cerne do negócio. Em 2021, a Companhia focou em projetos para melhoria de produtividade e performance, treinamentos e *workshops* com ferramentas de inovação e projetos de melhoria da experiência do usuário.

Produtividade e performance: desenvolveu projetos de otimização de processos em diversas áreas, que atualmente são feitos de forma manual, porém contam com a tecnologia de robotização conhecida como *Robotic Process Automation* (RPA) e Inteligência Artificial (IA), motivando os colaboradores, que podem usar seu tempo para atividades mais relevantes.

Treinamentos para inovação: para o Programa de Estágio foram realizados treinamentos sobre ferramentas de inovação importantes na resolução

de problemas reais e que contribuem para o desenvolvimento profissional do estagiário. Já para o novo site foram realizados *workshops* colaborativos de cocriação para identificar funcionalidades, personas, jornada e, assim, propor uma solução que atenda à necessidade dos usuários.

Experiência do usuário: projetos para melhorar a experiência do usuário: internamente, os processos e ações da área de Gente & Gestão foram repensados para proporcionar ao colaborador uma jornada encantadora e alinhada aos valores da companhia, fortalecendo a marca empregadora e agilizando os processos de gestão de pessoas. Já externamente, o foco em proporcionar a melhor experiência também é essencial para os clientes da Mitre Realty, e por isso foi desenvolvida a plataforma [Mitre Experience](#), que visa fortalecer o relacionamento com o cliente e proporcionar conteúdos e experiências conectados à proposta de *lifestyle* que a empresa proporciona a seus clientes. A área exclusiva para

clientes, a seção “Meu Mitre”, dá acesso ao acompanhamento de cada detalhe do apartamento e à evolução das obras. Os clientes podem consultar o extrato financeiro e o contrato, abrir solicitações de atendimentos, gerar boletos, antecipações, alterar dados cadastrais, dentre outros.

Esse é só o começo da experiência completa e diferenciada que o conceito “Morar com um M a mais” traz para as pessoas. A marca Mitre entrega por meio de seus empreendimentos, projetos diferenciados de arquitetura, design, decoração e paisagismo nos principais bairros da cidade de São Paulo. Os clientes desfrutam de espaços concebidos com benefícios em estética, funcionalidade, lazer, conforto e tecnologia. Cada empreendimento considera atributos de conectividade, facilidade logística e mobilidade, desde a aquisição de terrenos até a construção e fase pós-obra. (GRI 102-4)

A tecnologia também propicia que cada obra seja gerenciada por *softwares* de controle de processos que permitem reduzir prazos, custos e planejar operações com muita precisão, mantendo o compromisso com a data de entrega dos empreendimentos.

Dessa forma, a Mitre Realty apresenta-se em um contínuo processo de inovação.

Em 2022, espera-se fortalecer as ações de inovação com três pilares principais:

- **Jornada da Inovação** - conjunto de ações para disseminar a cultura de inovação e aplicar métodos, técnicas e novas abordagens para resolução de problemas reais e desenvolvimento de soluções.

- **Conexão com o Ecossistema** - busca de soluções e desenvolvimento de parcerias para gerar soluções inovadoras.

- **Tendências e Insights** - estudo de tendências e monitoramento de movimentos de mercado para gerar novas ideias.

OPERAÇÕES

(GRI 102-7)

A Companhia opera por meio de Sociedades de Propósito Específico (SPEs), ou seja, para cada empreendimento cria-se uma sociedade com objeto social e Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) únicos para atingir uma finalidade específica, que, no caso, é a incorporação e construção de um empreendimento imobiliário.

A criação e o desenvolvimento de um projeto por uma SPE viabilizam a segregação patrimonial dessa empresa em relação ao patrimônio da *holding*. O Regime Especial Tributário (RET), criado em 2004 e aplicável às incorporadoras que operam com o patrimônio afetado pelas SPEs, permite redução de 2,73% na alíquota de imposto no regime de lucro presumido. Portanto, a incorporação imobiliária e a construção dos empreendimentos por meio de SPEs, além de possibilitar um benefício tributário, traz muito mais segurança jurídica para os adquirentes, credores, fornecedores e demais *stakeholders* e permite acesso a linhas de financiamento de obra com taxas mais atrativas no Sistema Financeiro Habitacional (SFH).

Antes de desenvolver os projetos, a equipe avalia os aspectos sociodemográficos, econômicos, de mobilidade e oferta de infraestrutura nos mais diversos bairros da cidade de São Paulo. Realiza também estudos e pesquisas que geram informações relevantes para a concepção de projetos aderentes às necessidades do público local. (GRI 103-2:201)

10 empreendimentos lançados em 2021, totalizando, R\$ 1,8 bilhão em VGV

3 empreendimentos entregues em 2021, com 99,2% das 741 unidades vendidas e

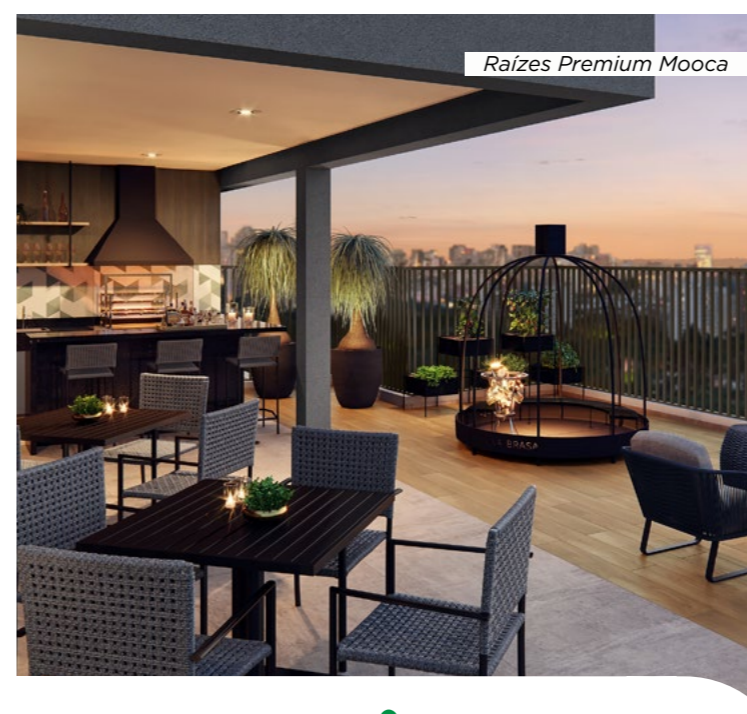
98,5% de aceite na 1ª vistoria com o cliente, o que evidencia a alta qualidade dos produtos

Do projeto à manutenção pós-obra, todo o empreendimento é desenvolvido com protocolos rigorosos de responsabilidade e conformidade ambiental e legal, levando em conta desde soluções como o reaproveitamento de águas pluviais e acesso a produtos de primeira necessidade dentro dos condomínios para evitar deslocamentos, até a proximidade de estações de trem e metrô e garagens com tomadas para carregamento de carros elétricos, além de infraestrutura para instalação de painéis solares.

Atualmente, são duas linhas de produto: a Haus Mitre e a Raízes, com apartamentos de médio e alto padrão, e metragens de 20 m² a 150 m². (GRI 102-2)



HAUS MITRE



raízes

Haus Mitre: linha com forte apelo de *design* e sofisticação para o público de média-alta e alta renda. A arquitetura e a concepção diferenciadas consideram as mais modernas tendências mundiais de se viver com oferta de áreas comuns de primeira qualidade e decoração, como *coworking*, salas de reunião, adega, academia, entre outros. Há opções de unidades de um a quatro dormitórios, todas elaboradas visando a qualidade de vida e conforto dos moradores.

Raízes: linha de produtos focada em bairros de classe média e média-alta e com infraestrutura de transporte e serviços já estabelecida. Os projetos são pensados conforme a demanda de cada bairro, seja na relação dos tipos de planta, seja nas metragens dos apartamentos. A linha Raízes entrega uma infraestrutura completa de áreas comuns diferenciadas, com academia, piscina, lavanderia, spa, entre outras. Essa linha oferece produtos com uma qualidade superior à da concorrência para um público que busca apartamentos numa faixa de preço mais econômica em bairros menos centrais, mas com alta demanda por moradia de qualidade.

O ciclo da comercialização e venda das unidades inicia-se antes do lançamento dos empreendimentos. A área comercial é responsável pelo acompanhamento dos projetos a serem lançados junto aos departamentos de Novos Negócios, Jurídico, de Incorporação, Projetos, *Marketing* e Financeiro, a fim de manter as equipes de vendas preparadas para o início das vendas no momento certo.

A comercialização dos produtos é feita por intermédio de duas equipes de corretores de vendas: a Mitre Vendas (estrutura própria), contemplando a maior parte das vendas; e a Lopes, maior imobiliária do país e que possui equipe dedicada à Mitre Realty.

ENTREGAS E LANÇAMENTOS (GRI 102-7)

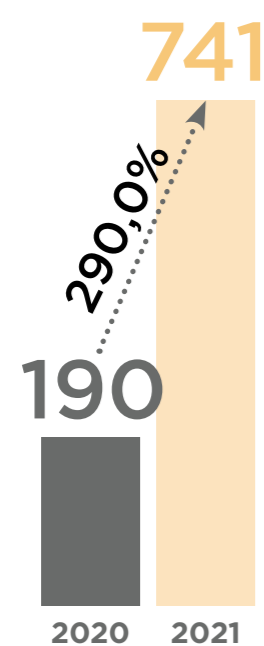
ENTREGAS 2020 / 2021

Empreendimentos (SPE)	Entrega	VGV (R\$ mil)	Unidades
Raízes Guilhermina-Esperança	dez/21	98.430	316
Haus Mitre Butantã	ago/21	115.371	256
Haus Mitre Vila Mariana	jan/21	94.733	169
TOTAL 2021		308.534	741
Max Mitre	jul/20	83.627	190
TOTAL 2020		83.627	190

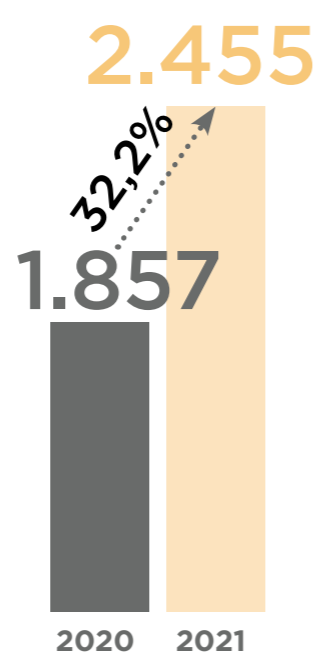
EVOLUÇÃO DAS ENTREGAS ENTRE 2020 / 2021

	2020	2021	%
Nº Empreendimentos	1	3	200,0
VGV (RS mil)	83.627	308.534	268,9

EVOLUÇÃO DAS ENTREGAS ENTRE 2020 / 2021 EM N.º UNIDADES



EVOLUÇÃO DOS LANÇAMENTOS ENTRE 2020 / 2021 EM N.º UNIDADES



LANÇAMENTOS 2020 / 2021

Empreendimentos (SPE)	Lançamento	VGV (R\$ mil)	Unidades
Raízes Tatuapé	dez/21	353.942	642
Raízes Premium Mooca	dez/21	156.558	261
Haus Mitre Reserva Vila Mariana	dez/21	264.605	287
Raízes Vila Mascote	out/21	179.935	305
Haus Mitre Jardins	out/21	188.666	51
Haus Mitre Aclimação	ago/21	102.217	119
Haus Mitre Vila Clementino	ago/21	187.805	217
Haus Mitre Residences 370	jun/21	87.136	237
Haus Mitre Campo Belo	mai/21	149.862	178
Haus Mitre Santa Cruz	mar/21	118.623	158
TOTAL 2021		1.789.347	2.455
Haus Mitre Ibirapuera	nov/20	109.508	159
Raízes VM	nov/20	101.905	227
Haus Mitre Residences	nov/20	70.862	203
Haus Mitre Platô Ipiranga	nov/20	181.474	341
Raízes Tucuruvi Jacarandá	set/20	122.139	282
Haus Mitre Perdizes	ago/20	180.390	235
Raízes Tucuruvi Figueira	ago/20	34.109	154
Raízes Freguesia do Ó	jul/20	119.717	256
TOTAL 2020		920.104	1.857

EVOLUÇÃO DOS LANÇAMENTOS ENTRE 2020 / 2021

	2020	2021	%
Nº Empreendimentos	8	10	25,0
VGV (RS mil)	920.104	1.789.347	94,5



Haus Mitre Jardins



Raízes Tatuapé

De todo o estoque da Companhia, contando com os produtos lançados nos anos anteriores, menos de 0,5% é proveniente de produtos entregues (prontos) e 76,7% advêm de produtos lançados nos últimos 12 meses.

Todos os projetos anunciados em 2021 obtiveram ótima performance de vendas, mesmo com lançamentos mais concentrados no quarto trimestre do ano, quando foi lançado R\$ 1,1 bilhão - resultado que pode ser comprovado pelo índice de 41,2% de unidades

vendas, em média, até dezembro. O valor competitivo dos imóveis corroborou o posicionamento da Companhia de oferecer sempre os melhores produtos para ser a primeira escolha dos clientes em cada bairro que opera.

Entre os lançamentos, dois empreendimentos - o Raízes Premium Mooca e o Haus Mitre Reserva Vila Mariana - que somam R\$ 421 milhões em 548 unidades, receberam a pré-certificação do selo EDGE (*Excellence in Design for Greater Efficiencies*), uma certificação da *International Finance Corporation* (IFC) que estimula o mercado de construções ecoeficientes, reconhecendo empreendimentos capazes de reduzir em pelo menos 20% o uso de água e energia utilizadas na fabricação dos materiais empregados no projeto.

RECONHECIMENTOS

5^a

colocada do setor de construção no ranking Exame - Melhores e Maiores 2021

CERTIFICAÇÃO DO PROGRAMA BRASILEIRO DA QUALIDADE E PRODUTIVIDADE DO HABITAT (PBQP-H)

PRÉ-CERTIFICAÇÃO EDGE EM DOIS EMPREENDIMENTOS

92%

de satisfação dos clientes

Manutenção da certificação

ISO 9001

CERTIFICAÇÃO GREAT PLACE TO WORK (GPTW) NO INÍCIO DE 2022, COM BASE NAS RESPOSTAS DOS COLABORADORES QUE TRABALHARAM NA COMPANHIA POR MAIS DE 3 MESES EM 2021

Maior número de novos seguidores no Instagram entre marcas do setor no último ano, com crescimento de

121%

RECONHECIMENTOS

GOVERNANÇA

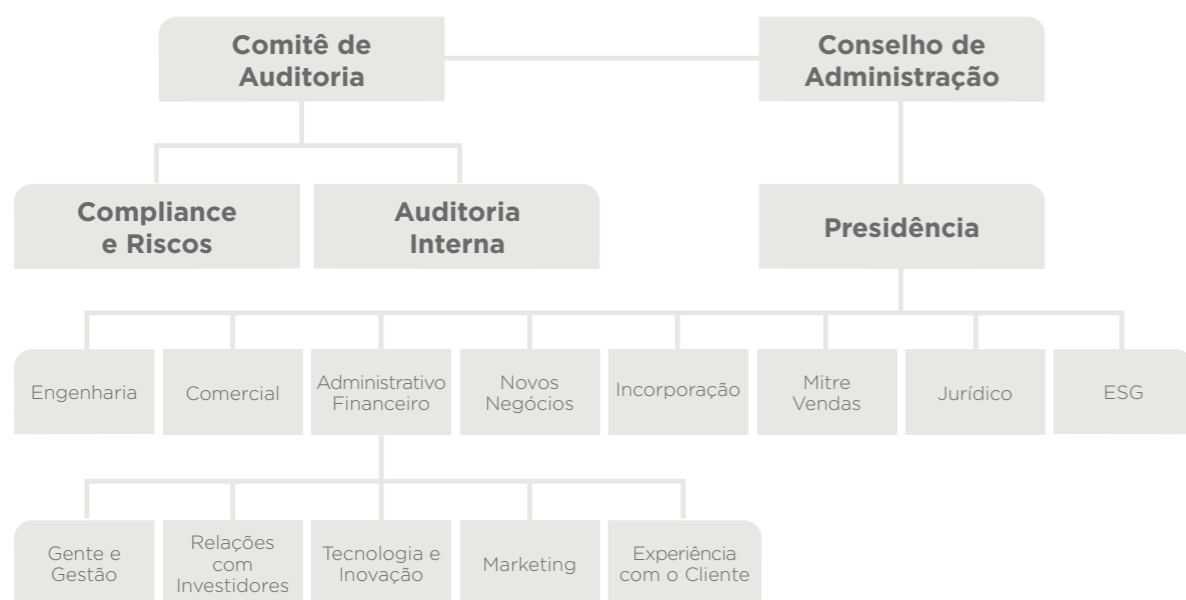
CORPORATIVA (GRI 102-18)

Programa de *Partnership*: executivos e principais talentos são sócios da Companhia e com alinhamento estratégico de longo prazo

Robusto sistema de gestão de documentos e políticas

Conformidade com o Sistema de Gestão da qualidade (SGQ), ISO 9001, PBQP-H e NBR 15.575

ESTRUTURA ORGANIZACIONAL



O modelo de governança corporativa da Mitre Realty se estrutura nos pilares de transparência, conformidade e responsabilidade corporativa por parte de sócios, Conselho de Administração, Diretoria Executiva, órgãos de fiscalização e controle e demais partes interessadas. A apresentação pública pode ser acessada pelo [site de Relações com Investidores](#).

Com capital aberto desde fevereiro de 2020, a Companhia está listada no Novo Mercado, segmento com o mais elevado padrão de governança corporativa da B3 e referência em transparência, por reunir empresas que adotam, voluntariamente, práticas de governança corporativa adicionais às que são exigidas pela legislação brasileira.

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

O Conselho de Administração (CA) tem como atribuição definir as estratégias com vistas à perenidade do negócio e à criação de valor no longo prazo. Os conselheiros da Mitre Realty definem os objetivos estratégicos, considerando os impactos das atividades da Companhia na sociedade e no meio ambiente, direcionam o nível de tolerância ao risco nos processos e atividades executadas, controlam e fiscalizam o seu desempenho, além de outras atividades que lhe sejam atribuídas por lei ou pelo estatuto social.

De acordo com o estatuto, o CA deve ser formado por, no mínimo, cinco e, no máximo, nove membros. O número de conselheiros independentes deve ser de, no mínimo, dois, ou 20% do total de membros do Conselho (considerando maior valor entre estas duas opções). Atualmente, o Conselho é composto por seis membros, sendo dois independentes:

Jorge Mitre
presidente

Pedro Oliva
membro

Guilherme Affonso Ferreira
membro independente

Bukhard Otto Cordes
membro independente

Fabricio Mitre
vice-presidente

Rodrigo Cagali
membro

DIRETORIA EXECUTIVA MITRE REALTY

A Diretoria Executiva tem a responsabilidade de implementar e manter mecanismos, processos e programas eficazes de monitoramento e divulgação do desempenho financeiro e operacional e dos impactos das atividades da Companhia na sociedade e no meio ambiente, além de executar a política de gestão de riscos, propondo ao CA eventuais necessidades de revisão desse documento, em função de alterações nos riscos a que a Companhia está exposta. Os nove membros que a compõem são:

Fabricio Mitre
CEO, estatutário

Rodrigo Cagali
CFO e DRI, estatutário

Gustavo Gagliardi
diretor de Engenharia, estatutário

Thiago Cassa
diretor Jurídico, estatutário

Henrique dos Santos
diretor Comercial

Juliana Monteiro
diretora de Incorporação

Gabriela Cãnfora
diretora de Novos Negócios

Jorge Wagner
diretor de Obras

Ivan Ferraz
diretor de Tecnologia e Inovação

Diretoria Mitre Vendas

Sophia Martins
CEO Mitre Vendas

COMITÊS

A gestão da Mitre Realty é apoiada por sete comitês, o que permite à Companhia endereçar assuntos sensíveis, dando foco a temas específicos de acordo com a descrição de cada um deles a seguir:

Comitê de Auditoria: assessora o CA avaliando a exposição da Companhia a riscos e a eficácia dos sistemas de gerenciamento de riscos, dos controles internos e do sistema de integridade e conformidade, assim como supervisionando as atividades da Gerência de Riscos e da Auditoria Interna **(GRI 102-11)**. Entre os três membros, dois são independentes. O membro não independente foi selecionado por sua reconhecida experiência no assunto:

Giancarlo D'Elia Denapoli
membro

Guilherme Affonso Ferreira
membro independente

Henrique Silva Premoli
membro independente

Comitê de Ética: recebe, avalia e investiga possíveis infrações, violações e questões relacionadas ao Código de Ética e Conduta, devendo recomendar, de forma fundamentada, medidas cabíveis para cada situação e reportar à Diretoria Estatutária e Executiva, quando aplicável, os casos avaliados e as medidas recomendadas e, quando necessário, casos que possam envolver fraude e/ou corrupção para tomada de decisão.

Comitê de Produtos: tem função de apresentar o desenvolvimento de cada produto, informando as principais características da implantação, plantas, arquitetura proposta, bem como os limites e restrições do projeto; receber sugestões e contribuições de



melhorias para cada empreendimento apresentado com o olhar das diversas áreas envolvidas; revalidar o programa de cada empreendimento apresentado; e fomentar a cultura colaborativa de todas as áreas, proporcionando maior geração de valor para a Companhia.

Comitê de Aquisição de Terrenos: tem como objetivo aprovar todos os terrenos em processo de aquisição pela área de Novos Negócios, avaliando as características do projeto a ser desenvolvido no local, premissas adotadas, possíveis riscos jurídicos, técnicos e financeiros; sugerir mudanças nas premissas adotadas com o objetivo de dirimir os riscos da aquisição e melhorar a qualidade do projeto a ser adquirido, bem como seus resultados.

Comitê de Inovação: tem como objetivo atuar na frente estratégica com foco em inovação contínua, adaptativa e *design* digital para o núcleo de negócios, sincronizando

pilares como tecnologia, cultura, *design* e marca & negócio; definir ambição e visão estratégica e promover ações necessárias; e acompanhar e direcionar progressos e indicadores.

Comitê de LGPD: recebe, avalia e investiga as solicitações de clientes e qualquer terceiro; realiza a gestão do consentimento identificando internamente onde os dados dos solicitantes estão registrados e adota as ações conforme solicitado pelos clientes e/ou terceiros; em casos críticos, aciona esses clientes e/ou terceiros para explicar as ações que estão implementadas em relação à Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD); reporta à área jurídica e solicita apoio desta, quando necessário.

Comitê ESG: tem função de assessorar no desenvolvimento e nas decisões estratégicas voltadas a temáticas ambientais, sociais e de governança; acompanhar a implementação da

estratégia ESG; fortalecer a integração dos aspectos ESG na estratégia e modelo de negócio, produtos e processos; fomentar o desenvolvimento da cultura de sustentabilidade de forma transversal na Companhia, amplificando o potencial de geração de valor para a Mitre Realty; e recomendar melhorias de metodologias e processos na atuação ESG integrada com as demais áreas da empresa.

PARTES INTERESSADAS, ENTIDADES E ASSOCIAÇÕES **(GRI 102-13)**

A Mitre Realty considera muito importante o relacionamento com públicos de interesse que, de alguma forma, afetam ou são afetados pelos seus projetos. São eles: **(GRI 102-40; 102-42)**

- Investidores e credores
- Lideranças
- Colaboradores
- Corretores
- Clientes
- Fornecedores
- Comunidade
- Órgãos governamentais, ONGs e associações setoriais

No capítulo Social, estão apresentadas as relações com colaboradores, corretores, clientes, fornecedores e comunidade. Já no Ambiental, são descritas as ações que a Companhia estabelece com órgãos do governo no sentido de manter a conformidade das operações.

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.

ÉTICA E TRANSPARÊNCIA

Compliance

A Mitre Realty iniciou em 2017 a estruturação de um Programa de *Compliance*, que foi se tornando cada vez mais relevante para a gestão da empresa. Em 2021, por exemplo, as diretrizes do programa passaram a integrar a estratégia corporativa, incluindo questões referentes à diversidade e inclusão. Baseado em nove pilares, o programa normatizou os procedimentos por meio de um [Código de Ética e Conduta](#).

Para que os princípios de *compliance* e conformidade sejam internalizados por todos, a Companhia aplica um plano anual de treinamento com foco no Código de Ética e Conduta, que começa com a integração de novos colaboradores sobre *Compliance* e adesão ao Código. Em seguida, em cada área da empresa, identificam-se as necessidades do público interno para customizar treinamentos, via *e-learning* ou presencialmente.

AÇÕES DE COMUNICAÇÃO INTERNA, COMO O COMPLIANCE DAY, EVENTO ANUAL PARA ENGAJAR OS COLABORADORES, E COMUNICADOS INTERNOS SOBRE COMPLIANCE MANTÊM O TEMA NO DIA A DIA DA EMPRESA.



Código de Ética e Conduta

Aprovado pelo Conselho de Administração em novembro de 2019, o Código de Ética e Conduta está baseado no respeito ao ser humano, à sociedade, ao meio ambiente, bem como em segurança, qualidade de vida, integridade e transparência. Ele reúne as principais diretrizes, regras e condutas esperadas para o desenvolvimento do negócio da Mitre Realty e tem como premissa a realização de revisões anuais em seu conteúdo. Com o lançamento do *e-learning* sobre o Código no ano passado, a Companhia manteve a versão atual e deve realizar uma revisão completa em 2022. **(GRI 102-16)**

O Código é aplicável a todos os colaboradores e regula o relacionamento com clientes, fornecedores, bancos, parceiros, investidores e concorrentes. Além disso, trata das relações

interpessoais e comportamentos internos e externos, segurança de dados, questões de conflito de interesses e contratações, relação com sindicatos, governo, oferta de brindes e cortesias, imagem e reputação e discriminação. Uma de suas determinações é que a Mitre Realty não realiza nenhum tipo de doação para políticos e/ou partidos políticos, campanhas políticas e/ou candidatos a cargo público, conforme determinado pela Lei 13.165 de 29 de setembro de 2015, como também nenhum líder ou colaborador pode realizar qualquer tipo de doação em nome da Mitre. **(GRI 103-2:406; 415-1)**

A adesão ao Código de Ética e Conduta é formalizada mediante assinatura eletrônica do Termo de Compromisso e Adesão ao Código de Ética e Conduta da Mitre Realty; todos os colaboradores preenchem de forma obrigatória o Formulário de Conflito de Interesses, que aborda diversas questões, como relação de parentesco entre colaboradores, fornecedores e agentes públicos, e os treinamentos também são obrigatórios e fazem parte da rotina da empresa. Em 2021, aderiram ao Código de Ética e Conduta da empresa: **(GRI 205-2)**

O Código de Ética e Conduta faz parte do conteúdo da Universidade Mitre, que disponibiliza treinamentos no formato de *e-learning*, com áudios e vídeos, sobre ética e conflito de interesses. A avaliação do conhecimento via *e-learning* considera notas abaixo de 8 como pontos de atenção. A média geral foi de 8,2 em 2021. **(GRI 103-3:205)**

EM 2021, TAMBÉM FOI CRIADO O CÓDIGO DE ÉTICA E CONDUTA ESPECÍFICO PARA A MITRE VENDAS, COM TREINAMENTO REALIZADO PARA DIRETORES, GERENTES E COORDENADORES.

O código está publicado no [site](#) e na *intranet* da Companhia.

100% dos diretores
9
profissionais

1.476
profissionais das empresas fornecedoras

100% dos colaboradores **422** profissionais

Canal de Ética

100%

das denúncias resolvidas em 2019 e em 2020

49

denúncias em 2021, sendo 43 resolvidas. As soluções envolveram mudanças de processo, treinamentos, aplicação de medida disciplinar e desligamento de colaboradores

Dúvidas e questões sobre as diretrizes referentes a qualquer assunto relacionado aos processos, políticas, normas e procedimentos internos da Mitre Realty ou legislação são encaminhadas ao superior imediato e/ou à área de *Compliance*.

No caso de qualquer ato ilícito ou descumprimento do Código ou de qualquer processo interno, mesmo no caso de suspeita, deve-se acionar o Canal de Ética da Mitre Realty, seja pelo e-mail canaldeetica@mitrerealty.com.br, seja por formulário disponível na *intranet* e/ou no [site](#).

Esse mecanismo formal é disponibilizado para todas as partes interessadas da empresa e a avaliação das denúncias é feita pela área de *Compliance*. Outras diretrizes específicas são estabelecidas nas políticas de Brindes, Presentes e Cortesia, e Doação e Patrocínio. Em 2021, não houve registro de casos de corrupção. **(GRI 205-3; 103-1:205; 103-3:205)**

Os relatos podem ser realizados de forma anônima ou não e devem, sempre que possível, estar acompanhados por dados e fatos que os comprovem. O Canal de Ética, assim como o Código de Ética e Conduta, estão disponíveis tanto para colaboradores quanto para não colaboradores, com acesso via [site](#).

Ações Anticorrupção

67%

dos diretores treinados - 6 profissionais (o treinamento foi criado em 2021 e, devido ao processo de adaptação, ainda não foi possível treinar 100% dos líderes, o que deverá ocorrer 2022)

88%

dos colaboradores treinados - 373 profissionais

O tema anticorrupção segue a Lei nº 12.846 e critérios estabelecidos no decreto nº 8.420, que é a base para a formalização de políticas e códigos internos e se estende a todos os integrantes da empresa, temporários ou não, além de terceiros, prestadores de serviços e empresas coligadas. O tópico anticorrupção é abordado pelo Código de Ética e Conduta da Mitre Realty e gerido pela área de *Compliance* da empresa para assegurar que todos os integrantes da Mitre e aqueles que atuam em nome dela entendam e ajam em conformidade com as legislações aplicáveis. **(GRI 103-2:205)**



Gestão de Riscos

O processo de gerenciamento de riscos envolve todas as áreas da Companhia e é integrado às metas e objetivos estratégicos do negócio, o que requer participação ativa de todos os colaboradores e a disseminação da cultura e do conhecimento para mitigação dos riscos em todas as instâncias. As avaliações dos eventos de risco compreendem identificação e análise de fatores que comprometam as atividades, seu impacto e probabilidade de ocorrência, utilizando metodologias de mensuração quantitativa e qualitativa. **(GRI 205-1)**

Os fatores que podem afetar o desempenho operacional e econômico-financeiro da Mitre Realty incluem, mas não estão limitados a:

- **Riscos associados à atividade de incorporação imobiliária (risco operacional)**
- **Falta de financiamento para suprir as atividades e necessidades (risco de liquidez)**
- **Incapacidade de repassar a carteira de recebíveis (risco de gestão de capital)**
- **Problemas de atrasos e falhas nos empreendimentos imobiliários (risco operacional)**
- **Insucesso das parcerias (risco operacional)**
- **Competitividade do setor imobiliário (risco de mercado)**
- **Mudanças na legislação que regula o setor (risco regulatório)**

Após a avaliação de eventualidades, a Mitre Realty elabora uma Matriz de Riscos, que pode ser modificada somente por deliberação do Conselho de Administração. Esse processo identificou 73 riscos gerenciados pela Companhia. Os demais instrumentos para proteção dos riscos são:

- **Auditoria interna, que afere a qualidade e efetividade dos processos de gerenciamento de riscos**
- **Testes de conformidade**
- **Treinamentos obrigatórios e periódicos com foco em Compliance e anticorrupção**

A Política de Gerenciamento de Riscos é compartilhada publicamente no [site](#) de RI da Companhia. Nela, consideram-se aspectos ambientais atrelados ao negócio desde a etapa de compra dos terrenos, passando pelo desenvolvimento dos projetos e execução das obras. Além disso, também são consideradas questões como a contaminação de água, solo e corte indevido de árvores nativas. Nessas fases, tomam-se medidas para proteger o meio ambiente. Por exemplo, antes de qualquer aquisição de terrenos, há uma avaliação de suas condições. Quando há indícios de contaminação, as equipes realizam investigações ambientais e remediação das áreas (água e solo). Sempre que há árvores a serem retiradas ou realocadas nos terrenos, realiza-se a análise junto ao órgão competente para viabilizar a autorização de retirada, transposição, replantio e compensação, quando necessário. **(GRI 102-11)**

Além de aspectos ambientais, a Companhia leva em conta também em suas análises um dos riscos mais relevantes atualmente para empresas

de todos os setores, que é o cibernético. Por isso, ao longo de 2021, a Mitre Realty adequou processos internos e o próprio funcionamento do Canal de Privacidade para atender os direitos previstos na LGPD. Esse canal tem o propósito de trazer transparência aos clientes, colaboradores e fornecedores. Toda a gestão das questões relacionadas à LGPD é de responsabilidade da área de Compliance e situações que envolvem questões judiciais também possuem o Jurídico como apoiador no processo. **(GRI 103-3:418)**

Em relação à segurança da informação, a Companhia tem uma [Política de Privacidade](#) que visa garantir a segurança de todas as informações utilizadas nos processos, principalmente os que são estratégicos para o negócio, bem como cumprir os requisitos estabelecidos nas leis aplicáveis à privacidade de dados pessoais. Disponível no site, ela explica e detalha como se coletam e protegem os dados dos clientes, colaboradores e fornecedores, fortalecendo ainda mais o compromisso com sua segurança e privacidade.

A Companhia tem intensificado o monitoramento das redes sociais, visando minimizar os riscos de imagem e reputação. As áreas de Marketing, *Compliance* e Jurídico atendem as solicitações de stakeholders com tempo máximo de respostas de até 24 horas. Há também uma avaliação constante de todos os fornecedores em relação a seus programas de sustentabilidade e conformidade.

Em 2022, a Mitre Realty vai divulgar a Política Interna de Riscos, que define, com transparência, os compromissos da área de *Compliance*, do Conselho de Administração e da Diretoria Executiva. Por não haver ainda um sistema para verificar implicações financeiras e outros riscos e oportunidades decorrentes da mudança do clima, em 2022, a Companhia vai estruturar a gestão desse tema, a fim de identificar riscos climáticos e impactos para o negócio e estabelecer medidas de gerenciamento e mitigação. **(GRI 201-2)**



ECONÔMICO ECONÔMICO

4

O PROGRAMA DE
PARTNERSHIP DA
MITRE REALTY
CONVIDA OS
PROFISSIONAIS
COM ALTO NÍVEL
DE DESEMPENHO,
COMPROMETIMENTO
E ADERÊNCIA À
CULTURA A FAZER
PARTE DO QUADRO
DE SÓCIOS.

DEMONSTRAÇÕES

FINANCEIRAS

R\$ 732,0
milhões em Vendas Líquidas

R\$ 567,3
milhões de Receita Líquida de Incorporação¹

R\$ 50,4
milhões de Lucro Líquido Recorrente²

35,5%
de Vendas sobre Oferta (VSO)

35,3%
de Margem Bruta Ajustada³

As demonstrações financeiras abrangem a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto. As entidades cujos números fazem parte das demonstrações financeiras consolidadas ou de documentos equivalentes da organização são: **(GRI 102-45)**

Linha 1: Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Linha 2: Mitre Vendas Corretagem de Imóveis Ltda + MJF Construções Ltda. (Personalização de empreendimentos) + SPEs.

Como empresa de capital aberto, a Mitre Realty publica seu desempenho econômico a cada trimestre, por meio das Informações Trimestrais (ITR), com revisão de auditor independente, e das Demonstrações Financeiras Padronizadas (DFP), também revisada por auditores independentes. **(GRI 201-1; 103-3:201)**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receita operacional líquida	-	-	573.996	411.253
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	-378.270	-271.501
Lucro bruto	-	-	195.726	139.752
Receitas/despesas operacionais				
Despesas gerais e administrativas	-71.791	-51.508	-80.126	-58.632
Despesas comerciais	-2.997	-778	-69.286	-38.937
Outras despesas e receitas operacionais	-555	1.899	-6.068	-4.150
Apropriação Mais-valia	-5.333	-	-	-
Equivalência patrimonial	110.915	80.150	234	34
Total das despesas e receitas operacionais	30.239	29.763	-155.246	-101.685
Resultado operacional antes do resultado financeiro	30.239	29.763	40.480	38.067
Receitas financeiras	18.606	19.967	24.016	22.714
Despesas financeiras	-24.524	-1.420	-25.583	-3.900
Resultado financeiro	-5.918	18.547	-1.567	18.814
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	24.321	48.310	38.913	56.881
Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	-	-	-11.529	-7.798
Lucro líquido do exercício	24.321	48.310	27.384	49.083
Lucro líquido atribuído aos controladores	24.321	48.310	24.321	48.310
Lucro líquido atribuído aos não controladores	-	-	3.063	773

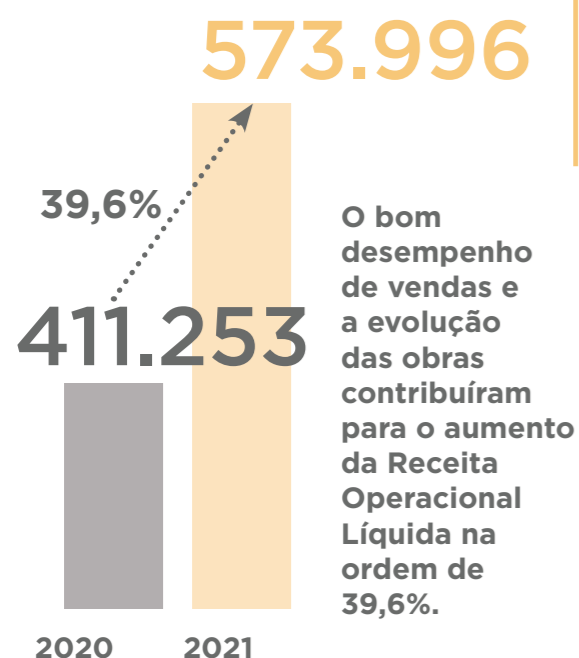
¹ Receita Líquida Ex-IFRS.

² A Margem Bruta Ajustada adiciona os custos dos encargos financeiros sobre os financiamentos no que tange à produção, os quais são capitalizados nos custos dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades vendidas.

³ O Lucro Líquido Recorrente é calculado através da subtração do efeito do Total Return Equity Swap (TRS) do lucro líquido.

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são: salvaguardar a capacidade de sua continuidade e oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas.

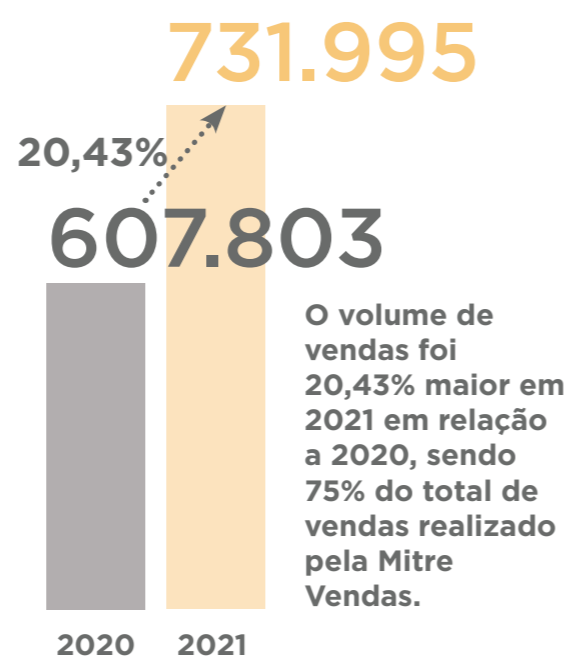
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA (R\$ MIL)



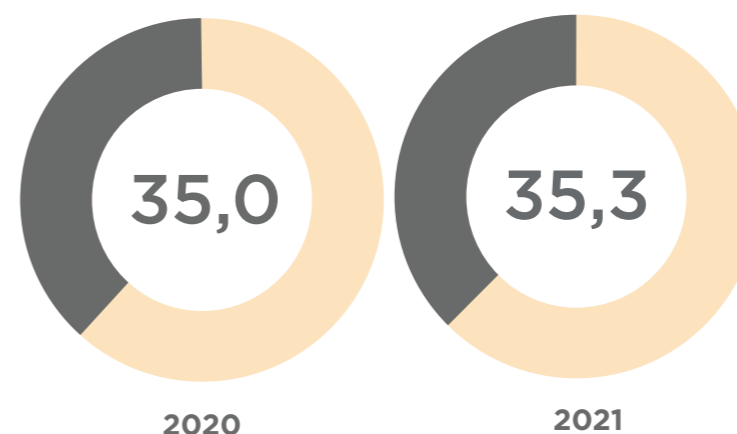
Já a Receita Líquida de Incorporação foi de R\$ 567,3 milhões em 2021, 50,3% acima de 2020, em razão da metodologia *Percentage of Completion* (POC), tiveram ao longo desse ano parte de sua receita reconhecida, ou seja, quando os benefícios econômicos chegam à Companhia e são mensurados. (GRI 102-7; 103-2:201)

Com isso, a Margem Bruta Ajustada atingiu 35,3%, e a Margem a Apropriar (REF), 39,2%, níveis que refletem a qualidade financeira dos projetos e a capacidade operacional da Companhia, mesmo com a pressão de custos do setor de construção civil, que cresceram ao longo do ano, conforme se observa nas revisões dos orçamentos de todas as obras.

VENDAS LÍQUIDAS (R\$ MIL)

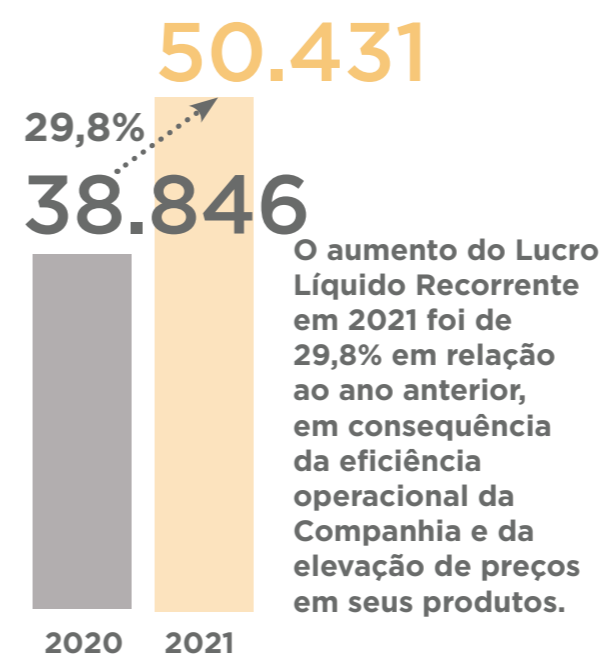


MARGEM BRUTA AJUSTADA⁴ (%)



A Margem Bruta Ajustada manteve-se saudável, registrando aumento de três pontos percentuais de um ano para outro, mesmo com a revisão de orçamentos que foi realizada para absorver o aumento nos custos operacionais.

LUCRO LÍQUIDO RECORRENTE (R\$ MIL)



O resultado financeiro de R\$ 1,567 milhão negativo em 2021 foi decorrente da marcação a mercado do Total Return Swap (TRS), que reflete o preço da ação na data de fechamento de cada trimestre ao longo do ano.

Desde a sua fundação, a Mitre Realty sempre trabalhou sem receber nenhum tipo de apoio financeiro de governos. (GRI 201-4)

AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS ESTÃO DISPONÍVEIS NO [SITE DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES \(RI\)](#).

⁴ A Margem Bruta Ajustada adiciona à margem bruta os custos dos encargos financeiros no que tange aos financiamentos à produção, os quais são capitalizados nos custos dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades vendidas.

DESEMPENHO

OPERACIONAL

R\$ 5,1 bilhões

de banco de terrenos na cidade de São Paulo (em VGV potencial)

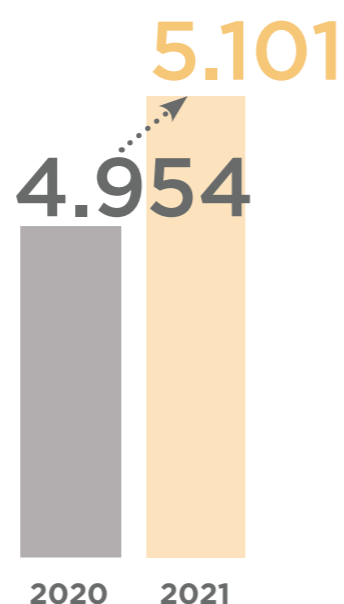
R\$ 1,8 bilhão

no ano, cumprindo o guidance de lançamentos entre R\$ 1,5 e R\$ 2,0 bilhões em 2021

A Mitre Realty registrou excelente desempenho operacional em 2021. A aquisição de terrenos atingiu um VGV potencial de R\$ 1,9 bilhão no ano. Em comparação com 2020, o crescimento foi de 2,9%, devido ao acréscimo de R\$ 146,3 milhões ao banco de terrenos. Esses terrenos garantem à Companhia aproximadamente três anos de lançamentos.

Outro importante destaque foi a venda média atingir 69,8% de todos os produtos em desenvolvimento ou com estoque disponível, o que reforça a qualidade dos produtos, garante maior previsibilidade no fluxo de caixa e maior proteção à inflação, uma vez que a

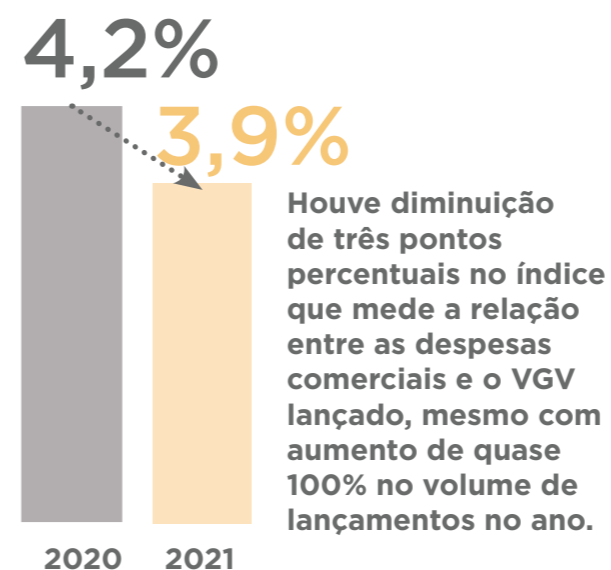
BANCO DE TERRENOS - VGV POTENCIAL (R\$ MILHÕES)



carteira da Mitre Realty é corrigida pelo Índice Nacional de Custo da Construção (INCC).

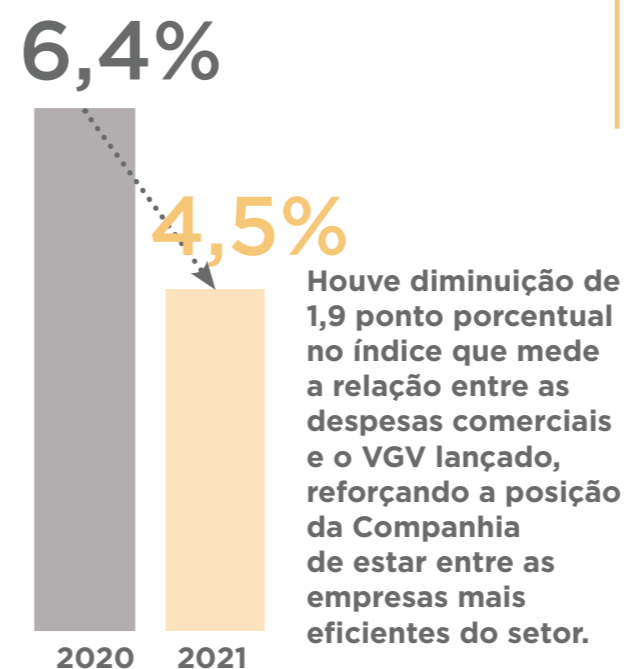
Em relação às despesas, 4,5% corresponderam a gastos gerais e administrativos e 3,9% comerciais. A Mitre Realty atribui essa eficiência ao comprometimento e engajamento das equipes e ao modelo de *partnership*, que é único no setor, atingindo apenas 8,4% no índice de Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas (*Selling, General and Administrative Expenses - SG&A*) em relação ao VGV lançado no ano, que é a métrica que a Companhia entende ser a que melhor reflete os custos fixos e eficiência operacional da equipe.

DESPESAS COMERCIAIS EM PERCENTUAL DO VGV LANÇADO (%)



Houve diminuição de três pontos percentuais no índice que mede a relação entre as despesas comerciais e o VGV lançado, mesmo com aumento de quase 100% no volume de lançamentos no ano.

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS EM PERCENTUAL DO VGV LANÇADO (%)



Houve diminuição de 1,9 ponto porcentual no índice que mede a relação entre as despesas comerciais e o VGV lançado, reforçando a posição da Companhia de estar entre as empresas mais eficientes do setor.

PLANO DE REMUNERAÇÃO BASEADO EM AÇÕES

Como instrumento de incentivo de longo prazo e retenção, a Companhia dispõe do Plano de Remuneração baseado em ações, cujo objetivo é permitir o recebimento de ações pelos participantes outorgados pelo Conselho de Administração. A participação no programa observa determinadas condições, com vistas a:

- Atrair, compensar, reter e incentivar os participantes a conduzirem os negócios da Companhia de maneira sustentável, dentro de limites apropriados de risco e alinhados com os interesses dos acionistas.
- Oferecer incentivo baseado em desempenho e incentivar os participantes a contribuir e a participar no sucesso da Companhia e suas Controladas.

Os colaboradores têm direito a uma participação no resultado com base em determinadas metas acordadas anualmente. O direito do participante às opções outorgadas está atrelado às condições de performance e também a uma condição de mercado, sendo:

- O atingimento das metas individuais do participante ao longo do período de *vesting*.
- O atingimento das metas de performance da Companhia.
- Condição de mercado relacionada à cotação da ação maior ou igual ao preço alvo da ação na data de término do *vesting*, conforme condições previstas nos contratos de outorga de opções dos participantes.

SOCIAL 5

A CULTURA DA MITRE REALTY SE APOIA NOS PRINCÍPIOS DE IGUALDADE DE OPORTUNIDADES, MERITOCRACIA, INCLUSÃO E RESPEITO.



SOCIAL

Na Mitre Realty, o respeito aos direitos humanos é aplicado em todas as relações de trabalho. Práticas como trabalho escravo e/ou uso de mão de obra infantil são repudiadas e não toleradas pela Companhia. Ademais, a Companhia também é comprometida com a não discriminação das pessoas, que se reflete em oportunidades iguais para todos os colaboradores.

100%

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

COLABORADORES

49%

do quadro geral de colaboradores é composto por mulheres - entre os líderes, são

47%

ÚNICA EMPRESA DO SETOR COM PROGRAMA DE PARTNERSHIP, PELO QUAL OS PRINCIPAIS EXECUTIVOS SÃO SÓCIOS: 11 SENIORS E 14 JUNIORS PARTNERS

76%

dos colaboradores sentem-se parte do ambiente de trabalho

CRESCIMENTO DE MAIS DE 50% **NO QUADRO DE COLABORADORES DE 2020 PARA 2021 (276 PARA 422)**

299

admissões em 2021, o que corresponde a 66% do quadro funcional atual

PROGRAMA DE PARTICIPAÇÃO NOS RESULTADOS (PPR) ANUAL ASSOCIADO AO CUMPRIMENTO MÍNIMO DE 60% DAS METAS E A ASPECTOS COMPORTAMENTAIS, COM PAGAMENTO ACIMA DO MERCADO



A área de Gente & Gestão é uma gerência ligada à Diretoria Administrativa e Financeira e está organizada nos seguintes pilares:

- **Administração de Gente:** responsável pelos processos de admissão e desligamento, controle de estágio/CLT, fiscalização trabalhista, gestão de benefícios/ fornecedores, folha de pagamento, controle de ponto, férias e atendimento ao cliente.
- **Remuneração e Metas:** estabelece e monitora os cargos/descrições e salários. 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:** desde o processo de recrutamento e seleção, contribui para uma melhor experiência já no momento de inscrições dos candidatos às vagas, posicionando a Mitre Realty como uma marca empregadora atrativa. Cuida

do Programa de Jovem Aprendiz (Construindo Talentos), do “Traz para Mitre” e do “Sua Trilha Mitre”.

- **Gestão:** realiza o controle de auditorias, acompanhamento de processos, fluxos, políticas e governança da área.
- **Desenvolvimento Humano Organizacional (DHO):** responsável pelos processos de carreira e desenvolvimento. É composto pelo programa de estágio, performance e sucessão de colaboradores, clima, cultura, *onboarding* e treinamentos corporativos sobre ISO, trilhas e Levantamento de Necessidades de Treinamento (LNT).
- **Comunicação interna:** elabora comunicados, ações internas e programas de engajamento dos colaboradores.
- **Business Partner:** acompanha as estratégias de cada área e apoia na tomada de decisão, fazendo a ponte com as áreas de produto.

**NÚMERO TOTAL DE EMPREGADOS POR TIPO DE EMPREGO
(TEMPO INTEGRAL OU PERÍODO PARCIAL), POR GÊNERO
(GRI 102-8 - BASE DEZ/21)**

Contrato de Trabalho	Feminino	Masculino	Total Geral
Aprendiz*	7	1	8
CEO**		1	1
CLT**	166	191	357
Estágio*	34	22	56
Total geral	207	215	422

*período parcial / **período integral

Os colaboradores do time de obras somam 992 profissionais em regime de terceirização, por meio da contratação de fornecedores, sendo 974 homens e 18 mulheres.

GERAÇÃO DE EMPREGOS

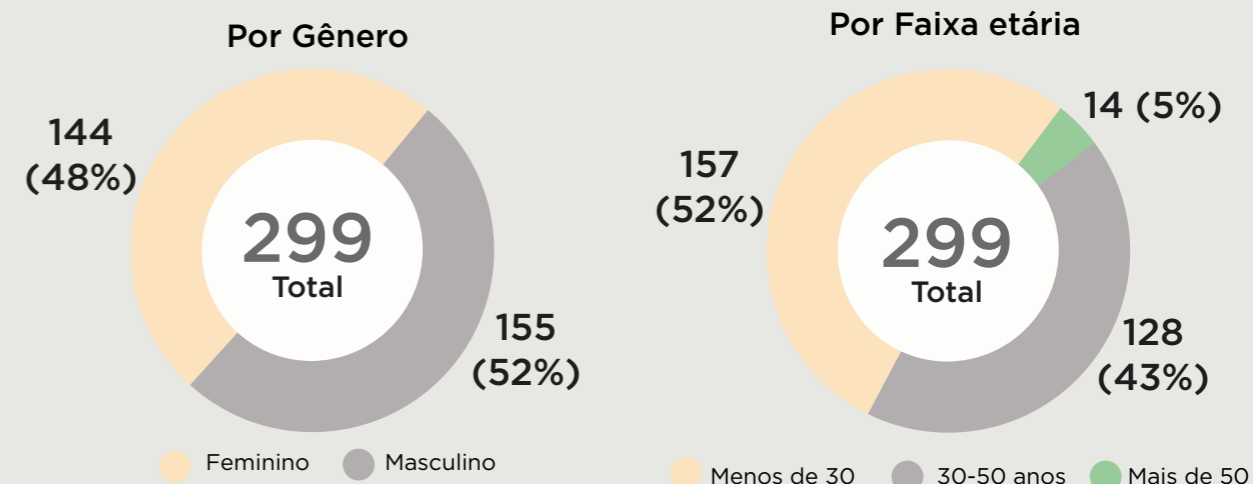
A cultura da Mitre Realty se apoia nos princípios de igualdade de oportunidades, meritocracia, inclusão e respeito. Os colaboradores são promovidos com base no reconhecimento de seu desempenho. Há profissionais que ingressaram na Companhia por meio de programas de estágio e *trainee* e que hoje ocupam cargos de liderança - inclusive sócios. Indicações feitas por colaboradores

para o preenchimento de vagas são muito valorizadas. Os processos de recrutamento, seleção e promoções internas passaram a ser 100% *online* em 2021. (GRI 103-2:401)

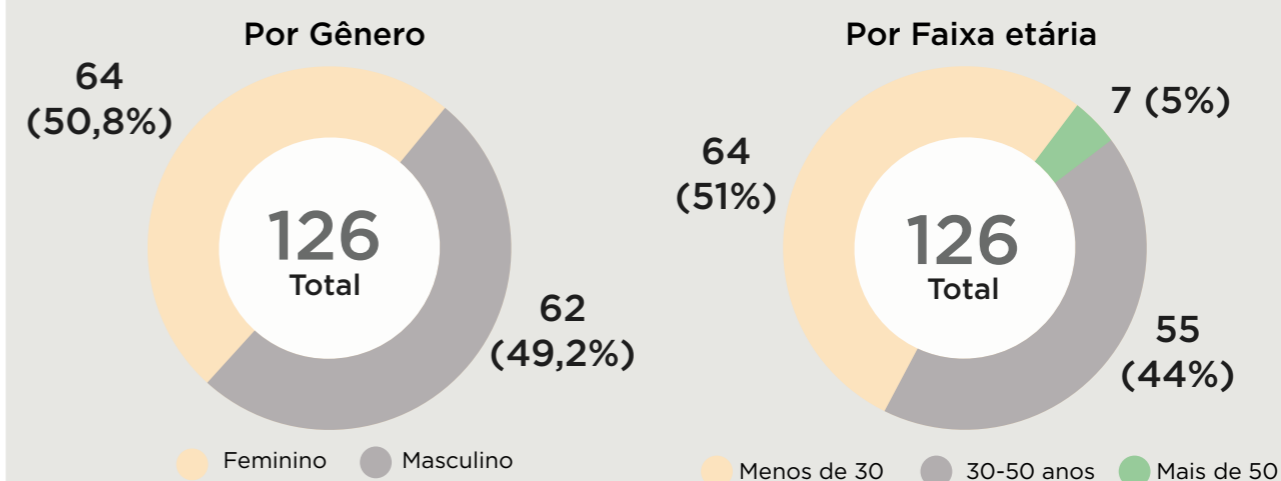
Com o Programa de *Partnership*, um diferencial na governança da Mitre Realty, os profissionais com alto nível de desempenho, comprometimento e aderência à cultura são convidados a fazer parte do quadro de sócios. Aproximadamente 4% das ações da Companhia são geridas por executivos de vários níveis hierárquicos. Não há limitação para a quantidade de colaboradores que podem participar do programa por intermédio do plano de remuneração em ações. Os nomes indicados são aprovados pelo Conselho de Administração da Companhia.

As diretrizes para pagamento de salários também se baseiam na meritocracia e no respeito, observam a equidade salarial entre gêneros e proporcionam um rendimento acima do mercado. (GRI 103-3:401)

**NÚMERO TOTAL E TAXA DE ADMISSÕES EM 2021
(GRI 401-1)**



**NÚMERO TOTAL E TAXA DE DESLIGAMENTOS EM 2021
(GRI 401-1)**



NÚMERO TOTAL E TAXA DE ROTATIVIDADE DE EMPREGADOS EM 2021 (GRI 401-1)

126
desligamentos

47%
de taxa de rotatividade (*turnover*)

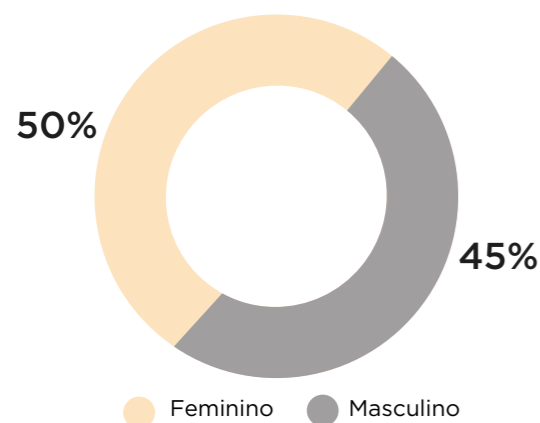
A Companhia ainda registra alta rotatividade (46% em 2020 e 47% em 2021). Entretanto, as entrevistas de desligamento apontam que a maioria dos ex-colaboradores recomendaria a Mitre Realty como um bom lugar para trabalhar.

A taxa de *turnover* apresenta um número alto devido a elevada taxa de contratação de novos funcionários, sendo que a fórmula utilizada para esse cálculo é a seguinte:

$$\frac{\left(\frac{\text{admitidos} + \text{desligados}}{2} \right)}{\text{média de HC}}$$

sendo HC o número de headcounts

TAXA DE ROTATIVIDADE POR GÊNERO (GRI 401-1)



O *turnover*, se desconsideradas as admissões, passa a ser 33% (taxa de desligamento = desligados/média de HC).

Para um ano de mercado fortemente aquecido no setor, a taxa de retenção apresenta oportunidades de melhoria. No entanto, foram apresentados números mais baixos que alguns concorrentes que, em sua maior parte, registraram *turnover* acima de 60%.

A Mitre Realty tem como objetivo diminuir a perda de talentos. Por esse motivo, em 2021, foram implementadas diversas ações de saúde psicológica, melhorias em ciclos de performance, análises de dados e dados preditivos para aperfeiçoar a assertividade nas contratações e retenções de talentos – reflexo disso está no fato de que 79% dos colaboradores consideram a Mitre um bom lugar para se trabalhar (dado oficial do *Great Place to Work* – GPTW, de 2022).



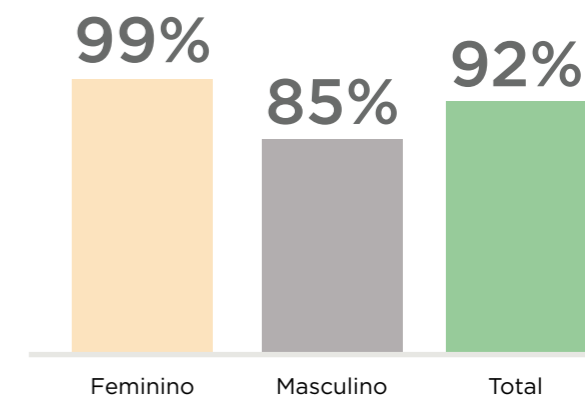
NÚMERO TOTAL DE EMPREGADOS COBERTOS POR ACORDO COLETIVO (GRI 102-41)

Contrato de Trabalho	Total Geral	% do total
Cobertos	365	86,5%
Não Cobertos*	57	13,5%
Total Geral	422	100%

*Estagiários (56) + CEO

Há um total de 86,5% de empregados cobertos por acordo coletivo, pois o CEO e os estagiários não fazem parte dos acordos, estes últimos seguindo apenas a lei do estágio. Portanto, 100% dos colaboradores contratados em regime CLT e jovens aprendizes estão cobertos pelo acordo coletivo. Este acordo é definido em conjunto entre os sindicatos que representam os trabalhadores (Seecovi) e as empresas (Secovi), com a participação também de *stakeholders* do setor.

PORCENTUAL DO TOTAL DE EMPREGADOS, DISCRIMINADOS POR GÊNERO, QUE RECEBERAM AVALIAÇÃO REGULAR DO DESEMPENHO E DE DESENVOLVIMENTO DA CARREIRA EM 2021 (GRI 404-3)



As alterações relacionadas à mudança operacional também se devem às medidas adotadas pelas autoridades para enfrentar a pandemia, que demandaram adaptações da Companhia, como a extensão do trabalho remoto. Dessa forma, as mudanças operacionais são tratadas caso a caso, não havendo regra formal estabelecida até o momento. (GRI 402-1; 103-2:402; 103-3:402)



BENEFÍCIOS

A Companhia concede os seguintes benefícios a seus colaboradores: vale-refeição, assistência médica e odontológica, seguro de vida, vale transporte, licença-maternidade/paternidade e remuneração variável, por meio de um Programa de Participação de Resultados (PPR). Entre todos os colaboradores, 394 possuem o direito de tirar licença-maternidade/paternidade (176 mulheres e 218 homens). **(GRI 401-2)**

Todos os colaboradores Mitre Realty têm plano de saúde com ampla rede credenciada e acesso à plataforma de saúde *online*, disponível, via aplicativo, 24 horas por dia e sete dias da semana. A Mitre Realty não tem obrigações do plano de benefício definido e nem outros planos de aposentadoria. **(GRI 201-3; 403-6)**

TREINAMENTOS

Alta performance exige investimento das empresas em treinamento, o que é parte integrante da rotina na Mitre Realty. Em 2021, foram aplicados 74 treinamentos a todos os colaboradores, com carga horária total de 177 horas e 25 minutos. **(GRI 404-1)**

Do total de colaboradores, 88% já realizaram os treinamentos sobre Compliance e Código de Ética e Conduta via e-learning da Universidade Mitre. Entre líderes, 75% foram treinados e entre diretores, 67%. Dada a efetividade desse formato, a Companhia deve continuar a implementar o e-learning em outras áreas e em outros processos. **(GRI 103-3:404)**

Para a gestão de projetos, utiliza-se o *AutoDoc*, um *software* que reúne, em ambiente *web*, módulos de colaboração, planejamento, avaliação, tarefas, controle de chamados, atas de reuniões e que, em versão *mobile* (iOS) e *QRCode*, permite a aplicação de treinamentos por Gente & Gestão e TI. **(GRI 103-2:404)**

Especificamente para as obras, antes de iniciar suas atividades, todo trabalhador recebe treinamento sobre Segurança Ocupacional, de acordo com a NR-18, uma norma regulamentadora federal que define condições e requisitos para o ambiente de trabalho na indústria da construção civil. O conteúdo é predefinido para cada atividade. A carga horária é de seis horas e é realizada uma avaliação ao final do treinamento. **(GRI 403-5)**

Para atividades que envolvem risco, a Avaliação Preliminar de Risco (APR) é a forma de identificar e determinar a necessidade de treinamento específico. A Companhia exige do colaborador ou prestador de serviço a apresentação de comprovante de capacitação ou treinamento de acordo com a NR-18. **(GRI 403-5)**

Essa avaliação é apresentada juntamente com os treinamentos dos trabalhadores envolvidos nas auditorias mensais de segurança do trabalho, junto à gestão da Segurança do Trabalho e a gestão de Obra. **(GRI 403-5)**

LICENÇA-MATERNIDADE/PATERNIDADE EM 2021, DISCRIMINADO POR GÊNERO **(GRI 401-3)**

Número total de empregados	Feminino	Masculino	Total
Colaboradores que utilizaram o direito de licença maternidade/paternidade	3	1	4
Retornaram ao trabalho após tirar uma licença-maternidade/paternidade	1	1	2
Retornaram ao trabalho após uma licença-maternidade/paternidade e continuaram empregados 12 meses após seu retorno ao trabalho	1*	0	1
Taxas de retorno ao trabalho e retenção de empregados	33%	0%	

*Apenas um caso ativo na base de dez/21.





SAÚDE E SEGURANÇA DO TRABALHO

As condições de Saúde e Segurança são temas da maior relevância e de permanente atenção para a Mitre Realty. Essa é a razão pela qual a Companhia promove uma cultura que coloca a vida e a integridade das pessoas como prioridade em relação a qualquer outro objetivo.

Para atividades que envolvem risco, a Companhia faz uma APR, de acordo com a NR-09, considerando riscos à exposição ocupacional a agentes físicos, químicos e biológicos. **(GRI 403-2)**

A liderança considera Saúde e Segurança responsabilidade de todos os colaboradores e procura demonstrar compromisso, dar o exemplo, orientar e fiscalizar o uso correto de Equipamentos de Proteção Individual (EPI) e Coletiva (EPC), especialmente nos canteiros de obras. Conforme estabelecido na NR-07, o Programa de Controle Médico da Saúde Ocupacional realiza acompanhamento médico periódico, com exames complementares, de acordo com cada risco evidenciado pelo Programa de Gerenciamento de Riscos Ambientais

(PGRA). Estabelece também medidas administrativas e operacionais para manter a saúde dos trabalhadores e realiza anualmente em todas as unidades campanhas de esclarecimento sobre doenças ocupacionais, doenças transmissíveis e dependência química. **(GRI 403-3; 103-2:403)**

Todos os trabalhadores da Mitre Realty são protegidos pela fiscalização e controle da equipe de Segurança do Trabalho, sejam eles próprios ou terceiros. A Companhia segue rigorosamente as Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho e a CLT para o desenvolvimento das atividades. **(GRI 403-1)**

A Comissão Interna de Prevenção de Acidentes (CIPA), definida pela NR-05, é formada a partir da nomeação de um colaborador designado de cada uma das Sociedades de Propósito Específico (SPEs), que realiza o papel de divulgação e interlocução com os trabalhadores para levar e trazer as informações relevantes sobre a saúde e segurança do trabalho. A equipe de Segurança do Trabalho da Mitre Realty, junto com um comitê informal, cujos membros são das áreas de Planejamento e Orçamento e Gerência Geral de Obras, faz a gestão da CIPA, garantindo a segurança ocupacional. **(GRI 403-4)**

A situação dos colaboradores terceirizados é fiscalizada e controlada por meio de uma plataforma de documentos pessoais, como Atestado de Saúde Ocupacional (ASO), Ficha de EPI, treinamento específico e Carteira de Trabalho. Essas premissas de envio e controle de documentos estão estabelecidas no contrato de prestação de serviço e no procedimento de integração de terceiros. **(GRI 403-7)**

As obras são inspecionadas por duas visitas mensais. Elas geram uma nota no fim do mês - da qual 30% representam as inspeções preventivas, e 70%, as inspeções avaliativas -, utilizada para informar aos gestores de obras quais itens não atendem à NR-18. Servem também para orientar sobre as formas de melhoria, visando a segurança nos canteiros, com a emissão de um Plano de Ação. Apesar disso, não há um sistema de Gestão de Segurança Certificado. **(GRI 403-8)**

As iniciativas de prevenção vão desde a avaliação preliminar de riscos pelos técnicos de Segurança do Trabalho até a instalação de Equipamentos de Proteção Coletiva (EPC), entre os quais constam:

- Sistema Limitador de Queda em Altura (SLQA)
- Rede Piso a Piso
- Linhas de Vida (trava ou cinto para evitar quedas)

Também são realizados treinamentos específicos, assim como se verifica a efetividade do treinamento antes da liberação de atividade de risco.

A Mitre Realty realiza, em seus ambientes de trabalho, o Diálogo Diário de Segurança (DDS), em que os 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. A partir desses relatos, avalia-se a necessidade de melhorias e mudanças nas práticas de execução das tarefas.

O espaço para os trabalhadores se manifestarem é amplo. Nas portarias e recepções dos empreendimentos, existem caixas de reclamações e sugestões. Há também uma opção virtual, acessada por QRCode, nas paredes dos refeitórios, portarias e vestiários das obras.

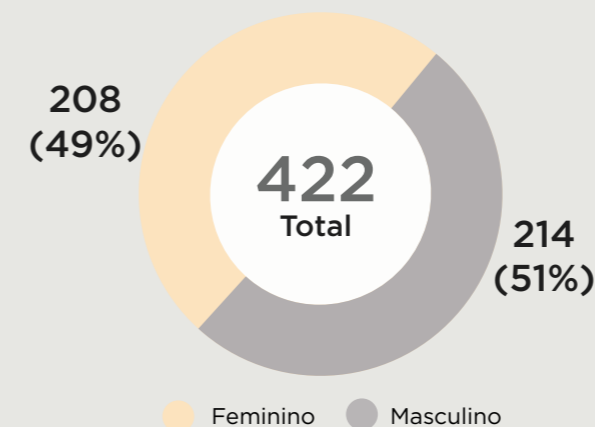
Com relação aos acidentes de trabalho, a Mitre Realty utiliza as orientações da NBR-14.280 para seus cadastros, bem como para a classificação e definição dos procedimentos a serem seguidos. Um relatório do acidente é apresentado à equipe de gestão, para mudança e melhoria de processo. **(GRI 403-9)**

Em 2021, ocorreram 10 acidentes com lesões relacionadas ao trabalho, registráveis e com afastamento, caracterizados por cortes e hematomas em membros inferiores e mãos. A taxa de frequência de lesões foi de 5,43, e a taxa de gravidade (dias perdidos), de 48,85, o que se consideram índices aceitáveis pelo setor de construção. Não houve ocorrência de mortes como resultado de lesões relacionadas ao trabalho. **(GRI 403-9)**

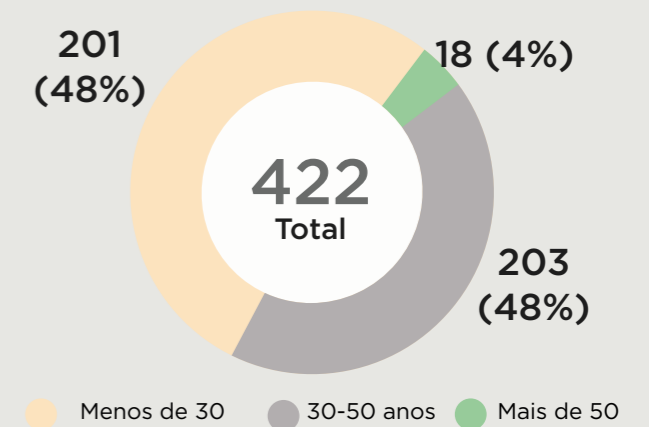
Entre as ações tomadas em 2021 para minimizar o risco de ferimentos graves, estão a redução dos prazos de reciclagem de treinamentos e a implantação do Programa 5S, uma metodologia aplicada para melhoria da organização dos canteiros de obras. A equipe de Qualidade segue a ISO 9000, faz laudos diários de segurança (LDS), inspeciona quinzenalmente os requisitos normativos e faz duas inspeções avaliativas de segurança por mês em cada obra, além das demais exigências legais. **(GRI 103-3:403)**



NÚMERO DE COLABORADORES POR GÊNERO (GRI 405-1)



NÚMERO DE COLABORADORES POR FAIXA ETÁRIA



DIVERSIDADE, INCLUSÃO E IGUALDADE DE OPORTUNIDADES

Para promover a diversidade, a Companhia busca oferecer um ambiente de trabalho no qual todos são tratados de maneira justa, sem nenhum tipo de discriminação. Raça, classe social, faixa etária, gênero, orientação sexual, crenças e estado civil, por exemplo, não influenciam o desenvolvimento de carreira. (GRI 103-1:406)

Decisões sobre contratação, promoção, demissão, transferência, compensação e treinamento são tomadas com base em critérios restritos ao trabalho, como formação profissional, experiência, habilidades, desempenho, adoção dos valores corporativos e perfil de liderança.

A equidade de gênero é um princípio fundamental para a Mitre Realty. A estrutura de Gente & Gestão utiliza processos de *People Analytics* dentro de uma ferramenta de Business Intelligence para permitir aos gestores comporem equipes com equilíbrio na participação de homens e mulheres. (GRI 103-2:405)

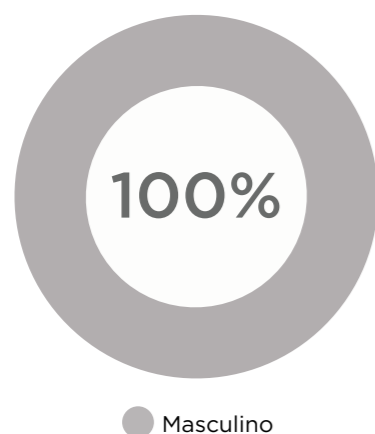
A Mitre Realty tem em sua cultura o incentivo ao crescimento acelerado de profissionais e acredita que cada colaborador é capaz de contribuir com o negócio, independentemente do cargo que ocupa. Todos têm seu lugar de fala e podem construir suas carreiras na Companhia, mostrando e realizando o seu potencial. Cada colaborador 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 as *Business Partners* das áreas e gestores. O sucesso do Programa de Estágio, em que colaboradores qualificados têm experiências de trabalho em várias áreas da Companhia e costumam se desenvolver rapidamente e ocupar cargos de liderança em poucos anos, tornando-se referência dentro da Companhia, atesta essa cultura. Pelo fato de ingressarem na empresa ainda durante a faculdade, forma-se um quadro de profissionais considerados jovens segundo a prática de mercado, visto que é comum atrelar os próximos níveis de carreira ao tempo de experiência e idade. Na Mitre Realty, uma das

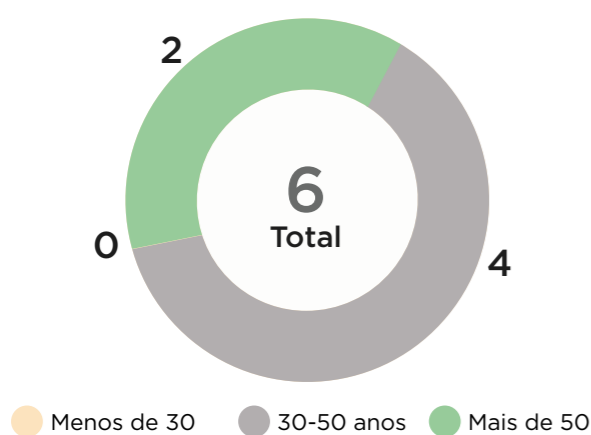
grandes paixões é desenvolver talentos dentro da Companhia. Recrutar boas pessoas, proporcionar oportunidades e trabalhar em conjunto para o desenvolvimento pessoal e profissional.

Para o ano de 2022, a Mitre Realty pretende estruturar um trabalho mais direcionado sobre a temática de diversidade, com prioridade para a contratação de pessoas com deficiência (PCDs). As atividades vão abranger desde o estabelecimento de um plano de abordagem e a integração do tema à pauta de comitês até a estruturação de uma política e um cronograma macro de ações. (GRI 103-2:405)

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO (GRI 405-1)



NÚMERO DE MEMBROS POR FAIXA ETÁRIA



A composição do Conselho de Administração ainda não reflete a diversidade em gênero que a Companhia quer, mas destaca a diversidade de trajetórias e experiências entre os membros. Já no quadro de gestores, há maior diversidade de gênero: 47% são mulheres. No quadro de colaboradores, elas chegam a 49%. Essa proporção contraria o padrão do setor, ainda com forte predominância de profissionais homens, e distingue ainda mais a Mitre Realty de seus concorrentes.

EQUIDADE SALARIAL POR NÍVEL (GRI 405-2)

Níveis	% de diferença da média salarial masculina em relação à feminina
Operacional (todos)	8%
Gerencial (coordenadores, gerentes e gerentes seniores)	-8%
Diretoria	8%

Com o *IPO*, em 2020, houve um aumento considerável no quadro de funcionários. Isso explica a diferença salarial da tabela acima, visto que existem colaboradores que estão há mais tempo na Companhia e, portanto, tendem a ter passado por mais processos de reajuste.

A pesquisa de clima aponta que 76% dos respondentes sentem-se parte integrante da Companhia. Isso demonstra uma prática de inclusão, embora a Mitre Realty ainda esteja mapeando o tema para elaborar uma política de diversidade.

Em 2021, foi registrado um caso de discriminação por parte de um profissional que trabalha na Companhia. O caso foi analisado pela área de *Compliance* por meio do Canal de Ética. As tratativas contemplaram conversas com os envolvidos no caso, monitoramento desses profissionais para evitar reincidência e ainda um treinamento sobre discriminação para todos os colaboradores. (GRI 406-1)

Em 2021, não foi possível atingir a cota estipulada por lei para contratação de PCDs, pois tivemos dificuldades em encontrar esses profissionais, mesmo direcionando vagas especificamente a este público. Para 2022, a Mitre Realty investirá em projetos de sensibilização, elaboração de um censo, entre outros fatores para garantir não só o cumprimento da cota, mas principalmente a efetiva inclusão desses profissionais.

IMPACTOS DA PANDEMIA DE COVID-19

Quanto aos impactos advindos da pandemia de Covid-19, a Administração da Companhia adotou regime de trabalho remoto, fornecendo aos seus colaboradores todas as ferramentas

para garantir a produtividade, foco nas vendas *online*, além de todas as outras medidas de acordo com as autoridades de saúde e saneamento. (GRI 403-6)

A Companhia elaborou o programa de retomada para voltar aos poucos ao escritório, respeitando todos os protocolos sanitários adotados na cidade de São Paulo e oferecendo testes de Covid-19 para os colaboradores. Paralelamente, houve palestras sobre saúde mental e mais ações de comunicação interna para informar as pessoas sobre a situação global. Algumas medidas adotadas em 2021 em função da pandemia vão se tornar parte da rotina da Mitre Realty. O modelo de trabalho híbrido é uma delas. (GRI 403-6)

Para que a equipe de vendas continuasse a atender os clientes, as ações à distância se intensificaram, como realização de *tour* virtual nos empreendimentos e assinatura de contratos digitais. Nos estandes, o número de mesas foi reduzido por conta do espaçamento. Essa medida será mantida para favorecer a circulação e permitir melhor experiência do cliente. Como durante a pandemia não se podia fazer uso do ar-condicionado, a Companhia instalou cortinas em todos os estandes, para evitar a incidência de sol e melhorar a temperatura do ambiente. Essa ação contribuiu para melhoria do conforto térmico e será mantida, pois ajudará ainda a reduzir o consumo de energia.

Nas obras, houve uma intensificação da sanitização dos ambientes. Antes direcionada somente a ambientes específicos, passou a ser feita em todas as dependências da engenharia, para aumentar a segurança dos trabalhadores. Essa ação também será mantida.

AVALIAÇÃO E RELACIONAMENTO COM FORNECEDORES



Cerca de

3.800

empresas estão cadastradas na base de fornecedores da Mitre Realty. (GRI 102-9)

R\$ 553 milhões

em compras em 2021 (GRI 102-9)

91% (1.855 EMPRESAS) DOS FORNECEDORES ESTÃO LOCALIZADOS NO ESTADO DE SÃO PAULO - MAIS DE 78% (1.452 EMPRESAS) NA CIDADE DE SÃO PAULO (GRI 102-9)



relacionamento da Mitre Realty com seus fornecedores visa - e consegue - construir parcerias de confiança no longo prazo. Pela sua relevância, a Companhia compartilha as diretrizes corporativas com as empresas que a atendem, a fim de qualificar o mercado da incorporação e construção civil e, ao mesmo tempo, exigir desempenho alinhado às tendências de gestão socioambientais.

Para acompanhar o crescimento programado da Mitre, que iniciou o ano de 2021 com 10 obras e fechou com 15, foi criada a área de Gestão de Fornecedores na estrutura de suprimentos. A Companhia utiliza uma Norma de Gestão de Fornecedores, desenvolvida com critérios de ponderação de risco, acompanhando as mais recentes tendências de mercado. Um sistema de gestão verifica a regularidade documental da empresa e a homologa ou não, de acordo com as notas da avaliação obtida. (GRI 102-10; 103-2:308)

Além disso, há um processo de avaliação constante de desempenho de fornecedores, que determina que todos sejam avisados sobre sua avaliação e define critérios objetivos preestabelecidos de análise. O desempenho aferido é demonstrado logo na entrada das obras, nas quais a Mitre Realty apresenta um procedimento específico orientando as atividades.

Essas iniciativas foram acompanhadas de workshops envolvendo colaboradores, com o objetivo de explicar a importância desse monitoramento de fornecedores. Paralelamente, realizou-se o primeiro encontro de fornecedores da Mitre Realty, com foco em engajamento, no qual a Companhia apresentou seu plano de atuação de longo prazo, seus valores e missão.

Fornecedores	2021
Fornecedores Homologados	2.041
Taxa de aprovação	94%
Número de processos de compra	5.795
Fornecedores no Estado de São Paulo	91%
Fornecedores na Região Metropolitana de São Paulo	78%

HOMOLOGAÇÃO E GESTÃO DE FORNECEDORES

100%

das empresas são avaliadas quanto às listas de trabalho escravo

TODOS OS CONTRATOS POSSUEM CLÁUSULAS RELACIONADAS À ANTICORRUPÇÃO, LGPD E MENCIONAM O NOSSO CÓDIGO E CANAL DE ÉTICA

Os fornecedores, incluindo os subcontratados, são avaliados em um processo de homologação, que analisa os seguintes aspectos:

- **Regularidade fiscal** – obrigações tributárias
- **Regularidade social e trabalhista** – atendimento da legislação quanto ao recolhimento de INSS e FGTS, bem como o volume de ações trabalhistas **(GRI 414-1)**
- **Regularidade operacional e ambiental** – licenças de operação junto ao Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (Ibama), Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (Cetesb), ou Departamento de Limpeza Urbana da Prefeitura de São Paulo (Limpurb), para categorias em que esses documentos são aplicáveis, sendo de caráter eliminatório na homologação **(GRI 102-10)**
- **Listas restritivas** – consultas de listas como licitantes inidôneos, contas irregulares e pessoas politicamente expostas, entre outras

A Companhia analisa os documentos de cunho social, por meio do processo de homologação, para garantir que apenas fornecedores que estão regulares sejam admitidos na operação das obras. De acordo com a nota de avaliação do fornecedor, estabelece-se o prazo para uma nova avaliação dos documentos, além de auditoria externa e anual para a

certificação ISO 9001. **(GRI 103-3:308; 103-2:414; 103-3:414; 414-1)**

Para essas auditorias são realizadas visitas mensais nas obras e todos os fornecedores que estão executando algum serviço são verificados. Os critérios avaliados abordam diversas questões da ISO, tais como: contrato, processo, avaliação, certificados de acordo com o tipo de serviço, entre outros. Além das visitas, ao longo do ano são realizadas mais duas auditorias, sendo uma interna, durante o primeiro semestre, e outra externa, no segundo semestre.

Para iniciar as atividades no canteiro de obra, o fornecedor deve entregar todos os documentos de registro de seus funcionários e comprovantes de treinamentos específicos da função em que vai atuar. O monitoramento e o controle desses documentos são realizados pela área de Serviços Especializados em Engenharia de Segurança e em Medicina do Trabalho (SESMT). **(GRI 414-1)**

Na homologação dos fornecedores, realiza-se o aceite do Código de Ética e Conduta e da Política de Brindes da

Companhia, e o preenchimento de um questionário sobre questões de *compliance* e LGPD. Qualquer desvio de conduta pode ser reportado pelos fornecedores por meio do Canal de Ética da Mitre Realty, de fácil acesso nos canteiros de obra. **(GRI 414-1)**

As atividades relacionadas à construção e entrega de empreendimentos são realizadas por fornecedores diretos. Os fornecedores classificados como indiretos atuam em atividades prévias à construção, como Produto e Licenciamento ou em serviços de natureza administrativa, como *Facilities*, RH e TI. **(GRI 102-9)**

São 43 categorias de materiais e 111 de serviços, que abrangem desde itens de escritório a aço, assim como de mão de obra à manutenção predial, locação de grua e cremalheira. Os fornecedores de serviços com mão de obra alocada são monitorados também em relação a riscos trabalhistas e financeiros, a fim de identificar problemas que os impeça de cumprir suas obrigações. **(GRI 102-9; 414-2)**



Fornecedores de serviço com mão de obra alocada	Quantidade	%
Esquadria - Alumínio	17	11%
Fundações/Contenções	27	18%
Gesso Liso e <i>Drywall</i>	13	9%
Impermeabilização	7	5%
Instalações - Elétrica e Hidráulica	32	21%
Mão de Obra - Civil	19	13%
Mão de Obra - Temporária	2	1%
Operador de Grua	1	1%
Pintura e Limpeza	10	7%
Portaria e Limpeza	18	12%
Vigilância - Segurança	4	3%
Total de fornecedores	150	100%
% sobre fornecedores de serviços	15%	
% sobre total de fornecedores	7%	

Alguns serviços podem ser delegados pelos fornecedores da Mitre Realty para empresas terceiras. Isso acontece em aproximadamente 30% da quantidade total de fornecedores homologados.

As empresas nessa condição são previamente indicadas pelos fornecedores contratados, listadas em anexo contratual e avaliadas pela área de Gestão de Fornecedores. **(GRI 102-9)**



Tipo	Quantidade	%
Material	475	23
Serviço	981	48
Subcontratados	585	29
Total Geral	2.041	100

EM 2021, FORAM AVALIADOS 2.041 FORNECEDORES DE 3.800 EMPRESAS EXISTENTES NA BASE. (GRI 103-3:308)

IMPACTOS AMBIENTAIS DO FORNECIMENTO

41

empresas fornecedoras identificadas como potenciais causadoras de impactos ambientais negativos

A Companhia realiza, na homologação dos fornecedores, a verificação da regularidade junto a órgãos como Ibama e Cetesb de 100% das empresas que têm essa exigência legal para atuar, como nas categorias de madeira e areia. **(GRI 308-1)**

Na cadeia de fornecimento, as categorias que potencialmente impactam em questões ambientais são as seguintes: **(GRI 308-2)**

Categoria	Quantidade
Aço	1
Blocos de alvenaria	3
Brita, areia e pedra	3
Concreto usinado	5
Ensacados - Cal / Cimento / Argamassa	3
Forma pronta	3
Impermeabilização	6
Locação - Caçambas de entulho / Banheiro	8
Madeiras	3
Terraplenagem e escavação	6
Total	41

Conforme apresentado na tabela abaixo, do total de 2.041 fornecedores avaliados, foram identificados 41 como potenciais causadores de impactos ambientais, e destes, após avaliação específica, foram contratados apenas cinco.

Os principais impactos ao meio ambiente relacionados ao negócio da Mitre Realty e à indústria da construção ocorrem no momento da extração e/ou uso de recursos naturais para a manufatura de aço, blocos, cal e cimento, e para outras categorias como impermeabilização, acabamentos em gesso, coleta de resíduos e terraplenagem. Em relação ao descarte do material, a meta é realizar o processo sempre de forma correta e consciente. **(GRI 103-1:308)**

Categoria	Impacto
Aço	Extração e beneficiamento do minério
Blocos de alvenaria	Extração e uso do minério
Brita, areia e pedra	Extração do minério Erosão nas margens dos rios
Concreto usinado	Uso do minério
Ensacados - Cal / Cimento / Argamassa	Extração, beneficiamento e uso do minério
Impermeabilização	Descarte e destinação
Locação - Caçambas de entulho	Descarte e destinação
Madeiras	Exploração ilegal Desmatamento
Terraplanagem e escavação	Descarte e destinação

DESENVOLVIMENTO — E IMPACTOS NA SOCIEDADE

Considerando-se as dificuldades enfrentadas na cidade de São Paulo em termos de mobilidade, a iniciativa privada vem buscando soluções em conjunto com o poder municipal. Uma das estratégias adotadas pela Mitre Realty é construir seus empreendimentos próximos às estações de transporte coletivo (metrô, trem e corredores de ônibus) e em bairros com infraestrutura já consolidada, buscando minimizar impactos para a mobilidade dos clientes.

Os investimentos em infraestrutura são normalmente 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, manutenção de vias e adoção de praças para contribuir com o bem-estar da população e o desenvolvimento urbano. Em 2021, a Companhia fez investimentos em infraestrutura para ligações de rede elétrica, extensões de redes de água e esgoto da ordem de R\$ 101.271,38. **(GRI 203-1)**

IMPACTOS DIRETOS

Os principais impactos reais e potenciais das operações incluem:

- Possíveis danos a residências
- Danos às vias públicas
- Aumento do tráfego de pessoas e veículos
- Poeira nos arredores das obras
- Ruídos causados pela preparação do terreno, atividades construtivas, chegada de materiais e retirada de resíduos

Todos os impactos citados acima são reversíveis e têm intensidade e duração variáveis conforme as fases das obras. **(GRI 413-2)**

Para gerenciar esses impactos, as equipes de Marketing, Vendas e *Compliance* da Mitre Realty relacionam-se com a vizinhança de forma compartilhada. Ao Marketing cabe informar os vizinhos sobre a evolução da construção. Para que eles não sejam surpreendidos com as obras, antes de seu início, essa equipe envia uma carta acompanhada de um presente, para comunicá-los de que a Companhia atuará na região. **(GRI 103-2:413; 413-1)**

A equipe de Vendas encarrega-se do atendimento aos vizinhos dos estandes, compostos pela maquete do empreendimento e o apartamento modelo totalmente mobiliado. O



estande é construído no próprio terreno onde será concebido o empreendimento e é desenhado de maneira estratégica a fim de maximizar a experiência dos visitantes, sejam eles clientes ou vizinhos. **(GRI 103-2:413; 413-1)**

Na fase de desmonte, envia-se outra carta com um presente aos vizinhos sobre o início das obras, informando sobre o Canal de Ética e os perfis da Companhia nas redes sociais, com o objetivo de que qualquer incômodo sofrido por eles seja tratado diretamente via *Compliance*, conduta considerada mais eficaz. Porém, em situações em que a reclamação é feita diretamente no canteiro, ela pode ser tratada pelo time de obras. **(GRI 413-1)**

A equipe de *Compliance*, por sua vez, atende às eventuais queixas e reclamações registradas pelo Canal de Ética. Um comitê com gestores das principais áreas envolvidas analisa essas questões. As tratativas e avaliações em resposta são os mecanismos até o momento para acompanhar as ações realizadas junto à comunidade local. **(GRI 103-3:413)**

Durante a obra, há tapumes com coleta seletiva de uso aberto para a vizinhança, bebedouros para cães, cobertura para chuva e até bicicletário. A Companhia realiza a varrição e lavagem de calçadas e ruas, para mantê-las limpas após a movimentação de caminhões e materiais, bem como faz a destinação dos resíduos da coleta seletiva dos tapumes.

IMPACTOS INDIRETOS

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

O principal impacto econômico indireto – positivo – é a geração de empregos por meio dos funcionários de empreiteiras e serviços de terceiros, movimentando uma ampla cadeia de fornecimento de insumos da construção civil. Uma vez 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. **(GRI 103-2:203; 203-2)**

A Mitre Realty está em processo de formalização de uma Política de Sustentabilidade, que conterà diretrizes sobre o relacionamento com as comunidades.

Visando à melhoria contínua das suas iniciativas, a Companhia identificou oportunidades para ações de voluntariado nas comunidades, que vão além de doações, como conscientização ambiental, revitalização de praças, oferta de cursos e apoio aos negócios locais nas regiões em que atua. Para 2022, vai estruturar algumas ações com o objetivo de auxiliar na identificação e mitigação dos impactos de suas obras na vizinhança.

CLIENTES



92%

de satisfação do cliente

Atendimento ao cliente:

100%

dos chamados atendidos

VISTORIA DO CLIENTE: A META DE 85% DE APROVAÇÃO NA 1ª VISTORIA TEM SIDO SUPERADA, **JÁ QUE NAS ENTREGAS RECENTES, HÁ 98,5% DE APROVAÇÃO**

A visita de clientes aos estandes de venda é amparada pela presença das equipes de vendas e colaboradores do time comercial, além das equipes de suporte dos sistemas de comercialização, assim como de equipes especializadas em aprovação de propostas de compra, análise de crédito, elaboração de contrato, jurídico e de tecnologia. Tal conduta visa não somente tornar a experiência do cliente muito mais interessante, mas também, de forma transparente, explicar todas as características da compra e dos contratos estabelecidos, de forma a não trazer surpresas aos clientes. Encerrada a etapa da venda, o time de Experiência com o Cliente passa a ser responsável por prestar o serviço de atendimento dedicado e por sanar todas e quaisquer dúvidas, mantendo a sua satisfação em níveis elevados, além de acompanhar a carteira de recebíveis, a fim de preservar o baixo nível de inadimplência e de distrato, isto é, rescisão do contrato.

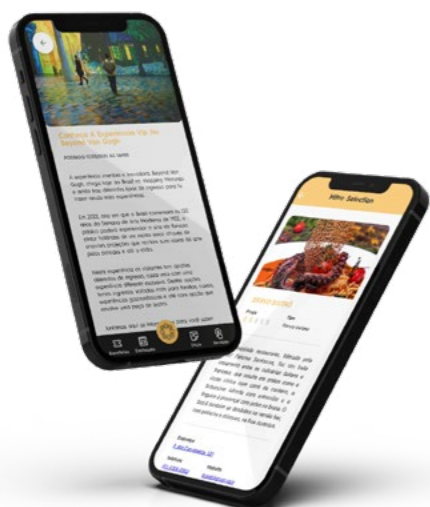
Assim que o contrato é assinado digitalmente pelo cliente, as informações da venda são automaticamente atualizadas com o sistema de gestão da Companhia para que se inicie o relacionamento e a comunicação com cada cliente, um grande diferencial da Mitre Realty, por meio do aplicativo Mitre Experience.

Uma vez a compra concluída, o cliente recebe os dados para realizar o login no App Mitre Experience. Mensalmente é possível acompanhar o andamento físico das obras no aplicativo, adicionando mensalmente

fotos e percentuais de conclusão de cada projeto. Próximo à conclusão da obra, 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. Esse diferencial garante mais agilidade na entrega das chaves. Aos clientes que não se enquadram nessa modalidade, há todo apoio e direcionamento para quitação com recursos próprios ou financiamento bancário após a individualização das matrículas. Antes da Assembleia Geral de Instalação (AGI), os clientes realizam a vistoria técnica em suas unidades para a aprovação necessária.

A área de Experiência com o cliente envia Pesquisa de Satisfação em algumas etapas importantes da jornada do cliente, monitora os respondentes e os resultados, com indicadores, e alimenta as demais áreas responsáveis com essas informações a fim de se criar um processo de melhoria contínua.





MITRE EXPERIENCE

O conceito Mitre Experience materializa a missão da Companhia de tornar a vida dos clientes mais interessante e feliz, oferecendo a eles não apenas um apartamento, mas um novo estilo de vida e uma excelente experiência, através de todas as etapas envolvidas no processo de compra de um apartamento e na moradia.

O aplicativo possibilita uma interface transacional com os clientes, informando o andamento da construção, situação financeira e contratual, além de permitir agendar visita técnica para manutenção de sua unidade. O *app* mantém esse relacionamento com o cliente mesmo após a entrega do imóvel, por meio de ambiente comunitário, e recebe dicas sobre comércio e serviços locais, focados em gastronomia, arte, arquitetura, saúde, viagens, *lifestyle*, dentre outras facilidades. Essa ação contribui diretamente para a missão da Companhia.

Um indicador de efetividade do Mitre Experience é o alto engajamento na rede social Instagram, na qual a Companhia tem um dos maiores índices do setor, acima dos seus principais concorrentes.

[@mitrerealty](#) (41 mil seguidores)

[@mitreexperience](#) (104 mil seguidores)

A intenção é atingir também a comunidade em geral, assim como o *app*, também levando notícias e temas de estilo de vida, saúde, gastronomia, turismo, cultura, tecnologia, decoração e benefícios.

PRIVACIDADE E SEGURANÇA DA INFORMAÇÃO

A Mitre Realty segue a LGPD (Lei Federal nº 13.709) como base para a formalização de políticas e códigos internos e para o estabelecimento dos principais direitos relacionados aos dados pessoais. Foi uma das primeiras empresas do setor a implementar a lei, mapeando por completo todas as áreas que fazem transferência e manipulação de dados. As diretrizes relativas ao tema estão publicadas no [site](#) da Mitre Realty. **(GRI 103-2:418)**

A Política de Privacidade de Dados da Mitre Realty contempla descritivos e fluxo de dados para cada área da Companhia, assim como possíveis limitações sobre o uso das informações, e se estende a todas as partes interessadas da Companhia. **(GRI 103-1:418; 103-2:418)**

Ao longo do ano, a Mitre Realty recebeu aproximadamente 100 solicitações de consulta/exclusão de dados de clientes e/ou terceiros. Para todas as solicitações, as áreas de Experiência com o Cliente, Comercial, Vendas, TI e Marketing são acionadas pela área de *Compliance*, a fim de verificar as informações contidas em seus respectivos sistemas e possíveis vazamentos de dados. Não se verificaram ocorrências de vazamentos em nenhuma das solicitações recebidas. Em 2021, dois casos foram registrados via órgão regulador (Procon) e, em ambos, a Mitre Realty teve êxito em sua defesa, pois não foram identificadas falhas de sua responsabilidade. **(GRI 418-1)**

Em novembro de 2021, a Companhia realizou um treinamento *online* sobre LGPD, com direcionamento jurídico, para 50 profissionais e 200 corretores, com foco no cuidado com a base de dados de leads em potencial para a compra de apartamentos.

CORRETORES



520
associados
exclusivos

**2.890 AGENTES
AUTÔNOMOS
TRABALHANDO
PRODUTOS MITRE**

A equipe de vendas da Mitre Vendas é responsável pela maior parte da comercialização dos produtos oferecidos pela Companhia. Para completar a força de vendas, a Companhia conta com a Lopes, que participa de todos os lançamentos e, em 31 de dezembro de 2021, representava um *share* de 25% das vendas.

Além de se especializar 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 produtos.

O treinamento das equipes consiste em *workshops* sobre o processo de compra e venda de unidades, com foco nos principais questionamentos dos clientes. Em paralelo com o treinamento das equipes nos estandes de vendas, a Companhia realiza rodadas de perguntas e respostas com os corretores sobre os projetos para iniciar a prospecção. Ainda

na fase pré-vendas, a equipe comercial, juntamente com as equipes de Marketing Digital, Marketing offline, Financeiro e Produtos, define as ações estratégicas a serem adotadas conforme a linha de produto, a região e o público-alvo.

A Companhia apresenta as especificações de cada produto em convenções de vendas individuais, nas quais os profissionais de ambas as imobiliárias são convidados. Eles recebem informações sobre os dados técnicos, assim como o material de marketing, tabela de vendas, vantagens competitivas dos empreendimentos, metas de vendas, plano de incentivos e premiações agressivas por performance, estratégia que contribui para a velocidade de vendas expressiva dos produtos da Companhia.

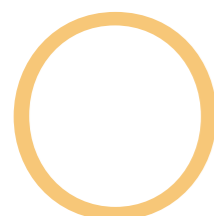
As vendas têm início no dia do lançamento do produto, quando é realizado um evento promocional no estande de vendas, e os clientes que se interessarem pelos produtos podem sair do evento com o contrato já assinado. Após o lançamento do produto, a Companhia mantém o estande de vendas ativo até o início das obras, onde permanecem os atendimentos pelos corretores de ambas as imobiliárias. Mesmo após a desmobilização do estande, a Mitre Vendas realiza a comercialização dos projetos até as últimas unidades.

AMBIENTAL AMBIENTAL

6

EM 2021, DOIS
PROJETOS DA MITRE
REALTY FORAM
PRÉ-CERTIFICADOS
PELO PROGRAMA
EDGE (*EXCELLENCE
IN DESIGN
FOR GREATER
EFFICIENCIES*).

EMISSÕES DE GASES DE EFEITO ESTUFA (GEE)



O setor de construção civil gera emissões relevantes de gases de efeito estufa (GEE), desde os trabalhos iniciais nos terrenos, passando pela construção e, principalmente, após a entrega do empreendimento. Dessa forma, os principais impactos diretos decorrentes das próprias operações (escopo 1) estão relacionados ao consumo de combustível para geradores nos estandes; já os principais impactos indiretos são decorrentes do uso de energia elétrica pela Companhia (escopo 2) e das emissões ocorridas na cadeia de fornecimento (escopo 3), especialmente pela compra de bens e serviços, transporte de insumos e geração e transporte de resíduos de construção. A cada dia, a Companhia trabalha para inovar e encontrar soluções que reduzam suas emissões,

por meio do uso de materiais mais sustentáveis, recursos mais limpos, reciclagem de resíduos, entre outras possibilidades. **(GRI 103-1:305)**

Em 2021, a Mitre Realty realizou seus primeiros inventários de emissão de GEE (correspondentes aos anos de 2020 e 2021), de forma a entender melhor seu perfil de emissões e estabelecer estratégias e metas para redução a partir de 2022. A Companhia já iniciou ações para reduzir suas emissões de escopo 2, com o planejamento para aquisição de energia renovável para suas obras e os seus escritórios. Visando à redução do volume de emissões, realizará ações voltadas à melhoria da separação de resíduos nas obras e, por consequência, melhor destinação. **(GRI 103-2:305; 305-5)**

EMISSÕES DIRETAS BRUTAS DE GEE (ESCOPO 1) EM TONELADAS DE CO₂ EQUIVALENTE **(GRI 305-1)**

Família de gás	GWP	2021 (18 obras, sendo 3 entregues e 15 em andamento)	2020 (9 obras)
CH ₄	25	0,09	0,15
CO ₂	1	46,23	61,51
N ₂ O	298	0,05	3,58
Totais		46,36	65,24

EMISSÕES BIOGÊNICAS DE CO₂ (ESCOPO 1) EM TONELADAS DE CO₂ EQUIVALENTE

Gás	2021	2020
CO ₂ renovável	2,11	6,21
Totais	2,11	6,21

EMISSÕES INDIRETAS DE GEE PROVENIENTES DA AQUISIÇÃO DE ENERGIA (ESCOPO 2) EM TONELADAS DE CO₂ EQUIVALENTE, CALCULADO COM BASE NA LOCALIZAÇÃO **(GRI 305-2)**

Família de gás	GWP	2021 (18 obras, sendo 3 entregues e 15 em andamento)	2020 (9 obras)
CO ₂	1	112,65	29,40
Totais		112,65	29,40

OUTRAS EMISSÕES INDIRETAS BRUTAS DE GEE (ESCOPO 3) EM TONELADAS DE CO₂ EQUIVALENTE **(GRI 305-3)**

Família de gás	GWP	2021	2020
CH ₄	25	5.024,92	4.113,95
CO ₂	1	18.692,72	9832,32
N ₂ O	298	27,63	12,62
Totais		23.745,27	13.958,90

EMISSÕES BIOGÊNICAS DE CO₂ EM TONELADAS DE CO₂ (ESCOPO 3) EQUIVALENTE

Gás	2021	2020
CO ₂ renovável	59,61	40,61
Totais	59,61	40,61

As emissões reportadas são referentes à Mitre Realty, considerando todas as operações de escritório, vendas, estandes e obras. Para essa contabilização, foi utilizada a ferramenta Climas, já parametrizada para cálculo do inventário com base na Norma NBR ISO 14064 e nas especificações do Programa Brasileiro GHG Protocol. Para 2022, a Companhia deve estabelecer metas e estratégia de redução. **(GRI 103-3:305)**

TAXA DE INTENSIDADE DE EMISSÕES DE GEE (TCO2E / M² CONSTRUÍDO) (GRI 305-4)

2021	0,39
2020	0,33

O aumento da taxa de intensidade de emissões de GEE provavelmente se deu pela maior maturidade e melhor entendimento das áreas provedoras das informações. A responsabilidade sobre a gestão das emissões de GEE é da equipe de ESG, apesar dos insumos necessários para os cálculos estarem em diversas áreas da Companhia. A estrutura organizacional da área tem reporte direto com o CEO e um canal de comunicação por *e-mail*: esg@mitrerealty.com.br **(GRI 102-53)**.

Um procedimento com orientações para a gestão dos temas de ESG, entre eles o de emissões, está em fase de elaboração pela Mitre Realty, com perspectiva para entrar em vigência em 2022. **(GRI 103-3:305)**

PRINCIPAIS MATERIAIS UTILIZADOS DISCRIMINADOS POR PESO OU VOLUME EM 2021 (GRI 301-1)

Unidade de medida	Consumo de materiais	Quantidade
kg	Argamassa	9.866.608,80
	Aço	3.966.681,14
	Bloco de concreto	9.109.437,60
	Cerâmica	1.549.382,68
	Cimento CP II	1.407.572,00
	Cimento CP III	36.000,00
	Cimento CP V	263.880,00
	Gesso	1.697.000,00
	Total em kg	27.896.562,22
m³	Concreto	52.966,80

antecipar a eventuais pedidos adicionais e ocorra o gerenciamento de perdas intrínsecas ao processo construtivo em função do tamanho da peça, dimensões do ambiente, entre outros aspectos. Com essa gestão, a Companhia garante o uso eficiente dos materiais e monitora desperdícios e perdas, que, eventualmente, podem acarretar na geração de resíduos, bem como impactar os orçamentos dos empreendimentos. Outro aspecto importante da gestão de materiais é o atendimento aos requisitos de normas de qualidade, como PBQP-H e ISO 9001, observados em razão da acreditação da Companhia. **(GRI 103-1:301)**

Todo esse cuidado reflete a preocupação com a vida útil dos empreendimentos e como eles fornecerão aos clientes uma experiência positiva e sustentável ao longo do tempo. Por saber que o ciclo de vida do seu produto é longo e que 80% do consumo de recursos está na utilização do produto e não na construção, a Companhia tem inserido novas soluções nos projetos. As entregas contemplam prédios com infraestrutura para instalação de placas solares, pontos de carga de carros elétricos, sistema para captação e reuso de água, lâmpadas de LED energeticamente

eficientes, temporizadores nas torneiras das áreas comuns e, conseqüentemente, redução nas emissões de gases do efeito estufa. Com essas iniciativas, a Mitre Realty pode oferecer empreendimentos mais sustentáveis aos seus clientes e contribuir para um mundo com menor uso de recursos naturais.

Em 2021, a Companhia obteve dois projetos pré-certificados pelo programa Excellence in Design for Greater Efficiencies (EDGE) e planeja estender essa certificação a mais outros. Específico para o mercado emergente e já disponível em 130 países, o sistema foi desenvolvido pelo *International Finance Corporation* (IFC), membro do Grupo Banco Mundial para otimizar a eficiência de recursos em projetos e desmistificar a construção sustentável.

O projeto precisa demonstrar uma redução de 20% no consumo energético, de água e de energia embutida em materiais, em relação à linha de base, para atender ao requisito mínimo da certificação. **(GRI 302-4)**

A efetiva redução nos requisitos energéticos dos produtos, no entanto, não será medida pela Companhia, visto que os resultados só se darão na fase de uso do empreendimento, após a entrega e início da ocupação pelos moradores. **(GRI 302-5)**

AVALIAÇÃO

DO CICLO DE VIDA E CONSUMO DE RECURSOS

Entre tantos avanços que a atenção à agenda ESG trouxe para a Mitre Realty em 2021, está o suporte de consultoria especializada, que realizou um diagnóstico interno para mapear suas práticas e um *benchmarking* para levantar as melhores iniciativas do mercado em termos de consumo de recursos.

A responsabilidade direta pelo manuseio e uso dos recursos é dos fornecedores contratados e, por isso, o maior desafio

da Companhia, como responsável indireta dentro da cadeia, é o gerenciamento eficiente em relação a consumo e perda de insumos que demandam o uso intensivo de recursos em seus processos produtivos. Os materiais descritos a seguir são os principais utilizados no processo construtivo dos empreendimentos. **(GRI 103-2:301)**

O consumo dos materiais é monitorado de modo que as equipes possam se

ÁGUA



Consumo

Consumo de
29 mil m³
nas obras em 2021 (GRI 303-5)

A Mitre Realty gerencia o consumo de recursos hídricos durante todas as etapas dos projetos. Os patamares de consumo são monitorados em cada uma das obras mensalmente e levam em consideração o uso pelos trabalhadores, além de, essencialmente, para preparação de argamassas cimentícias e revestimentos de gesso, o que gera baixo volume de efluentes. (GRI 303-1)

A água consumida nos canteiros é proveniente da Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo (Sabesp), captada 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. Essa área é considerada de alto estresse hídrico, conforme dados

do *Aqueduct* (ferramenta do *World Resources Institute* - WRI). (GRI 303-1; 303-3)

O controle de consumo de água é objeto de auditoria mensal pela área de Qualidade, bem como de auditorias anuais para certificação PBQP-H e ISO 9001, atendendo aos requisitos estabelecidos. (GRI 103-1:303 ; 103-2:303; 103-3:303)

No escritório, a água consumida também é fornecida pela Sabesp e somente utilizada para o consumo humano para lavar louças nas quatro copas e nos 15 banheiros (pias, vasos sanitários e mictórios). O volume consumido é uma informação restrita do Condomínio Trianon Corporate. (GRI 303-1)

Descarte

DESCARTE ESTIMADO DE 23.303 M³ NAS OBRAS EM 2021

O descarte de efluentes nas obras se dá basicamente pela rede de esgoto, atendida também pela mesma concessionária pública, uma vez que os empreendimentos não dispõem de fossas ou estações de tratamento de esgoto próprias. No escritório, o descarte de efluentes também se dá pela rede de esgoto.

Com o objetivo de mensurar seu volume de descarte, basicamente composto por esgoto sanitário, a Companhia realiza cálculo considerando o consumo de água nas obras medido pelo fornecimento da rede pública (Sabesp) e o coeficiente citado em um estudo do governo federal, denominado Diagnóstico Temático Serviços de Água e Esgoto,

do Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento (SNIS), de que 80% da água captada se transformam em esgoto. Assim, como o consumo de água em 2021 foi de 29.129 m³, o volume estimado de descarte em rede pública foi de 23.303 m³. (GRI 303-4)

A Companhia estabeleceu como medida de precaução, para que o seu descarte não comprometa a rede pública de esgoto e evite entupimentos, que suas obras utilizem uma caixa decantadora nas fases de terraplenagem, escavação, fundação e estrutura em concreto de lava-rodas, antes de disporem os efluentes na rede de esgoto. (GRI 303-2)

há o controle das contas recebidas da concessionária. Nos estandes, a gestão de combustível consumido leva também em consideração o evento de lançamento do empreendimento, quando se usam geradores de energia. Após a entrega do empreendimento, não há mais influência sobre as ações de consumo do condomínio, a não ser o planejamento de instalações e medidas de redução do consumo de recursos naturais e eficiência energética definidos em projeto. (GRI 103-2:302)

CONSUMO DE ENERGIA (MWh)

2021	847,59
2020	459,79

ENERGIA (GRI 302-1)



Mais de
800 MWh
consumidos em 2021

O gerenciamento do consumo energético é realizado nas obras, nos estandes e no escritório por meio de indicadores da área da Qualidade. Em termos de consumo de energia elétrica,

O consumo total de energia foi obtido por meio da soma anual em kWh de cada uma das obras, estandes e escritórios. O acréscimo de 54% justifica-se pelo maior volume de lançamentos e aumento do número de canteiros de obras ativos em 2021, que em um ano subiram de 9 para 18 (chegamos a 18 ativos, mas, após as entregas, terminamos o ano com 15).

A quantidade de estandes também aumentou, acompanhando os lançamentos. Entretanto, fazendo-se uma média de consumo por canteiro ativo, em 2020, a média foi de 51 MWh; já em 2021, de 47 MWh. Essa redução se deu por melhorias de conforto térmico nos estandes e pela impossibilidade de usar ar-condicionado em razão da pandemia da Covid-19, além do uso cada vez mais otimizado de máquinas e equipamentos durante a obra. No ano de 2021, não houve redução em requisitos de energia dos produtos e serviços utilizados. (GRI 302-4 e 302-5)

CONSUMO TOTAL DE COMBUSTÍVEIS (DIESEL) PELA COMPANHIA (GJ) (GRI 302-1)

2021	310,18
2020	834,75

Em termos de consumo de combustível (diesel) usado em geradores nos estandes em dias de lançamento de empreendimentos, registrou-se redução direta de 524,57 GJ, o que corresponde a 62% do total, advinda de menor consumo de energia nos estandes, por conta de melhor planejamento dos eventos de lançamento, projetos otimizados, melhoria de conforto térmico e redução do uso de ar-condicionado, bem como melhor uso das áreas externas, normalmente sem consumo de energia.

CONSUMO TOTAL DE ENERGIA DENTRO DA COMPANHIA (GJ)

2021	3.051,31
2020	1.655,23

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

2021	0,056
2020	0,061

Sendo o denominador específico da Mitre Realty para o cálculo da taxa o m² construído, ano a ano:

2021	60.023
2020	42.001

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

2021	218.720,06
2020	127.849,22

A Mitre Realty faz a gestão de recursos seguindo uma diretriz formal relacionada ao processo de Gestão da Qualidade. Compromissos, objetivos e metas estão em discussão e devem ser estabelecidos a partir de 2022, assim como algumas iniciativas e programas para redução de consumo (por exemplo, uma campanha de consumo consciente). A responsabilidade pela gestão do tema é descentralizada, ficando a cargo das áreas de Engenharia (obras), Pontos de Venda - PDV (standes) e *Facilities* (escritórios), e acompanhamento da área de ESG. **(GRI 103-3:302)**

RESÍDUOS



Consciente sobre sua responsabilidade com o meio ambiente, a Mitre Realty adota práticas de gestão de resíduos de forma a minimizar a sua geração sempre que possível, reduzindo os impactos causados por suas operações. Durante a fase de construção, todas as obras seguem um Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (PGRS) individual, com comprovantes de destinação dos resíduos gerados por seu tipo e, quando aplicável, licenças específicas, com vistas a acompanhar a evolução e o controle do transporte e da destinação dos resíduos.

Os resíduos monitorados nas obras são oriundos de atividades de escavação, terraplenagem e fundações e, também, de perdas intrínsecas dos processos envolvidos na construção, principalmente concreto, argamassas e gesso. **(GRI 306-1)**

O concreto é recebido em estado fresco nas obras, transportado por caminhões betoneira dos fornecedores e bombeado por equipamento específico para o local de aplicação, que, por causa de sua alta complexidade, torna aceitável uma perda de até 5% do volume. **(GRI 306-1)**

As argamassas, por sua vez, são compradas ensacadas ou obtidas de misturas de areia e cimento, e têm sua dosagem feita na obra, no momento da aplicação. Esse processo também é sujeito a perdas, mas sua mensuração é mais difícil de ser realizada. Eventualmente, alguns fornecedores recolhem e reaproveitam o “entulho cinza” para fabricação de novos materiais, como blocos de concreto. O gesso utilizado nas obras é comprado ensacado e também manipulado no momento da aplicação, o que pode gerar perdas de difícil mensuração. **(GRI 306-1)**

9.916,50 m³ DE RESÍDUOS DE CONSTRUÇÃO CIVIL DIRECIONADOS PARA DESCARTE

227,67 t DE RESÍDUOS COMUNS DIRECIONADOS PARA DESCARTE (GRI 306-5)

1.463 m³ DE MATERIAL DAS OBRAS DESTINADOS À RECICLAGEM (GRI 306-4)

O descarte desses resíduos é feito em caçambas específicas, sendo o volume monitorado pelo Controle de Transporte de Resíduos (CTRs) realizado pelos fornecedores, o que permite o rastreamento da coleta e disposição de todos os resíduos.

(GRI 306-2)

Os resíduos de fase inicial de obra (entulho e terra) são removidos e destinados a aterros de inertes. Os resíduos durante a obra são separados de acordo com a Resolução CONAMA 307/02 (resíduos de construção civil) do Conselho Nacional de Meio Ambiente, e destinados corretamente. A logística reversa é o sistema adotado no caso de blocos de concreto. **(GRI 103-2:306; 306-3)**

A Mitre Realty trabalha com o objetivo de reduzir o índice de geração de resíduos por área construída em pelo menos 20% em relação ao mês

anterior. Caso essa variação seja ultrapassada, cada obra apresenta as justificativas pertinentes para que sejam aplicadas as medidas corretivas necessárias.

No ano de 2022, serão realizados treinamentos em obras visando melhorar o aproveitamento dos materiais, reduzir a geração de resíduos e reforçar a correta separação e destinação dos resíduos gerados.

Nas dependências de nosso escritório são gerados apenas resíduos Classe II, isto é, não perigosos, conforme classificação da NBR 10004/04 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). O condomínio Trianon Corporate ainda não tem sistema de coleta seletiva, o que impossibilita a obtenção de dados sobre resíduos gerados. A meta é implantar medidas de redução da geração de resíduos plásticos em 2022.

CONFORMIDADE

— AMBIENTAL

Em todas as fases do negócio, a Companhia realiza medidas visando à proteção do meio ambiente. Após a análise de risco voltada à aquisição de terrenos e a análise dos projetos, a área de licenciamento inicia o trabalho de identificação das necessidades de atendimento à legislação ambiental de todos aqueles considerados viáveis em relação a diversos fatores, incluindo ambientais. Essas necessidades são relacionadas a duas frentes: áreas contaminadas e supressão vegetal (se aplicável a determinado terreno, ambas consistem em pré-requisitos para aprovação de projetos junto à Municipalidade). **(GRI 103-2:307)**

Em relação às áreas contaminadas, todos os terrenos passam por uma avaliação preliminar, mesmo que a área não esteja identificada como potencial ou contaminada. Após essa avaliação, caso as atividades desenvolvidas no imóvel sejam classificadas como de risco ou tenham uso pretérito de risco (por exemplo, oficinas, postos de combustíveis, fábricas e outros empreendimentos), bem como sejam vizinhas a imóveis que apresentem qualquer suspeita, a Companhia realiza estudos de investigação para identificar possível contaminação de solo e/ou de água subterrânea. Caso seja identificada contaminação, aprofunda-se o estudo e define-se um plano de intervenção e/ou remediação. Os estudos, o plano e seus desdobramentos são realizados por empresas especializadas contratadas.

Todos os passos são formalizados juntos aos órgãos ambientais municipal e estadual em acordo com a legislação vigente. **(GRI 103-2:307)**

Para a realização dos projetos, muitas vezes, é necessário retirar árvores dos terrenos, de forma a viabilizar a construção. A Companhia segue todo o processo de autorização prévia junto ao órgão competente e firma termos de compromisso ambiental com obrigações compensatórias. Entre as obrigações pela supressão de vegetação, estão o plantio de, no mínimo, o mesmo número de árvores retiradas dentro dos empreendimentos e o pagamento compensatório para aquisição de mudas em depósito ao fundo de Meio Ambiente ou doação de mudas para viveiro, informado pelo órgão competente. **(GRI 103-2:307)**

O sucesso no licenciamento dos projetos é uma das primeiras formas de avaliação do atendimento às exigências ambientais. Na fase de obra, é avaliada a não existência de autuações, comparando, por exemplo, indicadores de volume de resíduos destinados e comprovantes de destinação. A existência de um sistema de gestão da qualidade orienta a avaliação dos resultados nessa temática. Em 2021, a Mitre Realty não recebeu multas nem sanções não monetárias relacionadas a leis e regulamentos ambientais, assim como não houve encerramento de contrato com fornecedores por impacto ambiental na cadeia de valor. **(GRI 307-1; 103-3:307)**

QUANTIDADE DE RESÍDUOS GERADOS E DESTINADOS EM 2021

Parâmetro	Unidade de medida	Quantidade
Resíduos de construção civil enviados para aterro de inertes	m ³	9.916,50
Resíduos de demolição enviados para aterro de inertes	kg	21.583.216,46
Resíduos comuns enviado para aterro	kg	227.670,03

7 PERSPECTIVAS



A MITRE REALTY ASSUMIU A AGENDA ESG COMO UM GRANDE DIRECIONADOR PARA A TOMADA DE DECISÃO, CADA VEZ MAIS ORIENTADA PARA A PERENIDADE DA COMPANHIA.

A Mitre Realty aumentou o número de empreendimentos nos últimos anos, atingindo, em 2021, R\$ 1,8 bilhão em lançamentos, dentro da faixa do seu *guidance*, que ia de R\$ 1,5 a R\$ 2,0 bilhões. Para os próximos anos, a Companhia deve se manter nessa faixa de lançamentos, na qual é possível ter uma estrutura administrativa eficiente, prezar pela excelência na execução e continuar com o olhar de dono em todos os projetos.

O banco de terrenos da Companhia, com capacidade potencial de vendas de R\$ 5,1 bilhões, aliado à estratégia de desenvolver o melhor produto de cada bairro, prezar por um atendimento de excelência, entregar os produtos com elevado nível de satisfação dos clientes são, juntamente com os temas ESG, peças fundamentais para geração de valor no longo prazo e perpetuidade da Companhia.

As informações contidas neste relatório devem demonstrar o quanto a agenda ESG é estratégica para a Mitre Realty. Ao mesmo tempo, é uma questão muito complexa, por envolver temas em estágios distintos de maturidade dentro da Companhia.

Ao posicionar as questões ESG como *core* do seu negócio, a Mitre Realty assume essa agenda como um grande direcionador para a tomada de decisão, cada vez mais orientada para a perenidade da Companhia. A Área e o Comitê de ESG foram criados com o objetivo de gerenciar essa agenda, disseminar a cultura em todos os departamentos e processos da Companhia e reforçar a comunicação das ações junto aos *stakeholders*. Os compromissos com a sustentabilidade estão nas esferas de transparência, mudanças climáticas, consumo de recursos, resíduos, responsabilidade social, cadeia de fornecimento e avaliação do ciclo de vida dos produtos.

A Mitre Realty está ciente da urgência mundial e da tendência regulatória de aumento de exigências especialmente no que se refere aos impactos sobre o clima. Por isso, essas questões estão sendo endereçadas com prioridade, estabelecendo-se medidas de gerenciamento e mitigação dos impactos de suas operações.

A Companhia almeja ser líder em práticas de sustentabilidade no setor de construção civil com soluções que preconizam a economia de baixo carbono. Já iniciou - e dará continuidade - ao inventário de emissões para estabelecer estratégias e metas

de redução nos próximos anos, com foco na redução da geração de CO₂, além de ações voltadas à melhoria da separação de resíduos nas obras e, por consequência, melhor destinação.

A conscientização de todos os profissionais sobre práticas sustentáveis, no escritório, stands de venda e nos canteiros de obras, só cresce e é fundamental para a conquista desses objetivos. Em toda a cadeia de valor, a Companhia está gerando transformações, por meio da disseminação do conhecimento, qualificando e treinando pessoas. A Mitre Realty entende que seu papel é inovar, posicionando-a como um dos *players* de vanguarda no setor de incorporação imobiliária.

Mas tudo isso só continuará a fazer sentido se as famílias que optarem por morar em um apartamento Mitre sentirem-se satisfeitas e plenamente atendidas dentro das suas necessidades de moradia e qualidade de vida. Afinal, é para isso que a Companhia existe. Para a Mitre Realty, morar com qualidade de vida começa no espaço privado do apartamento, continua nas áreas de convivência e amplia-se na relação com o bairro, a cidade e o mundo. Enfim, com toda a sociedade.



8

SUMÁRIO DE CONTEÚDO GRI - STANDARDS

(GRI 102-55)

NORMA GRI	DESCRIÇÃO DA NORMA	PÁGINA	RAZÕES DE OMISSÃO
102-1	Nome da organização	26	
102-2	Atividades, marcas, produtos e serviços	26 e 32	
102-3	Localização da sede	26	
102-4	Localização das operações	26 e 31	
102-5	Propriedade e forma jurídica	26	
102-6	Mercados atendidos	26	
102-7	Porte da organização	26, 32, 34 e 52	
102-8	Informação sobre empregados e outros trabalhadores	60	
102-9	Cadeia de fornecedores	19, 73, 75 e 76	
102-10	Mudanças significativas na organização e em sua cadeia de fornecedores	19, 73 e 74	
102-11	Princípio ou abordagem de precaução	40 e 46	
102-12	Iniciativas externas	18	
102-13	Participação em associações	41	
102-14	Declaração do mais alto executivo	6	
102-16	Valores, princípios, padrões e normas de comportamento	30 e 42	
102-18	Estrutura de governança	27 e 38	
102-40	Lista das partes interessadas	15 e 41	
102-41	Acordos de negociação coletiva	63	
102-42	Base para a identificação e seleção de partes interessadas para engajamento	15 e 41	
102-43	Abordagem para o engajamento das partes interessadas	15	
102-44	Principais tópicos e preocupações levantadas	16	
102-45	Entidades incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas	50	
102-46	Definição do conteúdo do relatório e do limite dos tópicos	16	
102-47	Lista de tópicos materiais	18	
102-48	Reformulação de informações		Este é o primeiro relatório GRI da Mitre Realty
102-49	Alterações em escopo e limites		Este é o primeiro relatório GRI da Mitre Realty
102-50	Período coberto pelo relatório	14	
102-51	Data do último relatório		Este é o primeiro relatório GRI da Mitre Realty
102-52	Ciclo de emissão de relatórios	16	
102-53	Ponto de contato para perguntas sobre o relatório	23 e 88	
102-54	Declaração de elaboração do relatório de conformidade com Standards GRI	14	
102-55	Índice de conteúdos GRI	23 e 101	
102-56	Verificação externa	23	
103-1:201	Explicação do tópico material e seu limite: Desempenho Econômico	22	
103-2:201	Forma de gestão e seus componentes: Desempenho Econômico	32 e 52	
103-3:201	Avaliação da forma de gestão: Desempenho Econômico	50	

NORMA GRI	DESCRIÇÃO DA NORMA	PÁGINA	RAZÕES DE OMISSÃO
201-1	Valor econômico direto gerado e distribuído.	50	
201-2	Implicações financeiras e outros riscos e oportunidades decorrentes de mudanças climáticas	47	
201-3	Obrigações do plano de benefício definido e outros planos de aposentadoria	64	
201-4	Assistência financeira recebida do governo	53	
103-1:203	Explicação do tópico material e seu limite: Impactos Econômicos Indiretos	20	
103-2:203	Forma de gestão e seus componentes: Impactos Econômicos Indiretos	79	
103-3:203	Avaliação da forma de gestão: Impactos Econômicos Indiretos		Não há mecanismos para avaliar as ações realizadas junto à comunidade local, possuímos o Canal de Ética e Conduta apenas para tratar queixas e reclamações.
203-1	Investimentos em infraestrutura e serviços oferecidos	78	
203-2	Impactos econômicos indiretos significativos	79	
103-1:205	Explicação do tópico material e seu limite: Combate à Corrupção	21 e 44	
103-2:205	Forma de gestão e seus componentes: Combate à Corrupção	45	
103-3:205	Avaliação da forma de gestão: Combate à Corrupção	43 e 44	
205-1	Operações avaliadas quanto aos riscos relacionados à corrupção	46	
205-2	Comunicação e capacitação em políticas e procedimentos de combate à corrupção	43	
205-3	Casos confirmados de corrupção e ações tomadas	44	
103-1:301	Explicação do tópico material e seu limite: Materiais	18 e 89	
103-2:301	Forma de gestão e seus componentes: Materiais	88	
103-3:301	Avaliação da forma de gestão: Materiais		Os principais materiais usados nas obras possuem planejamento de uso e gestão específica, de forma a evitar perdas e avaliar o uso individualizado.
301-1	Materiais usados por peso ou volume	89	
301-2	Matérias-primas ou materiais reciclados utilizados		Não realizamos a compra de materiais provenientes de reciclagem para uso em nossas principais atividades, visto que nossos materiais são construtivos e precisam seguir diversas normas para conferir segurança e confiabilidade para os empreendimentos. Para usos secundários, não há o mapeamento deste tipo de material.
103-1:302	Explicação do tópico material e seu limite: Energia	19	
103-2:302	Forma de gestão e seus componentes: Energia	91	
103-3:302	Avaliação da forma de gestão: Energia	92	

NORMA GRI	DESCRIÇÃO DA NORMA	PÁGINA	RAZÕES DE OMISSÃO
302-1	Consumo de energia dentro da organização	91 e 92	
302-2	Consumo de energia fora da organização	92	
302-3	Intensidade energética	92	
302-4	Redução do consumo de energia	89 e 91	
302-5	Redução nos requisitos energéticos de produtos e serviços	89 e 91	
103-1:303	Explicação do tópico material e seu limite: Água e Efluentes	19	
103-2:303	Forma de gestão e seus componentes: Água e Efluentes	90	
103-3:303	Avaliação da forma de gestão: Água e Efluentes	90	
303-1	Interações com a água como um recurso compartilhado	90	
303-2	Gestão de impactos relacionados ao descarte de água	91	
303-3	Captação de água	90	
303-4	Descarte de água	91	
303-5	Consumo de água	90	
103-1:305	Explicação do tópico material e seu limite: Emissões	19, 21 e 86	
103-2:305	Forma de gestão e seus componentes: Emissões	86	
103-3:305	Avaliação da forma de gestão: Emissões	88	
305-1	Emissões diretas de gases de efeito estufa (Escopo 1)	86	
305-2	Emissões indiretas de gases de efeito estufa provenientes da aquisição de energia (Escopo 2)	87	
305-3	Outras emissões indiretas de GEE (Escopo 3)	87	
305-4	Intensidade de emissões de GEE	88	
305-5	Redução de emissões de GEE	86	
305-6	Emissões de substâncias que destroem a camada de ozônio (SDO)		Não é feita a medição de gases prejudiciais à camada de ozônio (CFCs e HCFCs), apesar de que estas emissões são pouco significativas nas operações da Mitre Realty devido à pequena quantidade de aparelhos refrigeradores e ar-condicionado em operação na Companhia.
305-7	Emissões de NOx, SOx e outras emissões atmosféricas significativas		Emissões de NOx e SOx não se aplicam ao negócio da Mitre Realty. O monitoramento de material particulado (MP) é apenas visual (sem medições por equipamentos), mas nas obras é feita a umectação de vias de acesso para reduzir o volume de MP em suspensão
103-1:306	Explicação do tópico material e seu limite: Resíduos	18 e 19	
103-2:306	Forma de gestão e seus componentes: Resíduos	94	

NORMA GRI	DESCRIÇÃO DA NORMA	PÁGINA	RAZÕES DE OMISSÃO
103-3:306	Avaliação da forma de gestão: Resíduos		A avaliação da gestão é feita por meio de auditorias mensais da área de Qualidade, além de auditorias anuais para certificação PBQP-H e ISO9001. A partir de 2022 a área de ESG também realizará o monitoramento dessa forma de gestão, via Climax, avaliando mensalmente o comportamento de geração de resíduos.
306-1	Geração de resíduos e impactos significativos relacionados a resíduos	93	
306-2	Gestão de impactos significativos relacionados a resíduos	94	
306-3	Resíduos gerados	94	
306-4	Resíduos não destinados para disposição final	93	
306-5	Resíduos destinados para disposição final	93	
103-1:307	Explicação do tópico material e seu limite: Conformidade Ambiental	19	
103-2:307	Forma de gestão e seus componentes: Conformidade Ambiental	95	
103-3:307	Avaliação da forma de gestão: Conformidade Ambiental	95	
307-1	Não conformidade com leis e regulamentos ambientais	95	
103-1:308	Explicação do tópico material e seu limite: Avaliação Ambiental de Fornecedores	19 e 77	
103-2:308	Forma de gestão e seus componentes: Avaliação Ambiental de Fornecedores	73	
103-3:308	Avaliação da forma de gestão: Avaliação Ambiental de Fornecedores	75 e 76	
308-1	Novos fornecedores selecionados com base em critérios ambientais	77	
308-2	Impactos ambientais negativos na cadeia de fornecedores e ações tomadas	77	
103-1:401	Explicação do tópico material e seu limite: Emprego	22	
103-2:401	Forma de gestão e seus componentes: Emprego	60	
103-3:401	Avaliação da forma de gestão: Emprego	60	
401-1	Novas contratações e rotatividade de empregados	61 e 62	
401-2	Benefícios para empregados de tempo integral que não são oferecidos a empregados temporários ou em regime de meio período	64	
401-3	Licença maternidade/paternidade	64	
103-1:402	Explicação do tópico material e seu limite: Relações Trabalhistas	22	
103-2:402	Forma de gestão e seus componentes: Relações Trabalhistas	63	
103-3:402	Avaliação da forma de gestão: Relações Trabalhistas	63	

NORMA GRI	DESCRIÇÃO DA NORMA	PÁGINA	RAZÕES DE OMISSÃO
402-1	Prazo mínimo de notificação sobre mudanças operacionais	63	
103-1:403	Explicação do tópico material e seu limite: Saúde e Segurança Ocupacional	22	
103-2:403	Forma de gestão e seus componentes: Saúde e Segurança Ocupacional	66	
103-3:403	Avaliação da forma de gestão: Saúde e Segurança Ocupacional	67	
403-1	Sistema de gestão de saúde e segurança do trabalho	66	Não há sistema de gestão de Saúde e Segurança do Trabalho implantado, porém a Mitre Realty segue todas as normas regulamentadoras do Ministério do Trabalho, além da legislação trabalhista brasileira (CLT)
403-2	Identificação de periculosidade, avaliação de riscos e investigação de incidentes	66	
403-3	Serviços de saúde do trabalho	66	
403-4	Participação dos trabalhadores, consulta e comunicação aos trabalhadores referentes a saúde e segurança do trabalho	66	
403-5	Treinamento de trabalhadores em saúde e segurança ocupacional	65	
403-6	Promoção da saúde do trabalhador	64 e 71	
403-7	Prevenção e mitigação de impactos na segurança e saúde ocupacional diretamente vinculados por relações comerciais	67	
403-8	Trabalhadores cobertos por um sistema de gestão de saúde e segurança ocupacional	67	
403-9	Acidentes de trabalho	67	
403-10	Doenças profissionais		Não houve nenhum caso de doenças profissionais, sendo os principais tipos: tendinite, perda auditiva e perda de visão
103-1:404	Explicação do tópico material e seu limite: Treinamento e Educação	22	
103-2:404	Forma de gestão e seus componentes: Treinamento e Educação	65	
103-3:404	Avaliação da forma de gestão: Treinamento e Educação	65	
404-1	Média de horas de treinamento por ano, por empregado	65	
404-2	Programas para o desenvolvimento de competências dos empregados e de assistência para a transição de carreira		Não há programa para o desenvolvimento de competências dos colaboradores ou programa de assistência para a transição de carreira
404-3	Percentual de empregados que recebem regularmente avaliações de desempenho e de desenvolvimento de carreira	63	
103-1:405	Explicação do tópico material e seu limite: Diversidade e Igualdade de Oportunidades	20	
103-2:405	Forma de gestão e seus componentes: Diversidade e Igualdade de Oportunidades	68 e 69	

NORMA GRI	DESCRIÇÃO DA NORMA	PÁGINA	RAZÕES DE OMISSÃO
103-3:405	Avaliação da forma de gestão: Diversidade e Igualdade de Oportunidades		A Mitre Realty não conta com nenhuma política específica de diversidade e ainda não há avaliação formal sobre o tema. Este será estruturado em 2022.
405-1	Diversidade em órgãos de governança e empregados	69 e 70	
405-2	Proporção entre o salário-base e a remuneração recebidos pelas mulheres e aqueles recebidos pelos homens	70	
103-1:406	Explicação do tópico material e seu limite: Não-discriminação	20 e 68	
103-2:406	Forma de gestão e seus componentes: Não-discriminação	43	
103-3:406	Avaliação da forma de gestão: Não-discriminação		Relatos podem ser registrados no Canal de Ética e são avaliados pela área de Compliance. Não há objetivos e metas atrelados, mas ações de melhorias incluem treinamentos e comunicações sobre não-discriminação e a adesão ao Termo de Código de Ética e Conduta por todos os colaboradores
406-1	Casos de discriminação e medidas corretivas tomadas	71	
103-1:413	Explicação do tópico material e seu limite: Comunidades Locais	20	
103-2:413	Forma de gestão e seus componentes: Comunidades Locais	78 e 79	
103-3:413	Avaliação da forma de gestão: Comunidades Locais	79	
413-1	Operações com engajamento da comunidade local, avaliações de impacto e programas de desenvolvimento	78 e 79	
413-2	Operações com impactos negativos significativos, reais e potenciais, nas comunidades locais	78	
103-1:414	Explicação do tópico material e seu limite: Avaliação Social de Fornecedores	19	
103-2:414	Forma de gestão e seus componentes: Avaliação Social de Fornecedores	75	
103-3:414	Avaliação da forma de gestão: Avaliação Social de Fornecedores	75	
414-1	Novos fornecedores selecionados com base em critérios sociais	74 e 75	
414-2	Impactos sociais negativos na cadeia de fornecedores e medidas tomadas	75	
415-1	Contribuições políticas	43	
103-1:418	Explicação do tópico material e seu limite: Privacidade do Cliente	23 e 82	
103-2:418	Forma de gestão e seus componentes: Privacidade do Cliente	82	
103-3:418	Avaliação da forma de gestão: Privacidade do Cliente	47	
418-1	Queixas comprovadas relativas a violações da privacidade e perda de dados do cliente	82	

CRÉDITOS

Mitre Realty

Fabricio Mitre, CEO

Eduardo Galeskas, Gerência de ESG

Caio Perri Lima, Relação com Investidores

Consultoria ESG

WayCarbon

Projetos Editorial e Gráfico, redação, diagramação e revisão

Duecom Comunicação

Fotografias

Luz Audiovisual

Acervo Mitre Realty

Mais informações: [\(GRI 102-53\)](#)
mitrerealty.com.br | ri.mitrerealty.com.br
esg@mitrerealty.com.br
(11) 4810-0500

